Samledokument for innspill til kommuneplanen ved offentlig ettersyn

Private aktører

Fra:	Ivar Nævra
Sendt:	onsdag 10. juli 2019 12:52
Til:	Vibeke Rosenlund; Vibeke Arnesen
Emne:	FW: MERKNADER TIL HØRING OG OFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN FOR NYE MOSS 2019-2030 - ANMODNING OM NY VURDERING AV "SÅSTADSKOGEN HAGEBY" - DEL AV GNR 60, BNR 2
Vedlegg:	Salutaris - Høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan for nye Moss 2019 - 2030.pdf

From: Salutaris Eiendom AS Olav Illøkken [mailto:olav.s.illokken@salutaris.no]
Sent: Wednesday, July 10, 2019 9:36 AM
To: Postmottak <postmottak@rygge.kommune.no>
Cc: Lars Thalberg <lars.thalberg@salutaris.no>; tstuv@online.no; Inger-Lise Skartlien <inger.skartlien@rygge.kommune.no>; Ivar Nævra <ivar.naevra@rygge.kommune.no>
Subject: MERKNADER TIL HØRING OG OFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN FOR NYE MOSS 2019-2030 - ANMODNING OM NY VURDERING AV "SÅSTADSKOGEN HAGEBY" - DEL AV GNR 60, BNR 2

Rygge kommune,

Viser til brev vedrørende høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan for nye Moss kommune 2019 – 2030 av 1. juli 2019.

Vedlagt følger vårt høringssvar.

Vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

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, Oslo
Postadresse: Konglestien 22, 1412 Sofiemyr

Rygge kommune
Larkollveien 9,
1570 DILLING

Oslo, 09.07 2019

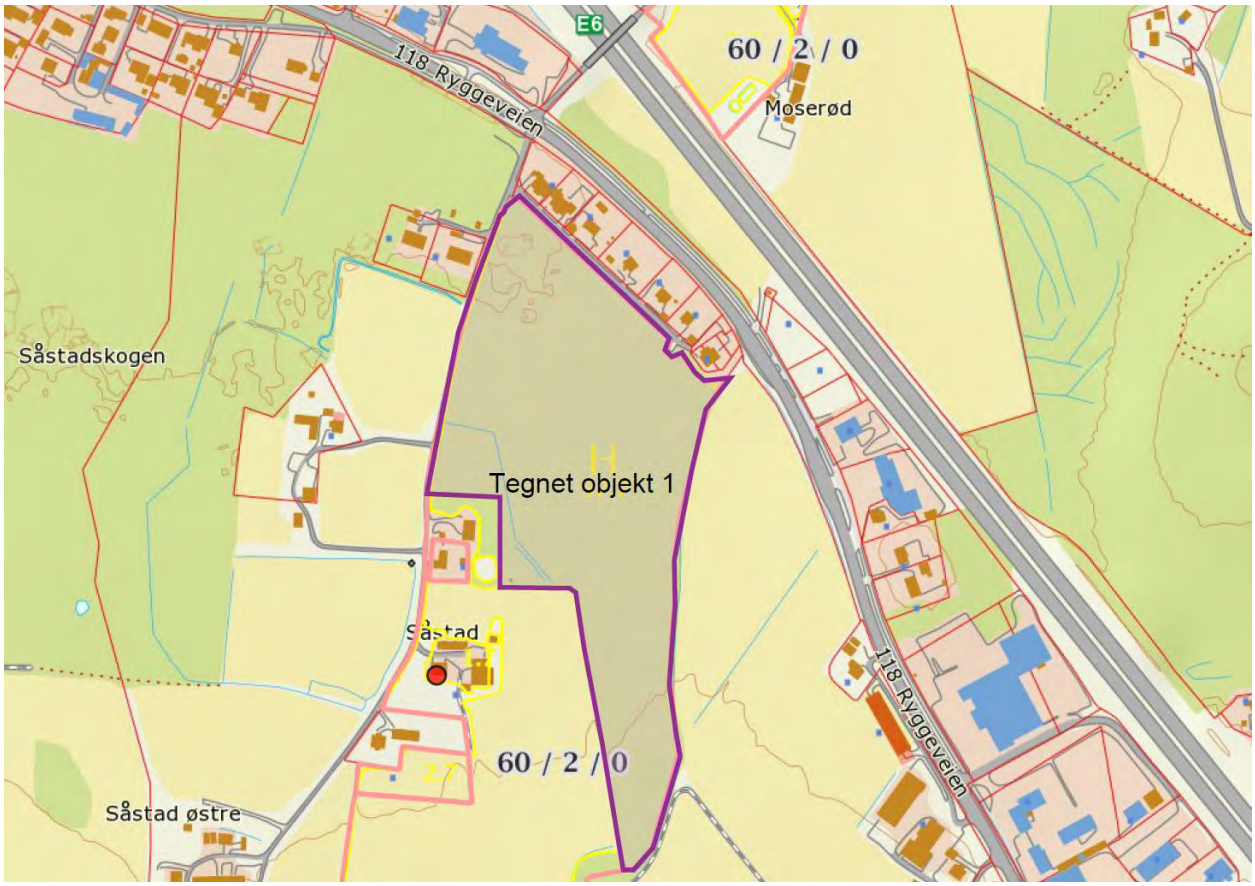
postmottak@rygge.kommune.no

MERKNADER TIL HØRING OG OFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN FOR NYE MOSS 2019-2030 – ANMODNING OM NY VURDERING AV "SÅSTADSKOGEN HAGEBY" - DEL AV GNR 60, BNR 2

Viser til brev vedrørende høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan for nye Moss kommune 2019 – 2030 av 1. juli 2019.

Salutaris Eiendom AS anmoder på ny på vegne av grunneier Toralf Stuvik, Såstadveien 40, 1570 Dilling herved om at egnede arealer innenfor det definerte tomteområdene, del av gnr 60, bnr 2 på ca 54 dekar avsattes til byggeområde for boligformål i forbindelse med igangsatt rullering av kommuneplanens arealdel for Rygge kommune.

Eiendommen del av gnr 60, bnr 2:



Rygge kommune sin konsekvensutredning:

Innspill nr 23

Beskrivelse: skogstomt (med middels bonitet iflg, ark) 9

Transportkrevende lokalisering, omdisponering av skog.

I strid med arealstrategiene når det gjelder transporteffektiv lokalisering og vernehensyn.

Omdisponering av LNF, skog - stort areal verneområder KULA

Nærhet til kulturminner.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:

Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense og området har dårlig kollektivtilknytning og dårlig tilgang til servicefunksjoner. Området er definert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) Det egner seg derfor ikke til utbygging. Moss har så mange sentralt beliggende utbyggings og transformasjonsområder at det ikke er nødvendig å utvide langsiktig utbyggingsgrense for å legge ut nye utbyggingsområder. For å oppnå fortetting og redusert transportarbeid er det ønskelig å utvikle de mer sentrale områdene.

Konklusjon: Innspillet tas ikke til følge.

Vår argumentasjon:

Vårt planfaglige fundament bygger på en fortettingsstrategi og utvikling av skogsområdet på Såstad i forlengelsen av Såstadveien som består av 1 husrekke etter Ryggeveien og fortetting mot Såstadbråten og Såstadskogen hvor det over lengre tid er bygget flere boligprosjekter, og nå p.t pågår boligutviklingsprosjekter.

Vi er direkte uenige i at Såstadbråten har en transportkrevende lokalisering og at vernehensyn veier tungt. Det er etablert gang/sykkelvei fra tomteområde til skole/nærsenter med en avstand på ca 2,3 km. Rygge er p.t en landkommune, og nye Moss kommune kan ikke avfolke viktige utviklingsretninger, og helt sentrale utviklingsretninger mot Rygge flyplass og Halmstad. Tomteområde er snauhugget for noen år tilbake, og det pågår p.t betydelig snauhogst i randsonen til tomteområde. Saksbehandler kan umulig ha satt seg inn i de lokale forhold i praksis på det foreslåtte område. Hensyn av KULA og fornminner på naboeiendommer er viktig og selvsagt, og vil bli ivaretatt.

Vårt boligprosjekt er et miljøprosjekt for nye Moss kommune med nye muligheter med god infrastruktur, skolekapasitet og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. En utvikling nær etablert infrastruktur slik vårt prosjekt legger opp til med gang og sykkelvei og god kollektivdekning er viktige parametre for fremtidige utbyggingsområder. En utvikling som dette er presisert i regionalt plangrunnlag og i rikspolitiske føringer som avgjørende verktøy for å lykkes med det nasjonale planarbeidet.

Nye Moss kommune må etter vår oppfatning tilstrebe å videreføre dagens befolkningsstruktur, og at det etableres levekraftige fortettingsområder i tilknytning til områder hvor det er etablerte boligfelt slik som på Såstadbråten og etter Såstadveien. Det er et mål at nye Moss kommune skal være offensiv og evaluere både befolkningsprognoser og boligstruktur inn i fremtiden gjennom denne kommuneplanrulleringen. Det blikk saksbehandler her utviser er stikk i strid med de tidligere føringene for Rygge kommune.

I prosessen med langsiktig utviklings grense er det åpnet for at kommunene kan komme med forslag om å justere grensen. Kommunene skal i utgangspunktet ikke ta inn nye områder uten at

andre tas ut med samme arealverdier, og justeringene må hensynta de overordnede målene i samfunnsdelen i fylkesplanen. Dersom vårt definerte omtalte område skal tas inn i langsiktig grense for Nye Moss kommune, så må det være etter initiativ fra Nye Moss kommune. Vi forutsetter at dette gjennomføres da eiendommen har et stort potensiale på en sentral utviklings akse mot Rygge flyplass, med mulig stor fremtidig vekst både sivilt og militært. Dette vil være et særdeles viktig samfunnsmessig verktøy for Nye Moss kommune.

Vi vil presisere følgende, det foreslåtte tomteområdet, kvaliteter og utviklingspotensial – generelt:
Eiendommen er en skogstomt med middels bonitet. *Hele eiendommen er i ny tid snauhogget og det er i dag en mindre bjørkeskog på eiendommen.* Området er ikke klassifisert som friluftsområde. Analyser viser at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper fornminner mv. Eiendommen har ingen naturverdiklassifisering, men det finnes en dam og fornminner på utsiden av det ønskede utviklingsområde så må ivaretas. Ettersom tomten har beliggenhet inntil kollektivknutepunktene Dilling og Halmstad, med god tilknytning til etablert infrastruktur som veg, gang- og sykkelvei, vann- og avløp, skoler, forretninger og øvrige servicetilbud mv. representerer tomten et godt samfunnsøkonomisk boligutviklingsalternativ.

Boligfeltene på Såstadbråten og etter Såstadveien, samt i området forøvrig kjennetegnes hovedsakelig med småhusbebyggelse. Boligene i dette området er og vil i fremtiden bli svært attraktive for barnefamilier med aktivitetsmønster som kan nyttegjøre 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 barnefamilienes behov for romslig plass og store utearealer etc.

Oppsummering:
På bakgrunn av at Nye Moss 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 Nye Moss kommune avsetter betydelig mer areal til både næring og boligformål i tilknytning til og ved eksisterende handel/nærings og bomiljøer.

Som konkret forslag til næring/boligutvikling foreslår vi at kommunen på ny vurderer og avsetter vårt forslag som fremtidig byggeformål. Dette i samsvar med Rygge kommunes arealstrategi. Vi vil videre utrede og fastsette et formålstjenlig innhold for arealutviklingen i dialog med Nye Moss 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.

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

Fra:	w.r.a@rybeltron.no
Sendt:	mandag 15. juli 2019 13:08
Til:	Mottak Post
Emne:	innspill på kommuneplanen
Vedlegg:	Fremitdens Moss 2.utgave.doc

Hei

Selv .med mine 93 år er jeg interessert i byens fremtid selv om mine ideer aldri vil bli gjennomført i min levetid.
Jeg er heller ikke så god på PC, så det ville være fint om det kunne bekreftes at denne meldingen er kommet frem.
Mvh
Ragnar Amundsen

Deler av innlegget er publisert i Moss Avis 4. mars 2015.

GLEM BRU OVER MOSSESUNDET OG TUNNELSYSTEMET UNDER BYEN.

1. Fergeleiet
Dette flyttes til en fylling som ligger så langt syd at det blir mulig å føre jernbanen over fjorden. I og med at stasjonen er planlagt der den skal være, må man ta hensyn til de kurver som forlanges av jernbanen. Det gamle fergeleiet med oppstillingsplassene gjøres om til biloppstillingsplasser og serviceanlegg for båtturister slik som i Strømstad. Langs kanalen opparbeides det en "eldrepark".
Ved å flytte fergeleiet og containerområdet kan hele Værlebukta bli et fantastisk rekreasjonsområde.

2. Vegforbindelsen mellom E 6 og E 18 (RV 19)
Det bygges tunnel fra Årvollkrysset direkte til det nye fergeleiet. Vegen kan senere føres videre i flytetunnel over til Borre. Til tunnelen kan det også lages en påkobling for trafikken til/fra Jeløya. Det må bygges en tunnel fra den foreslåtte vegforbindelsen frem til det nåværende fergeleie slik at R19 kan omlegges som helst uten å ta hensyn til de øvrige planer. Dette vil også væren en trasè for fremkomsten til Jeløya. Forbindelsen til Vestfold er skrinlagt, men vil sikkert før eller senere komme opp igjen. Når der gjelder flytetunnel, hevdes det at man ikke har det tekniske grunnlag for å løse dette. Men det ligger så langt frem i tid at dette sikkert er løst. Politikerne er enig om at en jernbaneforbindelse ville være ønskelig, men en bro eller tunnel vil gi for bratte løsninger.

Jernbanen er allerede nevnt, men en liten bemerkning om jernbanen i Østfold.
Linjen til Gøteborg legges under bakkenivå forbi det nåværende havneområde slik som planlagt .Den bør gå videre til MLR og så videre på nordsiden av E 6. Den føres så over Fredrikstad direkte til Båhusbanen ved Skjee (ved Strømstad). Hvorfor skal man helt bort til Väneren? Det etableres en bybane Råde-Kalnes-Sarpsborg-Fredrikstad.

4. Havna
De vedtatte tunneler og foreslåtte tunneler vil frigjøre en god del masse. Disse kan fylles fra land og i retning av Revlingen slik at havna kan flyttes dit. Det finnes også en god del masse i Trolldalen-
Denne fyllingen kan senere bli containerhavn når fastlandsforbindelsen mellom Østfold og Vestfold er et faktun.
Containere kan også settes på jernbanevogner og fraktes direkte til den foreslåtte godsterminal i Vestby.

5. Byens fremtid
Moss har gammel tradisjon som kurby. Det kan bygges videre på dette slik at byen kan bli Nordens helse- og kursenter. Det kan på området til den nåværende havn bygges et spektakulært badeland hvor man svømme direkte ut i saltvannet og med svømmestadion.
Videre bygges det spesialbehandlingssteder for revmatikere, astmatikere, allergikere, kreft og phoriasispasienter og lignende. Disse bygningene kan utformes som bølger som slår mot land og bli en form for barcode. Den allerede foreslåtte demensby bør ligge på Orkerød.

Mulighetene for næringsdrivende bør det kanskje ikke sees helt bort fra. Her er Subsea Valley et eksempel.
Det må ikke etableres boligblokker lang s østsiden av kanalen, men kun et signalbygg ytterst som også kan tjene som servicesenter for båtturistene

6. Samarbeid
For å oppnå et best mulig resultat bør det opprettes et samarbeidsforum hvor alle tomteeierne er representer, eller helst burde kommunen sikre seg de nødvendige arealer-
Det blir dyrt, men vil få enda bedre by – helt fantastisk.

- - - - - -

Det virker som om politikerne er enige om at de ikke vil ha bru. De vil imidlertid ha jernbane. Dette kan løses ved å bygge en flyunnel slik at man unngår bratte ned og opp-stigninger. En flytetunnel er en ferdigstøpt tunnel som holdes oppe ved egen oppdrift. Den kan forsterkes ved at man fester den til pontonger og at/eller man bygger oppå bropilarer eller festes til bunnen på annen måte og blir liggende i en viss høyde under vannflaten.
Statens vegvesen har i sin KUV ikke tatt med vurderingen av en flytetunnel fordi man må bygge på de i dag kjente teknologier. Dette ligger så langt i fremtiden at man har god tid til å utprøve flytetunnelteknologien på mindre prosjekter. Det vil muligens innen det blir aktuelt å gjennomføre prosjektet også finnes andre teknologiske løsninger.
I den på 132 sider fremlagte KUV kommer Statens vegvesen frem til at Horten og Jeløya peker seg ut som landingspunkter for bru eller tunnel ut fra trafikale virkninger og forhold knyttet til grunnforhold, teknologi, kostnader samt muligheter for å begrense arealkonflikter.
Man bør derfor utelukke eventuelle Hurumforslag da dette ikke vil bringe Moss inn i tanken om at byen kan være et trafikknutepunkt for Østfold.

Så kommer de ville fantasier. Når det gjelder byens fremtid må man unngå at byen blir en soveby. Som erstatning for de tapte industrier kan man altså tilstrebe en mulighet for å gjøre Moss til Nordens fremste kultur og helseby. Man kan bruke noen av de tyske BAD byer som forbilde. I den lille byen Bad Oyenhaussen finnes det over 25 hjerteklinikker og i Bad Bevensen er det fantastisk badeanlegg, men her har man ikke muligheter til å svømme ut i naturlig saltvann. Man bør kanskje unngå å bruke betegnelsen Bad Moss. Det kan legges et glasstak over hele Værlebukta, slik at man kan få en helårlige sydenstrand med palmer og andre eksotiske planter slik som det er gjort i Berlin. Dette vil bli en turistmagnet og det bør anlegges et ”bølgehotell” på enden av det foreløpige fergeleiet. Grunnstenen til glasstaket kan være byens markering av 300 års jubileet. Den videre finansiering kan man komme tilbake til, men Moss ligger altså godt til rette som Nordens helseby.

Disse forslag har med unntak av et parti vært forelagt samtlige politiske partier i Moss. Det var kun et parti som reagerte. Dette viser hvor lite byens valgte politikere er interessert i byens fremtid og hvor vanskelig det er for vanlige borgere å fremme gode ideer. Det er også presentert på byens flotte Bylab.

Fra:	Erik Ruud <erik@eidsvollark.no>
Sendt:	mandag 15. juli 2019 13:32
Til:	Mottak Post; Postmottak
Kopi:	Einar Kristen Aas; Sigmund Jakobsen
Emne:	Høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan for nye Moss 2019 - 2030 - 1/3285 og 3286 i Moss - Innspill til kommuneplan

På vegne av Einar Kristen Aas som er eier av eiendom 1/3285-3286 i Moss, takker jeg for oversendelse av forslag til kommuneplan for nye Moss 2019 - 2030 som mottatt 01.07.2019.

Etter å ha gått gjennom kommuneplanmaterialet som lagt ut til offentlig ettersyn, ser vi at vårt innspill som innsendt 29.03.2019 er konsekvensbehandlet og tatt til følge uten krav om regulering for utvikling av næring på den del av 1/3285-3286 som ønskes utviklet for næring! Dette området er i kommuneplankartet som utlagt, regulert til formål LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse - nåværende.
I forslag til betemmelser står det også at ønsket utbygging kan byggemeldes med søknad om dispensasjon med retningslinjer for dispensasjonsbehandling.

Vi uttrykker med dette ønske om at kommuneplanen for nye Moss 2019 - 2030 blir vedtatt uten endring for eiendommen 1/3285-3286, Skallerød gård og følger videre behandling med stor interesse.

Med hilsen for EIDSVOLL ARKITEKTEN,

Erik Ruud Sivilarkitekt MNAL

Fra: Petter Buberg <petter.buberg@harologi.se>
Sendt: mandag 22. juli 2019 11:19
Til: Mottak Post
Emne: Spørsmål om KOMMUNEPLANENS AREALDEL MOSS 2030 - hørings utkast

Hei
Blir det BYA eller blir det BRA?
Slik det står skrevet i hørings utkastet – se under - er det veldig uklart hva man foreslår. Først står det at det er valgt BRA og i neste avsnitt kommer det 2 eksempler på BYA.....

Gamle Moss og Rygge har benyttet ulikt styringsverktøy for utnyttelse i byggeområde for boliger. Henholdsvis BRA og BYA. Det har vært vurdert som riktig å benytte samme i hele nye Moss, og det er valgt å gå inn for BRA.
I gamle Moss har utnyttelsen vært satt til maksimalt 35%BRA, i Rygge til maksimalt 25 % BYA. Det har ikke vært ønskelig å endre utnyttelses graden vesentlig, men å finne en utnyttelse som i hovedsak ivaretar det de to kommunene har i dag, samt at den kan gi en noe mer fleksibilitet i utforming. Med bakgrunn i dette har kommunen landet på en todelt utnyttelses grad med BYA knyttet mot høyde; «1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter. 2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.»

Med vennlig hilsen/ best regards

Petter Buberg
CEO/Adm.Dir
Hårologi of Sweden AB

HÅROLOGI STOCKHOLM | PIVOT POINT

Phone: +47 913 30 190
Sweden: Ranhammarsvägen 20C
168 67 Bromma
Norway : Anton Krogsvolds veg 22,
1597 Moss
www.harologi.se
www.pivot-point-nordic.com

Fra: fjeldsverre@gmail.com
Sendt: fredag 13. september 2019 22:13
Til: Mottak Post
Emne: Kommuneplan for nye Moss

Alle byer som har tilgang til sjø og vann har hatt stor suksess ved å benytte sin sjølinje til kafeer , restauranter og butikker.
Eksempler er f ex Drammen, Tønsberg, og alle sørlandsbyene De har klart å lage noe som tiltrekker innbyggerne og tilreisende Moss skryter av å kalle seg «FJORDBYEN « men har ikke en eneste kafe eller restaurant mot sjølinjen. Fleischer brygge kunne vært stedet, men er i stedet et helt dødt område. Værlebukta skulle vært muligheten, men er «Forsøplet» med fergetrafikk,biltrafikk, jernbanespor og ditto traffik,med kraner og containerstabler og industri. Her er altså det som skulle være fjordydyllen Moss.
Dere må skape noe,skape mye mot sjøsiden hvis dere skal lykkes Lykke til Innflytter fra Drammen

Sverre O Fjeld

Fra:	Elise.Moen@multiconsult.no
Sendt:	mandag 16. september 2019 13:15
Til:	Mottak Post
Kopi:	jorgen.langgard@multiconsult.no; post@tommberger.no; jan-erik@kristiansen.no; paal@bfab.no
Emne:	Granli, detaljreguleringsplan - Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel
Vedlegg:	10207460-PLAN-BREV-003-Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.pdf

Hei,

Vedlagt ligger uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel på vegne av Kristiansen Holding AS. Det er bare å ta kontakt om det er behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

ELISE E. MOEN
Arealplanlegger

(+47) 93 43 00 94 | elise.moen@multiconsult.no
www.multiconsult.no

Multiconsult

Multiconsult

Moss kommune

postmottak@moss.kommune.no

DERES REF: | VÅR REF: 10207460
DOKUMENTKODE: 10207460-PLAN-BREV-003
TILGJENGELIGHET: Åpen

Fredrikstad, 16. september 2019

GRANLI, DETALJREGULERINGSPLAN – UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

Det vises til kunngjøring om offentlig ettersyn av forslag til ny kommuneplan for Moss 2019-2030, og Multiconsult Norge AS ønsker med dette å fremme et innspill til kommuneplanens arealdel på vegne av Kristiansen Holding AS, grunneier av gnr./bnr. 3/1288, 3/1290, 3/1294, 3/1296 og 3/2200. Det er tidligere sendt innspill til kommuneplanens arealdel av Metra Næringsmegling (29.01.2018), samt planinitiativ (19.09.2018) og supplerende innspill til kommuneplanens arealdel (08.03.2019) av Multiconsult Norge AS.

Bakgrunn
Forslagsstiller ønsker å omregulere eksisterende reguleringsplan på Granli fra næringsformål til bolig- og næringsformål. Eksisterende høyspentledninger gjennom området er besluttet flyttet til ny trasé langs E6, slik at eksisterende master og ledningsnett fjernes. Kristiansen Holding AS har inngått avtale om anleggsbidrag til dette, forutsatt transformasjon av eiendommene. Ved transformasjon er det ønske om å tilrettelegge for en god utnyttelse av området. Det er tenkt næringsbebyggelse mot vest i tilknytning til fv. 113 (Osloveien), og boligbebyggelse mot øst for å skjerme denne mot støy fra trafikken. Det er ønske om å tilrettelegge for etablering av dagligvareforretning for relokalisering av Kiwi Tigerplassen innenfor området.

Forslag til kommuneplanens arealdel
I forslag til kommuneplanens arealdel er det aktuelle området foreslått som transformasjonsområde (felt BA2) med krav om felles planlegging med tilstøtende område mot nord.

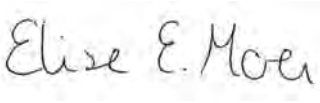
Innspill
Forslagsstiller er positive til Moss kommunes forslag til rullering av kommuneplanens arealdel og deres vurdering av planinitiativet samt innspill sendt 29.02.2018 og 08.03.2019. Vi ønsker samtidig å gjøre oppmerksom på ønske om etablering av dagligvareforretning innenfor området. Ut fra forslagsstillers vurdering vil en dagligvareforretning være et eksempel på virksomhet som vil falle innunder «småskalavirksomheter og tjenesteyting som kan dekke lokale behov og passe inn i boligbebyggelsen» som beskrives tiltatt innenfor felt BA2 i plankartet i forslag til rullering av kommuneplanens arealdel. Vi ber Moss kommune vurdere i planbestemmelsene å presisere at dagligvareforretning vil være i tråd med mulig framtidig arealbruk.

Det foreslås krav til områderegulering sammen med tomtene i nord. Det er et sterkt ønske fra Kristiansen Holding AS å komme raskt i gang med planleggingsarbeidet for transformasjon av området. Hvordan

planlegger Moss kommune fremdriften for denne områdereguleringsplanen? Hva er planlagt oppstartstidspunkt og hvor lang tid estimerer Moss kommune fram mot endelig vedtak? Kristiansen Holding AS ønsker et møte for å drøfte dette samt opplegg for samarbeid mellom Moss kommune og grunneiere, slik at grunneiernes interesser ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Videre kommunikasjon
Det er i tidligere innspill samt planinitiativ redegjort mer detaljert om planområdet, det ønskede tiltaket, med mer. Dersom Moss kommune har behov for ytterlige opplysninger ber vi dere ta kontakt. Henvendelse kan rettes til Multiconsult Norge AS v/Jørgen Langgård eller Elise E. Moen, tlf.: 938 38 271/934 30 094 eller e-post: jorgen.langgard@multiconsult.no/ elise.moen@multiconsult.no

Med vennlig hilsen
Multiconsult



Jørgen Langgård
Oppdragsleder

Elise E. Moen
Arealplanlegger

Fra:	NAF Moss <nafmoss@gmail.com>
Sendt:	fredag 20. september 2019 11:00
Til:	Mottak Post
Emne:	Innspill til arealplan
Vedlegg:	Innspill arealplan - Nes camping .docx; nes camping hestehagen .png; SKM_C224e19092011410.pdf

For mere informasjon eller spørsmål ta kontakt med Lars Baarlie - styreleder Nes Camping . Telefon : 91808786

Nes camping AS ønsker med dette å komme med et innspill til arealplan i Moss kommune.

Vi driver i dag en campingplass med plass til 261 faste vogner og ca. 20 døgnplasser til telt og vogner. I tilegg har vi 12 antall hytter for utleie. Dette har vi gjort siden 1976. Vi er svært opptatt av hvordan vi forvalter og driver en slik eiendom tett på våre felles grønne lunger og strandlinje.
Vi har derfor i flere år hatt stort fokus på å ha plassen så åpen og tilgjengelig for allmennheten som mulig.
Vi har fjernet gamle gjerder, holdet fristranden ren og pen og holder høy miljøprofil i vår daglige drift. Vi ser oss selv som en god ambassadør for byen, og et godt alternativ til tradisjonell hyttebygging.

Camping er en ferieform som er svært i tiden med tanke på miljø, lokal turisme mm
En fast plass som dette er allmennhetens mulighet for en hytte ved sjøen og dette gjør at trykket på vår drift er stort og det er mange som ønsker seg en slik mulighet.
Pr i dag går ikke driften med noe stort overskudd tiltross for at svært mye av vår drift er basert på frivillig innsats fra en egen ressurs gruppe som jobber gratis på plassen. Alt overskudd føres tilbake til drift.
Vi vil være avhengig av å vokse om vi skal kunne drifte sundt og overleve i femtiden.

Vi ønsker derfor muligheten til å bygge ut med 100 plasser i det vi kaller «hestehagen» (se kart)
Dette vil bidra til at vi kan gi enda flere muligheten til å feriere kortreist og i byen vår Moss. Vi vet at våre besøkende i snitt legger igjen 600 kr totalt i handel og service i døgnet, en betydelig sum til samfunnsregnskapet.

Trafikktrykket er stort på Jeløy, men med tanke på at våre gjesters ankommer og reiser utenom rushtiden ser vi ikke for oss at dette vil bidra til yttligere press.

Vi ønsker å bidra til en levende og utviklende by på turistsiden og har mye å tilby tilreisende med flott natur, strand og opplevelser.

Vi håper at dere ser våre behov og kan møtes oss til en god dialog om fremtidig utvikling.

Mvh

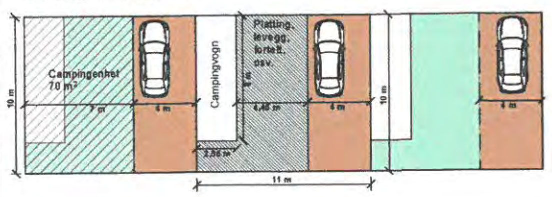
Lars Baarlie
Styreleder Nes Camping

Forslaget viser 99 campingplasser og et felles servicebygg. Kjøreadkomst er anlagt fra Hellebergstien. Hver campingplass disponerer et grunnareal på 110 m². Campingplassene er oppdelt i brannparseller med maksimalt grunnareal 1 200 m² i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det er minst 8 m mellom brannparseller.

Tegnforklaring

Grense, brannparsell

Campingenhet, diagram



Skisse

TILTAKSHAVER: Nes Camping Jeløy AS	ENTREPRENØR:
PROSJEKT: Utvidelse av Nes camping, Nesveien 520	
PROSJ.NR: 118091	GNR/BNR: 1/3042
SIGN: EAA	KONTROLL: JFJ
TEGNINGSNAVN: Situasjonsplan - skisse	
TEGN.NR: A10-4	REV: C
MÅLESTOKK: 1:1000	FORMAT: A3
1. UTG: 10.12.2018	UTSKR. DATO: 17.06.2019

ØSTAVIND ARKITEKTER

TIDLIGERE: JANSEN ARKITEKTER AS

Nes Camping
Nesveien
Hellebergstien
Google

Fra:	NAF Moss <nafmoss@gmail.com>
Sendt:	fredag 20. september 2019 11:04
Til:	Mottak Post
Emne:	Innspill arealplan
Vedlegg:	Nes camping - tretopphytter.png; tretopphytter (2).docx

Ved evt spørsmål eller tilbakemelding ta kontakt med Lars Baarlie - styreleder Nes Camping .
Telefon : 91808786

Nes camping AS ønsker med dette å komme med et innspill til arealplan i Moss kommune.

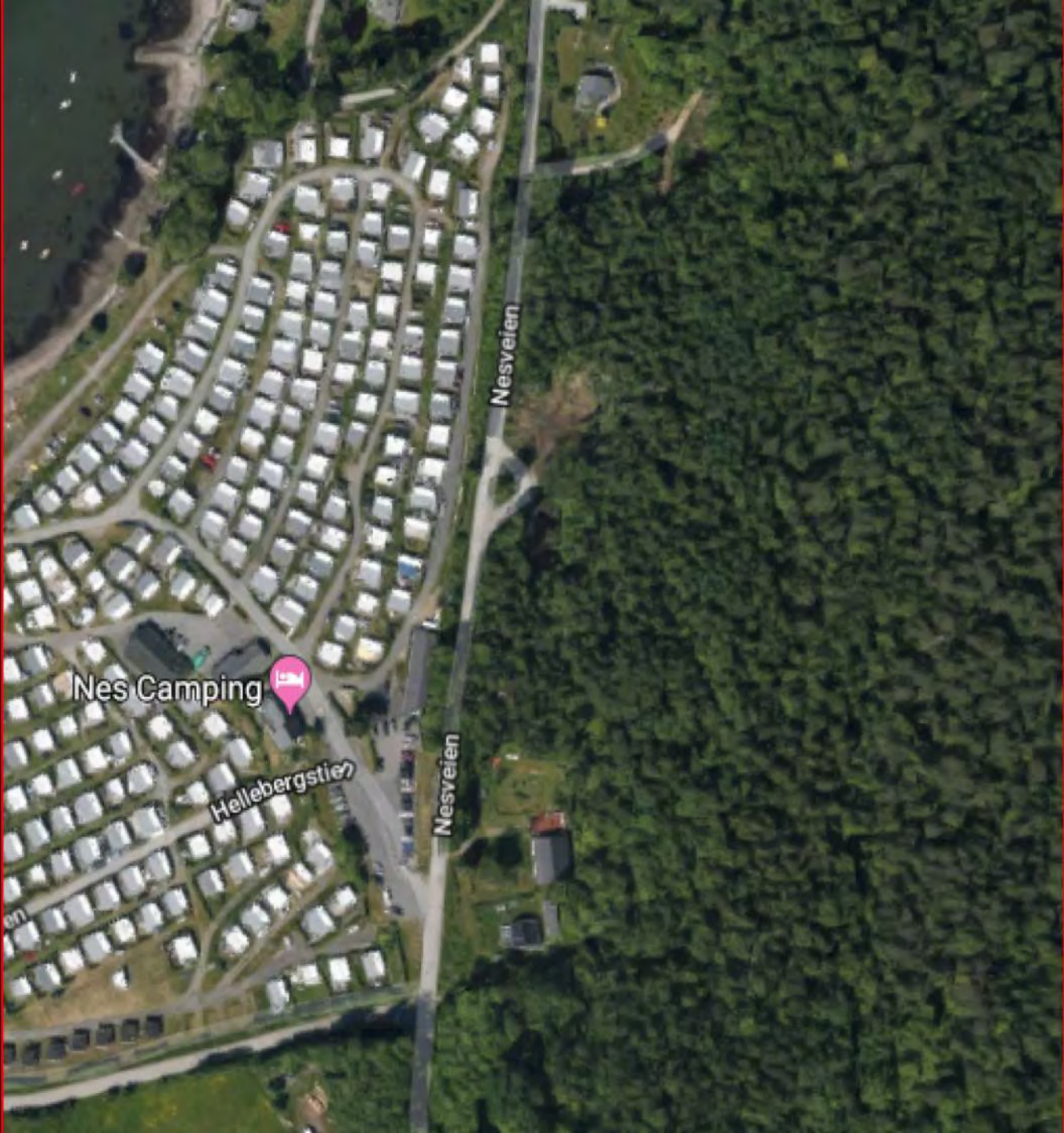
Vi driver i dag en campingplass med plass til 261 faste vogner og ca. 20 døgnplasser til telt og vogner. I tillegg har vi 12 antall hytter for utleie. Dette har vi gjort siden 1976. Vi er svært opptatt av hvordan vi forvalter og driver en slik eiendom tett på våre felles grønne lunger og strandlinje.
Vi har derfor i flere år hatt stort fokus på å ha plassen så åpen og tilgjengelig for allmennheten som mulig.
Vi har fjernet gamle gjerder, holdet fristranden ren og pen og holder høy miljøprofil i vår daglige drift. Vi ser oss selv som en god ambassadør for byen, og et godt alternativ til hotell.

Camping er en ferieform som er svært i tiden med tanke på lokal turisme.
Pr i dag går ikke driften med noe stort overskudd tiltros for at svært mye av vår drift er basert på frivillig innsats fra en egen ressurs gruppe som jobber gratis på plassen. Alle midler blir reinvestert i plassen.
Vi vil være avhengig av å vokse om vi skal kunne drifte / utvikle plassen i fremtiden.

Vi ønsker derfor å tilføre et nytt element og en ny overnattingsmulighet. Det har med stor suksess i flere steder i landet blitt bygget tretopphytter. Dette ønsker også vi på Nes Camping. Arealet som her ønskes å benyttes ligger på motsatt side av Nesveien, litt etter innkjøringen til campingen., se kartutsnitt, grunneier er positiv til dette.
Vi vurderer også en hengekøyepark på bakkenivå for å kunne ha ett litt ekstra spennende lavterskel tilbud til gjennomreisende.

Vi ønsker å bygge tretopphyttene med høy miljøprofil, i første om gang 4-6 stykker.
Vi har stor tro på at dette kan tilføre byen både spennende nye overnattingsmuligheter for både lokale og tilreisende.

Håper på positiv tilbakemelding og ett godt felles samarbeid.


Nesveien
Nes Camping
Hellebergstien
Nesveien

Fra:	Hans Olav Bjerketvedt <hob@beu.no>
Sendt:	mandag 23. september 2019 16:10
Til:	Postmottak; Mottak Post
Emne:	KLAGE PÅ KONKLUSJON TIL INNSPILL NR. 59 TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR NYE MOSS KOMMUNE 2020-2030.
Vedlegg:	20190319 - Innspill kommuneplan - Vang.pdf; Vudering_konsekvensutredning av arealinnspill.pdf

RYGGE KOMMUNE
Larkollveien 9
1570 DILLING

AD.: INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2030 – AREALINNSPILL NR. 59 I KONSEKVENSUTREDNINGEN AV AREALINNSPILL.

Svein Sørby som eier gbnr. 81/9 - ca 70 mål på Vang i Rygge kommune har spurt Bolig & Eiendomsutvikling AS om bistand i forbindelse med søknad om omdisponering og gradvis utbygging av denne eiendommen. Område er i dag avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplans arealdel. Det er gjort et mulighetsstudie for utbygging av eiendommen som følger vedlagt denne e-post.

Arealinnspillet har fått betegnelsen innspill nr. 59 i vedlagte konsekvensutredning av arealinnspill til nye kommuneplanens arealdel for nye Moss 2020-2030. Innspillet er ikke tatt til følge av kommunen/kommunene og Fellesnemnda for nye Moss.

Etter at forslag til ny kommuneplan for nye Moss ble lagt ut til offentlig høring har vi av flere uavhengige politikere blitt oppfordret til å sende inn klage på at innspill nr. 59 i arealdelen ikke er tatt til følge. Svært få eller så godt som ingen innspill fra Rygge er tatt til følge i arealplanen. I det alt vesentlige er det som er tatt til følge transformasjonsområder og områder for knutepunktutvikling i «gamle Moss». Det betyr at småbarnsfamilier som ønsker å bosette seg i landlige, men likevel sentrale omgivelser, fortrinnsvis i Rygge, er blitt utelukket fra å kunne få muligheten til dette. Vi håper ikke det skal være slik at alle skal tvinges inn i en boligsituasjon tett på mange andre i knutepunkter eller i transformasjonsområder, og at de som ønsker det ikke skal få muligheten til å bosette seg annerledes.

Mange mener Vang har mange gode bokvaliteter og er et godt sted å vokse opp. Nærheten til barnehage, barneskole, ungdomsskole, jernbanestasjon, golfbane og rekreasjonsområder med skog og mark i umiddelbar nærhet, landbruk og dyr, er med på å underbygge de kvalitetene vi mener området har for de som ønsker å etablere seg i slike landlige omgivelser.

Det vises til vedlagte mulighetsstudie som inneholder :

- Mulighetsbeskrivelse
- Planområdets plassering
- Planområdets avgrensning

- Planområdets hensynssoner og kartlagte naturkvaliteter
- Avstander i forhold til offentlig infrastruktur i f t barnehage, barneskole, ungdomsskole og avstand til jernbanestasjon.
- Dagens planstatus
- Overordnede grep
- Type boliger og utbyggingstakt
- Intern- og ekstern kommunikasjonsplan
- Noen utvalgte referanseprosjekter
- mm

Noen er imot boligbygging i landlige omgivelser på grunn av utstrakt bruk av privatbiler på fossilt brensel. Nå når flere og flere velger EL-bil, bør dette kunne åpne for et nytt syn på denne problemstillingen.

For næringslivsutvikling er det et faktum at næringsdrivende som vurderer hvor de ønsker å etablere sin næringsvirksomhet også ser på boligmangfoldet i det området de vurderer å etablere seg. Dersom noen i dag ønsker å bosette seg i ny bolig i landlige omgivelser, blir man i det alt vesentligste henvist til et begrenset utvalg i Våler og i Råde, eventuelt bruktboliger i Moss eller Rygge.

Vang er i gjeldende kommuneplan avsatt til vedlikeholdsutbygging og en videreføring av eksisterende plan med gradvis utbygging av området vil kunne løse dette på en god måte hvor utbyggingstakten vil kunne reguleres i utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser, i tråd med ønsket utvikling av hele eller deler område.

Med bakgrunn i ovennevnte, samt vedlegg, fremmes det herved en formell klage på innspill nr. 59 i konsekvensutredning av arealinnspill til kommuneplanens arealdel for nye Moss 2020-2030 og vi ber med dette om at innspillet vurderes på nytt.

Med vennlig hilsen

HANS OLAV BJERKETVEDT
Styreleder / Partner
Eiendomsmegler MNEF
Tekniker bygg / anlegg
E-post : hob@beu.no
Mobil (0047) 90 09 14 72
—
Bolig & Eiendomsutvikling AS
Kolbotnveien 14, 1410 Kolbotn
www.beu.no

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for Rygge kommune 2019

OMRÅDE: VANG

GNR/BNR 81/9, I RYGGE KOMMUNE

BOLIG &
EIENDOMSUTVIKLING

GNR/BNR 81/9, VANG I RYGGE KOMMUNE

UTBYGGING TIL BOLIGFORMÅL: EN MULIGHETSBESKRIVELSE

MARS 2019

BAKGRUNN

I sammenheng med forestående kommunesammenslåing av Rygge Kommune og Moss Kommune og tilhørende rulleringer av kommuneplanene ønsker Bolig og Eiendomsutvikling AS i samarbeide med grunneier av gnr. 81, bnr. 9 i Rygge Kommune, å gi et innspill til rullering av kommuneplanen for nåværende Rygge Kommune. Planskissen er utarbeidet av landskapsarkitekt Tom Dyring.

Figur : Planområdets plassering i Rygge kommune.

PLANOMRÅDET

Planområdets avgrensning som gnr. 81, bnr. 9

Planområdet utgjør ca 72,1 da og ligger i dag i sin helhet som uproduktiv skog som delvis skal hugges og fjell.

Planområdet omfattes ikke av hensynssoner og / eller kartlagte naturkvaliteter som :

- Hensynssone Værne Kloster
- Naturvernområder
- Rødlistede arter
- Spesielle naturtyper
- Verdifullt kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Miljøregisteringer
- Verneskog

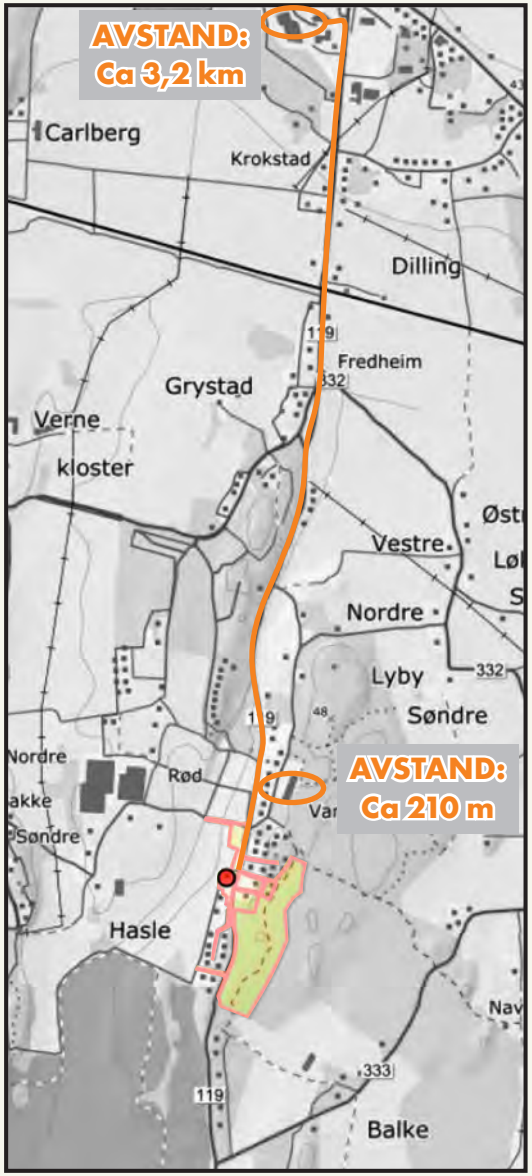
Planområdet ligger i sin helhet som uproduktiv skog og er relativ flatt arrondert med høyeste pkt. 38 moh og laveste pkt. 28 moh. Området er ca 500 m langt og ca 150 m bredt på det bredeste. Planområdet grenser i vest inn mot FV 119 Larkollveien og i nordvestre hjørne mot eks boligområde med frittliggende eneboliger. For øvrig avgrenses eiendommen mot eks. skogsområder i syd, øst og nord.

I umiddelbar avstand nord for planområdet ligger **Vang Barneskole** i avstand ca. 210 m fra planområdets nordre hjørne. Skolen har dårlig belegg og derfor usikker framtid. Skolen trenger derfor flere barn.

I umiddelbar avstand ligger også **Smedhusåsen Barnehage** som 4 avd. barnehage i avstand ca. 1,3 km fra planområdets vestre hjørne.

På Bredsand ligger **Ekholt Ungdomsskole** i avstand ca. 3,2 km fra planområdets vestre hjørne. Med eksisterende og planlagte gang/sykkelveier langs Larkollveien vil det bli sammenhengende gs-vei mellom planområdet og Ekholt Ungdomsskole. **Rygge Stasjon** er et knutepunkt for arbeidsreisende i området. Med litt utbedring av gs-vei gjennom tilstøtende skog i øst fram til eksisterende bygdeveier ligger planområdet i avstand ca. 3,8 km fra stasjonen, og vil være godt egnet for sykkeltrafikk til / fra stasjonsområdet. Avstand ca 3,8 km vil tilsvare ca. 15 minutters reisetid på sykkel.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til **Evje golfbane** og til attraktive offentlige friluftsområder langs sjøen i vest.

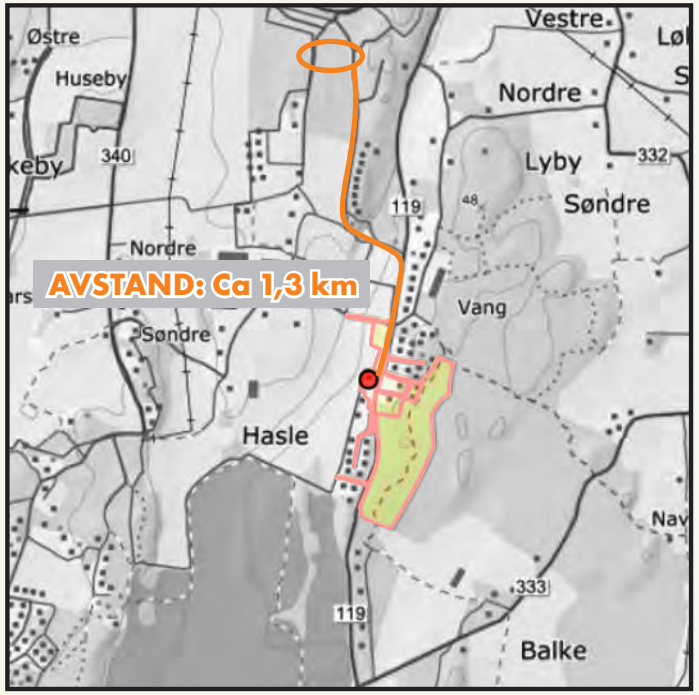


Figur : Avstand fra planområdet til hhv.:

< Ekholt Ungdomsskole

< Vang Barneskole,

og Smedhusåsen Barnehage >



Figur : Avstand fra planområdet til Rygge Stasjon

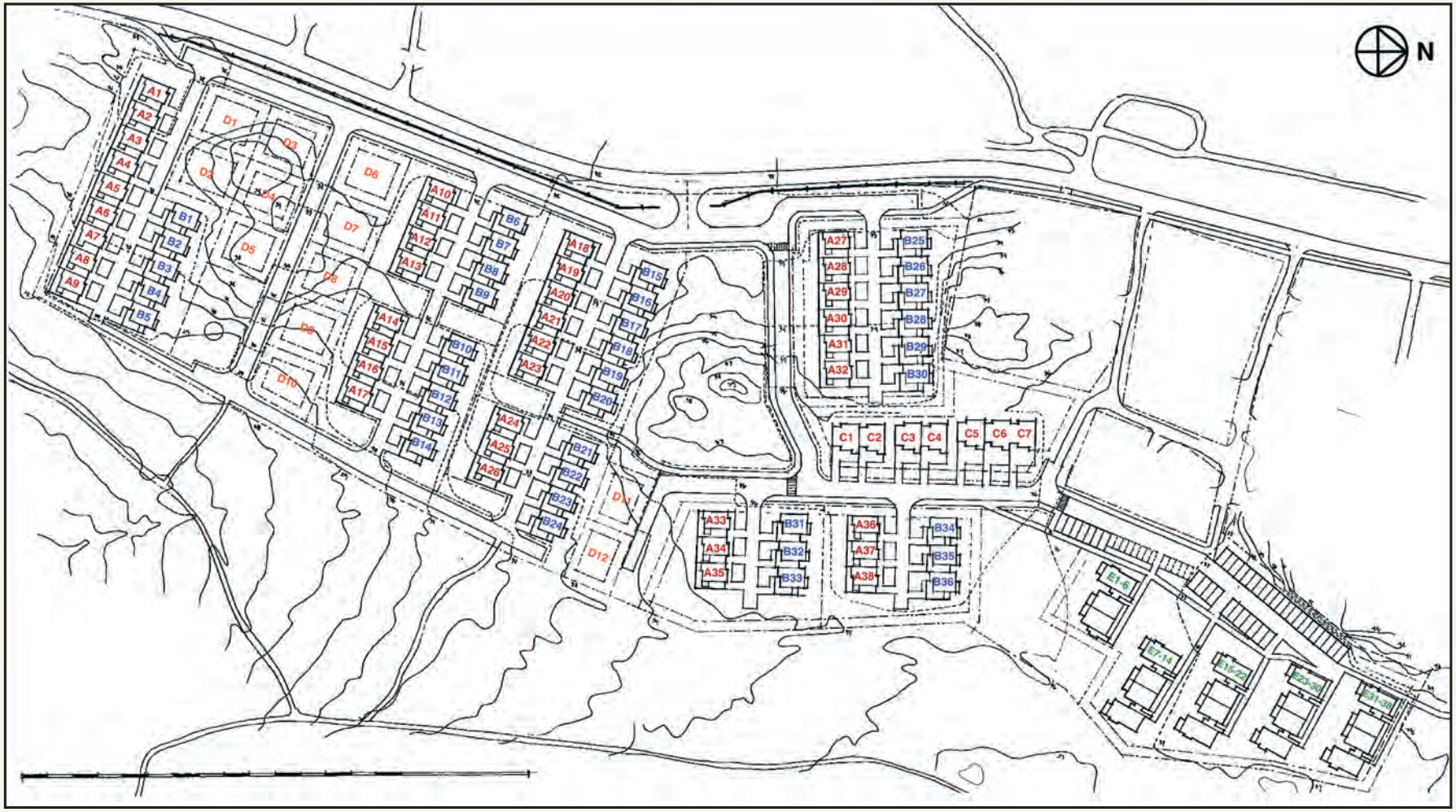
Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Rygge Kommune (2011 – 2022) vist som LNF-område. Området omfattes i tillegg av hensynssone : «Særlig angitt hensyn til landskap».

Beskrivelse av forslag til bebyggelse

Figur :Planskisse

Planskissen er en «mulighetsbeskrivelse». Den tar hensyn til / bevarer karaktersterke og viktige **landskaps-trekk** som eksponerte høydedrag og eksisterende trevegetasjon i deler av området, slik at det oppstår delområder som separate og avsluttede landskapsrom uten visuell kontakt disse imellom. Dette vil bryte ned skalaen i utbyggingen. **Bebyggelsen** skal være stedstilpasset i skala, materialvalg og høyder.

Forslag til bebyggelse



Figur : Boligtyper og antall.

Bebyggelsen i «mulighetsbeskrivelsen» er vist som 5 ulike typer bebyggelse.

Skissen inneholder følgende antall boliger :

Boligtype A : Enebolig i rekke med innganger fra nord og terrasse over bla. carport mot syd	Totalt antall : 38 stk
Boligtype B : Enebolig i rekke med innganger fra syd og terrasse over bla. carport mot syd	Totalt antall : 36 stk
Boligtype C : Enebolig i rekke	Totalt antall : 7 stk
Boligtype D : Eneboligtomter i kupert terreng	Totalt antall : 12 stk
Boligtype E : Leiligheter i leilighetsbygg i 2 etg som hhv. 6 manns og 8 manns i to ulike størrelser	Totalt antall : 38 stk
Totalt antall boliger	**131 stk**

Utbyggingstakt i følge utbyggingsavtale med rekkefølgebestemmelser

Eneboliger i rekke er valgt for å oppnå en tilstrekkelig tomteutnyttelse uten å bryte med krav om stedstilpasset bebyggelse.

Eneboligtomter er valgt for å oppnå bedre terrengtilpasning i kuperte områder og bevaring av eks. trevegetasjon på eksponerte høydedrag.

Leilighetsbygg er lagt inn i planområdets nordøstre del der disse er minst visuelt eksponert innenfor planområdet og mot utenforliggende landskap. Leilighetsbygg er lagt inn i planskissen fordi de markedsmessig vil henvende seg til en annen kjøpergruppe og øke mangfoldet i området.

Alle boligtyper er tiltenkt som **familieboliger** i ulike størrelse og prisklasser.

Støy

Deler av planområdet grenser inn mot FV 119 Larkollveien, og deler av området ligger i «gul støysone» i kommunens arealplan.

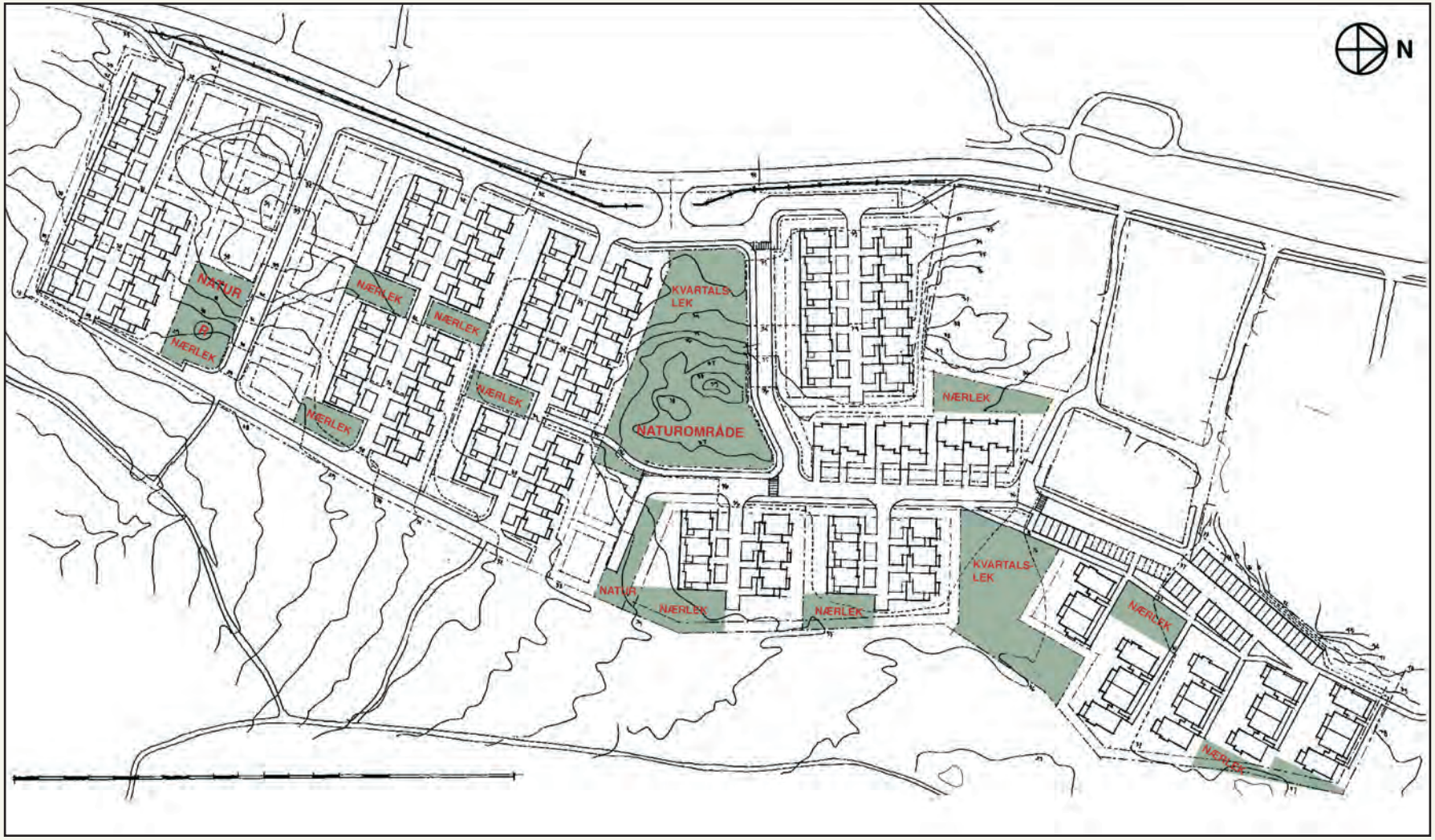
Statens Vegvesen opplyser at byggegrense mot fylkesveier som tidligere var riksveier (altså tilsvarende Larkollveien) trolig vil være 50 m. dette vil redusere tomteutnyttelse betydelig.

Planskissen forutsetter at det etableres støyskjerm der planområdet grenser inn mot Larkollveien, slik det fremgår av skissen.

UTEAREALER / FELLES LEK

Planskissen viser en utforming med felles lekeområder som to større kvartalslekeplasser og en rekke mindre nærlekeområder.

Kvartalslekeplasser midt i området skal delvis være naturområde med bevaring av eksisterende trevegetasjon.

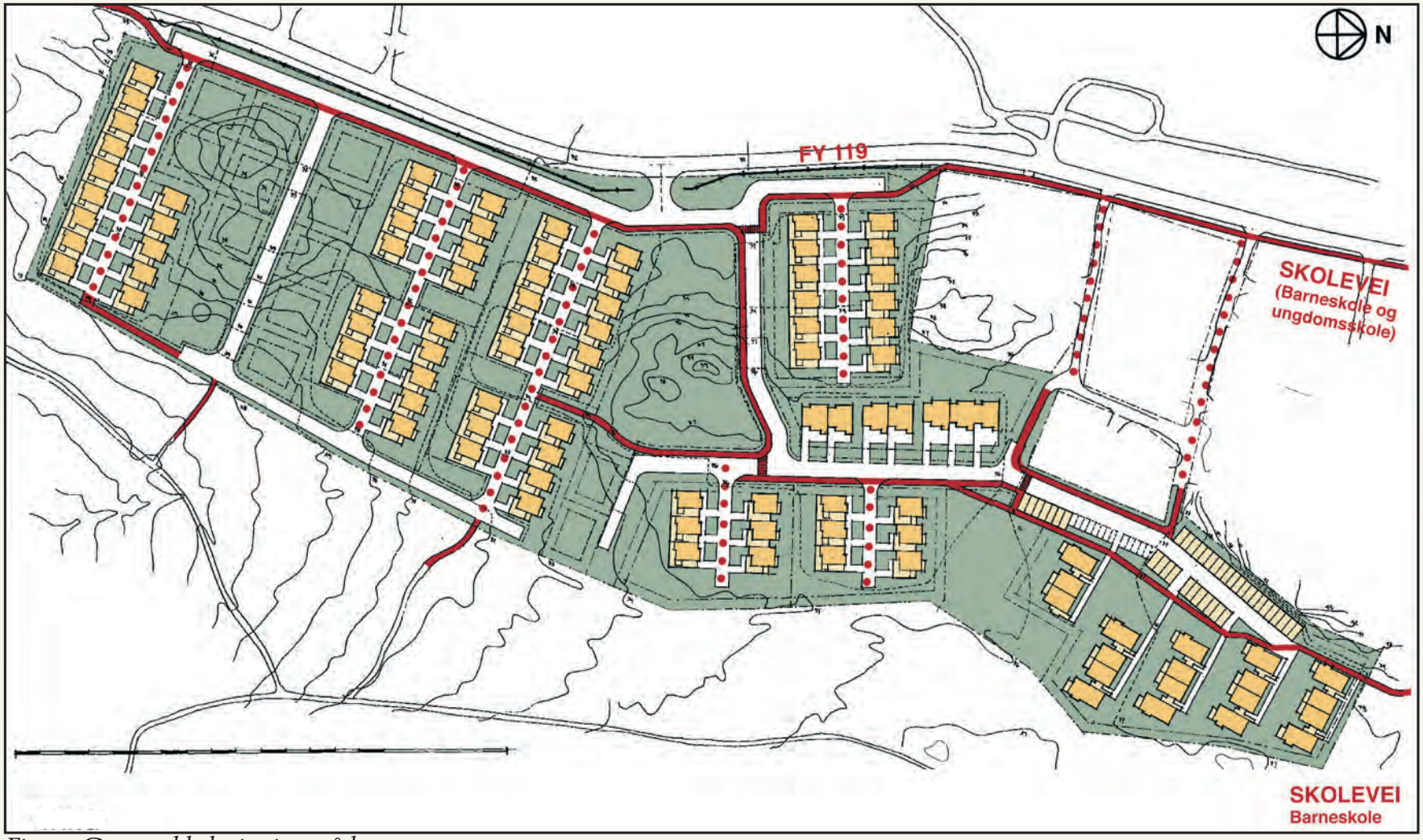


Figur : Felles lekeareal og naturområder

FORTIDSMINNE

Det er registrert ett fortidsminne i planområdets sydlige del. Dette er merket i planskissen og sikret ved at det inngår i et område avsatt som «naturområde».

KOMMUNIKASJON



Figur : Gang-sykkelveier i området

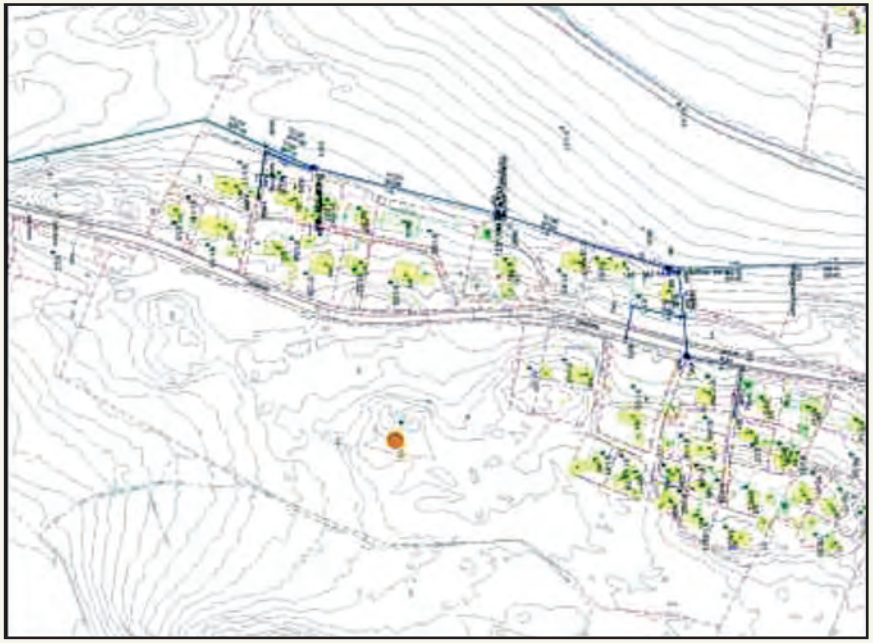
Biladkomst : For å redusere antall avkjørsler i Larkollveien og for å unngå mulige konflikter med eksisterende bebyggelse nordvest for planområdet er all biladkomst til ny bebyggelse samlet i èn avkjørsel mot FV 119 Larkollveien. Krysset og plassering av støyskjerm i krysset må tilpasses normale krav til siktlinjer.

Gang-sykkelveier : Gang-sykkelvei mot Larkollveien langs planområdet er vist (som fortau) på innsiden av støyskjermen med mulig tilknytning til videre gang-sykkelveier langs Larkollveien mot hhv. nord og syd.

Det foreslåes også at det etableres en gang-sykkelvei fra planområdets nordlige hjørne direkte mot Vang Barneskole utenom Larkollveien. Avstanden er ca. 210 m.

Det antydes også en utbedret gang-sykkelvei gjennom skogen i øst med tilknytning til eks. bygdeveier og Rygge Stasjon. Stasjonen ligger i ca 3,8 km avstand.

Vann og avløp



Figur : Eksisterende kommunalt VA-anlegg ligger vest for Larkollveien med kotehøyde lavere enn planområdet. Avløp fra nedre del av planområdet (østre og nordre del) må likevel pumpes.

BYGGETRINN

Bebyggelsen er vist slik at den landskapsmessig deles inn i avsluttede landskapsrom. Dette gir også mulighet for en tilpasset etappevis utbygging.

Eksempelvis vil en utbygging i rekkefølge 1, 2, 5, 4 og 3 gi en skånsom utbyggingsrekkefølge for allerede etablerte boliger og vil dermed være i tråd med difinisjonen av vedlikeholdsutbygging for Vang.
Området egner seg godt for utbygging i tråd med polititiske partiers program hvor man vil bygge ut ikke anvendbare arealer og går inn for å verne om effektive jordbruksarealer og produktiv skog.

Figur : Delområder tilpasset landskap og utbyggingsrekkefølger.

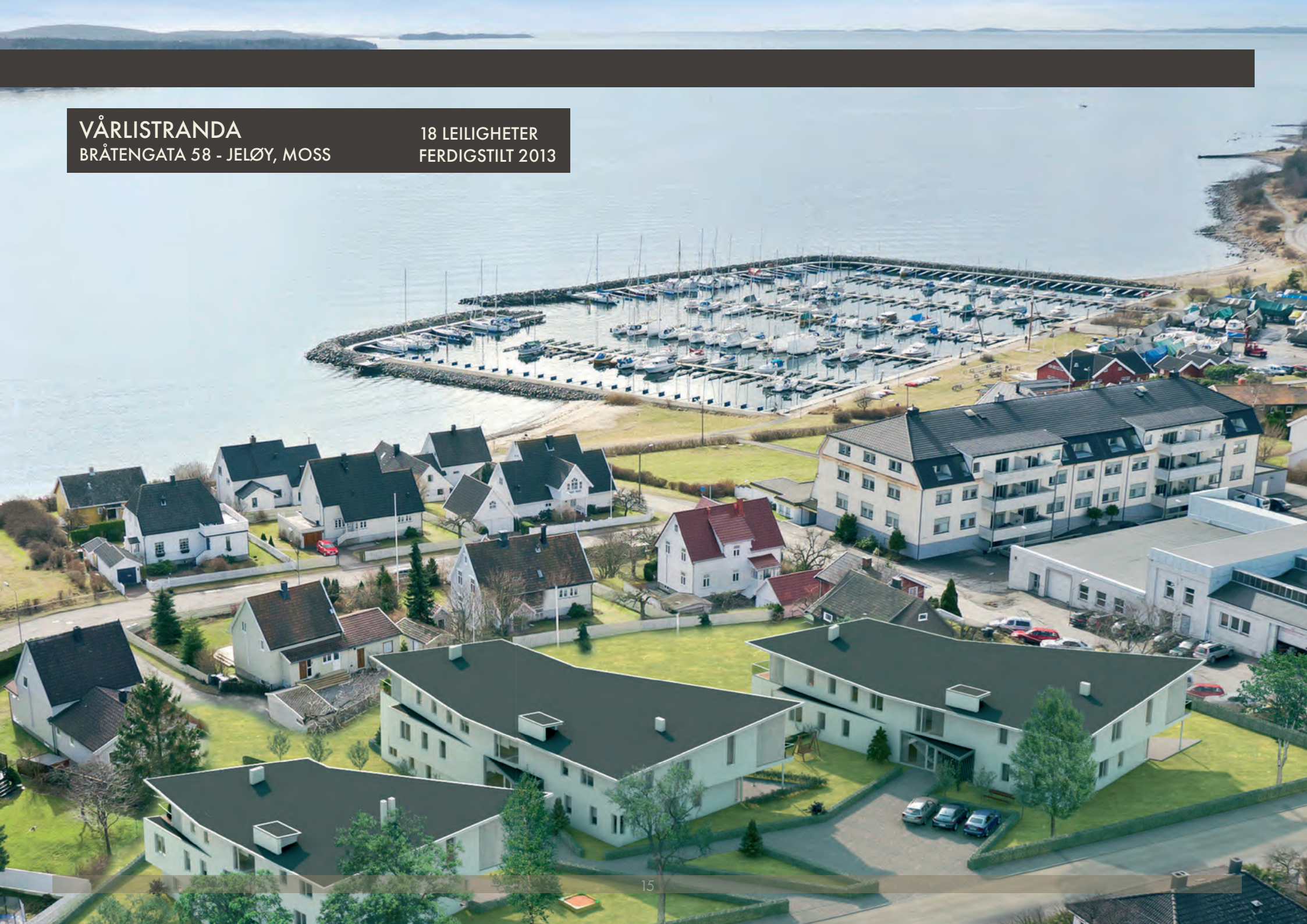
ET UTVALG AV VÅRE REFERANSEPROSJEKTER I NÆROMRÅDET

VANNKANTEN
KUREFJORDVEIEN PÅ LARKOLLEN

35 ENHETER
FRITIDSHYTTER

VÅRLISTRANDA
BRÅTENGATA 58 - JELØY, MOSS

18 LEILIGHETER
FERDIGSTILT 2013



Henvendelser i forbindelse med innspillet rettes til:

Bolig og Eiendomsutvikling AS
v/ Hans-Olav Bjerketvedt
Kolbotnveien 14, 1410 Kolbotn
E-post: hob@beu.no
Tlf: 900 91 472

Les mer om Bolig & Eiendomsutvikling på: www.beu.no

- Eiendomsutvikling fra A til Å -

BEU / BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING

Fra: KATHRINE Bakke <kattus7@hotmail.com>
Sendt: onsdag 25. september 2019 12:07
Til: rygge komune postmottak; Mottak Post
Emne: Høringsuttalelse til innspill nr 13
Vedlegg: Kathrine Bakke.pdf

Mvh

Kathrine Bakke

Konsekvensutredning arealinnspill 20.mai 2019

Høringsuttalelse til innspill 13

Rygge
Adresse/område : Årefjorden Ø
Dagens formål: LNF
Foreslått formål : Bolig
Arealstørrelse : 23,7 daa
Forslagsstiller : Kathrine Bakke
Beskrivelse : Skog

Området som er søkt omdisponert, ligger ikke innenfor strandsonen, er ikke bærekraftig til skogsdrift. Arealet utgjør lav bonitet av blandet skog. Omregulering av arealet vil føre til næringsutvikling og økt bosetning som gir stabilitet og trygghet for skole og lokalsamfunnet. Det er viktig at også denne delen av Nye Moss får ta del i verdiskapning.
Videre er det god infrastruktur til arealet. Området kan tilpasses kommunes behov samt etterspørsel i markedet.

Aktivering av kapital fra området vil tilføres gården Bakke Søndre i form av økt næringsutvikling. Dette for å skape en bærekraftig og sikker fremtid for gården som arbeidsplass og bosted. Ser det som vesentlig at Nye Moss vil legge til rette for at landbruket blir en viktig aktør i grønn næringsutvikling.

Dagens næringsgrunnlag på gården vil utvikles med Bed & Breakfast, skape inkluderende arbeidsplass hvor ungdom som har falt utenfor kan få jobbtrening og erfaring (tilrettelagt praksis/arbeid) samt aktiviteter for barn i form av Gamlehjem for dyr. Videre vil det i samarbeid med lokalt fagmiljø kunne utarbeides et program for dyreassistert terapi. Ønsker med næringsutviklingen å samarbeide med lokale aktører som f.eks. NAV og barnevernet.

Planene bygger på mulighetene med eksisterende bygningsmasse og gir derfor ikke klimamessige utfordringer.

Konklusjon :

En omregulering av arealet vil føre til verdiskapning i Rygge i form av tilflytning. Dette sikrer grunnlaget for å beholde eksisterende skole og gir gode oppvekstvilkår med nærhet til natur. Økt bosetning vil gi stabilitet og trygghet for skolen og lokalsamfunnet for øvrig.

Det vil føre til næringsutvikling og jobbskaping i denne delen av storkommunen i form av inkluderende arbeidsplasser for ungdom som står i fare for å falle utenfor. Dette vil være et tilbud som ikke eksisterer i lokalsamfunnet i dag. En omregulering vil gi trygghet for gården som næring og bosted, med en klimavennlig profil som ivaretar småskala landbruket.

Dette vil medføre utvikling utenfor det sentrale området i Nye Moss, noe som gir positivitet og aktivitet i "utkanten" av storkommunen.

Kathrine Bakke

Bakke gård, 25.09.2019

Fra:	Jørgen Biørn <jobi@aart.dk>
Sendt:	fredag 27. september 2019 09:18
Til:	Mottak Post; Postmottak
Kopi:	Øystein von Krogh
Emne:	Innspill til høring av kommuneplan for nye Moss 2019 -2030.
Vedlegg:	20190925-Innspill til KPA 2019 - Larkollveien 4.pdf; Vedlegg_2018-01-19-Innspill til kommuneplanens arealdel - Larkollveien Hageby.pdf

Hei.

Vedlagt ligger innspill til høringen av kommuneplanens arealdel for nye Moss Kommune.
Innspillet oversendes for Larkollveien 4 i Rygge (gnr.67 bnr.100). Innspillet er i kommunal saksbehandling tidligere merket med «Innspill nr. 18».
Kontakt undertegnede dersom dere har spørsmål i saken eller ønsker et møte vedr. prosjektet.

God helg når den tid kommer,

Med vennlig hilsen

Jørgen Biørn
Assosiert partner • Senior Byplanlegger
jobi@aart.dk / +47 906 41 799
AART/SJ architects AS

Vi respekterer personvernforordningen
Les mer

AART/SJ/ architects
AART/SJ architects AS
ORG. nr. 879 423 392

Bryggegata 7
N-0250 Oslo

T: +47 231 03 900
aart@aart.dk
www.aart.dk

Moss kommune
Postboks 175
1501 Moss
post@moss.kommune.no
post@rygge.kommune.no

INNSPILL TIL HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - NYE MOSS KOMMUNE 2019-2030
LARKOLLVEIEN 4, RYGGE

Bakgrunn
Vi viser til vårt innspill gitt til kommuneplanens arealdel for nye Moss kommune for Larkollveien 4 / «Breisand Hageby», datert 2018-01-19 og gir med dette innspill til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel, med høringsfrist 1.10.2019. Nye Moss kommune har lagt gnr. 67 bnr. 100., til formål for næringsbebyggelse nåværende i høringsutgaven av arealplankartet.

Flyfoto av gnr. 67 bnr. 100 - Larkollveien 4.

Vi ber med dette om at innspillet tas videre i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Deler av område som i dag er avsatt til eksisterende lager/industri og næring foreslås endret til formål for bolig og

kombinasjonsformål bolig og næring. Det henvises også til den tidligere innsendte masterplanen for Bredsand Hageby, justert august 2017, som gis som en del av dette innspillet til kommuneplanens arealdel. Prosjektet har tidligere blitt presentert for både politikerne og administrasjon i Rygge kommune, med god og positiv tilbakemelding.

Vi er ikke enig i kommunens vurdering av valgt arealformål for nevnte eiendom og viser forøvrig til gjennomførte møte og presentasjoner i Moss og Rygge kommuner. Som innspill til kommunens rullering av arealdelen i Nye Moss kommune, har vi foreslått en endring i arealformål fra næring- og industri til boligbebyggelse.

Årsaken til dette er det gode potensiale som ligger til grunn i området for en transformasjon fra dagens bruk til en fremtidsrettet utvikling der området gradvis omformes til et levende boligområde.

Eksisterende bruk og forhold på eiendommen
Det samlede planområdet er på 30. dekar og avgrenses av Larkollveien i vest og Dillingtoppen / Tørkoppveien i sør, øst og nord. Tomteområdet ligger over gaten for Rygge rådhus. Tomten benyttes i dag til lager, industri og næringslokaler og har en sentral plassering, med Rygge rådhus, tvers over gaten. Dagens fabrikkområde (Peterson fabrikken) fremstår som slitt og er ikke offentlig tilgjengelig.

Markedsmessige forhold og dagens utleiesituasjon gjør det også vanskelig å oppnå en god drift på grunn av lav leie. Eksisterende bebyggelse omfatter totalt 4 bygg, med en samlet bygningsmasse på 15 000 m².

Merknad innsendt til arbeidet med kommuneplanens arealdel
Vi har i flere runder gitt innspill til Moss og Rygge kommunes arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. Innspillet til Larkollveien 4, Breisand (Innspill 18 i Konsekvensutredning av arealinnspill) fremgår av kommuneplanens arealdel 2020-2030, vedlegg 2. Der kommunen har vurdert de innkomne innspillene i forbindelse med utarbeidelsen av ny kommuneplan for Moss kommune.

Kommunal vurdering av innspill 18 (side 25. i vedlegg 2), viser at vår innsendte merknad i tråd med nasjonale-/ regionale føringer, der Larkollveien ligger innenfor eksisterende tettsted, i tillegg til å delvis være i tråd med statlige planretningslinjer for klima og transportplanlegging.

<u>I tillegg er planforslaget ifølge konsekvensutredningen:</u>

- I tråd med arealstrategiene
- Berører ikke naturressurser
- Berører ikke vernehensyn
- Berører ikke naturmangfold
- Har transporteffektiv lokalisering og lav forurensningsfare
- Har ingen kjente risikoforhold
- God tilgang til natur og rekreasjonsområder

Planområdet god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker og middels god tilknytning til kollektivnettet. I lys av gjennomført konsekvensutredning av vårt arealinnspill er det overraskende at kommunen kommer til konklusjonen at innspillet ikke hensyntas. Konsekvensene ved å hensynta

arealinnspillene er positive eller nøytrale. Sammenliknet med vurderingen av resterende arealinnspill viser konsekvensvurderingen at den foreslåtte utbyggingen i Larkollveien 4 har mindre konsekvenser ved gjennomføring enn tilsvarende forslag som er godtatt.

Argumentasjonen som benyttes for å avslå arealinnspillet omhandler ikke konsekvensene ved gjennomføring av tiltaket med virker kun å være knyttet til en administrativ vurdering av allerede vedtatte reguleringsplaner i Moss kommune.

Konsekvensutredning arealinnspill 7. juni 2019

Innspill 18
Rygge 67/100
Gnr/bnr: 0136 - 67/100
Adresse/område: Larkollveien 4, Bredsand
Dagens formål: Næring
Foreslått formål: Bolig mm
Arealstørrelse: 30,0 daa
Forslagsstiller: SJ - arkitekter, Larkollveien 4 AS ved Mondrian AS

Beskrivelse:
Bebygd næringseiendom, ønsker bolig + noe og servicenæring m høy utnyttelse

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale-/regionale føringer		Innenfor eksisterende tettsted og delvis i tråd med statlige planretningslinjer for klima og areal- og transportplanlegging.
Arealstrategier		I tråd med noen av arealstrategiene.
Naturressurser		Berører ikke naturressurser
Verneområder		Berører ikke vernehensyn
Naturmangfold		Ingen kjente sårbare/truede arter eller naturtyper
Klimautslipp/forurensning		Transporteffektiv lokalisering, lav forurensningsfare
Risiko		Ingen kjente
Støy og andre miljøkvaliteter		Fare for støy fra trafikkert vei og næringsområdene
Friluftsliv - turområder		Tilgang til natur og rekreasjonsområder
Barn og unges oppvekstsvilkår		ok skolevei, dårlig tilgang til lekeområder
Sjøarealer og kystnære områder		Berører ikke strandsonen

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:
Området ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er avsatt til næring i gjeldende plan. Området har god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker, og har middels god tilknytning til kollektivnettet. Området er omkranset av næringsbebyggelse mot nord, syd og øst og trafikkert vei i vest, og det er forhold som vanskeliggjør god kvalitet på boligområdet.

Konklusjon:
Innspillet tas ikke til følge. Moss har tilstrekkelig egnede områder til boligbygging som vurderes å ha bedre utgangspunkt for å etablere gode kvaliteter i boligområdet.

Utsnitt av kommunens gjennomførte konsekvensutredning av innspill 18.

Her ønsker vi å stille spørsmål om det er kommunes oppgave å begrense boligutbyggingen, når kommunen ikke har noen påvirkningskraft om vedtatte reguleringsplaner blir igangsatt eller ikke, i etterkant av vedtatt regulering.

Forslag til endret arealbruk for Larkollveien 4 - Fra næringsområde til boligområde
Vi foreslår å etablere et nytt lokalsenter der området har størst urbanitet mot dagens rådhus i nord, planområdet er delt opp av seks klart definerte bebyggelsesstrukturer som ligger i et grønt landskap. Inngangsporten til Breisand Hageby, et nytt signalbygg, vil inneholde lokale servicefunksjoner som dagligvarehandel, baker, apotek eller tilsvarende funksjoner.

Den nye ungdomsskolen, bibliotek og dagens servicefunksjoner vil gi ytterligere tyngde til Dilling. Etableringen av et nytt boligområde med nye næringslokaler/- et styrket servicetilbud og ny boligbebyggelse, vil styrke og gi et fremtidsrettet grunnlag for videre vekst i lokalsamfunnet i Rygge.

Eksisterende grøntstruktur vil sammen med den nye grøntstrukturen, fullføre områdets grøntstruktur og styrke denne. Hovedgrepet lar overgangen fra de omkringliggende jordbruksområdene og over til det urbane gå i et sakte tempo, samtidig som det urbane gir et klarere definert gaterom mot nord og knytter dagens rådhus, bibliotek og ungdomsskole tettere sammen med Breisand Hageby. Som del av det fremtidige planforslaget legges det til rette for etablering av ny barnehage.

Planområdet legger seg inntil eksisterende næringsbebyggelse og vil gi området en mer differensiert karakter, samtidig som området åpnes opp, tilgjengeliggjøres og vil forskjønnes med kvaliteter som ikke er tilstede i dag.

Dersom planområdet fortsatt blir liggende som et næringsområde vil dette begrense utviklingen på Breisand i fremtiden og gi negative konsekvenser for lokalmiljøet. Eksisterende bebyggelse vil fortsatt ligge som et dårlig utnyttet og foreldet næringsområde som gir lite tilbake til lokale arbeidsplasser, omkringliggende boliger og blir liggende som en barriere i lokalområdet.

Vi ber derfor om at Larkollveien 4 legges inn i kommuneplanens arealdel som formål angitt som bolig. Det vises også til tidligere innspill i saken og presentasjoner av prosjektet. Vi har som del av arbeidet med utviklingen av eiendommen laget en film. Denne filmen kan sees her:
https://smovie.no/Player.aspx?player=C6O2aSn4

Kontakt undertegnede dersom dere har spørsmål i saken.

Med vennlig hilsen,

Jørgen Biørn
Assosiert Partner · Byplanlegger
AART architects

Vedlegg: Innspill til kommuneplanens arealdel - Larkollveien 4, datert 2018-01-19
Kopi: Mondrian, v/Øystein F. von Krog, PB. 245, Skøyen, N-0258 Oslo

SJ arkitekter
Bryggegata 7
N-0250 Oslo

T +47 23 10 39 00
E post@sj-arkitekter.no
W sj-arkitekter.no

Rygge kommune
Larkollveien 9
1570 Dilling

Moss Kommune
Postboks 175
1501 Moss

2018-01-19

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR NYE MOSS KOMMUNE - LARKOLLVEIEN 4 - BREISAND HAGEBY

Bakgrunn

SJ arkitekter i samarbeid med Schmidt / Hammer / Lassen (SHL) er engasjert av Larkollveien 4 AS ved Mondrian AS, på bakgrunn av en avholdt idékonkurranse.
Det foreslås å transformere Larkollveien 4 (gnr. 67 bnr 100) fra eksisterende lager/industri til formål i den hensikt å utvikle tomten til en levende bydel med boliger og lokale handelsfunksjoner.

Plan- og miljøutvalget i Rygge kommune har behandlet Larkollveien 4 - gnr. bnr 67/100 - Forespørsel om omregulering - Bredsand Hageby (sak 100/16), den 18.10.2016. Der utvalget konkluderte med at vurderingen må gjennomføres som en del av rulleringen ved kommuneplanens arealdel. Utvalget peker på at innspillet er godt fremstilt og området egner seg godt til etablering av ny boligbebyggelse på grunnlag av den sentrumsnære beliggenheten og avstanden til eksisterende servicefunksjoner. Det konkluderes videre med at planens omfang gjør at saken må vurderes som del av rulleringen i kommuneplanens arealdel.

Vi ber med dette om at innspillet tas videre i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Deler av område som i dag er avsatt til eksisterende lager/industri og næring foreslås endret til formål for bolig og kombinasjonsformål bolig og næring. Det henvises også til den vedlagte masterplanen for Bredsand Hageby, justert august 2017, som gis som en del av dette innspillet til kommuneplanens arealdel.

Eksisterende eiendomsforhold

Det samlede planområdet er på 30 daa og avgrenses av Larkollveien i vest og Dillingtoppen / Tørkoppveien i sør, øst og nord. Tomteområdet ligger over gaten for Rygge rådhus. Tomten benyttes i dag til lager, industri og næringslokaler og har en sentral plassering, med Rygge rådhus, tvers over gaten. Dagens fabrikkområde (Peterson fabrikken) fremstår som slitt og er ikke offentlig tilgjengelig.

Eksisterende bebyggelse

Planområdet omfatter 4 bygg, med en samlet bygningsmasse på 15 000 m²:

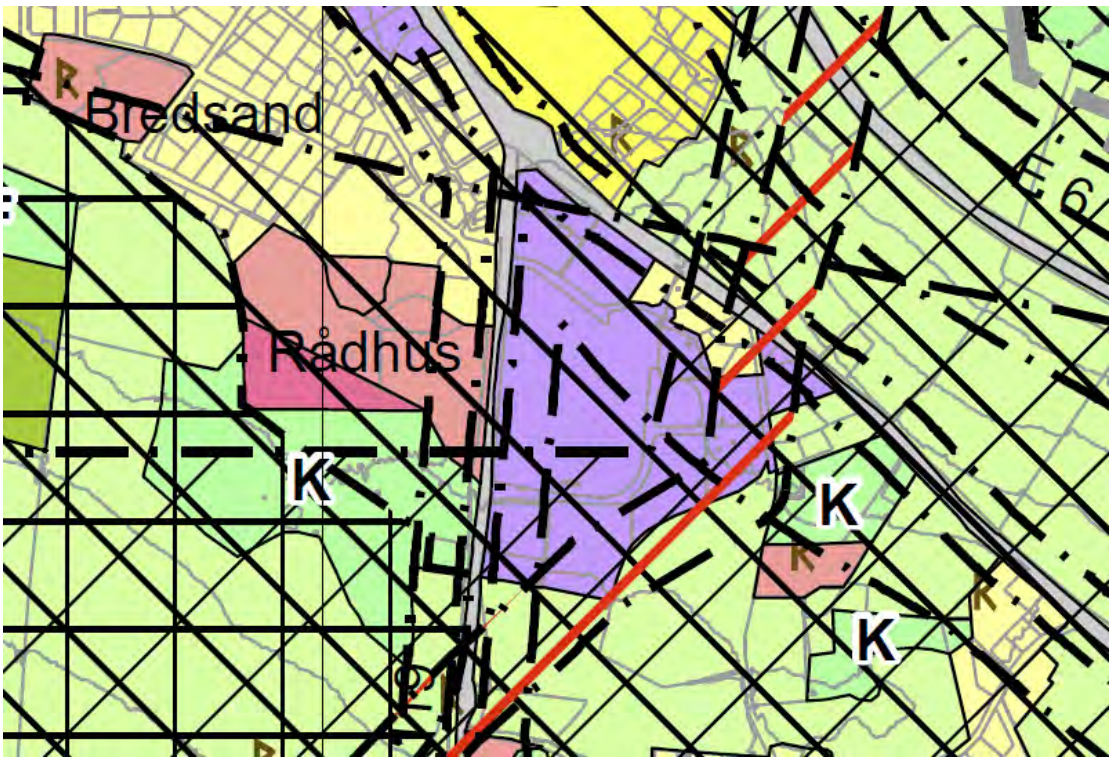
Bygning	BRA m²
Fabrikkbygning	14670
Industribygning	240
Industribygning	100
Lagerhall	175
Sum BRA m²	15185

Kommuneplanens arealdel og eksisterende regulering

Planområdet er i eksisterende kommuneplan (2011-2022, vedtatt 16.06.2011) avsatt til eksisterende næringsbebyggelse. Eksisterende kommuneplan for Rygge kommune/Mosseregionens felles planlegging (del 1), setter fokus på etablering av by- og tettstedsområder med attraktive bo- og arbeidstilbud og korte reiseavstander til store arbeidsmarkeder.

Styrt boligutvikling inn mot Breisandområdet er i tråd med hovedmomentene i KPA, der den langsiktige utviklingen av knutepunktene og områdesentre i regionen blant annet skal styres inn mot Bredsandområdet. Denne tankegangen ønskes videreført av kommunen i den fremtidige rulleringen av kommuneplanens arealdel. I dag er planområdet benyttet til industri/- og lager, og kan med større fordel avsettes til en videreutvikling og en mer hensiktsmessig disponering av boligområde med lokale servicefunksjoner.

Gjeldene reguleringsplan (Peterson Barriere), er vedtatt i Rygge kommunestyre 13.12.2001. I reguleringsplanen er planområdet avsatt til industri og industri/kontor. Eksisterende bygningsmasse kan vanskelig nyttiggjøres uten en storstilt transformasjon av hele området, vi foreslår derfor at planområdet avsettes til formål for boligbebyggelse og kombinert bolig og næringsbebyggelse på den nordvestlige delen av planområdet, ved rulleringen av kommuneplanens arealdel.



Kartutsnitt av kommuneplanens arealdel - Larkollveien 4, området er i sin helhet avsatt til næring/industri, fremtidig planområde avmerket med rødstiplet linje.

Analyse av dagens situasjon

Illustrasjon av dagens situasjon i, og i tilknytning til planområdet

Kollektivtrafikk
Planområdet har kollektivdekning fra buss i Larkollveien, busstopp Rygge rådhus (rute 403 Moss-Larkollen) og Ryggeveien, busstopp Bredsand. Fra Moss stasjon har NSB 4 avganger i rushtimen og 2 avganger i timen mot Oslo.

Gang- og sykkel
I Larkollveien er det eksisterende gang- og sykkelveg med gode forbindelser til kommunens resterende gang- og sykkelvegnett.

Boligstruktur
Eksisterende boligområde på Bredsand består primært av frittliggende eneboliger og rekkehus, oppført i perioden mellom 1980 -2000.

Næringsstruktur
I behandlingen i Plan- og miljøutvalget har Rådmannen fokusert på behovet for en sentrumsnær boligbebyggelse, men også et behov for sentrumsnær næringsbebyggelse.

Næringsbebyggelse i planområde er utdatert og deler er også fraflyttet. Området mellom Larkollveien og Ryggeveien er preget av store asfaltert flater som primært benyttes til overflateparkering, plasskrevende varer, småindustri mv. Kommunens klyster av næring ligger i all hovedsak i Varnaveien x Ryggeveien og langs Rv. 118. avgrenset av boligområdene i Vesleveien, Løkkeveien, Gartnerveien og Myraveien.

Eksisterende næring- og industri danner barrierer mot dagens boligbebyggelse på Breisand og beslaglegger store arealer som med fordel kunne være nyttet til annen bruk enn i dag. Nord for planområdet i Ryggeveien / Tørkoppveien ligger bensinstasjon, kiosk, treningssenter. I direkte tilknytning og øst for planområdet ligger ulik industri og næringsvirksomhet (Tørkoppveien 15, 21 og 23).

Skole
Rygge Ungdomsskole, Ekholt skole, Heimdalenga barnehage og Bredsandkroken barnehage ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Skole og barnehagekapasiteten må i det etterfølgende arbeidet utredes og avklares med kommunen.

Miljø
Eksisterende og tidligere bruk av området omfatter blant annet industri og næringslokaler, det er ikke registrert forurenset grunn i området, men tidligere virksomhet og den historiske bruken av området gjør at temaet må utredes nærmere som del av en fremtidig detaljregulering.

Støy
Fylkesveg 119 gir noe trafikkstøy i tillegg ligger planområdet om lag 350 meter fra E6 i øst, som også vil være en bidragsyter til støy fra veitrafikken.

Fremtidig transformasjon

Planområdet ligger i direkte tilknytning til Rygge bibliotek, nye Rygge ungdomsskole og Rygge rådhus, samt eksisterende boligområder i Ungdomsveien, Skogveien, Bredsandveien og Tørkoppveien. Ved kommunesammenslåingen med Moss kommune, kan Rygge rådhus i fremtiden bli benyttet til andre formål enn i dag.

Planområdet har god plassering i forhold til busstilgjengelighet og kort vei til Moss og ny fremtidig jernbanestasjon (InterCity-utbyggingen) der den nye jernbanestasjonen vil ligge i underkant av 4000 meter fra planområdet. Eksisterende bebyggelse er moden for transformasjon og oppgradering.

Hovedgrep

Vi foreslår å etablere et nytt lokalsenter der området har størst urbanitet mot dagens rådhus i nord, planområdet er delt opp av seks klart definerte bebyggelsesstrukturer som ligger i et grønt landskap. Inngangsporten til Breisand Hageby, et nytt signalbygg, vil inneholde lokale servicefunksjoner som dagligvarehandel, baker, apotek eller tilsvarende funksjoner.

Den nye ungdomsskolen, bibliotek og dagens servicefunksjoner vil gi ytterligere tyngde til Dilling. Etableringen av et nytt boligområde med nye næringslokaler/- et styrket servicetilbud og ny boligbebyggelse, vil styrke og gi et fremtidsrettet grunnlag for videre vekst i lokalsamfunnet i Rygge.

Eksisterende grøntstruktur vil sammen med den nye grøntstrukturen, fullføre områdets grøntstruktur og styrke denne. Hovedgrepet lar overgangen fra de omkringliggende jordbruksområdene og over til det urbane gå i et sakte tempo, samtidig som det urbane gir et klarere definert gaterom mot nord og knytter dagens rådhus, bibliotek og ungdomsskole tettere sammen med Breisand Hageby. Som del av det fremtidige planforslaget legges det til rette for etablering av ny barnehage.

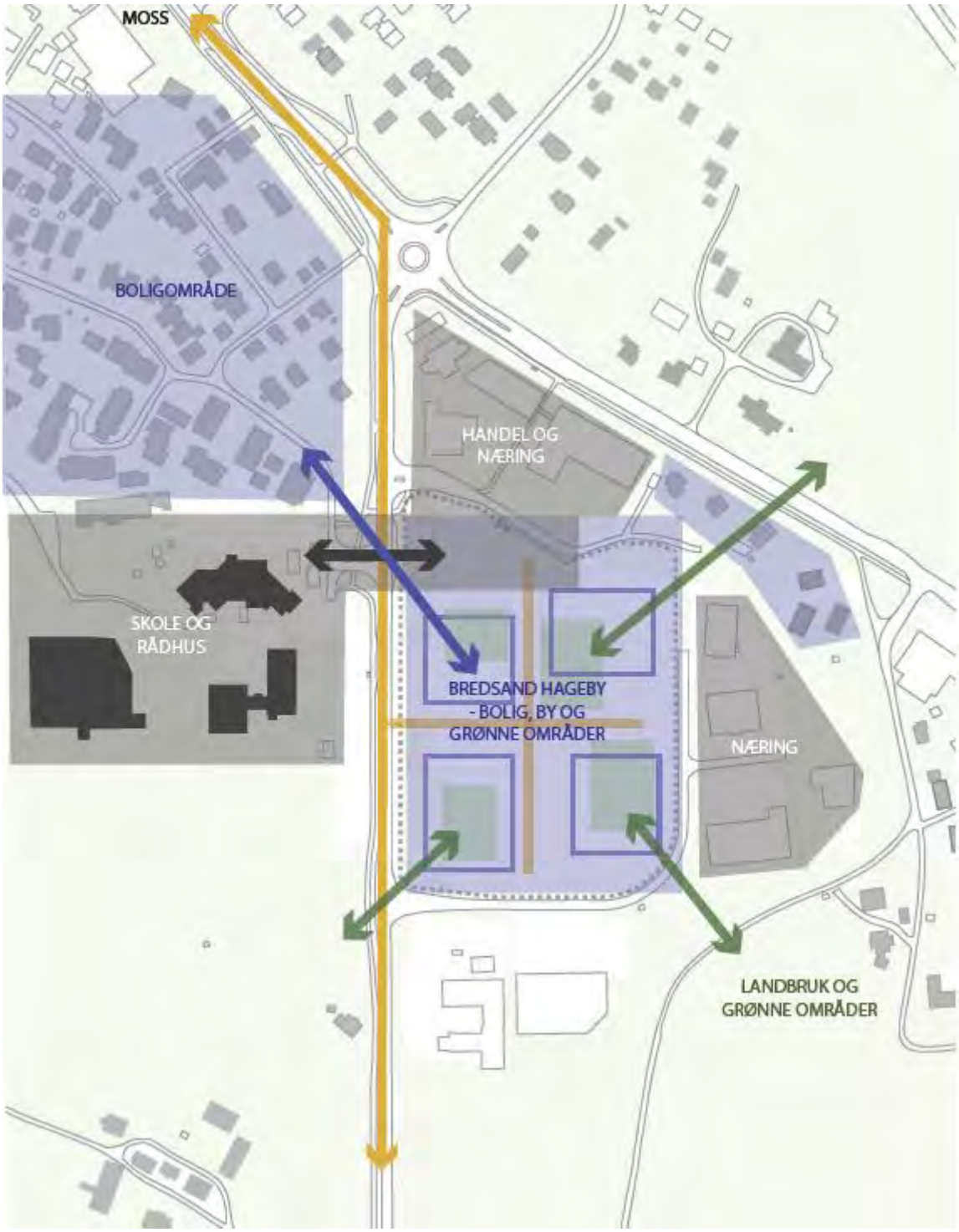
Planområdet legger seg inntil eksisterende næringsbebyggelse og vil gi området en mer differensiert karakter, samtidig som området åpnes opp, tilgjengeliggjøres og vil forskjønnes med kvaliteter som ikke er tilstede i dag. Ytterligere detaljer fremgår av den vedlagte masterplanen som viser en samlet plan for hele planområdet.

Kort analyse av fremtidig situasjon

En transformasjon av planområdet vil gi store positive gevinster til Rygge kommune og lokalsamfunnet på Breisand og Dilling.

Masterplanen vil medføre en situasjon der områdets grønne akser styrkes. Det etableres en ny urban struktur nord i planområdet, som vil styrke sammenhengen mellom en ny akse fra rådhuset og over til det nye torget i Breisand Hageby, inngangsportalen til Breisand hageby.

Disse hovedgrepene tilgjengeliggjør og åpner opp planområdet, etablerer nye gang- og sykkelforbindelser og vil gi økt attraksjon og byliv til lokalområdet.



Illustrasjon av fremtidig utnyttelse av planområdet

SJ arkitekter
Bryggegata 7
N-0250 Oslo

T +47 23 10 39 00
E post@sj-arkitekter.no
W sj-arkitekter.no

Videre samarbeid med Rygge kommune

I etterkant av rulleringen av kommuneplanens arealdel, ønsker vi en langsgående dialog med Rygge kommune ved utarbeidelsen av forslag til detaljreguleringsplan for Breisand Hageby. Flere aspekter bør avklares i forkant av planoppstart, dette omfatter blant annet en mer detaljert avklaring av planavgrensningen, utredningsbehovet for vedlegg til reguleringsplanen og eventuelle andre avklaringer. Forhold som trafikk, miljø, støy, geoteknikk, VA og naturmangfold må avklares som del av arbeidet i neste planfase.

Forslag til endret arealbruk ved rullering av kommuneplanens arealdel

Vårt innspill til kommuneplanens arealdel kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Planområdet bør avsettes som fremtidig område for boligbebyggelse
- kombinert formål bolig og servicenæring bør vurderes på deler av den nordlige delen av planområdet mot dagens rådhus
- For å oppnå et urbant preg bør det legges til grunn en utnyttelse som muliggjør blokkbebyggelse på deler av tomten.

Spørsmål til innspillet til kommuneplanens arealdel kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen

SJ arkitekter

Jørgen Biørn
Ansv. Byplan/regulering
e. jorgen@sj-arkitekter.no
m. 906 41 799

Vedlegg: Masterplan Bredsand Hageby - Larkollveien 4 - schmidt / hammer/lassen & SJ arkitekter

Fra:	Tove Obrestad Manskow <tom@ostavind.no>
Sendt:	fredag 27. september 2019 12:18
Til:	Mottak Post
Kopi:	Bernhard Bratfos; Anne Helene Aune
Emne:	Innspill til kommuneplan for nye Moss kommune
Vedlegg:	Innspill til kommuneplan.pdf

Vi viser til innspill til ny kommuneplan, innsendt 13.03.18 på vegne av grunneierne Bernhard og Hans Bratfos og kommunens påfølgende konsekvensvurdering.
Vedlagt oversendes utdypende og konkretiserende materiale.
Vi anmoder på vegne av grunneierne om at kommunen på bakgrunn av vedlagte utdypende materiale kan revurdere sin konklusjon.

Vennlig hilsen

Tove Obrestad Manskow
Arkitekt MNAL | **Partner**

ØSTAVIND ARKITEKTER JANÆS ARKITEKTER AS

Mob: +47 93 25 54 07 | tom@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 27.09.19

BOLIGUTVIKLING PÅ KAMBO (GNR. 3, BNR. 1903) - INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan, innsendt av Landskapsarkitektene Berg & Dyring 13.03.2018 på vegne av grunneierne, Bernhard og Hans Bratfos. Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, ikke tatt til følge. Grunneierne ønsker å be om en ny vurdering ved hjelp av et utdypende innspill og ber om at det vurderes sammen med det allerede innsendte.

Innenfor langsiktig utbyggingsgrense
Innspillet som ble innsendt i fjor foreslår en formålsendring av arealene fra LNF til bolig. Av kommunens samlede vurdering fremgår det at området ligger innenfor dagens langsiktige utbyggingsgrense fordi området har god tilgang til kollektivtransport, skole, nærmiljøfasiliteter og turområder og på sikt kan være egnet for utbygging/fortetting. Innenfor planperioden har kommunen imidlertid tilstrekkelig med fortetnings- og transformasjonsområdet og arealet bør, etter kommunens vurdering, bli liggende som utbyggingsreserve.
Det er i hovedsak denne konklusjonen, sammen med tidsperspektivet, grunneierne ønsker å utfordre.

Bærekraftig stedsutvikling
Området mellom Kilsbakken og rundkjøringen ved Kambosenteret ligger sentralt plassert, både i forhold til lokal sentrumsdannelse (handel), skole, rekreasjon og transportmuligheter. Dette er viktige bestanddeler i en bærekraftig stedsutvikling. Området bærer derfor litt preg av å ligge "brakk" fordi det etter vårt skjønn har en naturlig lokalisering for utbygging med ideelle forutsetninger. Det er en uttalt målsetning å gi Kambo et løft. Dette løftet mener vi bør dreie seg om å styrke Kambos identitet og attraktivitet som bydel, noe som kan oppnås ved å tilrettelegge for nye boliger vest for Osloveien. Det finnes allerede flere boliger i og ved dette området, men denne bebyggelsen er spredt og bærer preg av å være noe «selvvokst» og ustrukturert. En utbygging i området vil utgjøre en fortetting av urbane strukturer og vil ikke gripe inn i friluftsområdene vestover. Etter vår mening er dette området på grunn av dets topografi heller ikke egnet til rekreasjon eller skogsdrift. En fortetting i området bør være i tråd med kommunens målsetting om utbygging av Kambobyen og tilføre en bebyggelsesstruktur som gir en tydelig overgang mellom bebygde og ikke-bebygde områder rundt Kambo senter.

Naboområdet nord-vest for Kilsbakken er regulert til boligbygging
Det aktuelle området har i flere tiår ligget i kommuneplanen som fremtidig boligområde. Naboområdet nordvest for Kilsbakken, som tidligere var en del av dette bruksnummeret, er nå regulert til boligformål og er klar for utbygging. Dette boligområdet sammen med angjeldende område vil danne en helhetlig boligstruktur som strekker seg fra karosserifabrikken i nord til rundkjøringen ved Kambosenteret i syd. I dette sammenhengende området kan det anlegges trygge og hyggelige gang- og sykkelstier fram til Kambo senter. Selv om området ligger nær Osloveien vil husene i sentrale deler av området være naturlig støyskjermet av terrenget. Vi mener området i sin helhet vil oppnå større attraktivitet i orientering og nærhet til handels- og servicetilbudene.

Eksisterende bebyggelse langs Kilsbakken strekker seg sydover som en finger inn i det store arealet med LNF-formål. Det vurderes som svært naturlig å trekke boligformålet videre og avgrense det mot rundkjøringen i syd, som er etablert i forbindelse med handelsknutepunktet. Vi har laget en mulighetsstudie som viser en tenkt bebyggelse bestående av i hovedsak småhus/rekkehus, som er en uttalt mangelvare i Moss (se vedlegg).

For ytterligere å illustrere de ideelle forutsetningene for boligetablering på eiendommen, har grunneier gjort følgende analyse av tilbud og avstander:

Kommunikasjon:
Kilsbakken - Kambo togstasjon: 1,1 km; 12 min. gange
Kilsbakken - Bussholdeplass Nøkkelandveien: 240 m; 3 min gange.
Areal til busslomme ved Kambosenteret er avgitt fra denne eiendommen.

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Handel:
Eiendommen strekker seg i syd omtrent til rundkjøringen ved Kambosenteret.
Kilsbakken – Kambosenteret 650 m; 6. min. Gange

Skole:
Kilsbakken - Nøkkeland skole (via Skolebakken): 500 m; 5 min gange
Kilsbakken 1 - Steinerskolen Moss: 1,3 km; 15 min gange

Rekreasjon:
Tursti til Molbekktjernet fra Kilsbakken: Ca. 1,4 km
Tursti til badeplass ved Mossesundet fra Kilsbakken: Ca. 600 m
Gange fra Kilsbakken Mosseskogen: Ca. 1.2 km.
Idrettshall og fotballbane ved Nøkkeland skole (500 m).

Komplementere Kambo som bydel, sentrum og knutepunkt
Sentrum av Kambo orienterer seg i all hovedsak om Kambosenteret og den omkransende bebyggelsen. Øst for handelsbebyggelsen ligger det store boligområder som ikke i like stor grad relaterer seg til sentrumsdannelsen. Det å åpne for bebyggelse på vestsiden av Osloveien vil både kunne bidra til å styrke oppmerksomheten rundt sentrumsdannelsen og Kambos rolle som bydel og knutepunkt. Man vil tilrettelegge for nye boliger som vil ha kort gangavstand til alle Kambos sentrumsfasiliteter. Det bemerkes fra kommunens side at skolevei medfører krysning av trafikkert fylkesvei. Dette bør kunne avhjelpes med opphøyet gangfelt og lavere fartsgrense.

Transportkrevende lokalisering?
I kommunens vurdering karakteriseres området til å ha transportkrevende lokalisering, men til å være nær bussforbindelse. Denne vurderingen stiller vi oss undrende til. Kambo togstasjon ligger kun 1,1 km unna som innebærer 12-14 minutters gange eller 5 minutter på sykkel. Langs eiendommen, både ved Nøkkelandsveien og Kambosenteret ligger det bussholdeplasser som ivaretar den mer lokale forflytningen mot knutepunktene i nord og syd (Moss og Son). Det er dessuten sykkelavstand til Moss sentrum.

Dobbeltspor i 2024
Nytt togtilbud med dobbeltspor er planlagt ferdigstilt i 2024. Dette tilrettelegger for kortere pendlertid til Oslo og dermed også økt interesse i lokalisering i Moss. I Kambo-området kan det tilbys familieboliger i et rimelig prissjikt som mange kan vurdere, blant annet unge familier i etableringsfasen. Her vil man ha mulighet til å kjøpe et rekkehus med hage til prisen av en liten leilighet i Oslo.

Antatt økende etterspørsel mot 2024 og tidsperspektivet for boligutvikling
Som arkitektkontor merker vi stor pågang fra eiendomsutviklere som ønsker å imøtekomme en antatt økende etterspørsel i Mosseregionen ettersom reisetid til jobb i Oslo blir kortere og Moss kan tilby rimeligere boliger nærmere rekreasjonsområder. I denne forbindelse er tidsperspektivet av stor betydning. Dersom nye boliger skal kunne tilbys omkring 2024, dvs. 4 – 5 år frem i tid, må etter vår mening overordnet formål avklares i kommuneplanen som nå er under rullering fordi prosessene som inkluderer påfølgende detaljregulering, prosjektutvikling, søknadsprosess og byggeperiode erfaringsmessig kan ta mange år. Dersom man ikke benytter denne muligheten til å tilrettelegge for utvikling av dette området, som også kommunen i sin konklusjon omtaler som godt egnet til fortetting, kan det gå uoverskuelig lang tid før man vil kunne imøtekomme en antatt økende etterspørsel i dette området som følge av det nye togtilbudet.

Naturmangfold
I konklusjonen av konsekvensvurderingen er det ikke nevnt noe om vurderingene knyttet til dagens formål, LNF. I den fargelagte konsekvensvurderingen er imidlertid *Naturmangfold* markert i rødt. Grunneier stusser over denne konklusjonen, ettersom boniteten i det aktuelle arealet ifølge rapport fra Viken Skog i 1999 hovedsakelig ble vurdert til i å være lav og dårlig egnet til skogsdrift.

Konklusjon
Fortetting av eksisterende boligområder er nødvendig for å videreutvikle Moss i bærekraftig retning, slik det påpekes i Mosseregionens felles plangrunnlag, Fylkesplanen for Østfold, og i tråd med rikspolitiske retningslinjer

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi mener derfor at dette arealet, som ligger i et område med allerede spredt bebyggelse, med sin sentrale beliggenhet og sitt potensiale bør revurderes som utbyggingsområde i denne planperioden. På bakgrunn av ovennevnte utdyping og konkretisering til allerede innsendt innspill til den nye kommuneplanen ber vi på vegne av grunneierne om at kommunen kan vurdere sin konklusjon.

Med hilsen

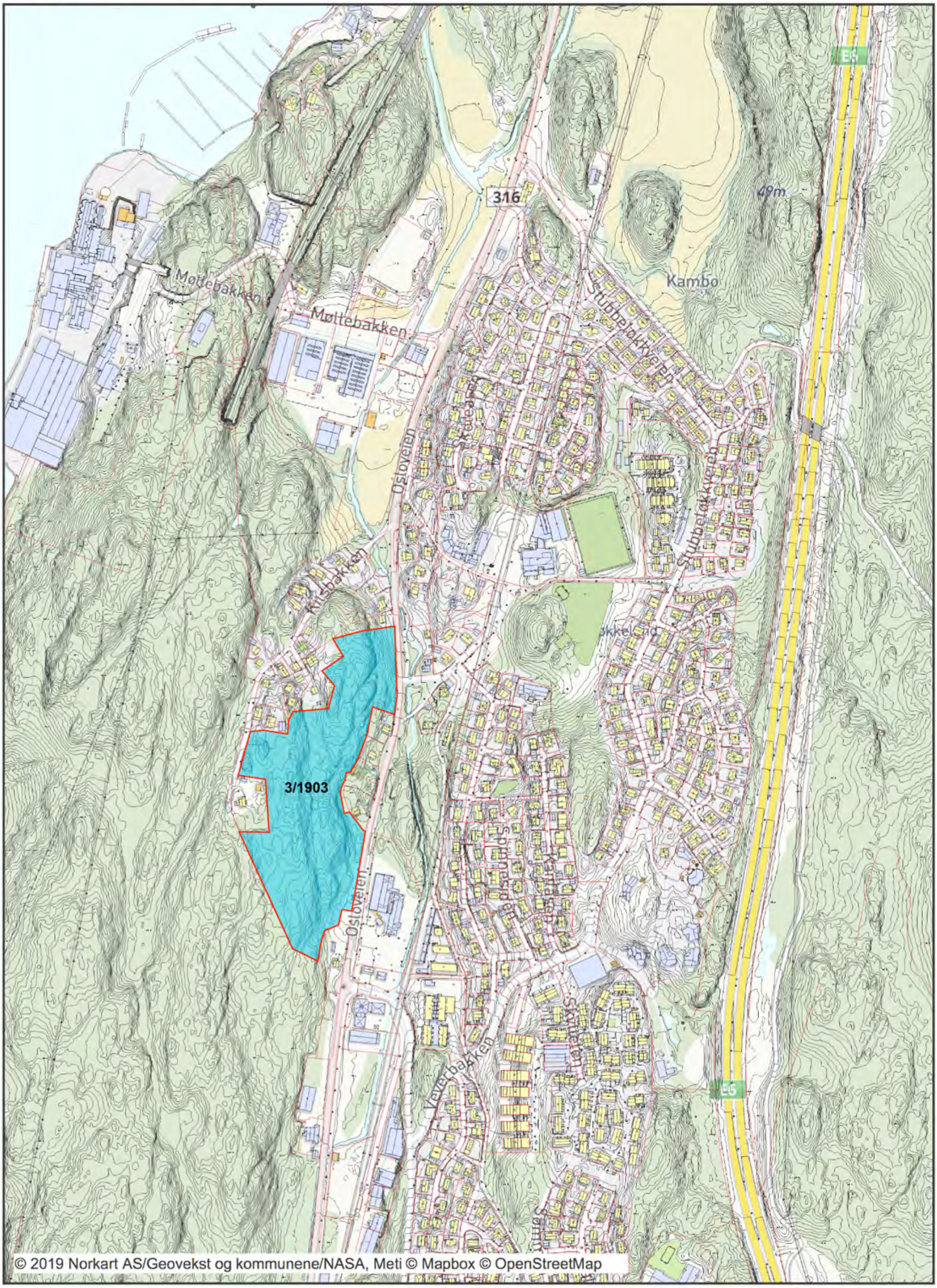
Tove Obrestad Manskow
Østavind Arkitekter AS

Vedlegg:
01 Situasjonskart 1:7 500
02 Situasjonsskisse for mulig bebyggelse

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 27.09.2019 Målestokk: 1:7500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

KILSBAKKEN
NØKKELANDVEIEN
OSLOVEIEN
SKREDDERVEIEN
N

Fra:	heidi.hoiseth@multiconsult.no
Sendt:	torsdag 26. september 2019 12:37
Til:	Mottak Post
Kopi:	trine.huitfeldt.nygaard@multiconsult.no; bard.dagestad@heidelbergcement.com; Hilde.Flogstad@contiga.no
Emne:	Uttalelse til kommuneplanens arealdel
Vedlegg:	10211860-PLAN-BREV-002 Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.pdf

Hei,
På vegne av HeidelbergCement og Contiga oversendes uttalelse til kommuneplanens arealdel i Moss kommune.

Med vennlig hilsen
HEIDI HØISETH
Senior arealplanlegger

(+47) 47 34 89 89 | heidi.hoiseth@multiconsult.no
www.multiconsult.no

Multiconsult

Moss kommune

postmottak@moss.kommune.no

Att.: Vibeke Arnesen/Vibeke Rosenlund

DERES REF: - | VÅR REF: 10211860
DOKUMENTKODE: 10211860-PLAN-BREV-002
TILGJENGELIGHET: Åpen

Fredrikstad, 25. september 2019

CONTIGA – UTTALELSE TIL OFFENTIG ETTERSYN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det vises til kunngjøring om offentlig ettersyn av forslag til ny kommuneplan for Moss 2019-2030. På vegne av HeidelbergCement fremmer Multiconsult Norge AS uttalelse til kommuneplanens arealdel. HeidelbergCement er eier av Contiga og grunneier på eiendommen (gnr./bnr. 3/1371) i Moss kommune. Det er tidligere sendt innspill til kommuneplanens arealdel, 9.05.2018, av Multiconsult Norge AS.

Bakgrunn

Contiga har hatt virksomhet på eiendommen siden tidlig på 1960-tallet, og det er deres største fabrikk i Norge. Grunnet utfordringer knyttet til dagens tomt og anlegg, vurderer Contiga å flytte sin virksomhet til et mer egnet sted, med rask tilgang til overordnet vegnett, primært med beliggenhet i Moss kommune. Med bakgrunn i dette ønsker forslagsstiller å omregulere fra Industri/lager til boligformål eller en kombinasjon av bolig- og næringsformål. Prosjektet er i en tidlig fase, og endelig beslutning om flytting er ikke fattet.

Uttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel

Det aktuelle området er i forslag til kommuneplanens arealdel foreslått som transformasjonsområde (felt BA2) med krav om felles planlegging med tilstøtende område mot sør. Forslagsstiller er positive til Moss kommunes forslag til arealbruk på BA2 og deres vurdering av innspillet sendt 9.05.2019.

Det ønskes samtidig å gjøre oppmerksom på at det er svært viktig for HeidelbergCement at man ved transformasjon av området kan legge til rette for en relativt høy utnyttelse i området. Ut fra forslagsstillers vurdering vil en høy utnyttelse være naturlig ut fra områdets sentrale beliggenhet og tilgjengelighet.

I og med at det ikke er tatt en endelig beslutning om flytting, er det viktig for HeidelbergCement at planen muliggjør fortsatt virksomhet på tomten dersom det besluttes at virksomheten ikke skal flyttes. Slik planforslaget nå foreligger ivaretas dette ved at gjeldende regulering er nevnt i vedlegg 1 «Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde».

Dersom Moss kommune har behov for ytterlige informasjon ber vi dere ta kontakt. Eventuelle spørsmål til innspillet kan rettes til Contiga v/ Hilde Fløgstad, e-post: hilde.flogstad@contiga.no / tlf.: 90 23 52 27.

Vi ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Multiconsult

Heidi Høiseth

Oppdragsleder

Fra: KATHRINE Bakke <kattus7@hotmail.com>
Sendt: torsdag 26. september 2019 18:00
Til: Mottak Post
Emne: Vs: Høringsuttalelse til innspill nr 13
Vedlegg: Kathrine Bakke.pdf

Fra: KATHRINE Bakke <kattus7@hotmail.com>
Sendt: onsdag 25. september 2019 10:07
Til: rygge komune postmottak <postmottak@rygge.komune.no>; postmottak@moss.kommune.no <postmottak@moss.kommune.no>
Emne: Høringsuttalelse til innspill nr 13

Mvh

Kathrine Bakke

Konsekvensutredning arealinnspill 20.mai 2019

Høringsuttalelse til innspill 13

Rygge
Adresse/område : Årefjorden Ø
Dagens formål: LNF
Foreslått formål : Bolig
Arealstørrelse : 23,7 daa
Forslagsstiller : Kathrine Bakke
Beskrivelse : Skog

Området som er søkt omdisponert, ligger ikke innenfor strandsonen, er ikke bærekraftig til skogsdrift. Arealet utgjør lav bonitet av blandet skog. Omregulering av arealet vil føre til næringsutvikling og økt bosetning som gir stabilitet og trygghet for skole og lokalsamfunnet. Det er viktig at også denne delen av Nye Moss får ta del i verdiskapning.
Videre er det god infrastruktur til arealet. Området kan tilpasses kommunes behov samt etterspørsel i markedet.

Aktivering av kapital fra området vil tilføres gården Bakke Søndre i form av økt næringsutvikling. Dette for å skape en bærekraftig og sikker fremtid for gården som arbeidsplass og bosted. Ser det som vesentlig at Nye Moss vil legge til rette for at landbruket blir en viktig aktør i grønn næringsutvikling.

Dagens næringsgrunnlag på gården vil utvikles med Bed & Breakfast, skape inkluderende arbeidsplass hvor ungdom som har falt utenfor kan få jobbtrening og erfaring (tilrettelagt praksis/arbeid) samt aktiviteter for barn i form av Gamlehjem for dyr. Videre vil det i samarbeid med lokalt fagmiljø kunne utarbeides et program for dyreassistert terapi. Ønsker med næringsutviklingen å samarbeide med lokale aktører som f.eks. NAV og barnevernet.

Planene bygger på mulighetene med eksisterende bygningsmasse og gir derfor ikke klimamessige utfordringer.

Konklusjon :

En omregulering av arealet vil føre til verdiskapning i Rygge i form av tilflytning. Dette sikrer grunnlaget for å beholde eksisterende skole og gir gode oppvekstvilkår med nærhet til natur. Økt bosetning vil gi stabilitet og trygghet for skolen og lokalsamfunnet for øvrig.

Det vil føre til næringsutvikling og jobbskaping i denne delen av storkommunen i form av inkluderende arbeidsplasser for ungdom som står i fare for å falle utenfor. Dette vil være et tilbud som ikke eksisterer i lokalsamfunnet i dag. En omregulering vil gi trygghet for gården som næring og bosted, med en klimavennlig profil som ivaretar småskala landbruket.

Dette vil medføre utvikling utenfor det sentrale området i Nye Moss, noe som gir positivitet og aktivitet i "utkanten" av storkommunen.

Kathrine Bakke

Bakke gård, 25.09.2019

Fra: Sondre Schou Hauger <ssh@ostavind.no>
Sendt: fredag 27. september 2019 16:25
Til: Postmottak
Kopi: Mottak Post; Cathrine Mollatt; Tove Obrestad Manskow
Emne: Innspill til kommuneplan for nye Moss - Sjøveien - Årefjorden
Vedlegg: V01 Klage på vurdering av planinnspill for Sjøveien - Årefjorden.pdf

Vedlagt følger klage på vurdering innspill for Sjøveien - Årefjorden til rullering av kommuneplan for nye Moss kommune.

Innspillet består av følgende vedlegg:

- *V01 Klage på vurdering av planinnspill for Sjøveien – Årefjorden.*

Ber om dette tas med i videre arbeid med planen.

Vennlig hilsen

Sondre Schou Hauger
Arkitekt MNAL | **Partner**

Mob: +47 97 77 45 34 | ssh@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

RYGGE KOMMUNE
LARKOLLVEIEN 9
1570 DILLING
Sendt på mail til: postmottak@rygge.kommune.no

MOSS 27.09.2019

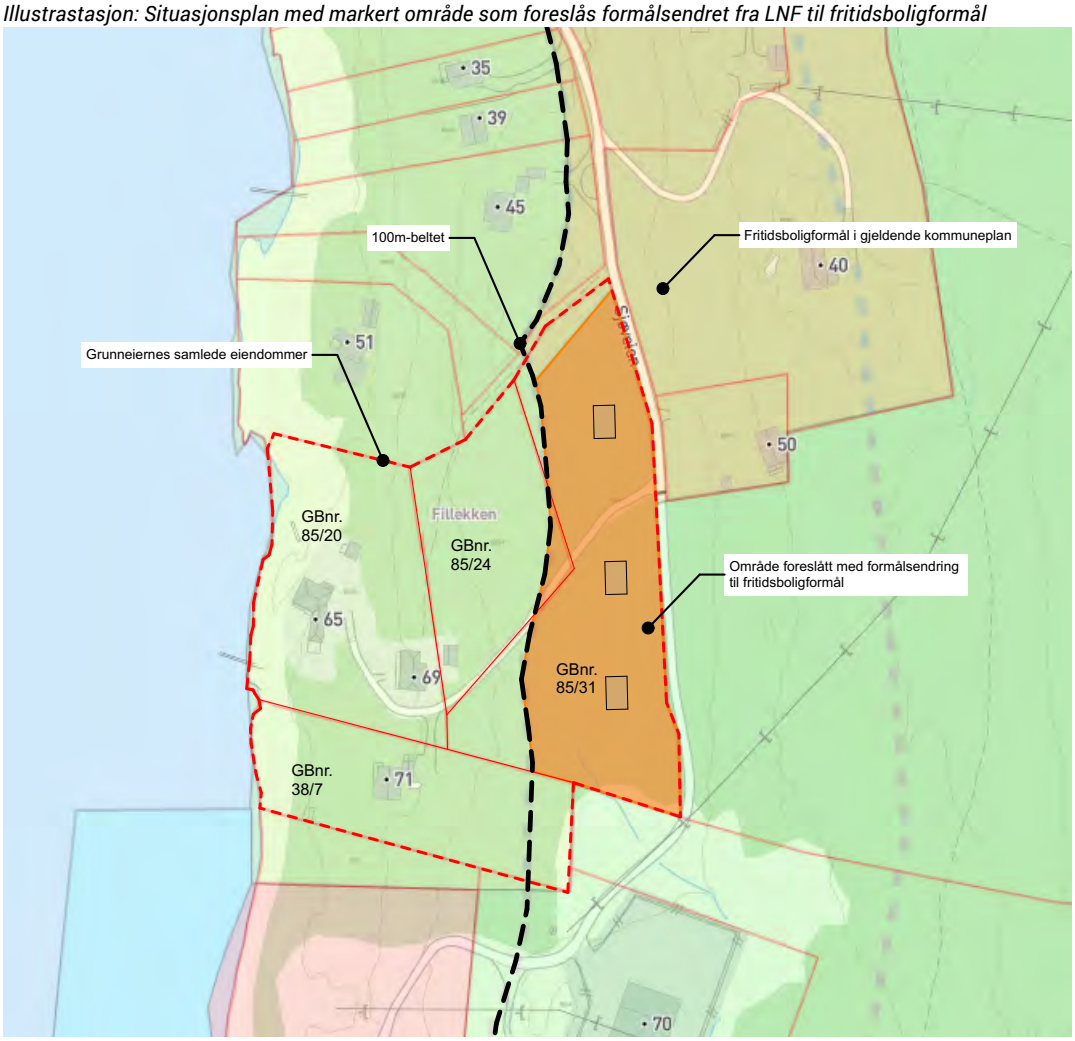
SJØVEIEN-ÅREFJORDEN KLAGE PÅ VURDERING AV INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN
GBnr. 38/7, 85/20, 85/24 OG 85/31
119110

Viser til innspill til kommuneplanen fra BOAS Eiendom AS pva. grunneierne Cathrine Mollatt, Rikke Mollatt Thorne og Erik Mollatt som gjelder om fritidsboliger ved Sjøveien i Årefjorden. I kommunenes vurderinger er innspillet gitt nummer 28.

Kommuneplanforslaget er lagt ut til offentlig høring. Østavind arkitekter AS, på vegne av grunneierne, gir følgende uttalelse til planforslaget:

Hovedpunktet i innspillet innsendt 10.03.2019, er formålsendring fra LNF- formål til fritidsboligformål av de delene av eiendommene som ligger utenfor 100-meters beltet. Dette omfatter i hovedsak areal på eiendom 85/31, med en mindre del av eiendom 85/24. Området har et totalareal på ca. 7,2 dekar, ligger som en del av et eksisterende fritidsboligområde og er en naturlig forlengelse av område avsatt til fritidsboligformål i gjeldende kommuneplan.

Illustrastasjon: Situasjonsplan med markert område som foreslås formålsendret fra LNF til fritidsboligformål



Det blir i den administrative vurderingen av innspillet – som er foreslått avvist - begrunnet med følgende konflikter:

- Stor konflikt med nasjonale og regionale føringer (strandsoneforvaltningen)
- Stor konflikt med arealstrategier (i strid med arealstrategiene når det gjelder vernehensyn)
- Stor konflikt med verneområder (100 meters beltet, KULA)
- Stor konflikt med friluftsliv – turområder. (God tilgang til natur og friluftsområder)
- Stor konflikt med sjøarealer og kystnære områder (fortetting i strandsonen).

Forslaget innebærer en formålsendring som gir en fremtidig mulighet for ca. 3 hyttetomter liggende utenfor 100 metersbeltet fra sjøen. -Altså utenfor områder som er underlagt lover og bestemmelser for forvaltningen i 100 metersbeltet. De foreslåtte hyttetomtene kommer ikke i konflikt med verken stier eller den allmenne bruken av området langs sjøen. Det blir heller ingen nevneverdig eksponering av hyttene mot sjøen.

Når det gjelder vernehensyn, så ligger det aktuelle området innenfor et område som riksantikvaren har definert som Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). KULA-området i Rygge er på 31 kvadratkilometer – dvs. omtrent halvparten av hele kommunens areal. I riksantikvarens rapport blir det konkretisert hvilke hensyn som det her skal tas hensyn til. Her står det følgende:

"For områdene som ligger utenfor landskapsvernområdet (Værne Kloster) må det legges vekt på å ivareta elementer som bidrar til å framheve landskapets historiske karakter, slik som alléer, trerekker, store enkelttrær, lunder, steingjerder, bekker og gårdstun".

Vi kan ikke se at innsendt innspill til kommuneplanen kommer i strid med noen av disse konkrete "bestemmelsene" for KULA-området i Rygge. Området består av skog uten noen av de spesielle kulturhistoriske verdiene som er opplistet i riksantikvarens rapport. Området grenser dessuten til en stor muffestasjon – et anlegg som i betydelig grad bidrar til å redusere områdes natur- og friluftskvaliteter.

Området foreslått til endring av formål ligger som en naturlig forlengelse området nord for gjeldende eiendom som allerede ligger inne som fritidsboligformål i kommuneplanen. Det er vanskelig å forstå at "fortetting" i et eksisterende hytteområde blir betraktet som en konflikt – ikke minst fordi det aktuelle område ligger utenfor 100-meters beltet langs sjøen. Dette foreligger her heller ingen dokumenterte naturverdier som vil gå tapt innenfor foreslått areal.

Infrastrukturen er god – med asfaltert vei helt fram til tomtene. Offentlig vann- og kloakkledning ligger i nærheten.

Med bakgrunn i overnevnte synspunkter og supplerende informasjon ber vi på vegne av grunneierne om at innspillet til kommuneplan blir tatt opp til ny vurdering.

Med hilsen

Sondre Schou Hauger
Østavind Arkitekter AS

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Fra:	Christine Ønvik Amundsen <christine.amundsen@grindaker.no>
Sendt:	fredag 27. september 2019 17:03
Til:	Mottak Post
Kopi:	Hestad, Tor Magnus; Ida Grjotheim; Pia Sundsvold
Emne:	Innspill til høring av kommuneplanens arealdel Moss 2030
Vedlegg:	18061-Planinnspill Trolldalen-Høring av kommuneplan.pdf

Hei!

På vegne av Skanska Eiendomsutvikling AS sender Grindaker AS med dette inn innspill til høringen av kommuneplanens arealdel for Moss 2030.
Innspillet ligger vedlagt denne eposten.

Vennlig hilsen

Christine Ønvik Amundsen
Landskapsarkitekt MNLA

Direkte tlf 41 27 19 03

Grindaker AS Landskapsarkitekter
Rådhusgata 25,
Pb 1340 Vika, 0113 Oslo
Tlf 23 11 34 40 - www.grindaker.no

tenk på miljøet før du printer denne e-posten

Grindaker as Landskapsarkitekter postboks 1340 Vika 0113 Oslo, Rådhusgata 25
tel. (+47) 23 11 34 40 www.grindaker.no org.nr 944 389 407 MVA

Innspill til høring av kommuneplanens arealdel Moss 2030, innspill knyttet til § 24 Kombinert bebyggelse og anlegg - felt BA2

Fellesnemnda for nye Moss kommune vedtok i juni 2019 at forslag til kommuneplan legges ut på høring og til offentlig ettersyn, med frist for innspill 1. oktober 2019. På vegne av Skanska Eiendomsutvikling AS har Grindaker AS tidligere sendt inn innspill til oppstart av arbeidet med ny kommuneplan (vedlagt), og følger nå opp oppstartsinnspillet med dette høringsinnspillet.

Skanska Eiendomsutvikling ønsker å utvikle eiendom 3/1781 og 3/1301 (del av BA2) med sitt BoKlok-konsept. Dette vil innebære konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse, med tilhørende arealbruk og anlegg. Skanska opplever det derfor som svært positiv at område BA2 er avsatt til *kombinert bebyggelse og anlegg* i forslaget til kommuneplan for Moss.

Skanska Eiendomsutvikling synes det er positivt at kommunen løfter fram boligpolitikk og boligsosialt arbeid i kommuneplanens samfunnsdel. Det uttrykkes behov for variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen, som et ledd i å gjøre Moss til en attraktiv bo- og besøkskommune. Samfunnsdelen beskriver videre at Moss er inne i en positiv trend hvor flere fullfører videregående skole og færre unge er arbeidsledige, men legger samtidig ikke skjul på at kommunen har utfordringer innen folkehelse og levekår. Det trekkes særskilt fram at kommunen har høy andel barn som bor i husholdninger med vedvarende lavinntekt og som bor trangt. Skanska mener boligpolitikken og det boligsosiale arbeidet vil være et viktig bidrag for å utjevne ulikheter i denne sammenhengen, og tror konseptet deres med rimelige og gode hjem for alle, da vil passe godt inn.

BoKlok er et boligkonsept utviklet i samarbeid mellom IKEA og Skanska. Ved å kombinere Skanskas entreprenørerfaring, med IKEAs erfaring innen innredning og interiør, bygger BoKlok rimelige og gode hjem med den hovedtanke at flere skal ha råd til å kjøpe en selveid bolig. Hovedmålgruppene er førstegangskjøpere, nyetablerere og de med lav inntekt. Som et ledd i å sikre at alle skal ha samme muligheten for å kjøpe BoKlok sine boliger, er det loddtrekning som avgjør valgrekkefølgen ved salgsstart. Dette betyr at det ikke er budrunder, og derfor fast pris for alle. Løfte om lav pris til boligkjøperne er sentralt for BoKlok, uten at dette skal gå på bekostningen av å bygge bærekraftige kvalitetshjem.

Utnyttelsesgrad

De aktuelle eiendommene vil i dette tilfellet ha store grunnkostnader knyttet til blant annet opprydding/sanering av tomtene, samt flytting av høyspent. For å kunne tilby BoKlok-konseptet, er det viktig for Skanska at det tillates høy utnyttelse av eiendommene. Skanska er positive til at utnyttelsesgrad ikke er spesifisert i forslaget til *bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel*, for formål med *kombinert bebyggelse og anlegg.* Skanska ser fram til utredninger og dialog med kommunen i reguleringsprosessen, for å sammen finne fram til korrekt utnyttelse i det aktuelle tilfellet.

Tigerplassen
Skanska Eiendomsutvikling forstår det slik at reguleringen av rundkjøringen ved Tigerplassen er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser i to nylig, vedtatte plansaker, og foreslår derfor at ordlyden omkring rundkjøring Tigerplassen som del av områdeplan, fjernes fra §24.

Områdeplan
Skanska Eiendomsutvikling forstår kommunens behov for å koordinere utviklingen av de ulike tomtene innenfor felt BA2, men er samtidig bekymret for at en områdeplan som nevnt i §24, ikke vil ta nok hensyn til tidsaspektet og framdriften som er ønsket for utvikling av tomtene. Skanska ber kommunen vurdere om kravet om områdeplan kan erstattes av krav om detaljregulering, hvor overordnede elementer blir en del av kravet. Skanska tillater seg å komme med forslag til ny ordlyd for §24, basert på dette:

«Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på områdene BA1 - BA3, skal det utarbeides detaljregulering for eiendommene med nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-/sykkelvei og infrastruktur. Det tillates at feltene deles i ulike detaljplansaker, men helheten innenfor hvert felt skal da belyses i de ulike plansakene. Detaljreguleringene må ikke være til hinder for forventet framtidig utvidelse/omlegging av vei, kollektivfelt, gang-/sykkelvei eller øvrig infrastruktur, herunder rundkjøring ved Tigerplassen.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.»

Mvh,

Christine Ø Amundsen

Christine Ønvik Amundsen
Grindaker AS Landskapsarkitekter

NYTT PLANINNSPILL

TROLLDALEN BOLIGOMRÅDE, GBNR 3/1781 og 3/1301

MOSS KOMMUNE

UTARBEIDET FEBRUAR 2019

grindaker®
Grindaker as Landskapsarkitekter

Innhold

1. Bakgrunn for og formål med planen 3
2. Beskrivelse av planområdet og virkning utenfor planområdet 4
3. Beskrivelse av planlagte tiltak 5
4. Forholdet til overordnede planer 11
4.1 Kommuneplan og reguleringsplan 11
5. Vedlegg 11

1. Bakgrunn for og formål med planen

Oppstart av arbeidet med ny kommuneplan for nye Moss kommune ble kunngjort i desember 2017. Frist for å komme med innspill ble satt til 01.02.2018. Trolldalen Eiendom AS ved Kjell Aanerød og Finn Vidar Aanerød, grunneier av gbnr 3/1781 og 3/1301 kom med innspill knyttet til disse eiendommene i Trolldalen. Eiendommene var tenkt utviklet til boligutbygging, kanskje i kombinasjon med storhandel. I etterfølgende møter med kommunen ble det avklart at planinnspillet skulle bearbeides og visualiseres. Det er dette planinnspillet som nå legges frem. BoKlok er forslagsstiller og Grindaker AS er plankonsulent for arbeidet.

BoKlok ønsker å utvikle eiendommen på Trolldalen for konsentrert småhusbebyggelse og lav blokkbebyggelse, med tilhørende arealbruk og anlegg. Formålet som omhandler storhandel vil ikke lenger være aktuelt og tas ut i nytt planinnspill.

Planområdet ligger 1,7 km nord for Moss sentrum. Det er god buss, gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum. Det er også gode gang- og sykkelveiforbindelser til skole, barnehager, sykehus, idrettsanlegg, Mossemarka, andre boligområder, samt servicefunksjoner i nærheten av planområdet.

Ved å bygge gode boliger utenfor bykjerner, men likevel på gode sentrale områder med gangavstander til offentlig kommunikasjon og service tilbud, tilrettelegges det for alternativ transport. Målet er at kjøpere ikke trenger å være avhengig av bil, noe som igjen vil bidra positivt til miljøet.

BoKlok bygger boliger for alle, men hovedmålgruppen er førstegangskjøpere, ny-etablerende og de med lav inntekt. Som et ledd i å sikre lave priser for kjøpere er det loddtrekning som avgjør valgrekkefølgen ved salgsstart, - ingen budrunder, fast pris og likt for alle.

Boligbyggingen er markedsstyrt, og det er en særlig utfordring å sikre den sosiale boligbyggingen. Moss kommunes boligsosiale handlingsprogram vil være et viktig verktøy i denne sammenhengen.

BoKlok er et annerledes boligkonsept utviklet i samarbeid mellom IKEA og Skanska. Ved å kombinere Skanskas entreprenørerfaring, med IKEAs erfaring innen innredning og interiør er de i stand til å bygge rimelige og gode hjem for alle. Deres målsetning er å kunne tilby smarte og realeffektive boliger – leiligheter og rekkehus – for mennesker som vil bo godt, eie sin egen bolig, men likevel ha penger til overs til andre ting.

Boligtypene består av rekkehus og leilighetsbygg inntil fire etasjer. Boligene bygges av moduler i tre, og innredningen leveres av IKEA. Leilighetsbyggene leveres med svalganger. Fire etasjes byggene oppføres i hovedsak med garasjeanlegg i kjeller.

Målsetningen til BoKlok er å være et kvalitetsbevisst-, miljøbevisst- og prisbevisst konsept. Med konseptet ønsker de også å bidra til en bevisstgjøring hos boligkjøpere. Prosjektene skal ha en grønn profil, der satsingen på miljø og energi tydeliggjøres både gjennom utformingen av boligene, modulproduksjonen, og valg av bærekraftige materiale.

2. Beskrivelse av planområdet og virkning utenfor planområdet

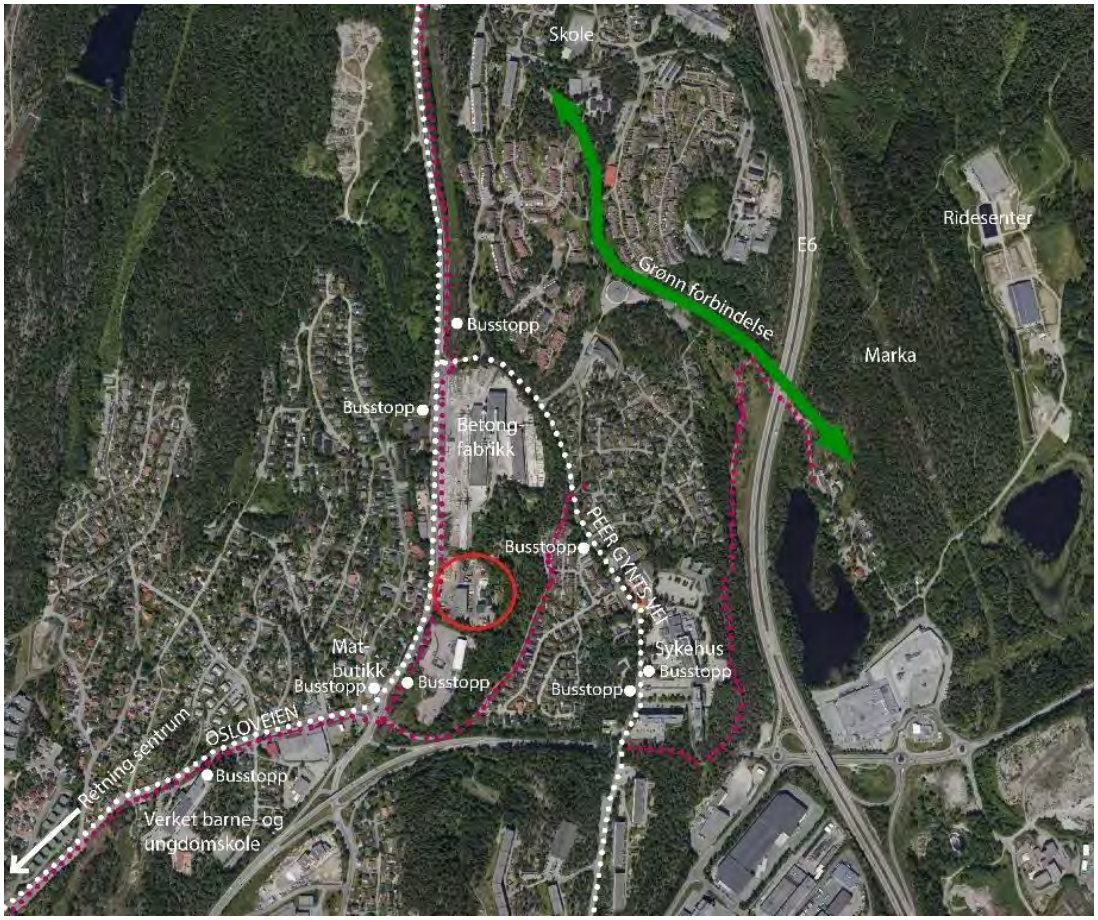
Planområdet grenser i vest til Osloveien (Fv 311), mot nord industriområdet med betongprodusenten Contiga samt et mindre boligområde, i øst et offentlig friområde og i sør et industriområde. Det sistnevnte industriområde er også tenkt utviklet primært til boligområde, og planinnspill fra grunneier er sendt kommunen.

Planområdet ligger 1,7 km nord for Moss sentrum, 2,6 km fra togstasjonen og mellom 3,1 og 3,6 km fra fergekaia avhengig av transportmiddel. Planområdet er ca. 21,5 dekar og består av gbnr 3/1781 og 3/1301.

Eiendommene er en del av et eldre industriområde hvor virksomhetene ble etablert allerede på begynnelsen av 60- tallet. Sorteringsanlegget Stena Recycling avvikler nå sin virksomhet på eiendommen og flytter til annen lokasjon. Det er påvist forurensning i grunnen som grunneier er kjent med. Grunneier har forpliktet seg til å få gjennomført en faglig og forsvarlig miljø- og grunnundersøkelse av eiendommen.

Planområdet ligger i hovedsak noe lavere enn Osloveien. Terrenget skrår opp igjen mot øst. Terrenget er lavest i nord og stiger mot sør.

Øst for planområdet er det et grøntdrag regulert til friområde. En gang- og sykkelvei gjennom friområdet gir god og trygg forbindelse til flere boligområder samt til marka via bru over Peer Gynt vei. Gang- og sykkelvei langs Osloveien sørover leder til nærskolen.



3. Beskrivelse av planlagte tiltak

BoKlok ønsker å utvikle planområdet med mellom 140 og 170 boenheter. Majoriteten av parkeringen er tenkt plassert i parkeringskjellere. Det vil dermed redusere behovet for biltrafikk mellom boligbyggene. Det vil legges vekt på å skape trygge og gode uteoppholdsarealer. Terrenget er tenkt hevet nærmere nivå ved veien sørvest for planområdet, for å gi bedre lys og solforhold på eiendommen. En heving av terrenget vil også være gunstig for å etablere parkeringskjellere.

Det ligger boligområder rundt industrieiendommene planområdet er en del av i dag. En utvikling av planområdet til boligformål vil være meget positivt for nærmiljøet. Et trivelig bomiljø fremfor en mindre attraktiv industritomt vil gi et positivt tilskudd til hele nabolaget, og vil bidra til å gjøre hele området mer attraktivt.

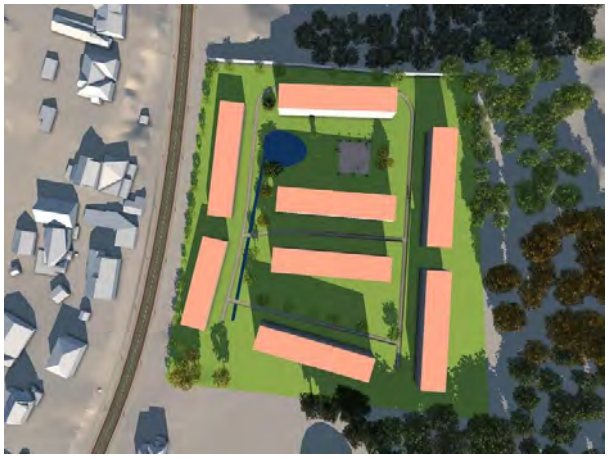
Området vil bli ryddet for forurensende masser i grunnen. Dette vil bidra positivt på Kambobekken/Trolldalsbekken. Et boligområde vil generere mindre støy og skape bedre tverrforbindelse gjennom området. Det er naturlig å anta at boligområdet også vil ha potensiale som lek og rekreasjonsområde for barn og unge bosatt i tilgrensende boligområder.

Under illustreres og beskrives to ulike måter eiendommen kan utvikles på.

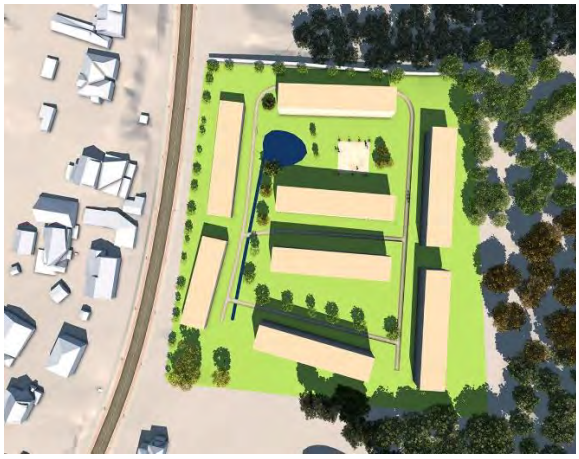
Det første forslaget som illustreres er også vist med sol- og skyggediagrammer. Her er det vist ca. 160 boenheter, fra 1- til 4-roms leiligheter, i lavblokker på to og fire etasjer. I nord kjører man inn i planområdet på nivå med parkeringskjellerne. De to tunene bebyggelsen skaper ligger på nivå med første etasje. Løsning for innkjøring i sør kan eventuelt deles med naboeiendommen. Det vil være bilfritt mellom byggene, men gangveien skal kunne benyttes ved særskilt behov.

Figur 3-1: Skisse – forslag 1, viser at leilighetsbyggene kan organiseres i to tun. Skissen vedlegges også dokumentet.

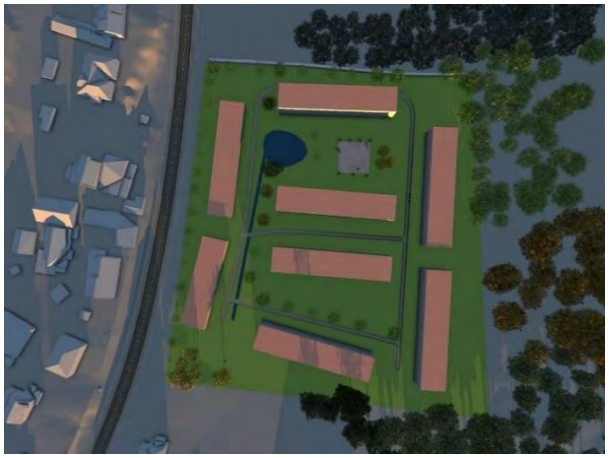
Figur 3-2: Forslag 1, illustrasjonen viser at leilighetsbyggene kan organiseres i to tun.



Figur 3-3: Sol-/skygge visning 20. mars kl. 12



Figur 3-4: Sol-/skygge visning 22. juni kl. 12



Figur 3-5: Sol-/skygge visning 22. desember kl. 12

Det andre forslaget som er illustrert viser ca. 150 boenheter fordelt på rekkehus og leilighetsbygg i to og fire etasjer. Alternativ adkomst er tenkt fra sør. Forslaget er tenkt løst med parkering i kjellere og noe bakkeparkering. I dette forslaget legges det også opp til gangveier til boligene som kan benyttes av kjøretøy ved særskilt behov.

Figur 3-6: Forslag 2 – Illustrasjonen, sett fra sør, viser hvordan variasjon i boligtyper kan organiseres på eiendommen.

Figur 3-7: Forslag 2 – Illustrasjonen, sett fra nordvest, viser hvordan variasjon i boligtyper kan organiseres på eiendommen.

Under vises illustrasjoner fra andre BoKlok prosjekter. Illustrasjonene viser leilighetsbygg i to og fire etasjer samt rekkehus, med ulike materialer og uttrykk på fasadene. Uteområdene viser stemningen og livet mellom husene, med grøntområder, lekeplasser og interne gangveier.

Figur 3-8: Referansebilde – fire etasjes leilighetsbygg.

Figur 3-9: Referansebilde – to og fire etasjes leilighetsbygg.

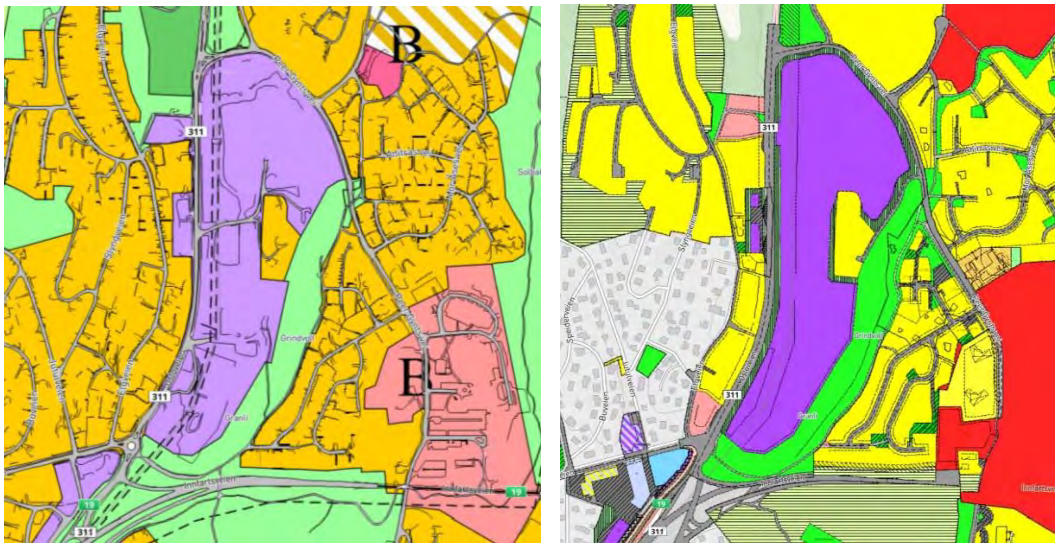
Figur 3-10: Referansebilde - rekkehus

Figur 3-11Referansebilde - fire etasjeres leilighetsbygg

4. Forholdet til overordnede planer

4.1 Kommuneplan og reguleringsplan

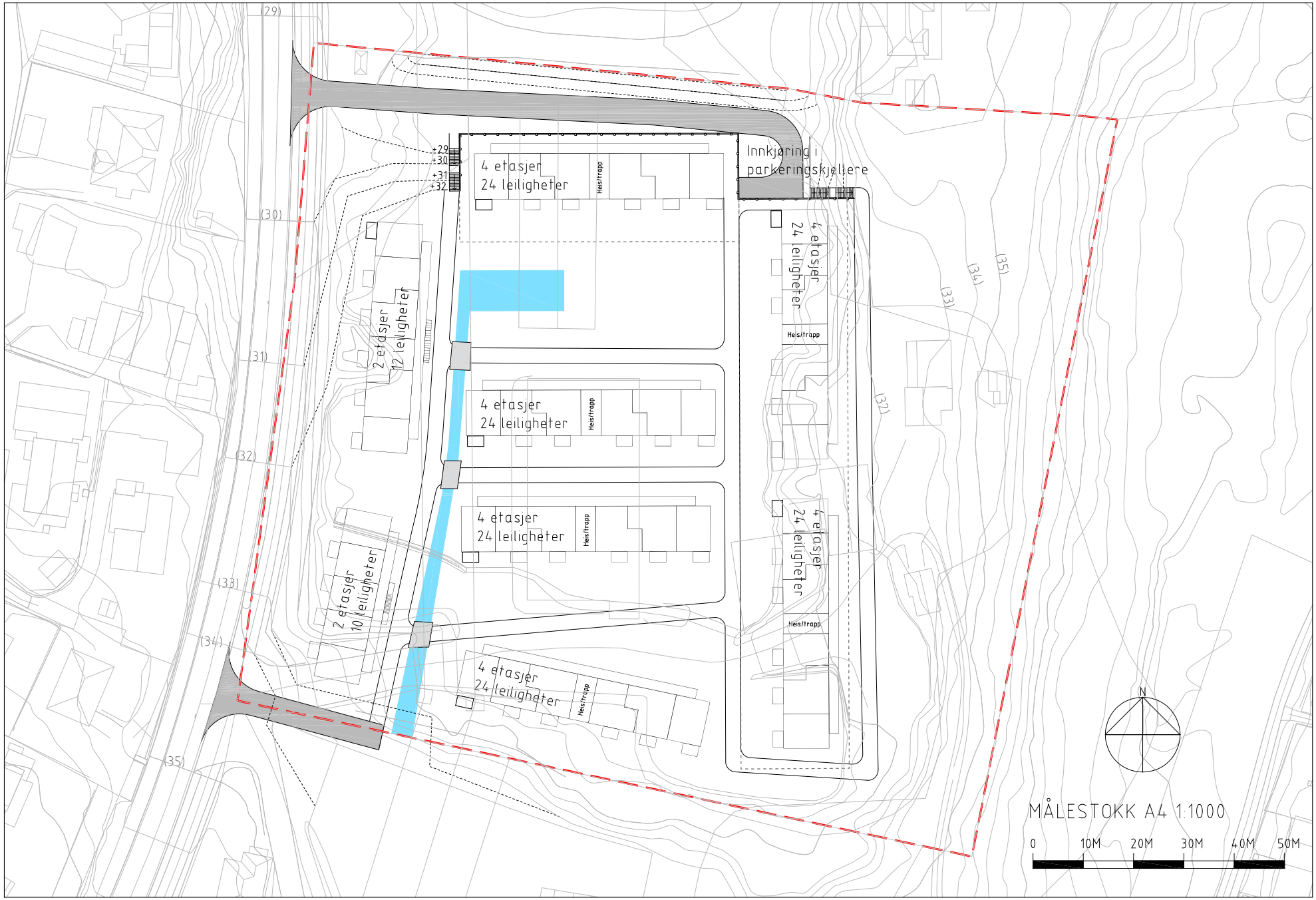
I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til industri. Gjeldene reguleringsplan for området er «Reguleringsplan for del av Trolldalen, området mellom Elgvegen – Oslovegen – Peer Gynts veg og Grindvoldvegen, Moss Kommune», stadfestet 6. september 1982. Formålet for planområdet er i reguleringsplanen avsatt til industriområde.



Figur 4-1: Til venstre, utsnitt fra Kommuneplan for Moss for perioden 2011 – 2022. Til høyre, utsnitt fra gjeldende reguleringsplan «Trolldalen mellom Elgvn., Oslovn., Peer Gynts Veg og Grindvoldveen». Kilde: www.kommunekart.com

5. Vedlegg

- 18061 Trolldalen, Skisse - forslag 1



18061 TROLLDALEN
Skisse - forslag 1

DATO: 01.02.19

grindaker

Fra: Arild Roer <aro@aztekokonomi.no>
Sendt: fredag 27. september 2019 20:23
Til: postmottak@rygge-kommune.no; Mottak Post
Kopi: 'ragroer@online.no'; Øivind Roer
Emne: Kommuneplanens arealdel Moss kommune 2020-2030
Vedlegg: Nytt innspill 2019.docx

Vedlegger klage på forslag til ny kommuneplan Moss kommune 2020-2030.

Ragnar Roer
Engholmveien 27
1560 Larkollen

27. oktober 2019

Moss og Rygge kommune

Ad innspill til ny kommuneplans arealdel for gnr. 32, bnr. 29
i Teibernveien i Larkollen – fremtidig boligområde.

Det vises til tidligere innspill og forslag til kommuneplanens arealdel for nye Moss kommune 2020-2030. Tidligere innspill vedlegges på nytt i sin helhet til dette innspillet.

Den endelige arealdelen bør legge mer til rette for at flere viktige steder i kommunen får ta del i fremtidig utviklingen. De viktigste argumentene som vi ønsker tatt hensyn til i ny arealdel fremsettes nedenfor.

- Larkollen er et viktig ytterpunkt i den nye kommunen som trenger flere innbyggere på sikt for å sikre antall elever på skolen og grunnlag for næringsvirksomhet som hotell, butikk og barnehage. Larkollen trenger nye områder for boligbygging for å ivareta dette.
- Området er en fortetting av eksisterende boligområder mellom Solstad og Tollefsrød og representerer ikke dyrket mark eller klimaskog. Det bør gis anledning for en viss vedlikeholds-utbygging i slike områder.
- Vann, vei og kloakk ligger klart i umiddelbar nærhet på Solstadfeltet og er dimensjonert for flere tilkoblinger
- Området ligger kun 2 kilometer fra skolen og det er gang og sykkelsti på store deler av strekningen
- Avstand fra sjøen varierer fra 265 m- 513 m. Området er ikke synlig fra sjøen.

Oppsummering
Totalt sett mener vi området er velegnet til boligformål sett ut fra både framtidige boligeieres synspunkt og fra samfunnets side (jfr andre mulige arealbrukskonflikter). Vi anmoder derfor om at arealet tas inn som nytt boligområde i kommende kommuneplans arealdel.

Med vennlig hilsen

Ragnar Roer

VEDLEGG 1

Innspill til ny kommuneplans arealdel for gnr. 32, bnr. 29 i Teibernveien i Larkollen.

i Rygge kommune

Eierforhold

Ragnar Roer er eier av eiendommen 32/29. Innspill til ny kommuneplan gjøres i fellesskap mellom eier og hans to sønner, og Arild Roer fungerer som familiens kontaktperson. Rambøll avd. Plan og Arkitektur, Fredrikstad er konsulent og har forestått utarbeidelsen av innspillet i samarbeid med familien.

Lokalisering

Foreslått område ligger på syd- og vestsiden av Larkollveien og mellom Teibernveien i øst og Solstadveien i vest.
Mot syd grenser området inntil eksisterende private adkomstvei til boligeiendommene 32/34 og 32/35 som tilhører forslagstillerne.
Hele området utgjøres av eiendommen 32/29, og det ligger umiddelbart inntil eksisterende boligbebyggelse.
Avstand fra sjøen varierer fra 265 m- 513 m. Området er ikke synlig fra sjøen.

Dagens arealbruk og arealstatus

Eiendommen er på 14,7 daa. Av dette utgjør ca 4,1 daa fjell og grunnlendt mark, ca 3 daa privat ballplass/aktivitetsslette, ca 0,5 daa privat vei og resten (ca 7,1 daa) lav og middels bonitet barskog – mest furuskog på sandig jordsmonn.

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF uten hensynssone med unntak av ca 0,35 daa i nordøst nærmest Larkollveien som er belagt med *hensynssone støy* pga nærheten til Larkollveien.

Larkollen som lokalsenter

I fylkesplanen er Larkollen angitt som lokalsenter. Kommunen anser Larkollen som et viktig lokalsenter hvor det ønskes at påbegynt utvikling med boliger, hotell, butikk, annen næring, skole og idrettslag skal videreføres.
Både næringsliv, idrettslag og skole vil kunne styrkes ved økt befolknings-underlag, og en analyse av Asplan viser at Larkollen skole har kapasitet for en relativ stor elevøkning. Det er derfor gode grunner for å øke befolkningen i dette lokalsamfunnet.

Områdets mulige kapasitet for boligformål

I vedlagt skisse for mulig arealutnyttelse til boligformål er det tatt utgangspunkt i frittliggende villabebyggelse i midtre og østre del og kjedet småhusbebyggelse i vestre del, fordi dette er best tilpasset strøket for øvrig. Det vil også gi en bedre variasjon i boligtilbudet enn om annen boform ble valgt, fordi ny boligbebyggelse i mere sentrale deler av kommunen i dag skjer i form av rekkehus og blokkbebyggelse.

Vedlagte ideskisse viser 18 nye boligtomter med varierende størrelser. Endelig tetthet vil bli avklart i samarbeid med kommunen ved senere detaljregulering. Det er neppe aktuelt med større tomter. Et eventuelt avvik vil derfor mest sannsynlig kunne resultere i et litt høyere tall. Dette avklares som sagt ved detaljregulering.

Områdets egnethet til boligformål og mulig konfliktnivå

Arrondering/landskap

Området er dels flatt (østre del) og dels hellende mot øst, syd og vest rundt høydedraget som allerede er utbygd. Området vil ha gode solforhold.
En utbygging her vil kunne sees som en fullføring av tidligere utbygging på samme høydedraget i nord. Kun de fire tomtene lengst øst ligger utenfor denne høyderyggen som avsluttes mot syd med innenfor denne arealskissen. Samtidig vil den vestre del av området kunne sees på som en fullføring av Solstad-feltet. En utfylling av omsøkt areal med boliger vil derfor gi en svært naturlig avgrensing av et helhetlig boligområde på stedet.
Grunneier har selv opparbeidet og vedlikeholdt en aktivitetsslette som mest er brukt til fotball. Søndre del av denne er tenkt beholdt og brukt til lek og aktivitetsområde. Dette vil også bli vurdert nærmere ved senere detaljregulering.

Teknisk infrastruktur

Vei, vann og avløp ligger allerede helt fram i Solstadveien og vil få en samfunnsmessig bedre ressursutnytting med en utbygging som foreslått ved at eksisterende infrastruktur i Solstadveien vil bli utnyttet tosidig. Litt over halvparten av tomtene vil få adkomst fra Teibernveien langs eksiterende private veisystem som har oversiktlig kryss med Teibernveien. Med en slik todeling vil man også unngå å overbelaste Solstadveien med for mye mertrafikk.

Skole

Larkollen skole har kapasitet for en relativt stor økning i elevantallet, og avstanden til skolen er snaue 2 km. For å unngå den første delen av Larkollveien som ikke har gang-/sykkelvei i dag, kan skoleveien med fordel legges via Solstadveien og Engholmveien fram til der hvor gang-/sykkelvei langs Larkollveien begynner og følger så denne til kryss med Medgårdsskogen.

Kulturminner

Ved søk i aktuelle databaser er det ikke avdekket registrerte kulturminner i området.

Grønnstruktur

I arealskissens sydkant går det i dag en privat adkomstvei inn fra Teibernveien i øst og som går over i en turvei videre mot Solstaveien i vest. Begge deler tenkes opprettholdt – kun ved at adkomstveien rustes opp til en bedre standard.
En utbygging vil derfor ikke redusere fremkommeligheten i området og tilgangen til øvrig stisystem eller lokalveier som turgåere benytter.
Videre forutsettes eksisterende skog opprettholdt langs Larkollveien som landskapsmessig og støymessig buffer.

Biologisk mangfold

Det er heller ikke avdekket verdifulle biotoper eller særlig sårbare arter innenfor området. Det består i dag av furubarskog på midlere og lav bonitet som normalt har lavt biologisk mangfold.

Skog

Skogen i området er ikke betegnet som klimaskog, og den har et betydelig bestand av barskog mellom seg og sjøen. Skogen blir i dag kun nyttet som vedskog til familiens eget bruk.

Naboforhold

Forslagstillerne bor selv i Teibernveien 15 og 17 og blir de som i størst grad vil oppleve en ny situasjon ved en utbygging som omsøkt. Det er vanskelig å se at forslaget vil forringe bokvaliteten for andre berørte naboer. Alle vil derimot ha fordel av at lokalsamfunnet styrkes.

Støy

Som nevnt innledningsvis er en liten «flik» av omsøkt areal berørt av kommuneplanens hensynssone for støy pga nærheten til Larkollveien. Nærmeste bolig vil imidlertid bli liggende mer enn 40 m fra senter av Larkollveien, mens boliger av nyere dato på nordsiden ligger bare 25 m fra veien og da med sin mest attraktive oppholdsside vendt mot veien. I omsøkt område vil boligene i hovedsak bli orienter mot S og SV – dvs med «ryggen vendt mot veien» - og det vil ikke være vanskelig å sikre at opphold både innen- og utendørs vil kunne skje innenfor normverdiene for akseptabel støy i boligområder.

Oppsummering

Totalt sett mener vi området er velegnet til boligformål sett ut fra både framtidige boligeieres synspunkt og fra samfunnets side (jfr andre mulige arealbrukskonflikter). Vi anmoder derfor om at arealet tas inn som nytt boligområde i kommende kommuneplans arealdel.

Vi er positive til både befaring og møte og vi vil ta kontakt for å avtale dette nærmere.

Med vennlig hilsen

Per André Hansen
Seniorrådgiver/landskapsarkitekt mnla

Mob: +47 90935787
E-post: per.andre.hansen@ramboll.no

Vedlegg: Ideskisse samt div utsnitt fra kommunens kartbase

VEDLEGG 2

Grefsrød
Larkollveien
Larkollveien
Holgerveien
Grefsrødveien
Tollefsrød
Rørvik
Larkollveien
Salbu-
huset
Engholmveien
Rørvikveien
Solstadveien
Larkollveien
Salbuveien
Kurefjordveien
Hollenderstien
Solstad
Matrosveien
Amundrød
Engholmveien
Engholmen
Teibernveien
Matrosveien

VEDLEGG 3

Situasjonskartet kan ikke brukes som juridisk dokument mht. eiendomsgrenser. Det kan forekomme feil på kartet, bla. Gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger, kabler, kummer m.m. Ved prosjektering/anleggsarbeid må dette undersøkes nærmere. Informasjon om kvaliteten på eiendomsgrenser får du hos kommunens kart-

Skissetkas mulig tryttelse 32/29. V/PAH

Fra: Gunn Salbuvik <gunn@salbuvik.no>
Sendt: søndag 29. september 2019 14:58
Til: Mottak Post
Emne: Høringsuttalelse Øvre Vestlia/Halmstad
Vedlegg: Høringsuttalelse Øvre Vestlia Halmstad.pdf

Hei.
Vedlagt er høringsuttalelse til planprogram for kommuneplanens arealdel for Øvre Vestlia på Halmstad.

Vennlig hilsen
Gunn Salbuvik
Torpedostasjonen
1519 Moss
T. 91715000

Nye Moss kommune

postmottak@moss.kommune.no

Moss, 29. september 2019

Høringsuttalelse

Planprogram for kommuneplanens arealdel for Moss 2020 – 2031

Det vises til kommunens forslag til Planprogram for kommunens samfunns- og arealdel for Moss 2020 – 2031. I arealdelen er det fremlagt et forslag knyttet til Gnr./bnr. 1/45 Øvre Vestlia Halmstad. Som grunneier ønsker vi å knytte noen kommentarer til forslaget i form av denne høringsuttalelse.

Vår anbefaling og ønske er at arealet prioriteres for boligutbygging i planperioden 2020 – 2031.

Før administrasjonens utarbeidelse av planforslaget har vi gitt innspill gjennom LINK arkitektur for dette arealet. Planforslaget henviser direkte til dette innspillet. Nedenfor kommenterer vi punktvis på planforslaget.

Tema Nasjonale- / regionale føringer.

Dette er gitt «gul konsekvens-farge». Forklaringen er «Innenfor eksisterende tettsted, men behov skal vurderes på nytt pga. jordvernhensyn.»

Det finnes ikke dyrket eller dyrkbar jord på dette arealet. Utvikling av området vil snarere redusere presset på arealer med jord av høyere kvalitet.

Dette tema bør merkets «grønn konsekvens-farge».

Tema Arealstrategier

Også dette er merket med «gul konsekvens-farge» til tross for at forklaringen er «I tråd med arealstrategiene.» Vi har foreslått å endre arealet fra LNF/Klimaskog til Bolig. Arealet har svært liten betydning både som rekreasjonsareal slik det i dag fremstår. En utvikling til bolig vil kunne gi langt bedre kvaliteter også for rekreasjon og skjerming av det øvrige boligområde i Øvre Vestlia / Solliveien. Deler av arealet, fortrinnsvis langs vollen mot E6, kan avsettes til tursti.

Også dette tema bør merkets «grønn konsekvens-farge».

Tema Naturressurser

Også dette er merket med «gul konsekvens-farge» med begrunnelse «Skog».

Arealet har vært blandet skog av lav bonitet uten skogsdrift, og har vært i Forsvarets eie. Skogen er, i samarbeid med kommunens Skogsjef, i hovedsak hugget av hensyn til risiko for fall av trær. Skogen er ikke produktiv og vurderes ikke å kunne utvikles til dette.

Også dette tema bør merkes «grønn konsekvens-farge».

Tema Støy og andre miljøkvaliteter

Denne konsekvens er merket med «rød konsekvens-farge». Begrunnelsen er «Støyutsatt fra flere kilder, usikkerhet rundt utvikling av aktiviteter på flyplassen.

Det er tidligere avgitt 15 dekar tomt til en støyvoll langs E6 / Flyplassen. Denne demper støyen svært effektivt, spesielt nærmest vollen. Det gode og populære boligområdet i Vestlia er i praksis vel så utsatt for støy. Nye boliger vil måtte bygges etter dagens tekniske krav og ut fra dagens støy-bilde. Dette er således et forhold som det vil være opp til utbygger å løse. Kommunen eller andre vil ikke få kostnader til støydempende tiltak som på eksisterende boliger.

De foreløpige skisser til utbygging av arealet er lagt opp til effektiv skjerming, også av gammel bebyggelse, samt gode utearealer og attraktive friområder for publikum.

Samlet vurdering

Konsekvensutredningen påpeker at området ligger innenfor langsiktig utbyggingsområde. Det er imidlertid avsatt til grønnstruktur i gjeldende plan. Kvaliteten som grønnstruktur er etter vår oppfatning svært svak i dag og frister på ingen måte til å gå tur i. I Nye Moss bør det også bygges boliger på områdesentrum som Halmstad, et trygt og landlig boligområde med unik nærhet til offentlig transport. En boligutvikling her vil gi en oppgradering av deler av grønn-strukturen til et attraktivt område for publikum og samtidig gi rom for et betydelig antall boliger. Dette vil kunne gi boliger av variert type med gode solforhold, sosial infrastruktur og godt lokalt klima.

En viktig grunn til å regulere dette området til boligformål i planperioden frem til 2031, er at denne delen av Halmstad da kan få et tiltalende og lett tilgjengelig turområde innen overskuelig fremtid. Her vil man også kunne få regulert inn en langsgående grønn forbindelse mellom Halmstad og Rørskogen. En turvei kombinert med sykkelsti med hyggelige benker/rasteplasser som er godt opplyst og uten nærhet til biltrafikk, vil kunne benyttes av alt fra barnefamilier, eldre som er dårlige til bens og mosjonister. Det synes å være stort behov for denne type sammenhengende grøntområde på Halmstad.

Halmstad har arealer med dyrkingsjord av svært høy kvalitet, ikke bare av lokal, men nasjonal verdi. Arealet i Øvre Vestlia er ikke aktuelt som dyrkingsjord, det er uten verdi som skog (skogen er nå stort sett tatt ut etter ønske fra skogbrukssjefen på grunn av fare for vindfall) og svært lite interessant som grønnstruktur. Arealet vil derimot kunne gi attraktive boliger i et område med god tilgang til kollektivtransport, skoler og øvrig tjenestetilbud. Det vil i sin helhet ligge innenfor gang- og sykkelavstand (6 – 700 meter) til den nye jernbanestasjonen på Rygge.

Vår anbefaling er at arealet prioriteres for boligutbygging i denne planperioden. På den måten sikrer man at det er tilstrekkelig areal til boligbygging uten at dyrkbar mark må nedbygges. Dette arealet kan også bli nødvendig som boligareal hvis Bane Nor får legge hensetting-sporene til Halmstad. Øvre Vestlia på Halmstad innfrir alle krav som settes til nye boligområder.

Med vennlig hilsen
For Breiangen AS
Gunn Salbuvik

Vedlegg: Utdrag fra planforslaget vedrørende 0135 - 1/45

Innspill 45

Rygge
Gnr/bnr: 0136 - 1/45
Adresse/område: Øvre Vestlia, Halmstad
Dagens formål: LNF/Klimaskog
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 50,6
Forslagsstiller: LINK arkitektur

Beskrivelse:
Skog

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale-/regionale føringer		Innenfor eksisterende tettsted, men behov skal vurderes på nytt pga jordvernhensyn.
Arealstrategier		I tråd med arealstrategiene.
Naturressurser		Skog
Verneområder		
Naturmangfold		Ingen kjente sårbare/truede arter eller naturtyper
Klimautslipp/forurensning		Transporteffektiv lokalisering, lav forurensningsfare
Risiko		Ingen kjente
Støy og andre miljøkvaliteter		Støyutsatt fra flere kilder, usikkerhet rundt utvikling av aktiviteter på flyplassen.
Friluftsliv - turområder		God tilgang til natur og rekreasjonsområder
Barn og unges oppvekstsvilkår		God skolekapasitet, skolevei krysser rv
Sjøarealer og kystnære områder		Berører ikke strandsonen

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:
Området ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er avsatt til grønnstruktur i gjeldende plan. Området har god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker, og har god tilknytning til kollektivnettet. Det er ikke vurdert at det er behov for å omdisponere dette arealet i denne planperioden, men området bevares som en arealreserve innenfor eksisterende tettstedsavgrensning. Usikkerheten rundt framtidig støy fra flyplassen er stor, og dersom området skal kunne utvikles må det sikres at hensynet til støy kan bli forsvarlig ivaretatt.

Konklusjon:
Innspillet tas ikke inn i denne planperioden, men området anses å kunne være egnet til utbyggingsformål i fremtiden og anses å være en langsiktig arealreserve.

Fra: Martin Brandt <martin.brandt81@yahoo.com>
Sendt: søndag 29. september 2019 17:54
Til: Mottak Post
Emne: Innspill - kommuneplan for nye Moss
Vedlegg: Innspill - kom-plan - Moss.docx.pdf

Hei,
Vedlagt følger vårt innspill til høringen av forslag til ny kommuneplan for nye Moss. Innspillet er knyttet til arealdelen.

Mvh

Birgitte B. og Martin Brandt

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

> **Fra:** Birgitte Brandt <birgitte.brandt@yahoo.com>
> **Dato:** 29. september 2019 kl. 17:42:43 CEST
> **Til:** martin.brandt81@yahoo.com
> **Emne: «Innspill - kom-plan - Moss.docx»**
>
> Sendt fra min iPhone

Innspill til kommuneplan for nye Moss 2019-2030 - arealdelen

Vi viser til den pågående høringen av forslag til ny kommuneplan for nye Moss.

Som eiere av Horsens gate 8, gbnr. 1/1340, ønsker vi å gi et innspill knyttet til vår eiendom. Vi ønsker at arealformålet i planforslaget endres fra park nåværende til boligbebyggelse nåværende. Vi vil redegjøre nærmere for dette nedenfor.

Eiendommen ligger på Framnes på Jeløya, og er siden midten av 1980-tallet lovlig bebygd med bolig. I reguleringsplan Søly – Framnes – Reiertangen m.m., stadfestet 12. desember 1952, er eiendommen avsatt til parkformål, se figur 1.

Figur 1: utsnitt av reguleringsplankart - reguleringsplan Søly – Framnes – Reiertangen m.m.

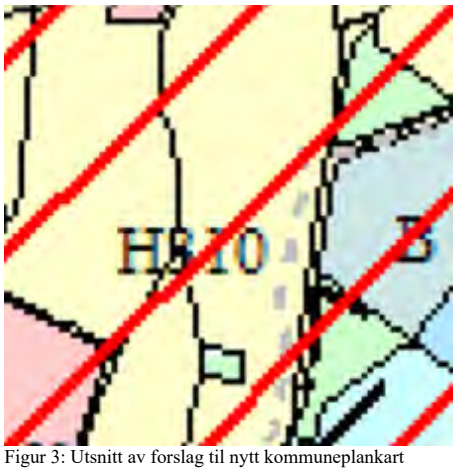
Vi bemerker at reguleringsplanområdet i flere henseender ikke er bygd ut i henhold til reguleringsplanen fra 1952. Dette gjelder både veier, boligstruktur etc. Videre er flere av tomtene i området i reguleringsplanen er avsatt til park, men er i dag bebygd med boliger.

I dagens kommuneplan er vår eiendom avsatt til park nåværende. Det samme gjelder for eiendommene gbnr. 1/1480, 1/1483, 1/1698 og 1/3798 (mulig det er flere eiendommer dette gjelder for, men det er disse tomtene som vi har sett på og som ligger i umiddelbar nærhet til vår eiendom), se figur 2.

Figur 2: Utsnitt av dagens kommuneplankart

Samtlige av de nevnte eiendommene er i dag bebygd med boligbebyggelse, eller det foreligger byggetillatelser for bolig som ennå ikke er bygd etter. Vi antar at noe av grunnen for at disse tomtene er avsatt til park i kommuneplanen er at den eldre reguleringsplanen avsatte noen av tomtene til park, og at dette ble videreført i kommuneplanen uten nærmere vurdering, selv om de aktuelle tomtene i praksis var blitt boligeiendommer gjennom årenes løp.

I kommuneplanforslaget som nå er på høring har kommunen endret arealformålet for eiendommene gbnr. 1/1480, 1/1483, 1/1698 og 1/3798 fra park til boligbebyggelse nåværende, se figur 3.



Figur 3: Utsnitt av forslag til nytt kommuneplankart

Vi synes dette er et fornuftig grep som medfører at planformålet blir i tråd med de faktiske forholdene på stedet. Dette vil også gjøre det enklere for boligeierne å gjennomføre eventuelle tiltak på sine eiendommer, samtidig som det blir en enklere byggesaksprosess i kommunen.

Vi undrer oss imidlertid over hvorfor ikke den samme formålsendringen har blitt gjort for vår eiendom, gbnr. 1/1340, og vi ber om at vår eiendom blir behandlet på lik linje som for de eiendommer som det nå foreslås endret formål for. Vår

eiendom fremstår nå som den eneste eiendommen på Framnes som ikke har fått endret arealformål i tråd med de faktiske forholdene. Vi kan ikke se i underlagsdokumentene at formålsendringen for de nevnte eiendommene er kommentert særskilt. Av den grunn kan vi derfor ikke se at det er noen gode grunner for at ikke den tilsvarende endringen kan gjøres for vår eiendom. I den forbindelse viser vil til:

- Eiendommen er allerede fra lang tid tilbake lovlig bebygd med boligbebyggelse, og er i praksis en boligeiendom
- Eiendommen ligger innenfor den langsiktige utbyggingsgrensen som er vist på temakart i vedlegg 3.1
- Eiendommen er ikke omfattet av temakart friluftsliv i vedlegg 3.4

Vi mener disse forholdene sammen med hensynet til likebehandling bør være vektige grunner til også å endre arealformålet for vår eiendom til boligbebyggelse nåværende. Vi anmoder derfor kommunen om å foreta en slik endring også for vår eiendom.

Mvh

Birgitte B. og Martin Brandt
Hjemmelshavere til gbnr. 1/1340 – Horsens gate 8

Fra: Opland <thomas@opland.org>
Sendt: søndag 29. september 2019 22:47
Til: Mottak Post
Emne: Innspill til kommuneplanen 2019-2030
Vedlegg: Print_A4S_29.09.2019_18.01.pdf

I henhold til gjeldene kommuneplan er Kilsbakken 24 regulert til LNFR. Dette er det eneste eiendommen i Kilsbakken som ikke er regulert til bolig formål. Jeg regner med at dette bare er en feil fra gammelt av, siden Kilsbakken 24 har vært en bolig eiendom i ca 100år Jeg ber om at denne feile rettes opp i ruleringen av den nye kommuneplanen 2019-2030. Slik at reguleringsplanen stemmer med det faktiske bruk av eiendommen.

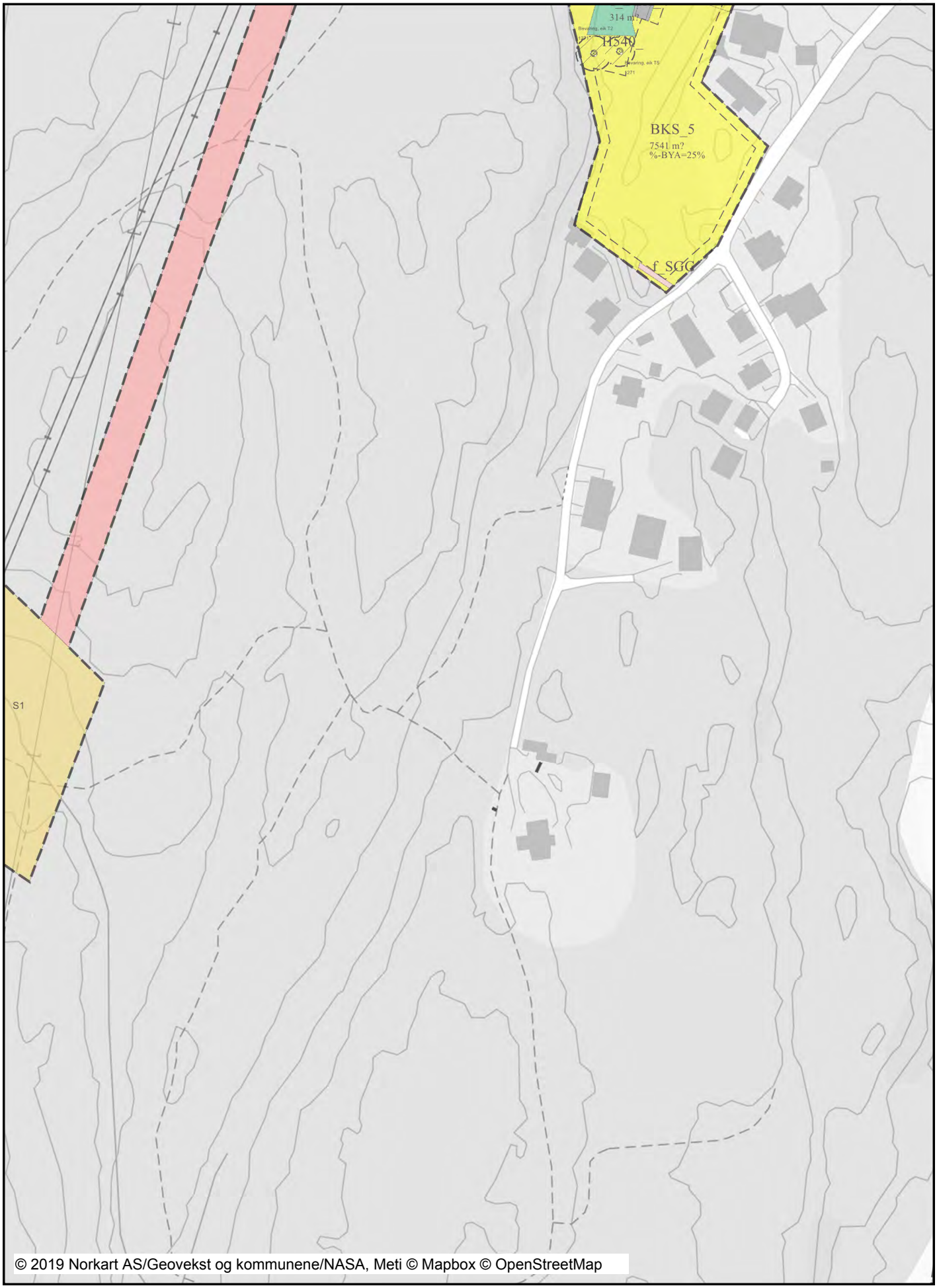
Hilsen

Thomas Opland

Kilsbakken 24
1538 Moss
Tlf 93046611

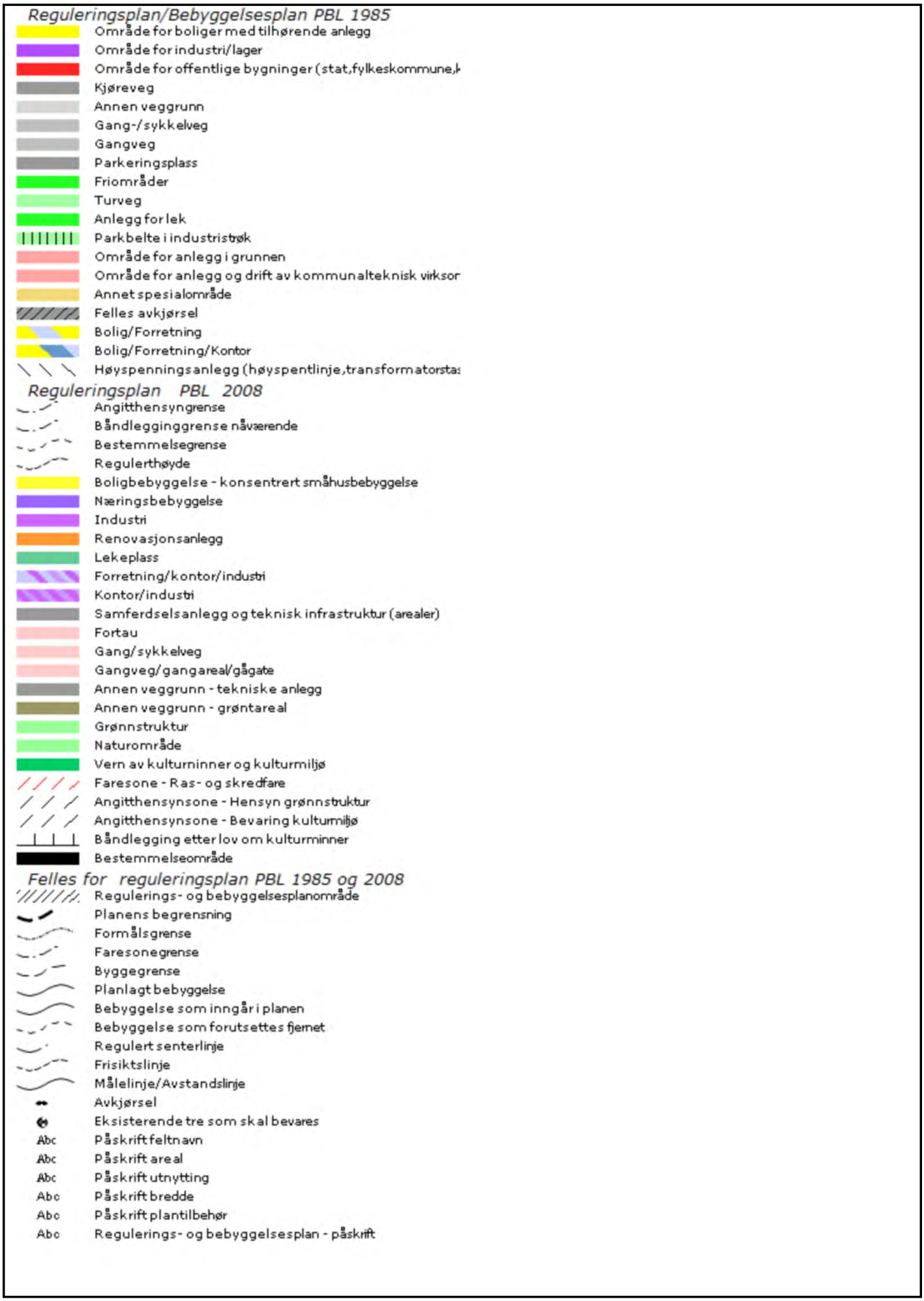
Kilsbakken 24

Dato: 29.09.2019 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring



Fra:	Eilert Eilertsen <eilert@byadvokaten.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 09:27
Til:	Mottak Post
Emne:	Kommuneplan Nye Moss Kommune - Eskelund og boligområde gjennom 14 år I Halmstad/Rygge
Vedlegg:	Vedlegg 1 - Innspill og kart beholde ca 18 mål bolig.docx; Vedlegg 2 - Gjeldende plan Halmstad med notat.pdf; Vedlegg 3 - Bestemmelse til boligområde H.pdf; Innspill - følgebrev til vedlegg.pdf

Hei.

Jeg hjelper 4 familier fra Rygge Kommune etter at de nå før sommeren fant ut at deres eiendommer på ca 18 mål er foreslått endret fra boligområde (gjennom 14 år) til landbruksområde. Eiendommene inneholder ikke noe dyrka mark som er plankonsulentens begrunnelse for å endre hele området.

De er svært overrasket og frykter at alle de investeringene de har gjort i årenes løp blir bortkastet. De har lagt til rette for adkomstvei inn til området og vann/avløp er dimensjonert til å tåle den utviklingen de har ventet på siden tomtene ble til boligtomter i 2005 gjennom Halmstadplanen og kommuneplanene. At kommunesammenslåingen skulle få en så stor negativ betydning for familiene oppleves som svært urimelig.

Dette er samtidig kun 18 av 160 mål som planavdelingen grovt sett har foreslått "tilbakeført til landbruksmark". I samtale med planavdelingen i september ble det uttrykt forståelse for de forventningene disse familiene har hatt gjennom 14 år. Dette til utnyttelse av tomtene som ligger som en naturlig utfylling/fortetting i et allerede eksisterende boligområde.

Siden arealet allerede ligger inne i gjeldende kommunedelplan og kommuneplan, så er jeg orientert om at prosessen med kommuneplanen normalt ikke vil bli forsinket med en opprettholdelse av et slikt mindre areal. Dette siden arealene tross alt ligger der i dag som boligformål.

Familiene håper at dette kan videreføres inn i Nye Moss kommune, idet området har hatt planmessig forankring i snart 14 år.

På forhånd takk og ta gjerne kontakt med meg hvis dere har noen spørsmål

Med vennlig hilsen

Eilert Eilertsen
Advokat M.N.A

Tlf. 413 13 444

By Advokaten

Advokat
Eilert Eilertsen
Medlem av Den Norske Advokatforeningen

ByAdvokaten
Fredrikstad - Halden

Advokater i kontorfellesskap:
Svenn-Erik Arentz Sohlberg MNA
Eilert Eilertsen MNA
Kenneth Hansen MNA
Terje J. Fineide MNA

Rygge kommune og nye Moss kommune

Deres ref.: Kommuneplan 2020-2031. Vår ref.: 46/19 Fredrikstad, 17. september 2019

Innspill til Kommuneplanens arealdel – Nye Moss kommune
Behold eksisterende boligområde på Halmstad – sydligste del av felt H.

Det vises til tidligere fremsatte innspill til planarbeidet og vedlegger revidert tillegg til innspill med illustrasjoner. Dette på vegne av grunneierne til gbnr 11/1, 11/11 og 14/12, som eies av familiene Kjærre, Claussen, Henningsen og Lodden.

Kjernen i innspillet retter seg mot planbeskrivelsen for rulleringen som nå er under arbeid, hvor det legges til grunn på side 32 og 33 et ønske om å ta vare på dagens jord og skogbruksarealer. De nevnte tomtene inneholder ingen slike LNF – kvaliteter. Se vedlegg 1.

Ovennevnte eiendommer har ligget inne i Halmstadplanen som en del av område H siden den ble vedtatt i 2006. Se vedlegg 2. Området rundt og i Halmstadplanen er blitt gradvis utbygd. Grunneierne har gjennom regulering og utbygging på nabotomtene lagt til rette for adkomstvei, vann og avløpstilgang til området i tiden frem til nå.

Grunneierne har gjort flere fremstøt opp gjennom årene for å få satt i gang prosjektene, men er blitt bedt om å vente til det er deres tur, jf rekkefølgebestemmelsene til planen.

Grunneierne ble svært overrasket over høringsutkastet, idet dette vil medføre at alle investeringer og arbeider lagt inn i prosjektene vil være bortkastet. Dette er særlig smertefullt all den tid området heller ikke har andre utnyttelsesmuligheter. Herunder heller ingen LNF-verdier slik utkastets s. 32 og 33 angir som begrunnelse for ønsket endring.

Arealene syd i felt H bør derfor opprettholdes og videreføres som fremtidige boligområder slik det har vært i 13 år.

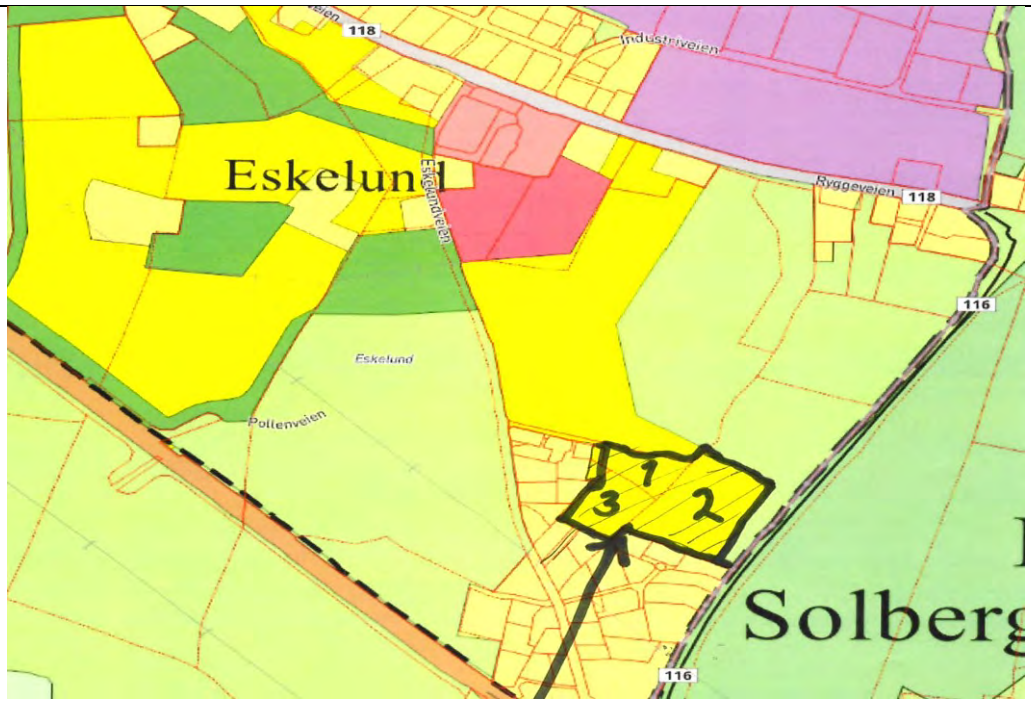
Med vennlig hilsen

Eilert Eilertsen
Advokat og konsulent i plan og byggesaker

Kopi: Grunneiere

Advokat: Eilert Eilertsen, Org nr. 995 949 792 MVA
Besøksadresse: **Fredrikstad** - Kråkerøyveien 11, 1671 Kråkerøy; **Halden** - Storgata 12, 1771 Halden
Postadresse: Postboks 819, 1670 Kråkerøy
Telefon: +47 41 31 34 44
E-post: eilert@byadvokaten.no
Driftskonto: 1503 18 51170
Klientkonto 1503 20 50112

INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN – NYE MOSS KOMMUNE – 2020 – 2031

TEMA	INNHOLD
Eiendommer: Gbnr 11/11 Gbnr 11/1+14/12	**Grunneiere:** • Anita Claussen og Morten Claussen • Per Olav Kjærre, Hilde Henningsen og Anne-Lise Lodden
FORMÅL MED INNSPILL	• Opprettholde området H (sydlige del) til boligformål. • Opprettholde ca 17 av 160 mål til boligformål.
HISTORIKK	• Kommunedelplan for Halmstad (Rygge) M178/14.12.2006 - BOLIG • Kommuneplan for Rygge 2011- 2022 - BOLIG • Forslag Nye Moss Kommune 2020 – 2031- endre fra bolig - Landbruk
PLANOMRÅDE HALMSTAD NORD FOR JERNBANELINJE VEST FOR RV116 FORTETTING I ET EKSIST. BOLIGOMRÅDE KOMMUNEDEL-PLAN HALMSTAD LIGGET I 13 ÅR TIL BOLIGOMR.	
HENSYN TIL LNF-VERDIER? Se, planbeskr. S. 32/33 som ikke «treffer» disse eiendommene.	- Ingen verneverdier eller hensyn til LNF – områder. - Ingen dyrkbar mark eller skogbruksressurser. - Området er tilgjengelig/dimensjonert for adkomstvei, vann og avløp.
UTBYGGING ART/OMFANG	- Bestemmes gjennom detaljplanarbeid – konkrete behov. - Antydet eneboligområde i Halmstadplan. Ønsker rekkehus for småbarnsfamilier og enslige. Variert og tilgjengelig botilbud.

Oppsummering innspill:

- Planbeskrivelsen s. 32 og 33 er for generell. Områdene 1, 2 og 3 i dette innspillet rammes ikke av ønsket om å beholde dyrkbar mark til LNF – områder.
- Familiene har siden Plan for Halmstad ble vedtatt i 2006 jobbet med å få realisert eiendommene til det formål planene har åpnet opp for. Dette gjennom kontakt med mulige utbyggere, tilretteleggelse for adkomst, vei, vann og avløp og interne avtaler.
- Det er all grunn å tro at de omfattende vurderingene som ble gjort i 2006 om fremtidig arealbehov fortsatt gjelder.

Familiene Kjærre, Claussen, Lodden og Henningsen eier avsatte boligtomter på Eskelund, syd i område H i Kommunedelplan for Halmstad. Forventet fremtidig behov allerede i 2005, 2007 og kommuneplan for 2011 - 2022.

Eiendommene 11/1 - 11/11 og sydlige del av 14/12.
Naturlig område for fortetting i etablert boligområde mellom Jernbane, riksveier, E6 og flyplass.

MOSS LUFTHAVN RYGGE

E6-nord/syd

Ryggeveien/ Mossevn

Riksvei 116

Jernbane

Vedtatt 14.12.2006 etter en omfattende planprosess.

Videreført i kommuneplanen for Rygge 2011- 2022.

Lokalisering, områdets nærhet til infrastruktur og mangel av LNF-interesser tilsier videreføring 2020 ---

GJELDENDE PLAN 2006 -2020

UTSNITT SENTEROMRÅDET
1:2000

FLYSTØYSONE 62 dBA

TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER (PBL §20–4 1. ledd nr 1)

	NÅVERENDE	FRAMTIDIG
BOLIGOMRÅDE (KONSENTRERT)		
BOLIGOMRÅDE (ENEBOLIGER)		
SENTEROMRÅDE		
VERKSTEDRETNING		
KONTOR		
INDUSTRI		
OFFENTLIGE BYGNINGER		
BYGN. MED ALLMENN. FORMÅL		
KOMMUNALTEKNISK ANLEGG		
IDRETTSANLEGG		
PARK		
VIKTIGE GRØNNSTRUKTUR– I TILKNYTNING TIL NYE BOLIGOMRÅDER		

LANDBRUKS–, NATUR– OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §20–4 1. ledd nr. 2)

- LNF–OMRÅDER
- LNF–OMRÅDER MED FLER–BRUKSINTERESSER (JORBRUK/ SIKTKORRIDOR KULT.LANDSKAP)
- LNF–OMRÅDER MED FLER–BRUKSINTERESSER (SKOG–BRUK/KLIMASKOG/FRILUFTSLIV)

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20–4 1. ledd nr. 6)

- VEIAREAL
- JERNBANEAREAL

ANDRE SYMBOLER

- VERNEVERDIG BYGNINGSMILJØ
- FORNMINNEOMRÅDE

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR AREALBRUKSOMRÅDE
- FRAMTIDIG VEI
- NÅVERENDE GANG–/ SYKKELVEI
- FRAMTIDIG GANG–/ SYKKELVEI
- NÅVERENDE TURSTITRASÉ
- FRAMTIDIG TURSTRITRASÉ
- FLYSTØYSONE
- JERNBANE

REVISJONER

		Dato	Sign.
B	Revisjon i hht. kommunestyresak 0053/06 av 28.09.2006	12.12.06	AO
A	Revisjon etter offentlig ettersyn	14.08.06	LS

KOMMUNEDELPLAN FOR
HALMSTAD
RYGGE KOMMUNE
MÅLESTOKK 1:5000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN– OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Saksnr.
FORHÅNDSKONSULTASJON I KOMMUNEN		
OPPSTARTSMØTE	28.10.04	
1. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN	31.05.2005	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	05.03.2006 – 05.04.2006	
2. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN	29.08.2006	0053/06
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (SLUTTBEHANDLING)	28.09.2006	0053/06
KUNNGJØRING		

PER ANDRÉ HANSEN LANDSKAPSARKITEKTER AS
Postboks 528, 1612 Vestre Gamnan, FREDRIKSTAD
Tlf. 69955000, Fax: 69955001, E–mail: post@ark.no

DATO: 04.05.2005	SAK NR.	TEGN. NR.	SMEBOK
KONSTR. LDK/PAN			
TEGNET: LDK/LS	581	3	PSH
KONTR. PAN			

§ 2.6 Boligområder

Nåværende boligområder
Innenfor areal avsatt som eksisterende boligområde tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Kommunen kan tillate tilbygg/påbygg uten at det stilles krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan dersom tiltaket passer i strøket, dersom det medfører en normal tomteutnyttelse og dersom det ikke vanskeliggjør en framtidig, ønsket utvikling.

Det tillates ikke oppført nye boenheter i rød støysone. Ved hvert byggetiltak må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes.

Framtidige boligområder
Innenfor områdene A, B, C og D tillates kun konsentrert boligbebyggelse for å utnytte sentrumsnære boligområder best mulig.

Innenfor områdene E, F og G tillates kun fortetting som er tilpasset strøkenes karakter. Innenfor områdene H tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på frittliggende eneboliger.

Innenfor område I tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på konsentrert eneboligbebyggelse (gruppebebyggelse, frittliggende eller i kjede).

§ 2.7 Senterområde

Innenfor areal avsatt til nåværende og framtidig senterområde tillates kun opprettholdt, videreført og/eller nyoppført bygninger for publikumsrettede virksomheter som passer naturlig inn i et lokalsenter. Eksisterende bolig tillates opprettholdt (herunder utføring av bygningsmessige arbeider på boligen) så lenge eier ønsker det. Det skal ved utforming av bebyggelse og uteområder legges vekt på god arkitektur og gode helhetsløsninger som gir et funksjonelt og estetisk attraktivt senter som god ramme for de ulike servicefunksjoner og et sosialt møtested for befolkningen.
For å skape et samlende senter er det krav om lik takform, felles takmateriale, begrensing i valg av fasadematerialer samt lik fasadelinje mot Ryggeveien (se punktene under).

Ny bebyggelse skal plasseres som vist i eget detaljutsnitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha bundet fasadelinje langs fortau mot Rv 118 og Stasjonsveien for å skape et mer intimt og tydelig senter. Av dette følger at parkering ikke tillates opparbeidet mellom bygningene og nevnte veier. Unntatt fra dette er eiendommene Ryggeraet 49 og Stasjonsveien 12 og 19 p.g.a. bebyggelsens nåværende plassering som tillates opprettholdt. Ved gjenoppbygging etter eventuell brann skal dog eiendommene benytte samme prinsipp for byggelinje mot vei og plassering av parkeringsplasser som senteret for øvrig.

Tillatt BYA (biloppstillingsplasser iberegnet) må ikke overstige 70 % av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal (målebrevsarealet), jfr Norsk Standard 3940.

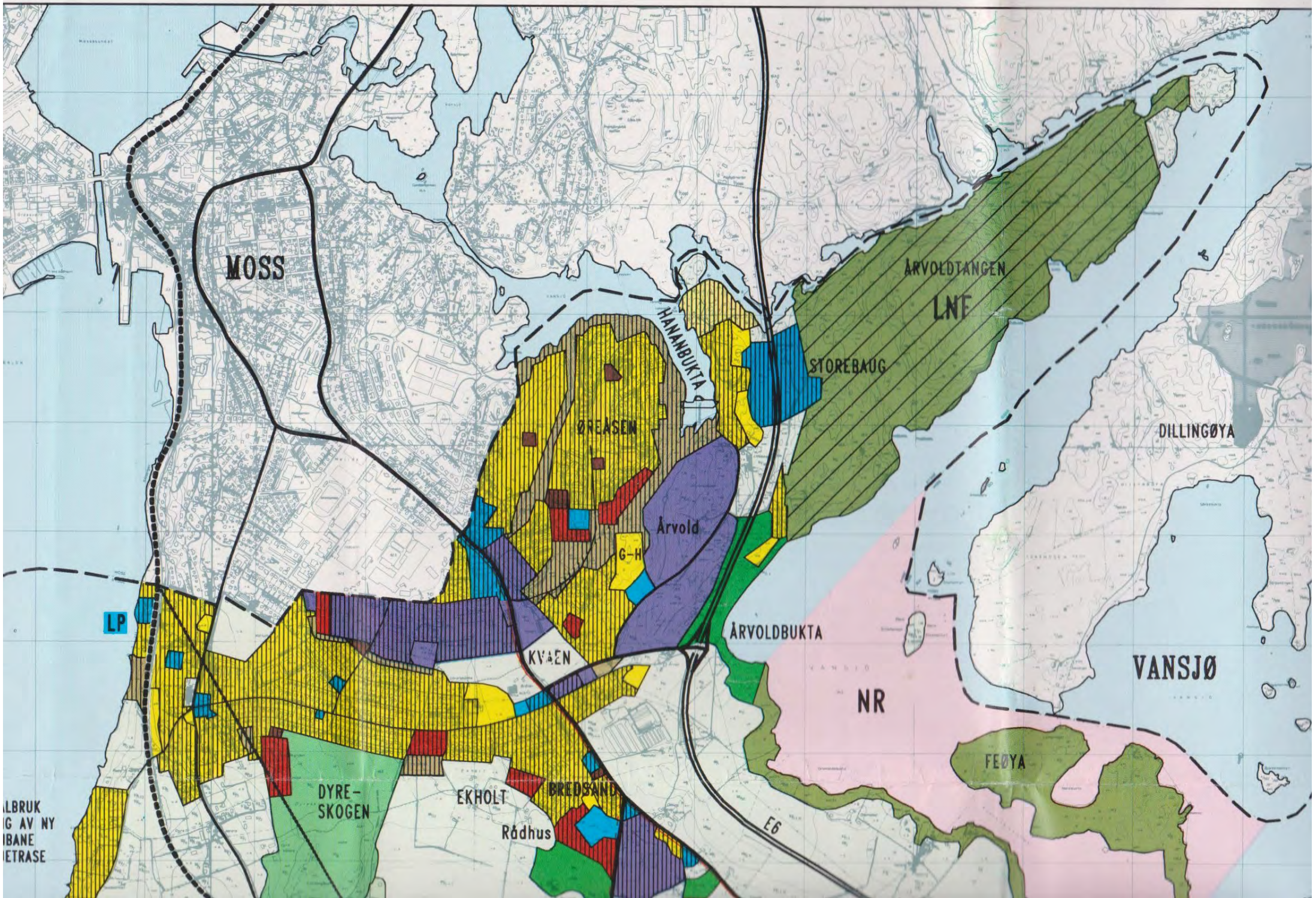
Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 10 m.

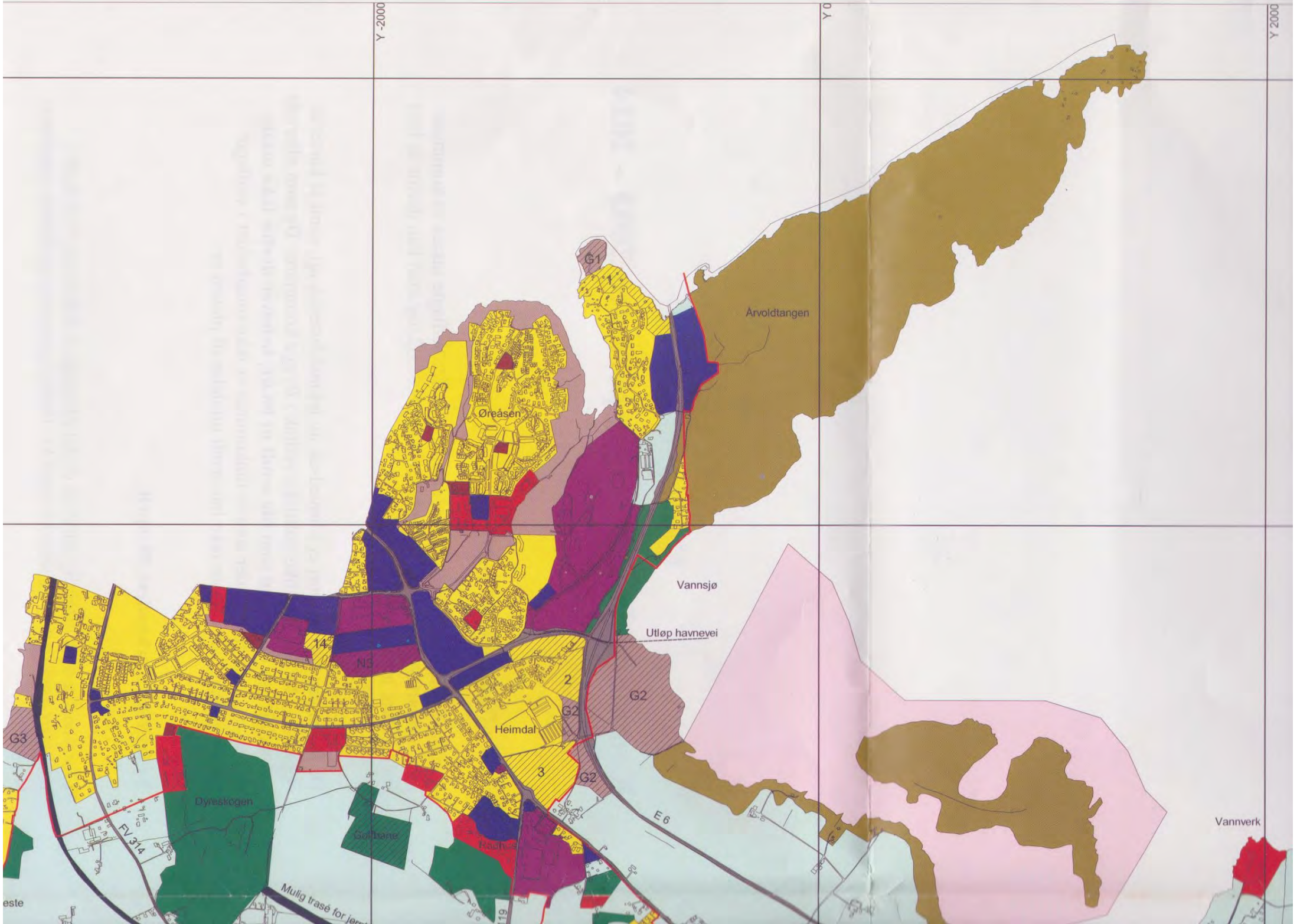
Fra:	Tommy Larsson <larssonmarine@gmail.com>
Sendt:	tirsdag 1. oktober 2019 00:09
Til:	Mottak Post
Emne:	Protest mot ignorering av Innspill nr 76 til arealplanen for Nye Moss
Vedlegg:	Rygge Kommuneplan 2003 tom 2014 001.jpg; Hanan ytterst kommuneplan 1991 tom2002 001.jpg

Var interressert i hvordan det sto til med mitt innspill til fremtidige Moss !
Mitt innspill var i tråd med tidligere vedtak i Rygge Kommune styret av 13/4 -04 for kommune plan 2002 til 2014 scann vedlagt !. Planen for ytre del av Hanan halvøya som bolig område med en egen interesse av mest mulig og bevare stedlig særpreg i forhold til nærliggende bolig måne landskap ! Et vann og kloakk system som de fleste har knyttet seg til ! Dette har og vet Morten Johansen i VVS Rygge oversikt over. Det er tidligere gitt rett til bruk for hel års beboelse i vedtak i Rygge v Erik Vieth Pedersen ved megling ! Aldri egentlig vært hytte regulert selv om noen feste kontrakter lyder således. Dette når det var vedtatt i teknisk og kommunestyret for å fra den tids LNF med spredt bebyggelse til bolig for å unngå mange dispensasjons saker. Området har som i innspillet oppmålte tomter på fra 0,9 til 3 mål . Hvor de fleste er bebygget og mange fastboende gjennom et ti talls år og har pr definisjon ingen ting med LNF å gjøre !. Alt ble vedtatt av Rygge , men i hørings runden med Moss viste det seg at Moss byarkitekt Ellefsen personlig ikke likte dette ! Han skrev en innsigelse til dette på Moss Kommune brevark og som ikke hadde vedtak eller støtte fra Bystyret !! Han var vel nære på å få sparken pga dette ! I 12 time når dette var oppdaget ble kollegialt banket igjennom i siste møte på natten før fellesferien uten at andre ble varslet om dette ! Resultatet ble at et området langs Mosse elva ble vedtatt til fritids hytte beboelse som kunne innvilges på fullmakt av Rygge Teknisk . Vel og bra , men inneforliggende område til stor forbauselse ifra tidligere ledere som livslang sjef Bjørn Cristiansen og tekn sjef Tormod Skjøren stilte seg uforstående til dette tullet ! Poenget er at det ikke går an å overse et innspill og utredning når Rygge Kommune , kommune styret og teknisk utvalg har gått for en utnyttelse av dette området !
Forventer at konsekvens utedningen ikke stanser på innspill nr 75 ! men også tar med seg alle til og med nr 88 ! Rygge kommune sosial etaten har selv benyttet flerer bo enheter hel års i området ! Dette er i tråd med nasjonale føringer om fortetning og sentrumsnære områder .

Takker for å ta dette utviklings område inn i rulleringen for å gjøre det enklere for beboere og kommune ansatte.

Mvh Tom Larsson
Hananveien 168
1529 Rygge
Tlf 4150001
LarssonMarine@gmail.com


MOSS
HANANBUKTA
ØREÅSEN
ÅRVOLDTANGEN
LNF
STOREBAUG
DILLINGØYA
Årvold
G–H
LP
ÅRVOLDBUKTA
KVÅEN
VANSJØ
NR
FEØYA
DYRE-
SKOGEN
EKHOLT
BREDSAND
Rådhus
E6


Y -2000
Y 0
Y 2000
G1
1
Årvoldtangen
Øreåsen
Vannsjø
Utløp havnevei
14
N3
2
G2
Heimdal
G3
3
Dyreskogen
FV 314
E 6
Vannverk
Mulig trasé for jern

Fra: Peter Risberg <peter@n4sa.net>
Sendt: mandag 30. september 2019 22:41
Til: Mottak Post
Emne: Innspill i kommuneplan

Hei

Ønsker å komme med et innspill til kommuneplan.
Moss har forvandlets til det bedre i siste tiden, korets til årets sentrum. Utbygginger, fasade forendringer og nye ute arealer skaper trivsel.
Kunst og kultur har vart kjent for Moss i mange år. Det er noen punkter Moss savner, som vil øke trivsel for beboerne i byen. Her er noen få innslag.

1. Turismen er en stor innkomst for mange bedrifter og foreninger i andre byer rundt om i Norge. Turismen er noe Moss totalt har gått glipp av. Det finnes store potensialer for at øke turismen i Moss. Åpne opp for camping med store utomhus og innomhus bade fasiliteter for innresende. Med sklier av flere fasonger og modeller, hoppe torn (fra 1m til 10m.), barne bassenger, stor svømmebasseng for lek og rolig svømme turer. Store grøne gress områder med plass til mange badegjester. Sommeren blir bare varmer og varmer. På tide med mer sommer aktiviteter. Vi har også sjøen i nærheten hvor oppblåsbare hoppe torn, med hinderløper i vannet og sklier som vetter ut i vannet. Mer sol og bad og masse smil i sommer grønne Moss!

2. Øke mangfoldet av aktiviteter til ungdommer. Som utbygging av skateparken i byen, flere og større ramper som ungdommen har mulighet å utvikle og forbedre sine ferdigheter. I likhet med skate parken i Horten men enda større og enda bedre. Vintertid bør det også finnes mulighet for innomhus skate bane, som Skur 13 i Oslo og innomhus skate parken i Fredrikstad.

3. Utomhus gym med mange ulike momenter og maskiner. Til for alle og helt gratis.

4. Gang og sykkel baner lengst strandlinjen samt i og utenfor sentrum. Utbygging av brede gang og sykkel veier som strekker seg til Son i Norr, Fredrikstad i Søder og Våler, Svinndal og Skiptvedt i øst. Moss ble koret til Norges dårligste sykkel by for noen år tilbake. På tide at gjøre noe åt saken nå som GRØNT er inn.

Forslag finnes det godt om, magen store og gal, noen få mindre. Uansett trengs det fler aktiviteter til våre unge. Og ikke minst til våre eldre, for en dag kommer den dagen også for oss udødelige. Nå har vi mulighet å ordne sånn at fremtiden blir til alles fordel.

Go Moss!

/ Peter

Fra: Sondre Schou Hauger <ssh@ostavind.no>
Sendt: mandag 30. september 2019 21:49
Til: Mottak Post
Kopi: Cathrine Mollatt; Tove Obrestad Manskow
Emne: Innspill til kommuneplan for nye Moss - Rosnes - Felt 2
Vedlegg: Innspill til kommuneplan_Felt 2 Rosnes.pdf

Vedlagt følger klage på vurdering innspill for Rosnes felt 2, del av tidligere innsendt innspill 53, til rullering av kommuneplan for nye Moss kommune.

Innspillet består av følgende vedlegg:

- Innspill til kommuneplan_Felt2 Rosnes

Ber om dette tas med i videre arbeid med planen.

Vennlig hilsen

Sondre Schou Hauger
Arkitekt MNAL | **Partner**

Mob: +47 97 77 45 34 | ssh@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 30.09.19

ROSNES, FELT 2

INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN
KLAGE PÅ KONKLUSJON

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan, innsendt av BOAS Eiendom AS på vegne av Rosnes AS 31.01.2018. Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, vedlegg 2, ikke tatt til følge. Ettersom de 4 feltene som var omfattet av det innsendte innspillet har ulik karakter og ulik foreslått bruk, velger vi å sende inn klage på kommunens konklusjon med utdypende argumenter til hvert område for seg, slik at også vurderingen kan bli mer spesifikk og nyansert for hvert felt. Vi ber altså om at hvert felt behandles som separate innspill.

Inneværende klage/utdypning omhandler Felt 2, som utgjør 8 dekar.

Oversiktsplan

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Bakgrunn
Innspillet, som ble innsendt 31.01.2018, foreslår overordnet at Rosnes vurderes til høyere grad av fortetting. Området, som i dag er bebygget med en blanding av lavblokker og eneboliger har med sin beliggenhet svært gode forhold for boligutvikling, med store og varierte arealer for rekreasjon. Konsekvensvurderingens tyngste motargumenter mot fortetting på Rosnes er den transportkrevende lokaliseringen, at arealene ligger utenfor prioriterte områder for utbygging og at formålsendring vil medføre tap av jordbruksareal og grønt. Av konsekvensvurderingens konklusjon fremgår det imidlertid at kun ett av de fire områdene ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, og ut ifra markering i kommunens kartportal gjelder dette felt 4.

Felt 2, som inneværende klage på kommunens konklusjon omhandler, ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense.

Planstatus
Arealene som i innspillet er vist som Felt 2 er i dag avsatt til *friområde* i gjeldende kommuneplan. Arealene omfattes av reguleringsplan for Rosnes- del av Rosnes- Betongen, vedtatt 06.06.1991, hvor arealene er gitt formålene *offentlig friområde* og *friluftsområde*. Feltet i nordøst som er regulert til *friluftsområde* foreslås opprettholdt. Det førstnevnte arealet synes ikke å være i bruk i nevneverdig grad. De nordlige delene av arealet ligger plassert mellom store parkeringsarealer og boligbebyggelsen, mens de søndre ligger mellom boligbebyggelsen og havna.

Utsnitt av kommuneplan

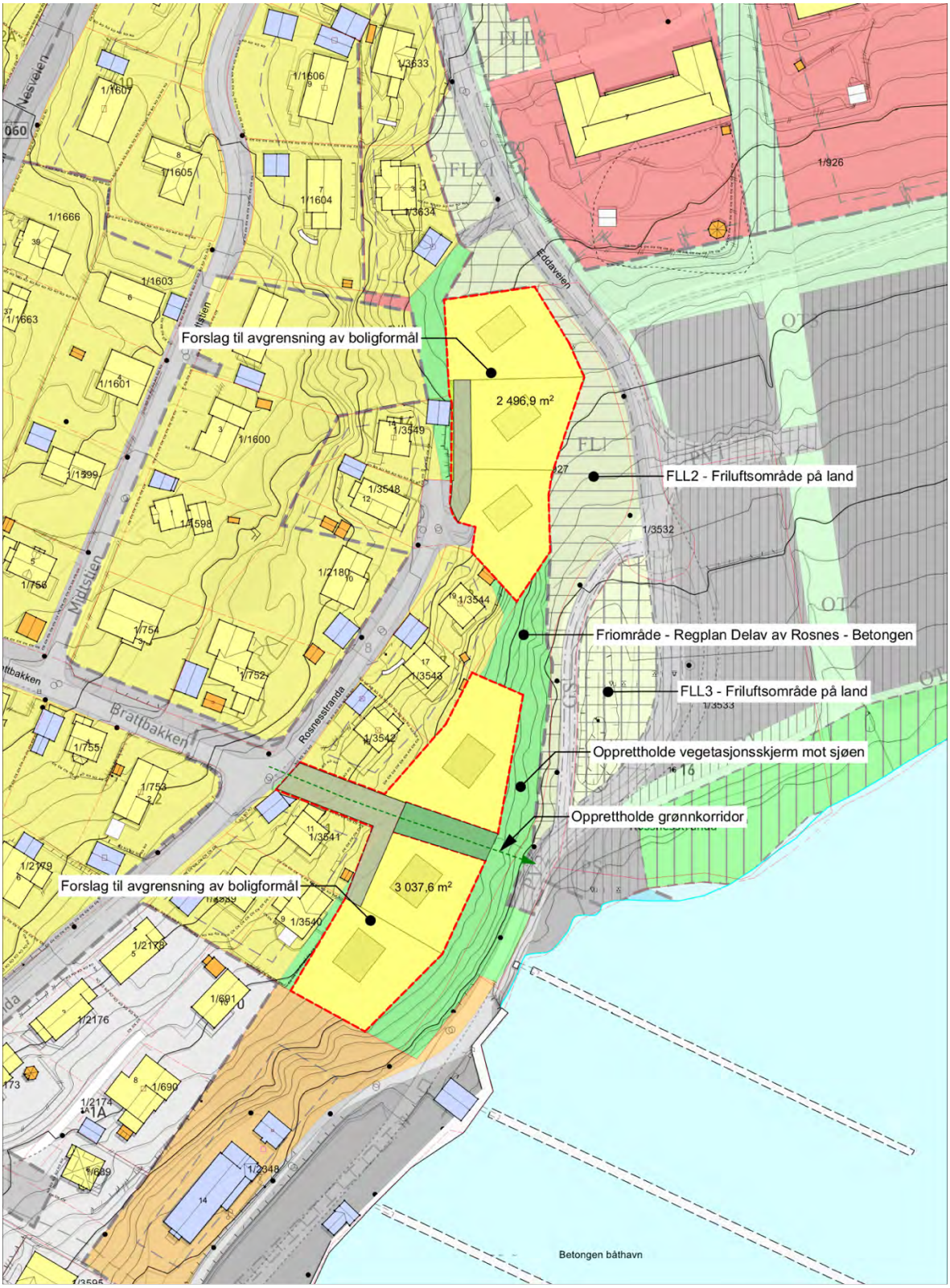
Skråfoto

Forslag til fortetting
I det innsendte innspillet ble det redegjort for at arealet er egnet for lavblokker. Vi ønsker med bakgrunn i dialog med Rosnes AS å foreslå at arealet heller deles inn i romslige eneboligtomter. Dette vil være en utbygging som vil fremstå som en mer naturlig og tilforlatelig forlengelse av det eksisterende boligområdet det grenser mot. Arealet vil sannsynligvis kunne deles inn i 5 - 6 tomter hvor grønne gjennomgangstraséer til havn og sjøfront opprettholdes, samtidig som et grønt vegetasjonsbelte beholdes mot sjøen. På denne måten mener vi forbindelsene dagens arealformål ivaretar opprettholdes. Arealet har bratt topografi som skråner ned mot sydøst, noe som tilrettelegger for bygningsvolumer med sokkeletasje. Ved å satse på eneboliger her vil man videreføre åpenheten til villaområdet og vil kunne opprettholde naturlig terreng i størst mulig grad. Etter vårt skjønn vil dette utgjøre en hensiktsmessig bruk av tilgjengelige arealer som ligger tilnærmet ubrukt, samtidig som vegetasjonsbeltet mot sjøfront og gangvei langs havn og kyst fortsatt ivaretas.

Fortetting av eksisterende boligområder eller vedlikeholdsutbygging er en strategi for å bevare omkringliggende grøntarealer. Innenfor utbyggingsområdene mener vi imidlertid det bør være grunnlag for å vurdere om regulerte friområders lokalisering i den samlede bebyggelsen er formålstjenlig eller om arealene kunne ha vært erstattet av andre tiltak som har bredere appell og kan gi økt bruk. Rosnes har unike forutsetninger for rekreasjon både på land og på sjøen. Dette er trolig noe av bakgrunnen for at regulerte offentlige friområder her ikke benyttes i nevneverdig grad. Disse bør derfor kunne revurderes ved en rullering av kommuneplanen opp imot andre foreslåtte rekreasjonstiltak som ønskes etablert i området for allmenheten. Denne klagen på kommunens vurdering bør ses i sammenheng med klagen som gjelder Felt 1, hvor det foreslås omfattende

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

rekreasjonsmuligheter som vil være av stor interesse både for lokalmiljøet og øvrige deler av byen, samtidig som de vil kunne bidra til å gi Rosnes en bedre sammenheng til øvrige deler av byen som omkranser Mossesundet.



Mulighetsstudie av tomtedeling med boligbebyggelse

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Rosnes anses å være innenfor det som regnes som framtidig utbyggingsområde (Innenfor langsiktig utbyggingsgrense). (Innenfor langsiktig utbyggingsgrense) Området er sentrumsnært og med god visuell kontakt til Moss sentrum, og ligger innenfor en avstand som anses som akseptabel for bruk av sykkel og gange til jernbaneknutepunkt (ca 2,4 km). Kommunens vedtatte strategi for sykkelveien 2013 understøtter denne vurderingen, ved å vise en planlagt videreføring av hovednettet for sykkeltrafikk til Rosnes.

R Rosnes er med sin lokalisering en svært attraktiv del av byen og har alle forutsetninger til å kunne videreutvikles på en bærekraftig måte med videreføring av eksisterende typologier. Bolig og rekreasjon rundt Mossesundet er av høy verdi, noe utviklingen av Moss by bør ta høyde for i form av å kunne tilby flere eneboligtomter i områdene som vurderes som attraktive. For å kunne opprettholde mulighet for varierte boformer sentralt bør det derfor vurderes å tilrettelegge for nye mindre områder for eneboligtomter på arealer som ikke har en stor bruksverdi slik det ligger i dag. Forlengelse av eksisterende områder avsatt til boligformål er en god mulighet til å skape nye eneboligtomter i et eksisterende bomiljø uten at det endrer eller påvirker overordnet helhet i vesentlig grad.

Konklusjon
Slik vi ser det vil foreslått formålsendring i svært liten grad påvirke avsatte områder til grønt, men derimot legge til rette for en fortetting av eksisterende boligområder som er nødvendig for å videreutvikle Moss i bærekraftig retning, slik det påpekes i Mosseregionens felles plangrunnlag, Fylkesplanen for Østfold, og i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Foreslått endring vil gi en naturlig utfylling av eksisterende boligområde som samtidig ivaretar grøntdrag og eksisterende forbindelser.

På bakgrunn av det ovennevnte mener vi at en formålsendring av omtalt område i den nye kommuneplanen bør vurderes endret fra *friområde* til *bolig*.

Med hilsen

Sondre Schou Hauger
Østavind Arkitekter AS

Fra: Sondre Schou Hauger <ssh@ostavind.no>
Sendt: mandag 30. september 2019 21:54
Til: Mottak Post
Kopi: Cathrine Mollatt; Tove Obrestad Manskow
Emne: Innspill til kommuneplan for nye Moss - Rosnes - Felt 3
Vedlegg: Innspill til kommuneplan_Felt 3 Rosnes.pdf

Vedlagt følger klage på vurdering innspill for Rosnes felt 3, del av tidligere innsendt innspill 53, til rullering av kommuneplan for nye Moss kommune.

Innspillet består av følgende vedlegg:

- Innspill til kommuneplan_Felt3 Rosnes

Ber om dette tas med i videre arbeid med planen.

Vennlig hilsen

Sondre Schou Hauger
Arkitekt MNAL | **Partner**

Mob: +47 97 77 45 34 | ssh@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 30.09.19

ROSNES, FELT 3

INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN
KLAGE PÅ KONKLUSJON

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan, innsendt av BOAS Eiendom AS på vegne av Rosnes AS 31.01.2018. Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, vedlegg 2, ikke tatt til følge. Ettersom de 4 feltene som var omfattet av det innsendte innspillet har ulik karakter og ulik foreslått bruk, velger vi å sende inn klage på kommunens konklusjon med utdypende argumenter til hvert område for seg, slik at også vurderingen kan bli mer spesifikk og nyansert for hvert felt. Vi ber altså om at hvert felt behandles som separate innspill.

Inneværende klage/utdypning omhandler Felt 3, som utgjør 15 dekar.

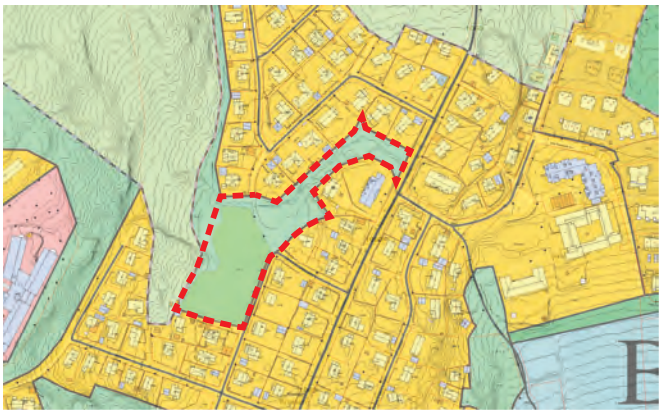
Oversiktsplan

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Bakgrunn
Innspillet, som ble innsendt 31.01.2018, foreslår overordnet at Rosnes vurderes til høyere grad av fortetting. Området, som i dag er bebygget med eneboliger har med sin beliggenhet svært gode forhold for boligutvikling, med store og varierte arealer for rekreasjon. Konsekvensvurderingens tyngste motargumenter mot fortetting på Rosnes er den transportkrevende lokaliseringen, at arealene ligger utenfor prioriterte områder for utbygging og at formålsendring vil medføre tap av jordbruksareal og grønt. Av konsekvensvurderingens konklusjon fremgår det imidlertid at kun ett av de fire områdene ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, og ut ifra markering i kommunens kartportal gjelder dette felt 4.

Felt 3, som inneværende klage på kommunens konklusjon omhandler, ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense.

Planstatus
Arealene som i innspillet er vist som Felt 3 er i dag avsatt til *friområde* i gjeldende kommuneplan.
Arealene omfattes av reguleringsplan AS Rosnæs- del av Eddaveien 10, vedtatt 01.10.1998, hvor de er regulert til formål *park* (F1 og F3) *og anlegg for idrett og sport* (F2). Arealet som omfattes av felt F3 har blitt forsøkt regulert til barnehage, men planforslaget ble avvist i teknisk utvalg i 2011, med bakgrunn at adkomst og parkeringsløsning ble vurdert som uheldig, at det innebar en uakseptabel omdisponering av regulert friområde og at behov for ny barnehage i nærområdet var dekket.

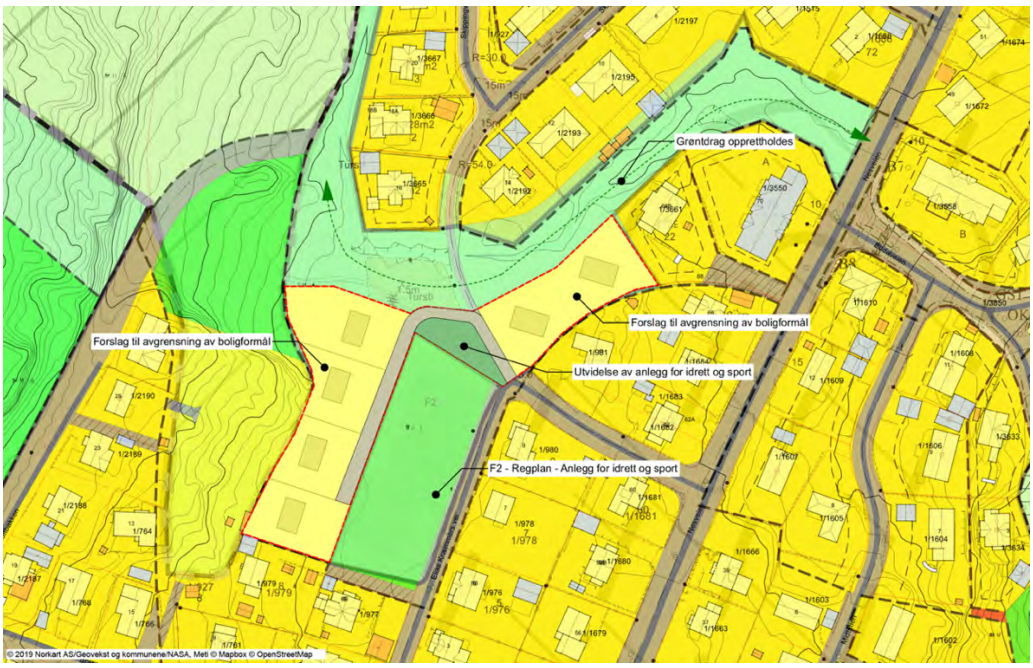

Utsnitt av kommuneplan

Skråfoto

Forslag til fortetting
I det innsendte innspillet ble det redegjort for at arealet er egnet for lavblokker. Vi ønsker med bakgrunn i dialog med Rosnes AS å foreslå at arealet heller deles inn i romslige eneboligtomter. Dette vil være en utbygging som vil fremstå som en mer naturlig og tilforlatelig forlengelse av boligområdet det grenser mot. Arealet vil kunne deles inn i 6 tomter som knytter seg til det allerede etablerte boligområdet. Hele det store sammenhengende vegetasjonsbeltet i nord opprettholdes. Dette arealet mener vi har betydelig bruksverdi for området og tilrettelegger for rekreasjon og aktivitet. Arealet i sydøst som er regulert til *anlegg for idrett og sport* (F2) opprettholdes urørt og vil etter vårt skjønn ikke tape bruksverdi om det omkringliggende boligområdet fortettes. Etter vårt skjønn vil det beskrevne forslaget utgjøre en hensiktsmessig bruk av tilgjengelige arealer.

Fortetting av eksisterende boligområder eller vedlikeholdsutbygging er en strategi for å bevare omkringliggende grøntarealer. Innenfor utbyggingsområdene mener vi imidlertid det bør være grunnlag for å vurdere om regulerte friområders lokalisering i den samlede bebyggelsen er formålstjenlig eller om arealene kunne ha vært erstattet av andre tiltak som har bredere appell og kan gi økt bruk. Rosnes har unike forutsetninger for rekreasjon på land og på sjøen. Dette er trolig noe av bakgrunnen for at regulerte offentlige friområder her ikke benyttes i nevneverdig grad. Disse bør derfor kunne revurderes ved en rullering av kommuneplanen opp imot andre foreslåtte rekreasjonstiltak som ønskes etablert i området for allmenheten. Denne klagen på kommunens vurdering bør ses i sammenheng med klagen som gjelder Felt 1, hvor det foreslås omfattende rekreasjonsmuligheter som vil være av stor interesse både for lokalmiljøet og øvrige deler av byen, samtidig som de vil kunne bidra til å gi Rosnes en bedre sammenheng til øvrige deler av byen som omkranser Mossesundet.

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180



Illustrasjon tomtedeling med boligbebyggelse

Rosnes anses til å være innenfor det som regnes som fremtidig utbyggingsområde (Innenfor langsiktig utbyggingsgrense). Området er sentrumsnært og med god visuell kontakt til Moss sentrum og ligger innenfor en avstand som anses som akseptabel for bruk av sykkel og gange til jernbaneknutepunkt (2,4 km). Kommunens vedtatte strategi for sykkelveien 2013 understøtter denne vurderingen, ved å vise en planlagt videreføring av hovednettet for sykkeltrafikk til Rosnes.

Rosnes er med sin lokalisering en svært attraktiv del av byen og har alle forutsetninger til å kunne videreutvikles på en bærekraftig måte med videreføring av eksisterende typologier. Bolig og rekreasjon rundt Mossesundet er av høy verdi, noe utviklingen av Moss by bør ta høyde for i form av å kunne tilby flere eneboligtomter i områdene som vurderes som attraktive. For å kunne opprettholde mulighet for varierte boformer sentralt bør det derfor vurderes å tilrettelegge for nye mindre områder for eneboligtomter på arealer som ikke har en stor bruksverdi slik det ligger i dag. Forlengelse av eksisterende områder avsatt til boligformål er en god mulighet til å skape nye eneboligtomter i et eksisterende bomiljø uten at det endrer eller påvirker overordnet helhet i vesentlig grad.

Konklusjon
Slik vi ser det vil foreslått formålsendring i svært liten grad påvirke avsatte områder til grønt, men derimot legge til rette for en fortetting av eksisterende boligområder som er nødvendig for å videreutvikle Moss i bærekraftig retning, slik det påpekes i Mosseregionens felles plangrunnlag, Fylkesplanen for Østfold, og i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Foreslått endring vil gi en naturlig utfylling av eksisterende boligområde som samtidig ivaretar grøntdrag og eksisterende forbindelser. Med bakgrunn i dette mener vi at Rosnes med sin beliggenhet og potensiale bør revurderes som utbyggingsområde.

På bakgrunn av det ovennevnte mener vi at arealformål i deler av Felt 3 i den nye kommuneplanen bør vurderes endret fra *friområde* til *bolig*.

Med ovenstående utdypning og endring av allerede innsendt innspill til den nye felles Kommuneplanen for nye Moss ber vi på vegne av Rosnes AS om at ny konklusjon for Felt 3 vurderes.

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Med hilsen

Sondre Schou Hauger
Østavind Arkitekter AS

Fra:	Sondre Schou Hauger <ssh@ostavind.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 21:56
Til:	Mottak Post
Kopi:	Cathrine Mollatt; Tove Obrestad Manskow
Emne:	Innspill til kommuneplan for nye Moss - Rosnes - Felt 4
Vedlegg:	Innspill til kommuneplan_Felt 4 Rosnes.pdf; V01 Referanseprosjekter_felt 4 Rosnes.pdf

Vedlagt følger klage på vurdering innspill for Rosnes felt 4, del av tidligere innsendt innspill 53, til rullering av kommuneplan for nye Moss kommune.

Innspillet består av følgende vedlegg:

- Innspill til kommuneplan_Felt4 Rosnes
- V01 Referanseprosjekter_Felt4 Rosnes

Ber om dette tas med i videre arbeid med planen.

Vennlig hilsen

Sondre Schou Hauger
Arkitekt MNAL | **Partner**

Mob: +47 97 77 45 34 | ssh@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 30.09.19

ROSNES, FELT 4

INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN
KLAGE PÅ KONKLUSJON

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan, innsendt av BOAS Eiendom AS på vegne av Rosnes AS 31.01.2018. Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, vedlegg 2, ikke tatt til følge. Ettersom de 4 feltene som var omfattet av det innsendte innspillet har ulik karakter og ulik foreslått bruk, velger vi å sende inn klage på kommunens konklusjon med utdypende argumenter til hvert område for seg, slik at også vurderingen kan bli mer spesifikk og nyansert for hvert felt. Vi ber altså om at hvert felt behandles som separate innspill.

Inneværende klage/utdypning omhandler Felt 4, som utgjør 21 dekar.

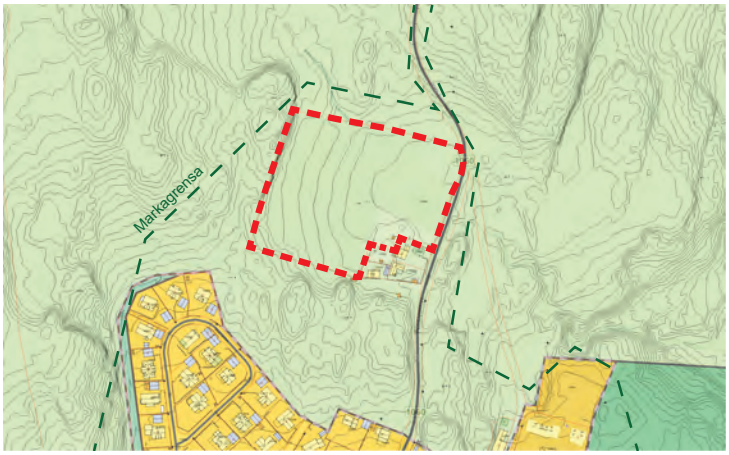
Oversiktsplan

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Bakgrunn
Innspillet, som ble innsendt 31.01.2018, foreslår overordnet at Rosnes vurderes til høyere grad av fortetting. Området, som i dag er bebygget med en blanding av lavblokker og eneboliger har med sin beliggenhet svært gode forhold for boligutvikling, med store og varierte arealer for rekreasjon. Konsekvensvurderingens tyngste motargumenter mot fortetting på Rosnes er den transportkrevende lokaliseringen, at arealene ligger utenfor prioriterte områder for utbygging og at formålsendring vil medføre tap av jordbruksareal og grønt. Av konsekvensvurderingens konklusjon fremgår det imidlertid at ett av de fire områdene ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, og ut ifra markering i kommunens kartportal gjelder dette felt 4.

Planstatus
Arealene som i innspillet er vist som Felt 4 er i dag avsatt til *LNFR* med *hensynssone landskap* i gjeldende kommuneplan. Arealene omfattes av reguleringsplan Rosnæs - Rosnesområdet, vedtatt 24.04.1947, hvor deler av området er regulert til bolig med tilhørende lekeareal og vei, mens nordre del av jordet er uregulert. Den gamle reguleringsplanen ligger fortsatt i kommunens kartportal, men er i motstrid med gjeldende kommuneplan.

Området ligger utenfor arealet definert som marka/friluftsområde i kommuneplanens vedlegg 3.4 *Temakart Friluftsliv*.



Utsnitt av kommuneplan

Skråfoto

Forslag til fortetting
I det innsendte innspillet ble det redegjort for at arealet er egnet for boliger, seniorboliger eller andre kommunale behov. Vi har konkretisert dette til etablering av omsorg-/seniorboliger. Med den foreslåtte bruken kan arealet i stor grad utformes i tråd med det omkringliggende skogbeltet, slik at det tilrettelegges for svært gode utomhusanlegg for bebyggelsen og det kan vurderes løsninger for sambruk slik at områdets beboere kan ta del i bruken av arealet. Se vedlegg V01 for tilsvarende referanseprosjekter.

Arealet har i dag bebyggelse i sørøstre hjørne, bestående av tre bolighus, og det er skilt ut ytterligere én boligtomt. Øvrige deler av arealet er uproduktiv åker, med noe skogmessig vegetasjon i randsonen. Åkeren er uproduktiv pga. dårlig jord, og lokaliseringen tilsier ikke at det vil være aktuelt å benytte arealet til landbruksformål. Det preges av å ligge brakk og har dermed heller ingen nevneverdig verdi for bruk i rekreasjonsøyemed. Det bør derfor vurderes om det hadde vært mer formålstjenlig å benytte arealet som aktuelt byggeområde for offentlig formål, som f.eks. omsorg- eller seniorboliger som illustrert. Eventuelt kunne boligformålet i den gamle reguleringsplanen tas opp til ny vurdering ettersom deler av arealet allerede er etablert i tråd med reguleringsplanen. På sikt vil området inngå som en naturlig forlengelse av boligområdet på Rosnes og man vil gjennom regulering ha mulighet til å sikre grøntdrag som sikrer forbindelse mellom eksisterende og ny bebyggelse og marka.

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Illustrasjon, skisse for omsorg- eller seniorboliger

Konklusjon
Felt 4 ligger i randsonen av boligområdet på Rosnes. Man kan derfor se for seg at arealet enten knyttes til boligområdet, at det tas i bruk til et allmennyttig formål, eller en kombinasjon av disse, hvor den flotte beliggenheten kan tjene ny bruk. I lys av at arealet i dag ligger uutnyttet og ingenting tilsier at åkeren igjen vil være attraktiv for drift eller rekreasjon, bør det vurderes om det vil være mer formålstjenlig å revurdere dagens LNFR- formål. Arealet som omfattes av Felt 4 ligger i *hensynssone landskap*. Landskapsverdiene innenfor arealet er imidlertid ikke av særskilt verdi for rekreasjon og opplevelse. Rosnes har unike forutsetninger for rekreasjon på land og på sjøen, noe som alltid vil fremstå som mye mer attraktivt. Denne klagen på kommunens vurdering bør ses i sammenheng med klagen som gjelder Felt 1, hvor det foreslås omfattende rekreasjonsmuligheter som vil være av stor interesse både for lokalmiljøet og øvrige deler av byen, samtidig som de vil kunne bidra til å gi Rosnes en bedre sammenheng til øvrige deler av byen som omkranser Mossesundet.

Rosnes er med sin lokalisering en svært attraktiv del av byen og har alle forutsetninger til å kunne videreutvikles på en bærekraftig måte, med videreføring av eksisterende typologier med tillegg av allmennyttige formål.
På bakgrunn av det ovennevnte mener vi at LNFR- formålet i Felt 4 bør revurderes.

Med ovenstående utdypning og endring av allerede innsendt innspill til den nye felles Kommuneplanen for nye Moss ber vi på vegne av Rosnes AS om at ny konklusjon for Felt 4 vurderes.

Med hilsen

Sondre Schou Hauger
Østavind Arkitekter AS

Vedlegg:
V01 Referanseprosjekter felt 4

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Referanse: Danish Psychiatric Hospital, Creo Arkitekter and WE architeture

Referanse: Danish Psychiatric Hospital, Creo Arkitekter and WE architeture

Referanse: Danish Psychiatric Hospital, Creo Arkitekter and WE architeture

Referanse: Danish Psychiatric Hospital, Creo Arkitekter and WE architeture

Referanse: Nytt Hospital Nordsjælland, Herzog & De Meuron Architects

Fra:	Sondre Schou Hauger <ssh@ostavind.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 22:10
Til:	Mottak Post
Kopi:	Cathrine Mollatt; Tove Obrestad Manskow
Emne:	Innspill til kommuneplan for nye Moss - Rosnes - Felt 1
Vedlegg:	Innspill til kommuneplan_Felt 1 Rosnes.pdf; V01 Presentasjon Perlesnora_Sjøvillaer på Rosnes_.pdf

Vedlagt følger klage på vurdering innspill for Rosnes felt 1, del av tidligere innsendt innspill 53, til rullering av kommuneplan for nye Moss kommune.

Innspillet består av følgende vedlegg:

- Innspill til kommuneplan_Felt1 Rosnes
- *V01 Presentasjon Pernlesnora_Sjøvillaer på Rosnes*
-

Merk: Pga. begrensede muligheter for oversendelse av store filer er vedleggene av redusert kvalitet. Ved behov for høyere oppløsning på dokumentene ber vi om at dere tar kontakt med undertegnede.

Ber om dette tas med i videre arbeid med planen.

Vennlig hilsen

Sondre Schou Hauger
Arkitekt MNAL | **Partner**

Mob: +47 97 77 45 34 | ssh@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 30.09.19

ROSNES, FELT 1

INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN
KLAGE PÅ KONKLUSJON

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan, innsendt av BOAS Eiendom AS på vegne av Rosnes AS 31.01.2018. Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, vedlegg 2, ikke tatt til følge. Ettersom de 4 feltene som var omfattet av det innsendte innspillet har ulik karakter og ulik foreslått bruk, velger vi å sende inn klage på kommunens konklusjon med utdypende argumenter til hvert område for seg, slik at også vurderingen kan bli mer spesifikk og nyansert for hvert felt. Vi ber altså om at hvert felt behandles som separate innspill.

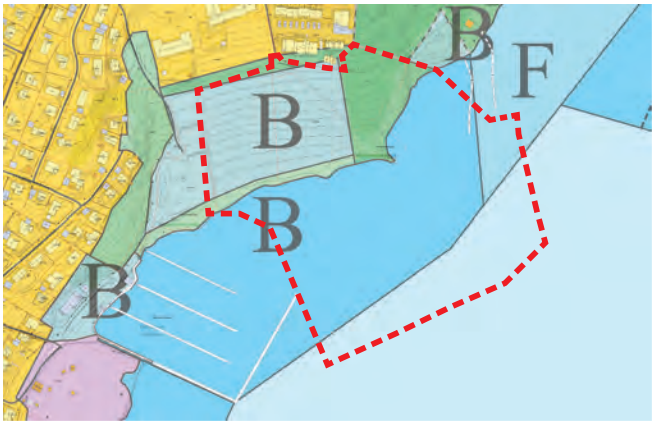
Inneværende klage/utdypning omhandler Felt 1, som utgjør 25 dekar avsatt til småbåtanlegg på land og 55 dekar i sjøen avsatt til privat småbåtanlegg.

Oversiktsplan

Bakgrunn
Innspillet, som ble innsendt 31.01.2018, foreslår overordnet at Rosnes vurderes til høyere grad av fortetting. Området, som i dag er bebygget med en blanding av lavblokker og eneboliger har med sin beliggenhet svært gode forhold for boligutvikling, med store og varierte arealer for rekreasjon. Konsekvensvurderingens tyngste motargumenter mot fortetting på Rosnes er den transportkrevende lokaliseringen, at arealene ligger utenfor prioriterte områder for utbygging og at formålsendring vil medføre tap av jordbruksareal og grønt. Av konsekvensvurderingens konklusjon fremgår det imidlertid at kun ett av de fire områdene ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, og ut ifra markering i kommunens kartportal gjelder dette felt 4.

Felt 1, som inneværende klage på kommunens konklusjon omhandler, ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er i gjeldende kommuneplan avsatt til utbygging av småbåtanlegg på land og i sjø. Foreslått formålsendring vil med det ikke medføre tap av jordbruksarealer og grønt eller økt trafikkbelastning utover det man kan forvente i vedtatt regulering for området.

Planstatus
Arealene som i innspillet er vist som felt 1, samt tilliggende arealer i sjøen, er i dag avsatt til henholdsvis *havn* (områder på land) og *småbåthavn* i gjeldende kommuneplan. Arealene omfattes av reguleringsplan Rosnes båthavn, hvor det tilrettelegges for en ny båthavn øst for den allerede etablerte Betongen båthavn. Den vedtatte planen tilrettelegger for brygger med båtplasser, samt servicebygg, parkering og opplagsarealer på land.



Utsnitt av kommuneplan

Skråfoto

I innspillet ble det foreslått at felt 1 kan være egnet til boligbygging, barnehage eller aktivitetsbygg, eventuelt også overta som kvartalslekeplass, som i dag er beliggende i et annet område. Rosnes AS har revurdert bruken av disse arealene og har fått utredet mulighetene til å etablere et anlegg som i tillegg til å tilby unike boliger, i større grad vil bidra positivt til omgivelsene enn en tradisjonell båthavn vil gjøre. Boliganlegget vil ligge i sjøen, og det vil i tillegg til boligene kunne etableres en rekke funksjoner til almen bruk, som badeanlegg, havnefyr, fiskeplasser og tilrettelegging for anløp for byferge. Sistnevnte vil kunne tilby alternativ miljøvennlig transport på korte lokale reiser der bilen ellers ville vært et alternativ.

Gjeldende regulering legger opp til en småbåthavn med ca 750 båtplasser, samt servicefunksjoner, båtopplag og parkering på land. I foreslått formålsendring vil en større andel av båtplassene erstattes av sjøvillaer. Skissert løsning med 30-40 sjøvillaer i kombinasjon med en langt mindre båthavn på ca 150 plasser vil samlet gi en mindre trafikkbelastning enn hva gjeldende formål/plan legger opp til. Forslaget ligger innenfor planavgrensningen til den gjeldende reguleringsplanen for Rosnes båthavn.

Sjøvillaer på Rosnes
Sjøvilla-anlegget består av permanente flytende villaer med tilhørende støttefunksjoner på land, med fokus på et bærekraftig bomiljø. Boligene vil ha egne gårds- og bruksnumre, og er planlagt med komplett infrastruktur som tilfredsstiller alle tekniske krav. Boligene er koplet sammen med bryggeanlegget, og har ikke fundamentering til sjøbunn. Anlegget er foreslått plassert i forlengelsen av Rosnesbrygga på Jeløyas østside og danner en akse ut i sundet som adskiller et nytt havneanlegg for småbåter i nord fra sjøvillaene i syd. Havna er planlagt rasjonelt og

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

knytter seg til sjøvilla-anleggets geometri i ytre avgrensning. Syd for sjøvillaene dannes det en innsegling til den eksisterende småbåthavna Betongen, hvor den ytterste moloen/bølgebryteren er dreid for å tilrettelegge for utvidelse av anlegget. Presentasjon av anlegget følger vedlagt.

Det foreslåtte anlegget vil bidra til å understreke Moss bys nærhet til og åpenhet mot fjorden ved hjelp av et vannbasert landskap som tilbyr unike bolig- og rekreasjonsmuligheter på land, i vannet og i overgangssonen, og vil gi byen et nytt vannbasert "landemerke". Dette vil svare til Moss bys ambisjoner om å være en aktiv og miljøvennlig fjordby. Anlegget vil kunne tilrettelegges for aktiviteter som stupeanlegg, badeøy, fiskeplass, havnefyr og byferge som forbinder anlegget til ulike deler av Moss by. Organiseringen på langs av en felles slyngende trasé skaper større romlig diversitet, store vannspeil til rekreasjon og et forhold mellom privat og offentlig som ligner mer på en villavei enn en typisk havns strenge struktur. Alle boligene er plassert slik at traséen fungerer som bølgebryter, og på denne måten skapes et nytt offentlig sted til rekreasjon og opphold på den ene siden, mens private boliger med tilhørende båtplass plasseres på den andre. Sjøvilla-anlegget er utformet slik at det gir rom til friområder med badeplass på land, og slik at kvalitetene for ferdsel og opphold i strandsonen ikke blir svekket, men tvert i mot blir forbedret og enda mer tilgjengelig enn det den gjeldende planen legger opp til.

Parkeringsløsning er plassert på land i et anlegg av carporter og sportsboder som er lagt inn som lommer i et grønt gressdekke for å fremstå som terreng sett fra bebyggelsen i vest. Øst for sjøvillabeboernes parkering er det plassert besøksparkering for havna og badeplassen som et anlegg hvor man parkerer under trærne, slik at inntrykket av den asfalterte platen dempes og anlegget fremstår som grønt. De store arealene som i dag er regulert til parkering og båtopplag får dermed en opparbeidelse som vil være mer preget av permanens og som vil gli lettere inn i boligomgivelsene og sikre en grønnere og mer tiltalende sikt for omgivelsene i bakkant.

Som i gjeldende regulering vil et felles servicebygg plasseres strategisk i anlegget der Rosnesbrygga er i dag, ved aksen som strekker seg ut i sjøen og adskiller den nye småbåthavna fra sjøvilla-anlegget. Bygget vil ha typiske marina-funksjoner, samt servering, utleielokaler og utleie av trehytter, utstyr for vannsport og toaletter til badeplassen. Det er tilrettelagt for tursti parallelt med strandlinjen, mellom badeplassen og parkeringsarealene. Den vil markere skillet mellom de opparbeidede arealene på land og den naturlige kystlinjen.

Arealene i sjøen foreslås med arealformål *Småbåthavn og flytende boliger*. Det foreligger en reguleringsplan for et tilsvarende anlegg i Horten, vedtatt i 2017, hvor et tilsvarende anlegg bestående av sjøvillaer og småbåthavn er under prosjektering. Arealformålet i sjøen er det samme som foreslås på Rosnes. Den prinsipielle forskjellen på gjeldende arealformål og det foreslåtte er at sistnevnte tilrettelegger for etablering av boliger i sjøen. Øvrige funksjoner som omfattes av de to ulike arealformålene er sammenfallende. Under dagens regulerte formål kan husbåter med faste beboere tillates. Sjøvilla-prosjektet vil utgjøre et mer permanent alternativ med faste beboere, noe som gir stabilitet og skattebetalere til byen. Utdypende beskrivelse av konseptet for områdeutviklingen finnes i vedlagt presentasjon.

Konklusjon
Med utgangspunkt i Rosnes' sentrale lokalisering i Moss og med betydelig utbygging de senere årene, mener vi det er naturlig å vurdere dette arealet på nytt. Rosnes ligger attraktivt til mellom byen, marka og fjorden, og her ligger alt til rette for videreutvikling av et bærekraftig boligområde av høy kvalitet.

Rosnes anses å være innenfor det som regnes som fremtidig utbyggingsområde (Innenfor langsiktig utbyggingsgrense). Området er sentrumsnært og med god visuell kontakt til Moss sentrum, og ligger innenfor en avstand som anses som akseptabel for bruk av sykkel og gange til jernbaneknutepunkt (ca 2,4 km). Kommunens vedtatte strategi for sykkelveien 2013 understøtter denne vurderingen, ved å vise en planlagt videreføring av hovednettet for sykkeltrafikk til Rosnes.

Bolig og rekreasjon rundt Mossesundet er svært attraktivt, noe utviklingen av Moss by bør ta høyde for i form av en mer visjonær planlegging, og et område avsatt til sjøvillaer vil være med på å styrke Moss sin rolle som fjordby. Det foreligger planer for utvikling av gamle industritomter vest for kanalen og man bør benytte muligheten revisjonen av kommuneplanen gir til å vurdere nye måter å knytte disse sentrale delene av Jeløya

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

sammen med sentrum. Utviklingen av Verket har sammenheng med dette og vil, sammen med sjøvilla-anlegget, bidra til en økt og identitetsskapende aktivisering av Mossesundet.
Fortetting av eksisterende boligområder er nødvendig for å videreutvikle Moss i bærekraftig retning, slik det påpekes i Mosseregionens felles plangrunnlag, Fylkesplanen for Østfold, og i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Med bakgrunn i dette bør Rosnes med sin beliggenhet og potensiale revurderes som utbyggingsområde.

Slik vi ser det vil foreslått formålsendring i prinsippet ikke være vesentlig annerledes enn dagens formål, men vil legge til rette for et positivt alternativ til en ren småbåthavn, som samtidig er med på å aktivisere og åpne kystlinjen for allmennheten. Endringen vil ikke påvirke avsatte områder til jordbruksareal og grønt, og vil kunne ha en positiv konsekvens for biltrafikk til og fra området.

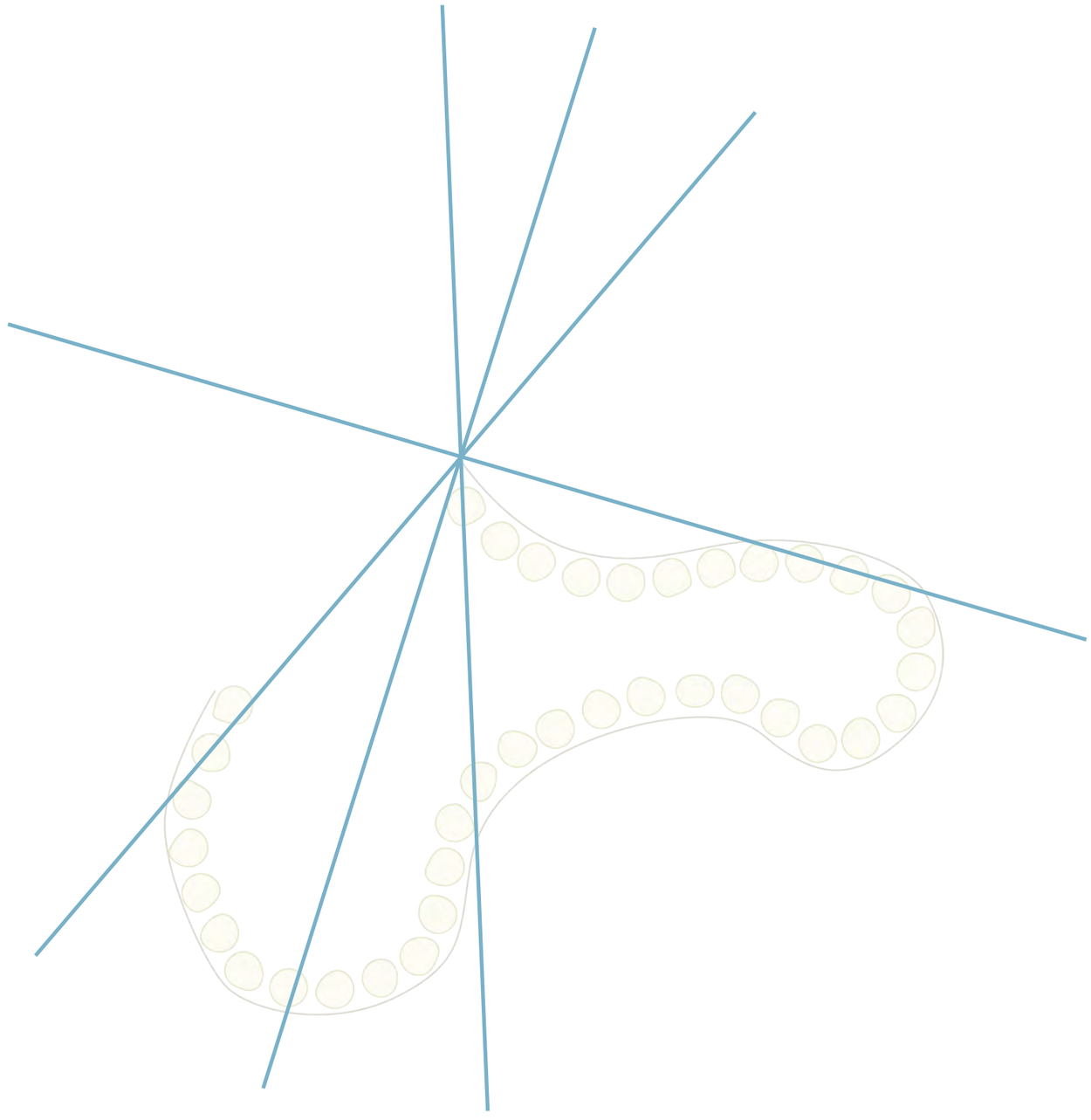
På bakgrunn av det ovennevnte mener vi at det i ny kommuneplan bør tilrettelegges for at arealformålet i Felt 1 kan endres fra *Privat småbåtanlegg* til *Småbåthavn og flytende boliger (*sjø). Med ovenstående utdypning og endring av allerede innsendt innspill til den nye felles Kommuneplanen for nye Moss ber vi på vegne av Rosnes AS om at ny konklusjon for Felt 1 vurderes.

Med hilsen

Sondre Schou Hauer
Østavind Arkitekter AS

Vedlegg:
V01 Presentasjon "Perlesnora"

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180



PERLESNORA

SJØVILLAER I PERLEBUKTA

JELØYA

MOSSESUNDET

BYFERGE

ROSNES

PERLEBUKTA

BETONGEN
BÅTHAVN

SANDBUKTA

VERKET

KROSSERN

VÆRVEN

BYFERGE

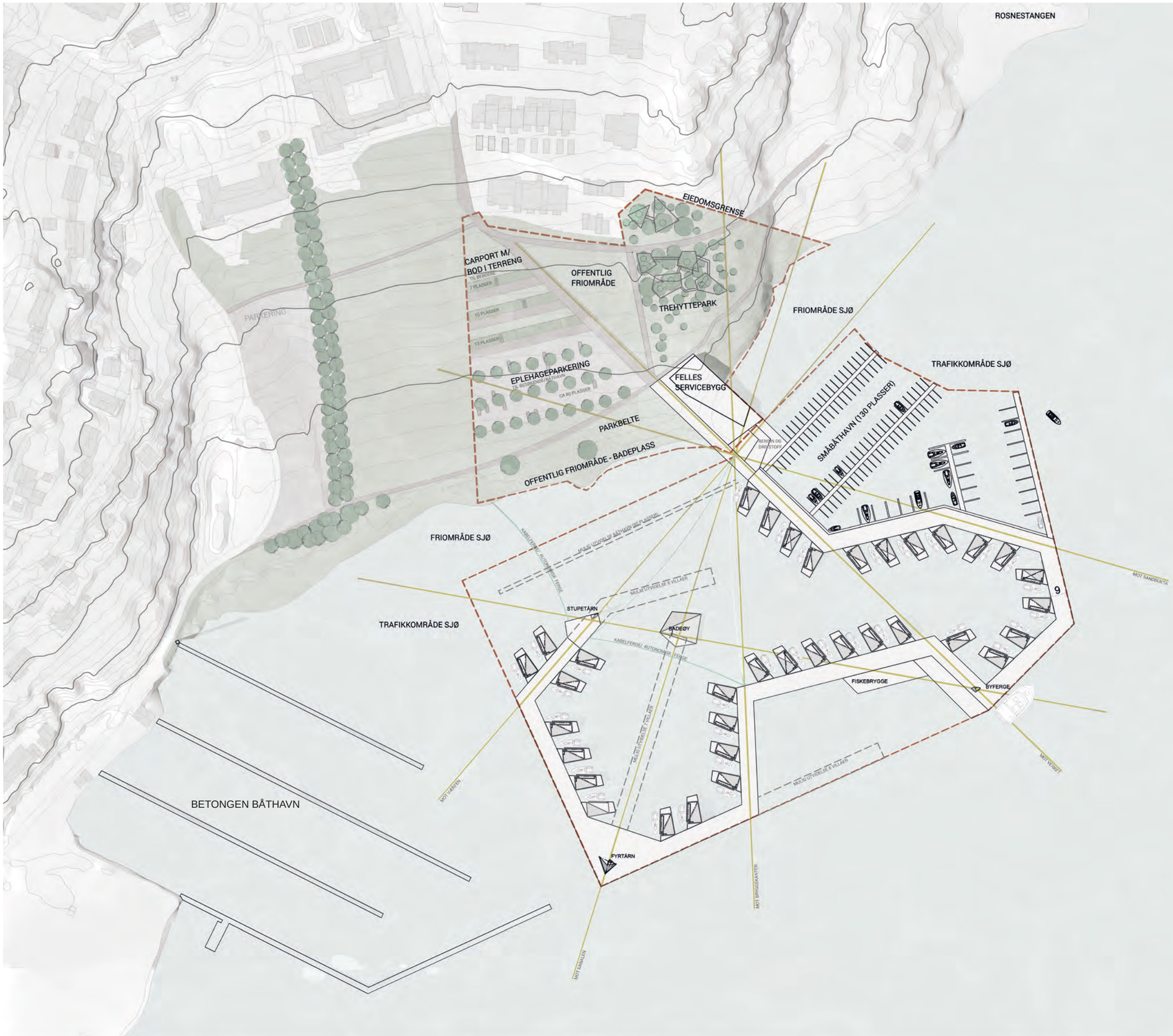
VANNSJØ

KANALEN

MOSS SENTRUM

BYFERGE

MOSSESUNDET 1:10000



"Perlesnora" ved Rosnes på Jeløyas østside består av flytende villaer med tilhørende støttefunksjoner på land. Anlegget vil bidra til å understreke Moss bys nærhet til og åpenhet mot fjorden ved hjelp av et vannbasert landskap som tilbyr unike bolig- og rekreasjonsmuligheter på land, i vannet og i overgangssonen og vil gi byen et nytt vannbasert "landemerke".

Et anlegg av brygger bukter seg og skaper interessante romdannelser og mellomrom som tilrettelegger for aktiviteter som stupeanlegg, badeøy, fiskeplass, havnefyr og byferge som forbinder anlegget til ulike deler av Moss by. Ved overgangen mellom land og vann skapes det siktlinjer til gamle og nye steder i Moss. Organiseringen på langs av en felles slyngende trasé skaper større romlig diversitet, store vannspeil til rekreasjon og et forhold mellom privat og offentlig som ligner mer på en villavei enn en typisk havns strenge struktur.

Anlegget er foreløpig vist med 35 sjøvillaer, men kan utvides for å øke kapasiteten. Boligene er plassert langs en buktende trasé som gir en unik opplevelse av aktivitet og opphold i Mossesundet. Alle boligene er plassert slik at traséen fungerer som bølgebryter. På denne måten skapes et nytt offentlig sted til rekreasjon og opphold på den ene siden, mens private boliger med tilhørende båtplass plasseres på den andre.

Situasjon
Anlegget er plassert i forlengelsen av Rosnesbrygga og danner en akse ut i sundet som adskiller et nytt havneanlegg for småbåter i nord fra sjøvillaene i syd. Havna er planlagt rasjonelt og knytter seg til sjøvilla- anleggets geometri i ytre avgrensning. Syd for sjøvillaene dannes det en innsegling til den eksisterende småbåthavna Betongen, hvor den ytterste moloen/ bølgebryteren er dreid for å tilrettelegge for utvidelse av anlegget. Innseglingen er markert med et havnefyr på en plassdannelse som kan tilrettelegge for opphold og utendørs møblering.

Sjøvilla- anlegget er trukket ut mot reguleringsplanens østre avgrensning for å gi rom til friområdet med badeplass på land, slik at ikke kvalitetene for ferdsel og opphold i strandsonen blir unødvendig svekket. En kabelferge gir tilgang til de nye bade- og stupefasilitetene ute i sjøen.

Anlegget er planlagt som anløpssted for byferge, som bidrar til å avlaste kanalbroa og binder Jeløyas østside sammen med Verket, sentrum, kanalen og andre steder videre sydover. Byfergen vil gjøre anlegget uavhengig av veinettet på Jeløya og bidra til å gjøre plasseringen sentral selv om det er planlagt utenfor det som regnes som fremtidig utbyggingsområde.

Boligene
Boligene er plassert på innsiden av en lang buktende bølgebryter som har et variert forløp av ulike sone for opphold og opplevelse. Noen strategiske punkter er aktivisert, på disse punktene er det gitt litt ekstra rom for å skape litt avstand til boligene. Boligene er lagt skrått mot bryggene for å tilrettelegge for en privat adkomstsituasjon, og har i tillegg terrasse på baksiden, mot vannet og på takflatene. Alle har egen båtplass til en større båt, i tillegg til fortøyningsmulighet for flere små.

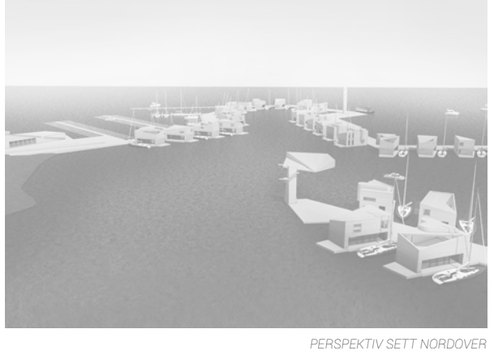
PERSPEKTIV SETT FR FELLES SERVICEBYGG

Servicebygning
Et felles servicebygg er plassert strategisk i anlegget der Rosnesbrygga er i dag, ved aksen som strekker seg ut i sjøen og adskiller den nye småbåthavna fra sjøvilla-anlegget. Bygget vil ha typiske marina- funksjoner, samt servering, utleielokaler og utleie av trehytter, utstyr for vannsport og toaletter til badeplassen.

Parkering
Sjøvillaene har parkering på land i et anlegg av carporter og sportsboder som er lagt inn som lommer i et grønt gressdekke for å fremstå som terreng sett fra bebyggelsen i vest. Øst for sjøvillabeboernes parkering er det plassert besøksparkering for havna og badeplassen som et anlegg hvor man parkerer under trærne, slik at inntrykket av den asfalterte platen dempes og anlegget fremstår som grønt.

Tursti
En tursti er lagt parallelt med strandlinjen, mellom badeplassen og parkeringsarealene. Den vil markere skillet mellom de opparbeidede arealene på land (parkering og båtopplag) og den naturlige kystlinjen.

Offentlig friområde med badeplass
Friområdet opprettholdes naturlig, men får støttefunksjoner i servicebygget i form av toaletter, kiosk/ kafé og utleie av utstyr for vannsport.



PERSPEKTIV SETT NORDOVER

Fra: Petter Andersen <petteran78@gmail.com>
Sendt: mandag 30. september 2019 21:03
Til: Mottak Post; Mottak Post
Kopi: Birgit Gjølberg
Emne: Høringsuttalelse - forslag til kommuneplan for nye Moss 2019-2030
Vedlegg: 20190930_Høringsuttalelse_arealplan_Lille_Rygge.pdf

Hei!
Vedlagt følger høringsuttalelse til forslag til kommuneplan for nye Moss 2019-2030.

I all hovedsak positivt innspill med omregulering av Lille Rygge fra næring til bolig. Dette tror jeg blir et bra tilskudd til Halmstad.

Men Roersveien mener vi bør ses på med nye øyne. Roersveien i området rundt Lille Rygge og gårdstun Gatu gård bør legges om for mest optimal og fremtidsrettet løsning for den økte trafikken.

--
Mvh Petter Andersen og Birgit Gjølberg

Petter Andersen og Birgit Gjølberg

Roersveien 5

1580 Rygge

Rygge, 30. september 2019

Høringsuttalelse – forslag til kommuneplan for nye Moss 2019-2030, vedr. «Lille Rygge» (gnr 1, bnr 1)

Undertegnede bor på adressen Roersveien 5, i direkte tilknytning til gårdstun tilknyttet gnr 4, bnr 1 i Rygge. Her bor en familie med små barn.

Fra «Planbeskrivelse – kommunens arealdel» fremkommer det at det ønskes å omregulere "Lille Rygge" (gnr 1, bnr 1) fra næring til bolig. Dette er meget positivt og vi mener dette vil løfte området fra slik det fremstår idag samt bidra positivt til Halmstad.

Med reguleringsplanen som har ligget til grunn for området i perioden 2009-2019 eller en endring til boligformål for neste periode, vil enhver utbygging medføre økt trafikk gjennom gårdstunet vi bor i. Roersveien gjennom Gatu gård er smal og uoversiktlig. Vi har tidligere sendt inn en søknad om fartsreduserende tiltak for motorisert ferdsel gjennom gårdstunet grunnet begrenset sikt for for høy fart (50 kmt/t). Saksreferanse for henvendelse sendt til Statens Vegvesen; 19/103976.

Som påpekt for Statens Vegvesen påstås farten allerede nå være for høy sett ut ifra forhold gitt av utforming og vegetasjon. Med utbygging av "Lille Rygge" vil det bli økende trafikk og samtidig et økende problem. I reguleringen som gjaldt for perioden 2009-2019 ble det planlagt gang/sykkelvei som et tiltak for myke trafikanter langs en vei med økt trafikk. Dette er vel og bra, men vil ikke uten videre hjelpe oss som bor på vestsiden av dagens "Roersveien". Det stilles også spørsmål til gjennomføringsevnen for en slik utbedring dersom Bane NOR går videre med sine planer om hensetting med "Gon-alternativet". Dette alternativet vil medføre et ekstra spor sør for dagens jernbane, og arealet for nytt spor vil antagelig komme i konflikt for gang/sykkelvei for Roersveien.

Vi vil også peke på at dagens kryss mellom Roersveien og Bygdetunveien gir en veldig dårlig trafikkløsning. For kjørende østfra på Bygdetunveien gjennom undergangen under sporene kommer påkjøringen fra Roersveien veldig brått på. Mange har god fart og den mørke tunellen begrenser synet i tillegg til at det er kort vei igjen til krysset når man har sikt. Mange misforstår også krysset og tror det kun er utkjøring fra en parkeringsplass, og at de dermed har forkjørsrett. Vi som er naboer, ser hyppig farlige situasjoner i nåværende kryss.

I forbindelse med ny arealplan og fremtidige reguleringsplaner forutsettes at det velges en fremtidsrettet og god løsning for Roersveien med bakgrunn I gårdstunet forbi vår bolig, ekstra jernbanespor ifm. hensettingsanlegg og utsatt kryss for Roersveien/Bygdetunveien. Forslagsvis ønskes at Roersveien legges om og bygges ny fra dagens kryss Roersveien/Bygdetunveien på vestsiden av Roersveien 5.

En påkjøring til Roersveien herfra vil medvirke til flere fordeler som er mer fremtidsrettet enn å utbedre dagens trase med de utfordringer dette vil ha:

- Krysset Bygdtunveien/Roersveien vil kunne forbedres med at parkeringen for Jernbanestasjonen er eneste forbruker av dagens avkjøring. Dette vil bedre trafikksikkerheten betraktelig.
- Ny omlagt vei vil være egnet for den økende trafikken på Roersveien, og kan enklere dimensjoneres for den øktr trafikken som følge av omregulering til boligområde.
- Areal som idag er beslaglagt av vei mellom krysning Bygdetunveien/Roersveien, frem mot dagens innkjøring til Gatu Gård kan I fremtiden omdisponeres til pendlerparkering for Rygge jernbanestasjon for å kompensere for utvidelse til 3 spor gjennom stasjonen retning sør. Dette vil forutsette avkjøring fra ny Roersveien til oss og Gatu gård på sørsiden av våre eiendom.

Dersom det ikke blir valgt en mer optimal løsning for Roersveien I dette området forutsettes at det innføres fartsreduserende tiltak for utbedret vei og en fartsgrense på maks 40 km/t.

Med vennlig hilsen

Petter Andersen og Birgit Gjølberg.

Fra:	Tove Obrestad Manskow <tom@ostavind.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 20:01
Til:	Mottak Post
Kopi:	aadne@askonor.no
Emne:	Kallumveien 16 - Innspill til ny kommuneplan - klage på konklusjon
Vedlegg:	Klage på konklusjon .pdf; ATT00001.htm

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan og kommunens konsekvensvurdering hvor innspillet ikke ble tatt til følge. Vedlagt oversendes, på vegne av grunneier Aadne Skolt, utdypende/ presiserende innspill med anmodning om at kommunen revurderer sin konklusjon.

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 27.09.19

KALLUMVEIEN 16 — INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN
KLAGE PÅ KONKLUSJON

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan, innsendt på vegne av grunneier Aadne Skolt 07.03.2019. Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, vedlegg 2, ikke tatt til følge. På vegne av Skolt ønsker vi å påklage vurderingen av innspillet og be om at kommunen på bakgrunn av utdypende redegjørelse revurderer sin konklusjon.

Planstatus
I nåværende kommuneplan er eiendommen gitt formålet *Idrettsanlegg*. Den er regulert av reguleringsplan for Rabekkgata, vedtatt i 2008, der den har formål *Anlegg for idrett og sport.* Omgivelsene er regulert til *Bebyggelse og anlegg* i syd og vest. Områdene i øst har blandingsformål, *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* i nåværende kommuneplan og kommunedelplan Høyden – Varnaveien - Melløs og er detaljregulert til *Bolig/ forretning* i reguleringsplan for Rabekkgata, vedtatt i 2008.

Bakgrunn
Skolt er hjemmelshaver til eiendommen GNR 2 BNR 1578, Kallumveien 16. Eiendommen ligger på Melløs, syd for Moss stadion og treningsfeltet. Den er i dag regulert med grønt formål – *Idrettsanlegg, nåværende*. Eiendommen ligger i randsonen mellom bebyggelse av svært ulik skala. De nærmeste omgivelsene består av et stort boligområde med småhusbebyggelse i syd og vest, mens omgivelsene i øst er preget av nærings- og industribebyggelse i langt større skala.

Grunneier ønsker å avslutte lagerdriften og utvikle eiendommen til bolig, noe som vil utgjøre et langt bedre tilskudd til omgivelsene. Dersom lagerdriften kan opphøre, vil en anselig mengde tungtrafikk forsvinne fra de omkringliggende gatene som deles med boligområdet. En boligutbygging vil etter all sannsynlighet være en kjærkommen endring for beboerne i området og vil også kunne tilby boliger i det vi vurderer å være et svært attraktivt boligmiljø. Det vil dessuten gi en sammenheng til de store områdene i øst som vil transformeres til (i hovedsak) bolig i årene som kommer. Alternativer vil være at lagerdriften videreføres, noe som antas ikke vil være ønskelig for omgivelsene.

Vurdering
Kommunen konkluderte i sin konsekvensvurdering med at området ligger innenfor eksisterende boligområde og i et område hvor det er målsetning om boligfortetting. Det har gang- og sykkelavstand til det meste og har i dag bebyggelse som er uheldig for nærmiljøet. Temaene i konsekvensvurderingen er i hovedsak konkludert med grønt og gult, noe som burde kunne føre til en positiv konklusjon. Eiendommen har alle forutsetninger for å legge til rette for en bærekraftig utvidelse av et eksisterende boligområde. Argumentet som fører til at innspillet imidlertid ikke tas til følge er eiendommens formål, *grøntformål- idrettsanlegg*, og at kommunen ikke ønsker å frasi seg muligheten til fremtidig utvidelse av dagens idrettsanlegg.

Arealene syd for stadion med tilhørende anlegg, som omfatter eiendommen Kallumveien 16, har imidlertid aldri blitt benyttet til bebyggelse eller aktivitet i tråd med formålet. I løpet av de 10 årene eiendommen har vært avsatt til friområde har kommunen aldri tatt initiativ til å erverve eiendommen for bruk i tråd med formålet. Både Rygge og Moss kommunes idrettsråd har i møte med grunneier avvist behov for idrettsanlegg på den aktuelle tomten. Idrettsforeninger eller andre aktører har heller ikke satt i gang prosessen med å benytte eiendommen til det den er regulert til, og det er ingen tegn på at det vil skje.

Kommunenes idrettsråd uttrykte imidlertid at fremtidige behov knyttet til idrett kan komme til å dreie seg om mindre lokaler til f.eks kampidrett, noe som gjerne kan innlemmes i en boligutbygging, f.eks i en utadrettet

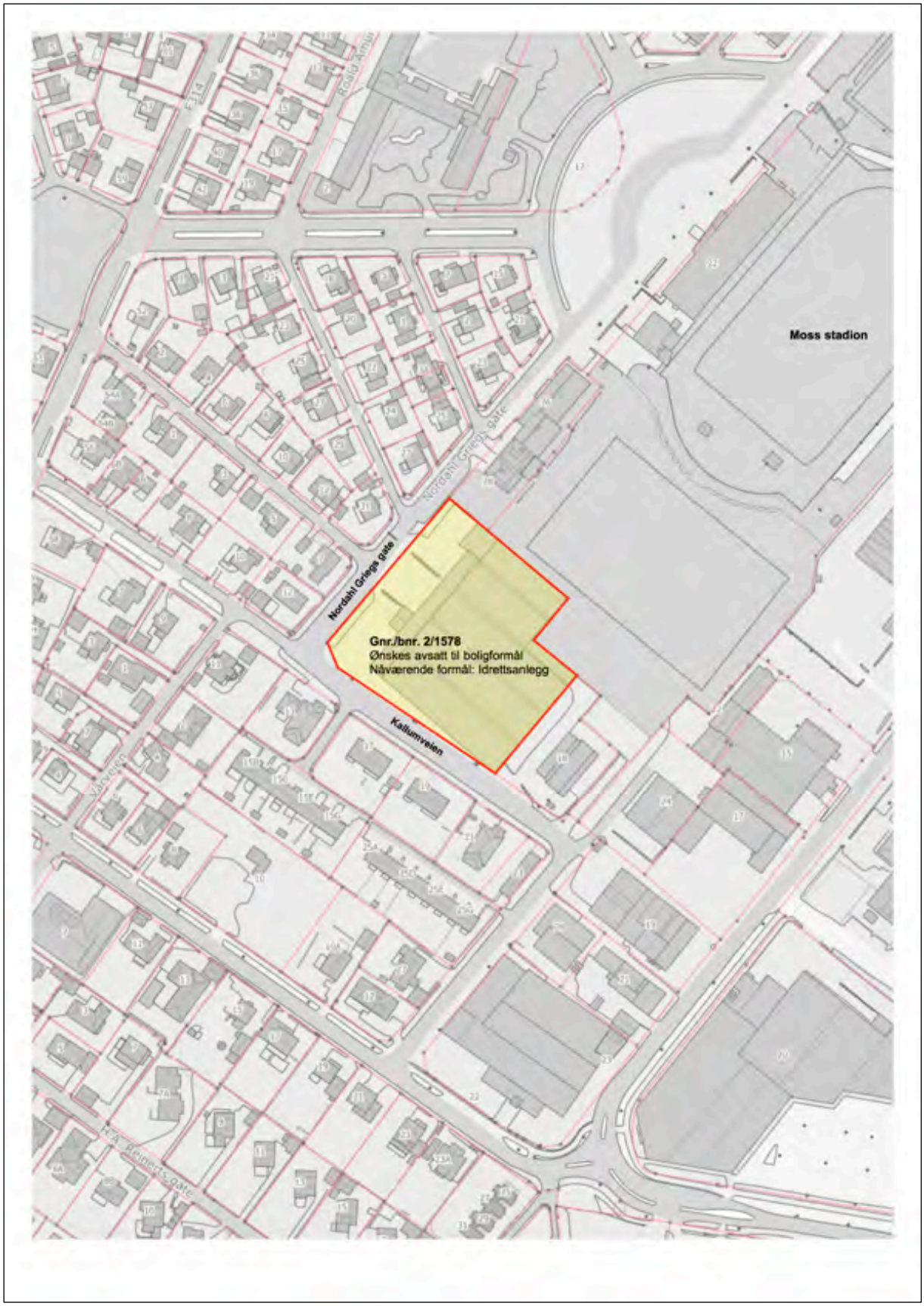
1.etasje henvendt mot de eksisterende idrettsanleggene i nord. Det er denne muligheten vi ønsker å presisere i klagen på kommunens konklusjon. Ved å gi eiendommen formål *Kombinert bebyggelse og anlegg*, kan man tilrettelegge for at den kan utvikles i tråd med målsetningen om boligfortetting på Høyda, hvor boliger kan etableres med gang- og sykkelavstand til det meste, og samtidig ivareta at mulige fremtidige behov for idrettsanlegg dekkes. På denne måten kan man oppnå et samspill av bolig og lokal idrettsaktivitet på en måte som vil være miljøfremmende i den nye bydelen som er under utvikling med storstilt boligbebyggelse på de omkringliggende tomtene. I en påfølgende detaljregulering vil man kunne fastsette andelen areal som ønskes avsatt til idrett og la dette legge premisser for boligutviklingen.

Konklusjon
Kommunen bør i arbeidet med den nye kommuneplanen benytte muligheten til å tilrettelegge for ny bærekraftig boligbebyggelse på bekostning av lager og tungtransport i et område med en målsetting om boligfortetting og hvor forholdene i kommunens vurdering anses som ideelle. Med den skisserte muligheten for etablering av arealer til idrett i ny bebyggelse, anser vi at muligheten for at eventuelle fremtidige behov for utvidelse av idrettsanlegg kan ivaretas bør være sikret.

På bakgrunn av det ovennevnte vil vi på vegne av Aadne Skolt, hjemmelshaver til GNR 2 BNR 1578, Kallumveien 16, påklage kommunens konklusjon på tidligere innsendt innspill om formålsendring til bolig og samtidig foreslå at hensynene til boligetablering og utvidelse av idrettsanlegg kan kombineres ved å gi eiendommen formål *Kombinert bebyggelse og anlegg i* den nye felles Kommuneplanen for nye Moss.

Med vennlig hilsen

Tove Obrestad Manskow
Østavind Arkitekter AS



post@ostavind.no
www.ostavind.no

Dronningens gate 30
1530 Moss

Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Fra: Tove Obrestad Manskow <tom@ostavind.no>
Sendt: tirsdag 1. oktober 2019 09:14
Til: Mottak Post
Kopi: aadne@askonor.no
Emne: Kallumveien 16 - innspill trekkes

Vi viser til innspill til kommuneplan angående Kallumveien 16 , innsendt i går, 30.09 og ber om at dette trekkes. Innspillet er, etter det vi forstår, innsendt av annen konsulent.

Vennlig hilsen

Tove Obrestad Manskow
Arkitekt MNAL | **Partner**

ØSTAVIND ARKITEKTER

JANVEN ARKITEKTER AS

Mob: +47 93 25 54 07 | tom@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

Fra:	Tove Obrestad Manskow <tom@ostavind.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 20:01
Til:	Mottak Post
Kopi:	aadne@askonor.no
Emne:	Kallumveien 16 - Innspill til ny kommuneplan - klage på konklusjon
Vedlegg:	Klage på konklusjon .pdf; ATT00001.htm

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan og kommunens konsekvensvurdering hvor innspillet ikke ble tatt til følge. Vedlagt oversendes, på vegne av grunneier Aadne Skolt, utdypende/ presiserende innspill med anmodning om at kommunen revurderer sin konklusjon.

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 27.09.19

KALLUMVEIEN 16 — INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN
KLAGE PÅ KONKLUSJON

Vi viser til tidligere innsendt innspill til ny kommuneplan, innsendt på vegne av grunneier Aadne Skolt 07.03.2019. Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, vedlegg 2, ikke tatt til følge. På vegne av Skolt ønsker vi å påklage vurderingen av innspillet og be om at kommunen på bakgrunn av utdypende redegjørelse revurderer sin konklusjon.

Planstatus
I nåværende kommuneplan er eiendommen gitt formålet *Idrettsanlegg*. Den er regulert av reguleringsplan for Rabekkgata, vedtatt i 2008, der den har formål *Anlegg for idrett og sport.* Omgivelsene er regulert til *Bebyggelse og anlegg* i syd og vest. Områdene i øst har blandingsformål, *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* i nåværende kommuneplan og kommunedelplan Høyden – Varnaveien - Melløs og er detaljregulert til *Bolig/ forretning* i reguleringsplan for Rabekkgata, vedtatt i 2008.

Bakgrunn
Skolt er hjemmelshaver til eiendommen GNR 2 BNR 1578, Kallumveien 16. Eiendommen ligger på Melløs, syd for Moss stadion og treningsfeltet. Den er i dag regulert med grønt formål – *Idrettsanlegg, nåværende*. Eiendommen ligger i randsonen mellom bebyggelse av svært ulik skala. De nærmeste omgivelsene består av et stort boligområde med småhusbebyggelse i syd og vest, mens omgivelsene i øst er preget av nærings- og industribebyggelse i langt større skala.

Grunneier ønsker å avslutte lagerdriften og utvikle eiendommen til bolig, noe som vil utgjøre et langt bedre tilskudd til omgivelsene. Dersom lagerdriften kan opphøre, vil en anselig mengde tungtrafikk forsvinne fra de omkringliggende gatene som deles med boligområdet. En boligutbygging vil etter all sannsynlighet være en kjærkommen endring for beboerne i området og vil også kunne tilby boliger i det vi vurderer å være et svært attraktivt boligmiljø. Det vil dessuten gi en sammenheng til de store områdene i øst som vil transformeres til (i hovedsak) bolig i årene som kommer. Alternativer vil være at lagerdriften videreføres, noe som antas ikke vil være ønskelig for omgivelsene.

Vurdering
Kommunen konkluderte i sin konsekvensvurdering med at området ligger innenfor eksisterende boligområde og i et område hvor det er målsetning om boligfortetting. Det har gang- og sykkelavstand til det meste og har i dag bebyggelse som er uheldig for nærmiljøet. Temaene i konsekvensvurderingen er i hovedsak konkludert med grønt og gult, noe som burde kunne føre til en positiv konklusjon. Eiendommen har alle forutsetninger for å legge til rette for en bærekraftig utvidelse av et eksisterende boligområde. Argumentet som fører til at innspillet imidlertid ikke tas til følge er eiendommens formål, *grøntformål- idrettsanlegg*, og at kommunen ikke ønsker å frasi seg muligheten til fremtidig utvidelse av dagens idrettsanlegg.

Arealene syd for stadion med tilhørende anlegg, som omfatter eiendommen Kallumveien 16, har imidlertid aldri blitt benyttet til bebyggelse eller aktivitet i tråd med formålet. I løpet av de 10 årene eiendommen har vært avsatt til friområde har kommunen aldri tatt initiativ til å erverve eiendommen for bruk i tråd med formålet. Både Rygge og Moss kommunes idrettsråd har i møte med grunneier avvist behov for idrettsanlegg på den aktuelle tomten. Idrettsforeninger eller andre aktører har heller ikke satt i gang prosessen med å benytte eiendommen til det den er regulert til, og det er ingen tegn på at det vil skje.

Kommunenes idrettsråd uttrykte imidlertid at fremtidige behov knyttet til idrett kan komme til å dreie seg om mindre lokaler til f.eks kampidrett, noe som gjerne kan innlemmes i en boligutbygging, f.eks i en utadrettet

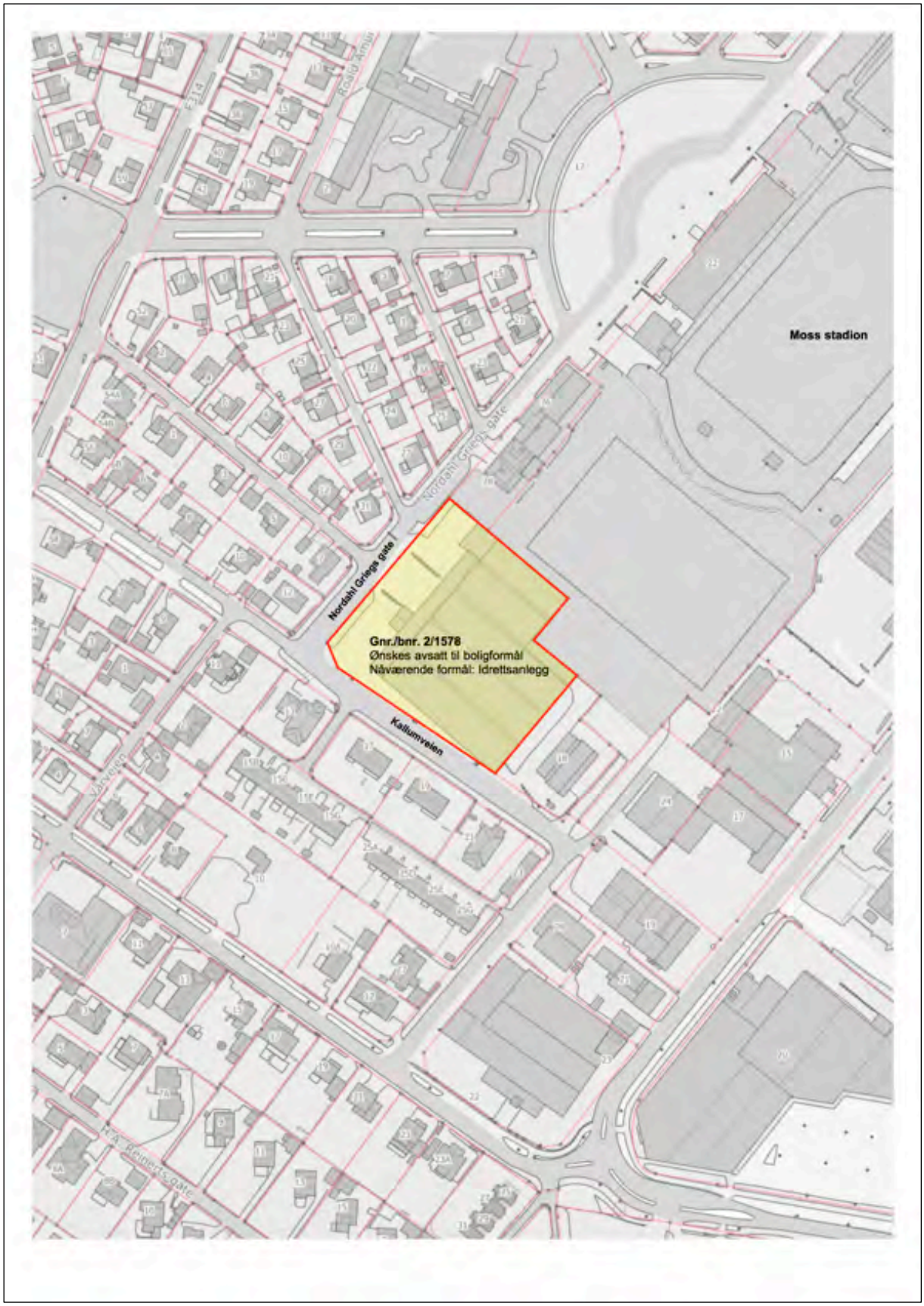
1.etasje henvendt mot de eksisterende idrettsanleggene i nord. Det er denne muligheten vi ønsker å presisere i klagen på kommunens konklusjon. Ved å gi eiendommen formål *Kombinert bebyggelse og anlegg*, kan man tilrettelegge for at den kan utvikles i tråd med målsetningen om boligfortetting på Høyda, hvor boliger kan etableres med gang- og sykkelavstand til det meste, og samtidig ivareta at mulige fremtidige behov for idrettsanlegg dekkes. På denne måten kan man oppnå et samspill av bolig og lokal idrettsaktivitet på en måte som vil være miljøfremmende i den nye bydelen som er under utvikling med storstilt boligbebyggelse på de omkringliggende tomtene. I en påfølgende detaljregulering vil man kunne fastsette andelen areal som ønskes avsatt til idrett og la dette legge premisser for boligutviklingen.

Konklusjon
Kommunen bør i arbeidet med den nye kommuneplanen benytte muligheten til å tilrettelegge for ny bærekraftig boligbebyggelse på bekostning av lager og tungtransport i et område med en målsetting om boligfortetting og hvor forholdene i kommunens vurdering anses som ideelle. Med den skisserte muligheten for etablering av arealer til idrett i ny bebyggelse, anser vi at muligheten for at eventuelle fremtidige behov for utvidelse av idrettsanlegg kan ivaretas bør være sikret.

På bakgrunn av det ovennevnte vil vi på vegne av Aadne Skolt, hjemmelshaver til GNR 2 BNR 1578, Kallumveien 16, påklage kommunens konklusjon på tidligere innsendt innspill om formålsendring til bolig og samtidig foreslå at hensynene til boligetablering og utvidelse av idrettsanlegg kan kombineres ved å gi eiendommen formål *Kombinert bebyggelse og anlegg i* den nye felles Kommuneplanen for nye Moss.

Med vennlig hilsen

Tove Obrestad Manskow
Østavind Arkitekter AS



post@ostavind.no
www.ostavind.no

Dronningens gate 30
1530 Moss

Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

Fra:	Per Brynildsen <Per@asfaltremix.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 20:09
Til:	Mottak Post
Emne:	Ang-kommuneplan-for-Moss-2020.docx
Vedlegg:	Ang-kommuneplan-for-Moss-2020.docx; ATT00001.txt

https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fcdn.fbsbx.com%2Fv%2Ft59.2708-21%2F69426930_1421194334723983_37651903814828032_n.docx%2FAng-kommuneplan-for-Moss-2020.docx%3F_nc_cat%3D110%26_nc_oc%3DAQnIafEfCAH0GhmuyJ2bVTSuFyeZOADXZVXR3DE-QeE8uEBxOpnoMueZ4NlUE29lohA%26_nc_ht%3Dcdn.fbsbx.com%26oh%3D432623e0fe6409895e365a2bfbb387f3%26oe%3D5D941C6E%26dl%3D1&data=02%7C01%7C%7C993b6fb69702419fd8a708d745d14d92%7C404523f622514c72921410135b56aabc%7C0%7C1%7C637054637933023596&sdata=e6nFxZahO8qD7yV3M6ko50MXpE2Pd0clEOfBlgl7M%2FU%3D&reserved=0

Ang kommuneplan for Moss Dilling 30.09.19

Som tidligere innbygger i Våler, frem til 2017, reagerer jeg på den lave prioriteten Rygge har fått i kommuneplanen. For å si det sånn, det er nettopp denne type kommuneplan det ble advart mot i Våler ved en eventuell kommunesammenslåing. Nå er det sånn at jeg var "for" en sammenslåing, men blir meget betenkt når jeg ser at på side nr 2 i høringen står det at denne kommuneplanen handler om fortetting av Moss sentrum…

Utbygging av eneboliger er på planen satt til et minimum. Moss bør legge ut muligheter for bygging av eneboliger i en større grad. Våler kommune er den kommunen som legger til rette for bygging av eneboliger, og det er her mossinger bygger. Dette er et ansvar Moss må ta for sine egne innbyggere.

I all hovedsak ser ut til at kommuneplanen legger opp til at de som ønsker enebolig må kjøpe brukte boliger. Disse blir da pusset opp og bygget om for mange hundre tusen. Legg til rette for eneboligutbygging og la hus og hage får bli et valg for de fleste.

Eneboligbygging bør utvikles i Vang skolekrets, siden denne skolen har kapasitet på 150 flere elever. Det er også kort vei i ungdomsskolen.

Det nevnes at barnehager skal bygges med gå og sykkelavstand for brukerne. Barnehager bør først og fremst legges i miljø der ansatte og barn har gangavstand til natur. La barna slippe å bruke dagene i bybarnehager når store deler av kommunen er en "landkommune".

Det nevnes at kommunen kan pålegge grunneiere til grønne belter uten at det blir gitt godtgjøring for dette. Dette må skje i dialog med grunneier.

I FNs klimamål skal det også legges til rette for grønne områder og møteplasser for eldre, kvinner og barn…. Husk det, skal det fortettes skal det være grønne parker i tillegg.

Om man vil fortette sentrum, for å spare bilkjøring, ber jeg om at dere gjør en undersøkelse på hvor mange som bor i blokkene (som er av nyere dato i Moss) som reiser til hytta eller bolig nr 2. i helgene. Hvor mange som vil bo i leilighet og fri fra vedlikehold,- fordi de vil reise mer. ..

Fremkomstmidler som personbiler er i dag et must for å inkludere alle, man må virkelig ta høyde for at Moss nå er en by og landkommune med avstander. En utopi å tro at alle bare kan ta bussen..
…Alle skal med…

Lag ikke kommuneplanen for stram og tett. Vi har allerede et lovverk. Ikke glem at planen skal være en retningsgivende styringsverktøy og ikke en detaljstyring av bystyre.

La noen avgjørelser tas av demokratiets utvalgte i bystyresalen.

Lykke til, i en masteroppgave er det 2 sensorer, på denne oppgava er det 45000sensorer ☺

Mvh Liv Bakke Brynildsen, Larkollveien 25, 1570 Dilling

Fra:	Vibeke Dons Wankel <vdwankel@wankel.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 18:18
Til:	Mottak Post
Emne:	Innspill kommuneplan
Vedlegg:	Kommuneplan - innspill Mossemarka Grunneierlag.pdf

Veldagt følger innspill til kommuneplanen fra Mossemarka Grunneierlag.
Mvh.
Vibeke Dons Wankel

30.09.2019
Herregårdsveien 35
1538 Moss.

Moss kommune,
Postboks 175
1501 MOSS
post@moss.kommune.no

Innspill til forslag til kommuneplan for nye Moss 2019 – 20130.

Mossemarka Grunneierlag har følgende innspill til forslag til kommuneplan for nye Moss 2019 – 2030.

I forslaget til kommuneplan står det følgende:
«I Mossemarka, som er en av de største sammenhengende skogsområder i kommunen, er det vurdert å være riktig å legge på hensynssonen for Naturmiljø (H560), i tillegg til dagens hensynssone Friluftsliv H530, for å styrke hensynet til naturen.»

Mossemarka er mye brukt til friluftsliv i Moss kommune. Men Mossemarka er også en viktig del av skogbruksnæringen for grunneierne som eier skogen. Skogen forvaltes, det plantes og hogges jevnlig etter oppdaterte skogbruksplaner som også tar hensyn til naturverdiene.

Forvaltning av skogen vanskeliggjøres av de mange stier og løyper som er etablert i Mossemarka. Dersom Mossemarka skal få enda flere restriksjoner med hensyn til forvaltning av skogen ved å innføre Naturmiljø (H560), vil dette føre til ytterligere problemer og økte kostnader for skogeierne.

Mossemarka Grunneierlag vil derfor protestere mot at Mossemarka pålegges ytterligere restriksjoner som Naturmiljø (H560).

Dersom kommunen likevel skulle vurdere å pålegge ny hensynssone Naturmiljø (H560), krever Mossemarka Grunneierlag at dette først må konsekvensutredes.

Vibeke Dons Wankel

Leder
Mossemarka Grunneierlag
Mail: vdwankel@wankel.no

Fra:	Eivind Sundrehagen <sundrehagen@gmail.com>
Sendt:	mandag 30. september 2019 18:37
Til:	Mottak Post
Kopi:	cecilie@salix.no; eivind@salix.no
Emne:	Kommunedelplanen. Høringsuttalelse. Innspill nr 69.
Vedlegg:	innspill til kommuneplanens arealdel-september-2019.pdf

Her er oppdatert innspill til kommunedelplanens arealdel. Det er å anse som en høringsuttalelse.

Hilsen Eivind Sundrehagen

Innspill til kommuneplanens arealdel.

Respons på konsekvensutredning, oppdatert informasjon.

Moss, september 2019.

Kilder:

1) Veilederen «Garden som ressurs, H-2401» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruk- og matdepartementet
2) Grinn-planen av 2015, Moss Kommune.
3) Makeskifteavtale mellom hjemmelshavere av 3/1982 og 3/1983.
4) Konsekvensutredning, arealinnspill, Moss Kommune, 7. juni 2019.

Vedlegg:

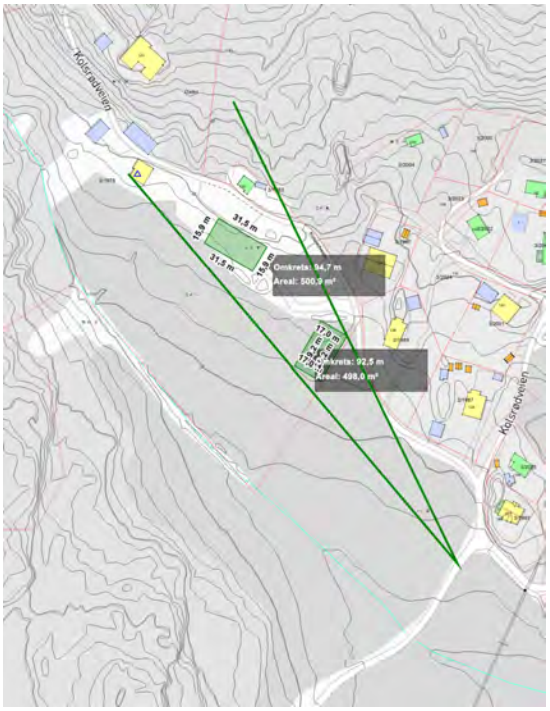
a) Situasjonskart, 3/1978, Kolsrødveien 120. (tidligere innsendt)
b) Situasjonskart, 3/1983, Kolsrødveien 122. (tidligere innsendt)
c) Situasjonskart for området med nye bygninger inntegnet. (tidligere innsendt)

Ettersendes på forespørsel:

d) Makeskifteavtalen (kilde 3)
e) Samarbeidsavtale med Jatak Norsk Takstolfabrikk

Ny eller oppdatert tekst er blåfarget.

Hjemmelshaver og tilknyttet virksomhet (Salix AS, Moss) anmoder om at Rygge og Moss kommune inntar eiendommene Kolsrødveien 120 og 122 (3/1978 og 3/1983, Dalen gård i Mossemarka, i nåværende Moss kommune) i arealdelen av den nye kommuneplanen.



Siktlinjer. Alle nye bygninger vil ligge i samme sektor som øvrig bebyggelse på eiendommen.

Eiendommene er knyttet til offentlig vann og avløp og knyttet til offentlig vei via gårdsveien «Dalenveien» til Kolsrødveien.

Med henvisning til tidligere innsendt innspill og kommunens konsekvensutredning av dette innspillet, ønsker tiltakshaver å korrigere kommunens feilaktige antakelser i sin konsekvensutredning.

Tema: Nasjonale/regionale føringer. Tiltaket er av kommunen vurdert som «rødt, transportkrevende lokalisering».

Tiltaket ligger langs næringsaksen (FV120) med umiddelbar nærhet til tiltakets primærråvare (den fraksjonen av skogbruket i Mossemarka som tidligere gikk til papirindustri og som i dag i hovedsak leveres som biobrensel til Sarpsborg). Tiltaket vil dermed bidra til å redusere

transporten av denne fraksjonen ut av området. Tiltakets sekundærråvare er et biprodukt fra en annen industribedrift i Mossedistriktet. Dette biproduktet (ca 30+ kubikkmeter pr uke) blir i dag transportert på bil og levert som blandet avfall til avfallsmottaket i Trolldalen i denne virksomhetens åpningstid. Tiltaket i Kolsrødveien 120 vil for det første utnytte dette biproduktet slik at det ikke lenger vil være avfall, og dessuten kunne bidra til at transporten av dette biproduktet kan legges til tider av døgnet der trafikkbelastningen er lavere. Distansen er også så kort at denne transporten raskt vil kunne konverteres til elektrisk lastebil. Det er bygget sykkelvei fra Moss til Kolsrødveien og tiltakshaver eier en utleiebolig i området i tillegg til at demonstasjonshuset vil kunne benyttes som bolig for sysselsatte i bedriften. Det er også sykkelavstand til boligområdet på Augerød i Våler, og den omfattende bruken av solceller vil gjøre det mulig for alle kjøretøyer å være elektriske. Selskapet vil naturligvis oppfordre sine ansatte til å velge sykkel og tilby gratis lading av elektriske sykler i arbeidstiden. Tiltaket bør markeres grønt i konsekvensutredningens tema for regionale føringer.

Tema: Arealstrategier. Tiltaket er vurdert som «Rødt, I strid med arealstrategiene når det gjelder lokalisering og vernehensyn.» Her ønsker tiltakshaver å påpeke at tiltaket ligger langs Kolsrødveien, en stikkvei fra FV120, tidligere omtalt som «næringsaksen» i Moss kommune. Å markere rødt her må være en forglemmelse fra saksbehandler. Grønt eller gult er korrekt. Et bolig-tiltak kunne markeres rødt. Dette er et næringstiltak.

Tema: Naturmangfold. Tiltaket er vurdert som «Gult, Registrerte rødlistarter.» Dette er feil. Som det fremgår av saksbendlers vurdering av inspill nr 62 er det ingen rødlistarter i området. Dette temaet skulle vært farget grønt.

Tema: Klimautslipp, forurensning. Tiltaket er vurdert som «gult, bilbasert». Dette er feil. Tiltaket vil redusere netto utslipp og basere seg på solenergi og biobrensel som energikilder. Veitransport av tømmer ut av Mossemarka vil reduseres og prosjektet vil redusere avfallet fra en annen lokal industribedrift med mer enn 30 kubikkmeter pr uke. Tiltaket må under dette temaet vurderes til grønt.

Temaene «Verneområder» og «friluftsliv – turområder» vil ikke påvirkes og skal markeres grønt.

Det er fra kommunen lagt til grunn at gårdens egne skog er for liten for å være totalleverandør av primærinnsatsfaktoren i virksomheten, og at dette er grunn til å avvise innspillet. Dette er sirkelargumentasjon. Det er nettopp fordi skogsteigen er for liten at eiendommen må reguleres til spredt næring. Dersom eiendommens skogsteig var stor nok ville virksomheten kunne etableres på et LNF-område og det ville ikke være nødvendig å endre noe som helst.

Korrekt konsekvensutredning av dette tiltaket burde ende på 2-3 gule og resten grønne markeringer. I tillegg vil tiltaket skape 5-6 arbeidsplasser og minst en ny utleiebolig i et område som allerede har skolebuss og postombæring. Utleien av demonstrasjonshuset vil

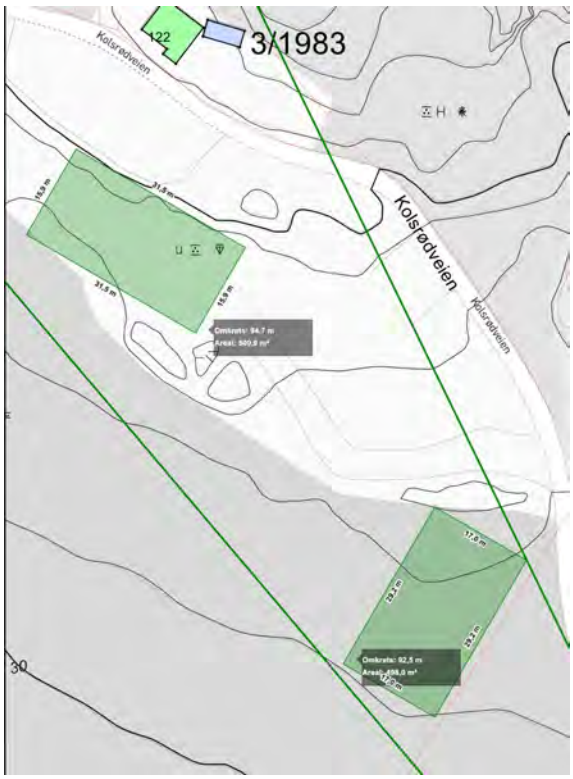
være knyttet til sysselsetting i bedriften og dermed ikke være en belastning for kommunens hjemmebaserte tjenester eller hjemmesykepleie.

Salix AS og hjemmelshaver ønsker å starte opp ny virksomhet på gården Dalen i Mossemarka. Virksomheten vil som forrige gang (nåværende Gentian Diagnostics AS, ticker Gent-ME på Oslo Børs) være nært knyttet til landbruk (tilleggsnæring), men vil ikke kunne holde seg innenfor det begrensende kravet til rene driftsbygninger. Det er derfor hensiktsmessig med en regulering som ikke er fullt så rigid som unntaksbestemmelsene for driftsbygninger er.

Den nye virksomheten som Salix AS ønsker å starte bør ligge ved en skog som kan drives enkelt og miljøvennlig. Mossemarka er en slik skog. Selv om hjemmelshavers skog ikke er stor nok til alene å forsyne den nye virksomheten med biomateriale, vil virksomheten nyttegjøre seg den samme fraksjonen fra omkringliggende teiger. Fraksjonen som skal benyttes gikk tidligere til cellulose-industrien som nå langt på vei er nedlagt i Norge. Ved å benytte denne fraksjonen lokalt vil virksomheten bidra til å redusere transporten av slipvirke vekk fra Mossemarka. I tillegg vil virksomheten motta 1-2 lastebillass ukentlig med et biprodukt fra takstolfabrikken i Rygge. Dette biproduktet blir i dag levert som avfall. Dermed vil Salix' virksomhet også bidra til å redusere miljøbelastningen fra denne lokale industribedriften. På grunn av innkjøp av biomasse fra naboskogene og mottak av biproduktet fra takstolfabrikken vil virksomheten ikke tilfredsstille kravet til en ren driftsbygning. Ved å omregulere til spredt næring vil Moss kommune åpne for en ny virksomhet med nye arbeidsplasser.

Hjemmelshaver gjennomførte en vellykket prøveperiode i 2017 med tre fulle stillinger. Denne prøveproduksjonen ble utført med bensin som energikilde, med ved å flytte virksomheten inn i en låve med solcelletak vil solenergi erstatte bensin.

I henhold til veilederen H-2401 er lokaliseringskravet ansett som oppfylt om gården er angitt på kartgrunnlaget, men det er i veilederen angitt at omfanget skal angis. Gården består av tre bruksnummer på totalt rett i underkant av 500.000 kvm. Av dette ligger drøye 45.000 kvm på 3/1978 og 3/1983. Eiendommene er bebygget med tradisjonell småbruksbebyggelse. Låven ble revet på 1970-tallet av forrige eier og ikke gjenoppbygget.



Siktlinjer – Veksthus (t.h.) og låve (t.v.) tegnet inn

På eiendommen 3/1978, ca 45.000kvm
Salix AS vil ha et behov for ca 500kvm innendørs næringsareal som kommer innenfor kravet til en driftsbygning, og tilsvarende innendørs

næringsareal for tilleggsnæring (utenfor kravet til driftsbygning, men innenfor begrepet «tilleggsnæring») og et tilsvarende areal i et veksthus (innenfor begrepet «tilleggsnæring»). Behovet for næringsareal innenfor tradisjonelt landbruk er sammenfallende med gårdens behov og kan samlokaliseres. Næringsarealet (tilleggsnæring) og landbruksarealet (driftsbygning) kan dermed samlokaliseres i et to-etasjes næringsbygg med byggestil og utseende som en tradisjonell låve på to etasjer a 500kvm og et separat veksthus på inntil 500kvm. Det anmodes derfor om at kommunen åpner for nyetablering av totalt 2000kvm inkludert utendørs laste/losseplass på eiendommen 3/1978, fordelt slik:

Viksomhet	**Type**		**Areal**	**Landbruk**	**Tilleggsnæring**
Dalen gård	Driftsbygning	Låvens 1. etg	500m2	X	
Salix AS	Næringsareal	Låvens 2. etg	500m2		X
Salix AS	Næringsareal	Veksthus	500m2		X
Begge. Felles areal.	Laste/losse-plass	Utendørs areal	500m2	X	X
		Totalt markavtrykk	1500m2	X	X
		Totalt antall kvm	2000m2	X	X

Sammen med eksisterende bebyggelse på gården vil dette totalt gi en TU på under 7%. (under 0,6% om man regner med 3/1981). Det åpne kulturlandskapet vil dermed fremdeles være dominerende, og ettersom dagens vedproduksjon kan flyttes innendørs vil kulturlandskapet bli renere og ryddigere. Bygningene vil i stor grad ligge bak hverandre i siktlinjen fra Kolsrødveien. Se tegninger i tekst og vedlegg d).

Med henvisning til H-2401 anmodes det at kommunen åpner for spredt boligbebyggelse på eiendommen 3/1983 (Kolsrødveien 122) med tomtegrenser sammenfallende med grensene stipulert i Grinn-planen fra 2015 (kilde 2). Disse grensene er sammenfallende med hjemmelshavers makeskifteavtale med eierne av 3/1982 (vedlegg d). Dersom kommunen anser det som hensiktsmessig kan vi alternativt anmode om at eiendommen reguleres til spredt fritidsbebyggelse eller spredt næringsbebyggelse.

Eiendommen 3/1983 (K122) er tidligere utskilt fra gården som frittliggende kårbolig i forbindelse med salg av gården i mellomkrigstiden. Det er derfor riktig å anse denne eiendommen som en del av gården Dalen selv om den har eget bruksnummer. Dersom Moss kommune finner det hensiktsmessig kan vi akseptere at også K122 reguleres som spredt næringsbebyggelse. (som K120).

Salix AS ønsker å bygge et demonstrasjonshus på denne eiendommen. Huset skal brukes til å demonstrere produktet som utvikles i det nye næringsbygget på gården. I skogbrukets høysesong (november – april) kan huset benyttes av sesongarbeidere og i sommersesongen kan det benyttes av turister. Boligen skal bygges inne i et veksthus, og vil derfor fra Kolsrødveien harmonere med gårdens øvrige nåværende og fremtidige landbruksbebyggelse. Dette forsøket med å bygge en bolig inne i et veksthus inngår i Salix' planer om å utvikle et bolighus som vil ha et positivt energiregnskap (produsere mer energi enn det forbruker).

På eiendommen 3/1983, 1.000kvm:
I veksthus: to-etasjers enebolig med hybel og underjordisk garasje og solcellelading av el-bil. TU mindre enn 40% inkl biloppstilling, innkjørsel, avfallshåndtering, enebolig og grunnflate for veksthuset (Mesteparten av veksthusets grunnflate vil også være eneboligens grunnflate.). Noe av veksthusets tak og sørvegg vil dekkes av solcellepaneler for drift av boligen og lading av el-kjøretøy. Boligen vil kobles til det co2-nøytrale fjernvarmeanlegget i låven for sikkerhets skyld, men skal produsere mer energi enn det forbruker, også i den kalde årstiden.

Bebyggelsen på 3/1983 vil kunne holde seg innenfor dagens tu-begrensing på 40% innenfor de nye grensene for 3/1983 (etter gjennomført makeskifte). Om man regner 3/1978 og 3/1983 under ett vil TU ligge på ca 6,5% for begge bruksnr samlet. Om man regner 3/1981, 3/1983 og 3/1978 under ett vil TU ligge under 0,6%.

Salix AS har tidligere mottatt støtte fra Miljødirektoratet (350.000kr i 2017) for andre miljøtiltak og vil også denne gangen søke relevante stønadsordninger. Salix AS har i dag fem ansatte. (to flere enn ved forrige innspill for seks måneder siden, i mars 2019)

Konklusjon:
Salix AS og hjemmelshaver for 3/1978 og 3/1983 ber Moss kommune innta eiendommene i den nye kommuneplanens arealdel som hhv «spredt næringsbebyggelse» og «spredt boligbebyggelse». Subsidiært kan Salix AS akseptere at 3/1983 inntas som «spredt fritidsbebyggelse» eller «spredt næringsbebyggelse».

Moss, september 2019

Eivind Holmsen Sundrehagen
Hjemmelshaver
eivind@sundrehagen.no

Cecilie Runhovde Sundrehagen
Prosjektleder, Salix AS
cecilie@salix.no

Fra:	Ole Gjølberg <ole.gjolberg@nmbu.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 19:03
Til:	Mottak Post; Mottak Post
Kopi:	torgeir_g (torgeir_g@yahoo.no); 'Frøydis Gjølberg'; Anne_gjolberg@yahoo.no
Emne:	Høringsuttalelse - forslag til kommuneplan for nye Moss 2019-2030
Vedlegg:	20190930152949.pdf

Vedlagt følger høringsuttalelse til forslag til kommuneplan for nye Moss 2019-2030. Høringsuttalelsen gjelder forslaget om omregulering av «Lille Rygge» (gnr.1., bnr1) fra næring til bolig (Planbeskrivelsen s. 8). Vi eier Gatu Gård, gnr 4, bnr 1, som ligger helt inntil «Lille Rygge».

Som det framkommer av vår høringsuttalelse, stiller vi oss positive til omreguleringen av Lille Rygge fra næring til bolig, men vil påpeke at en slik omregulering og etterfølgende utbygging vil ha trafikale konsekvenser. Vi foreslår derfor at Roersveien flyttes ut fra tunet på Gatu 50-70 meter vestover fra Vaktstua på Lille Rygge til et t-kryss med Bygdetunveien vis-a-vis parkeringsplassen på jernbanestasjonen.

Torgeir og Ole Gjølberg

Brødrene Gjølberg

Gatu Gård

Roersveien 12

1580 Rygge

Rygge, 30. september 2019

Høringsuttalelse – forslag til kommuneplan for nye Moss 2019-2030, vedr. «Lille Rygge, gnr 1, bnr 1

Undertegnede eier Gatu Gård (gnr 4, bnr 1) i Rygge. Gården er på til sammen ca 330 daa. Det dyrkes korn, poteter, kål og løk. I tillegg drives det oppdrett og trening av travhester. Gården er nærmeste nabo til «Lille Rygge», som i planutkastet er foreslått omregulert fra næring til bolig.

Roersveien går i dag gjennom tunet på Gatu. Dette er en vei som de siste årene er blitt svært trafikkert. Vi benytter selv veien til flytting av store landbruksmaskiner (-redskaper) og ifb med flytting av hester til og fra luftegården på vestsiden av veien. I tillegg er det en jevn strøm av store lastebiler som benytter veien, foruten en rekke personbiler, gående og syklende. Mange av bilene som kjører gjennom gården, holder altfor høy hastighet og det oppstår ofte farlige situasjoner da veien er smal og ikke beregnet for så mye trafikk.

Ihht vedtatte planer, skal det etableres en gang og sykkelsti langs veien. Dette vil i så fall redusere problemet for de myke trafikantene. Men fortsatt er veien for smal og uoversiktlig for dagens trafikkmønster. Dette problemet vil ikke bli mindre dersom Lille Rygge omreguleres til bolig.

Vi synes det er utmerket at Lille Rygge blir omregulert til bolig. Vi forutsetter at boligbyggingen da planlegges med det utgangspunkt at man her grenser opp til LNF-området, og at det følgelig plantes trær og arronderes med sikte på å passe boligene best mulig inn i det omliggende jordbrukslandskapet. Videre forutsetter vi at det legges opp til trafikkløsninger som tar hensyn til at dagens Roersvei ikke tåler en større trafikkbelastning gjennom tunet på Gatu. Helt konkret foreslår vi at Roersveien flyttes ca 50-70 meter vestover slik at den blir liggende utenfor tunet på Gatu, dvs at den legges fra «Vaktstua» på Lille Rygge og med en tilkobling til Bygdetunveien i et T-kryss ved parkeringsplassen på jernbanestasjonen. Dermed kan Roersveien dimensjoneres for både dagens biltrafikk og den biltrafikken som følger av en boligutbygging på Lille Rygge. Det hadde samtidig vært naturlig å legge en gang- og sykkelsti langs den nye Roersveien. Dette kan bli spesielt nødvendig dersom BaneNor skulle vedta å legge sitt hensettingsanlegg til Gon. Da er det i så fall planlagt et 3. spor på sørsiden av stasjonsområdet på Rygge. Dette sporet vil bli liggende helt inntil asfaltkanten på dagens Roersvei og umuliggjøre en utvidelse av veien, enn si anlegg av en gang- og sykkelvei langs veien der den nå ligger.

Ole Gjølberg

Torgeir Gjølberg

Fra:	Chamilla Reiersdal <chamilla@spir.no>
Sendt:	mandag 30. september 2019 15:42
Til:	Mottak Post
Kopi:	Aadne Skolt; Jens Bøvre
Emne:	Innspill til kommuneplanens arealdel
Vedlegg:	Kallumveien 16_Østavind_mulighetsstudie_190328.pdf; 19890_Brv02_rev.pdf

Hei.
Vedlagt følger innspill til kommuneplanens arealdel for Kallumveien 16.

Med vennlig hilsen

Chamilla Reiersdal
By- og arealplanlegger

SPIR

Tlf. 33 38 18 80
Mob. 92 86 67 77
www.spir.no

Følg oss på Instagram og Facebook

KONFIDENSIELT Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom De ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at De tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

MILJØFYRTÅRN Vi er en Miljøfyrtårn bedrift. Tenk over om du trenger å skrive ut denne e-posten.

MOSS KOMMUNE
postmottak@moss.kommune.no

Tønsberg 30.09.19

Vår ref. Dok.ref.
CR/ 19890_Brv02

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL «NYE MOSS 2019-2030»

På vegne av Kallumveien 16 AS sendes uttalelse til kommuneplanens arealdel. Uttalelsen gjelder eiendommen Kallumveien 16, gbnr. 2/1578, på Høyda. Hensikten med uttalelsen er å få omgjort arealstatus fra idrettsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål(bolig/idrett/kvartalslekeplass). Tomta er på ca. 8517 m2.

TIDLIGERE BEHANDLING

Ved varsel om planoppstart for kommuneplanrevisjonen vinteren 2019, ble det spilt inn forslag til arealbruksendring fra idrettsformål til boligformål for Kallumveien 16. Ved førstegangsbehandlingen ble innspillet ikke tatt hensyn til, og kommuneplanens arealdel ligger nå ute på offentlig ettersyn med uttalelsesfrist 01.10.19. Kallumveien 16 ønsker å vurdere nærmere om tomten kan videreutvikles med både bolig, idrett/kvartalslekeplass.

Kartutsnitt som viser eiendommen markert med gult.

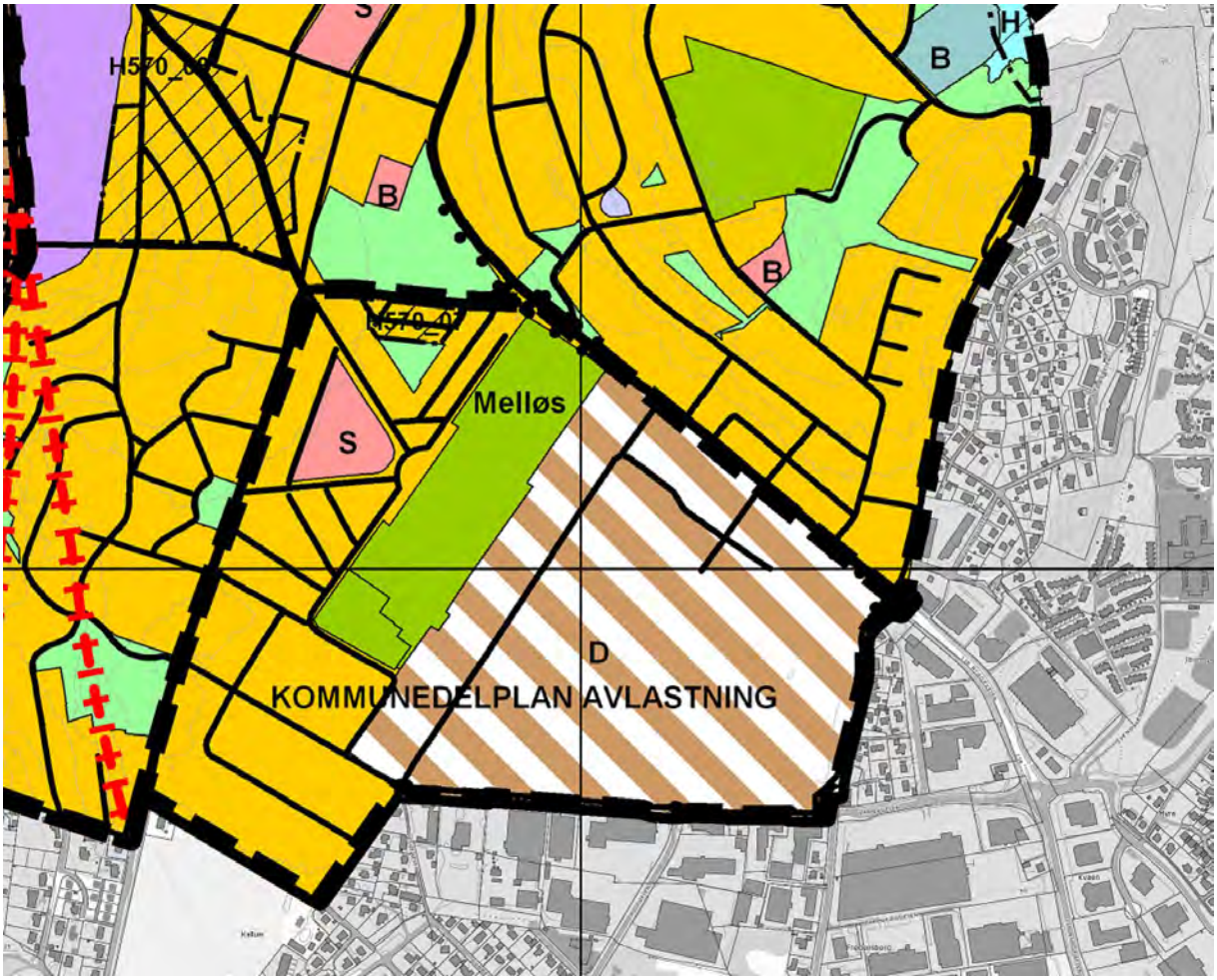
Flyfoto: eiendommen er i dag bebygget med et større næringsbygg. Syd for Melløs stadion og øvrig grøntareal

GJELDENDE PLANSTATUS

GJELDENDE KOMMUNEPLAN

I nåværende kommuneplan vedtatt er eiendommen avsatt til *Idrettsanlegg*. Omgivelsene er avsatt til *Bebyggelse og anlegg* i syd og mot vest. Mot nord og nordøst er arealene avsatt til idrettsformål. Lengre mot øst er det avsatt et større sammenhengende areal til avlastningsområde for handel som ikke passer i bysentrum (plasskrevende varehandel).

SPIR
Rambergveien 1, 6.etg, 3115 Tønsberg | Pb. 18, 3119 Tønsberg
Tlf: 33 38 18 80 | E-post: post@spir.no | www.spir.no



Utsnitt av gjeldende kommuneplan.

PÅGÅENDE KOMMUNEPLANREVISJON, UTKAST BEHANDLET I FELLESNEMDA 19.06.19

I utkast til ny kommuneplan, er eiendommen avsatt til fortsatt idrettsformål. Naboeiendom i øst, Kallumveien 18 har fått endret arealformål fra idrettsformål til offentlig- og privat tjenesteyting. Øvrig areal østover på Høyda er avsatt til boligformål. I tillegg er området avsatt til fareområde for ras – og skredfare.

I utkast til kommuneplanens samfunnsdel legges det opp til følgende senterstruktur:
Senterstrukturen videreføres med Moss by som regions- og kommunesenter, Halmstad og Kambo som områdesentre, og Larkollen og Vang som lokalsentre.

Høyda er en bydel i sterk transformasjon med økende andel boliger. I transformasjonsprosjekter skal det legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter. Nye funksjoner skal dekke lokale behov. Avlastningsområdet for arealkrevende varehandel skal avgrenses på en måte som ivaretar en god stedsutvikling for bydelen og de nye boligområdene.

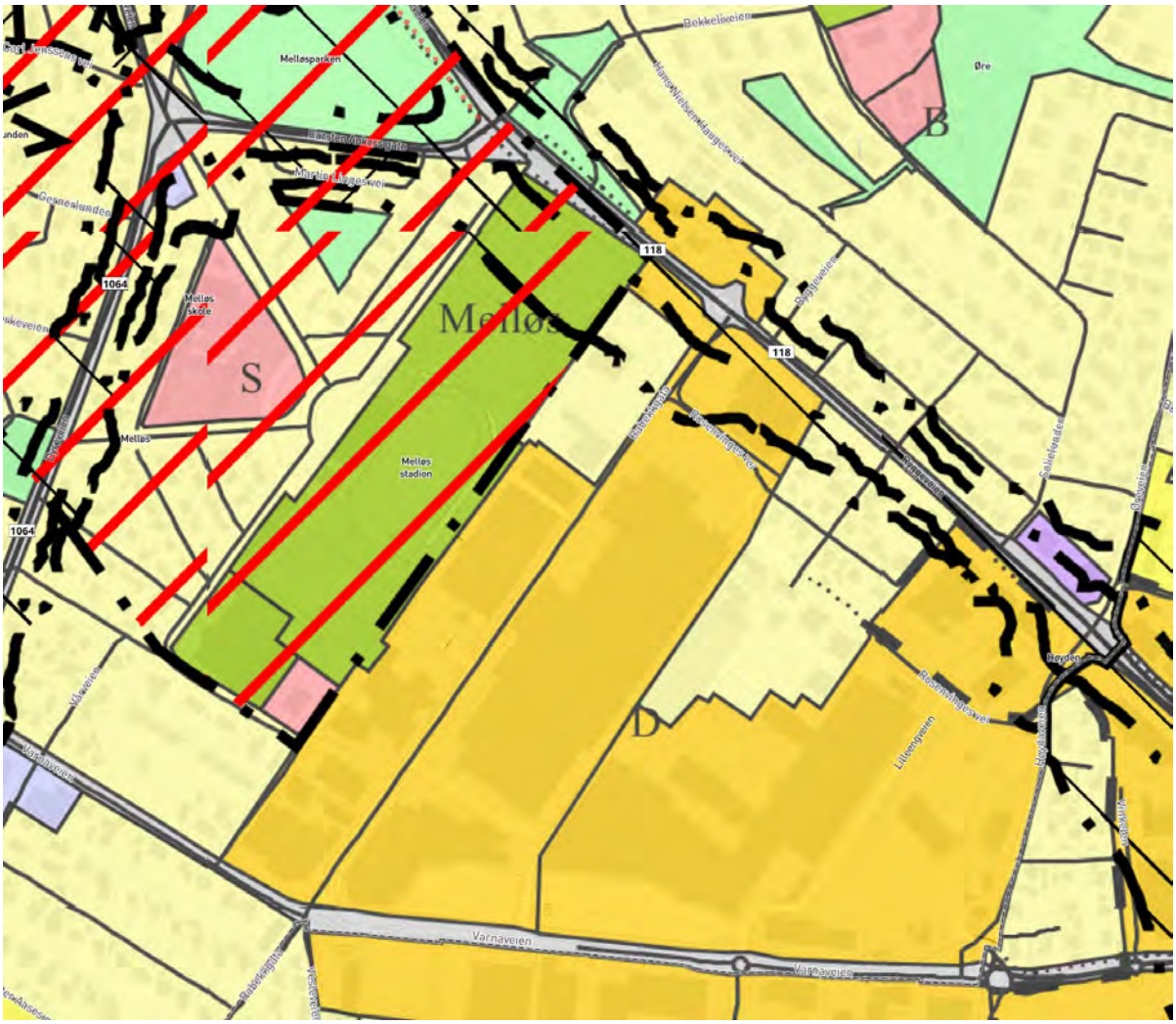
Det skal legges til rette for boligbygging og fortetting nærmest kollektivknutepunktene, etter følgende prioritet: Moss sentrum, Høyda, Kambo og Halmstad Lokalsentrene – I Larkollen og Vang kan det vurderes vedlikeholdsutbygging dersom kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur er god.

I sin vurdering arealinnspill fra idrettsformål til boligformål, skrev kommunen.

«Området ligger innenfor eksisterende boligområde, og på Høyda hvor det legges opp til boligfortetting. Det har og gang- og sykkelavstand til det meste. Eiendommen er i privat eie og er i dag bebygd med

SPIR
Rambergveien 1, 6.etg, 3115 Tønsberg | Pb. 18, 3119 Tønsberg
Tlf: 33 38 18 80 | E-post: post@spir.no | www.spir.no

større lager/nærings bygg, noe som kan anses mindre heldig for omkringliggende boligområder. Den er imidlertid i dag avsatt til grøntformål - idrettsanlegg, og grenser til større kommunalt idrettsanlegg (Melløs stadion). Selv om man per i dag ikke ser det som aktuelt å utvide dagens idrettsanlegg, anses det som lite heldig å fra si seg denne muligheten for fremtiden, ved å åpne for boligutbygging. Eventuelt bør kommunen vurdere om eiendommen kan være aktuell som kvartalslekeplass.»



I utkast til kommuneplanens arealdel, er eiendommen avsatt til idrettsformål.

MULIGHETSSTUDIE

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen har Kallumveien 16 AS fått utarbeidet et mulighetsstudie som viser en fremtidig situasjon ved etablering av boliger på Kallumveien 16. Mulighetsstudie er utarbeidet av arkitektkontoret Østavind, og vedlegges.

Som kommunen skriver i sin vurdering ligger eiendommen godt til rette for etablering av boliger, med kort vei til det meste. Dagens bebyggelse fraviker vesentlig i forhold til omkringliggende bebyggelse og arealbruk.

Mulighetsstudie legger opp til å forskjønne området med en mer tilpasset bebyggelse, grøntarealer og tilknytning til omkringliggende gatestruktur og grøntarealer.

SPIR
Rambergveien 1, 6.etg, 3115 Tønsberg | Pb. 18, 3119 Tønsberg
Tlf: 33 38 18 80 | E-post: post@spir.no | www.spir.no

3D illustrasjon av fremtidig boligområde på eiendommen, sett fra krysset Kallumveien X Nordahl Griegs gate.

Situasjonsplan som viser fremtidig bebyggelsesstruktur innenfor Kallumveien 16.

SPIR
Rambergveien 1, 6.etg, 3115 Tønsberg | Pb. 18, 3119 Tønsberg
Tlf: 33 38 18 80 | E-post: post@spir.no | **www.spir.no**

REVIDERT INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Som følge av innkomne uttalelser og administrasjonens innstilling ved 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel, har Kallumveien 16 AS revidert sitt innspill.

Kommunen skriver at det per i dag ikke er aktuelt å utvide dagens idrettsanlegg, og at hensikten er å «sikre» seg grøntarealer for fremtiden, eller at man kan vurdere om eiendommen kan være aktuell som kvartalslekeplass.

En kvartalslekeplass bør være ca. 500 m2, og kan enkelt innpasses i mulighetsstudie, slik at man kan løse både kommunens ønske om å sikre seg mer sammenhengende grønne arealer og en kvartalslekeplass.

I forbindelse med innkomne innspill og høringsrunder, er det gjort kjent at kommunenes idrettsråd har uttrykt at fremtidige behov knyttet til idrett kan komme til å dreie seg om mindre lokaler til f.eks kampidrett, noe som gjerne kan innlemmes i en boligutbygging, f.eks. i en utadrettet 1.etasje henvendt mot de eksisterende idrettsanleggene i nord.

Kallumveien 16 AS vurderer innspill fra idrettsrådet om behov for mindre lokaler til ulike idrettsformål og en kvartalslekeplass som kommunen foreslår, som interessant og vil vurdere å innarbeide disse formålene i en fremtidig regulering av eiendommen. På den måten vil man kunne oppnå både en forskjønning av området, tilby økte arealer til idretten, etablere boliger og sikre grøntareal for fremtiden.

Ved en omregulering til kombinerte formål vil en kunne oppnå felles mål, og eiendommen som i dag er i bruk til lagerdrift vil kunne utgjøre et langt bedre tilskudd til omgivelsene. Dersom lagerdriften kan opphøre, vil en anselig mengde tungtrafikk forsvinne fra de omkringliggende gatene som deles med boligområdet. En utbygging med bolig/idrett og kvartalslekeplass vil etter all sannsynlighet være en kjærkommen endring for beboerne i området, og vil også kunne tilby boliger i det vi vurderer å være et svært attraktivt boligmiljø. Det vil dessuten gi en sammenheng til de store områdene i øst som vil transformeres til (i hovedsak) bolig i årene som kommer. Alternativet vil være at lagerdriften videreføres, noe som antas ikke vil være ønskelig for omgivelsene.

KONKLUSJON

Eiendommen har vært regulert til friområde – idrettsformål siden 2008, og er i både gjeldende og i forslag til ny kommuneplan avsatt til friområde – idrettsanlegg.

Kommunen argumenterer i sin vurdering at selv om man i dag ikke ser det som aktuelt å utvide dagens idrettsanlegg, anses det som lite heldig å si fra seg denne muligheten for fremtiden ved å åpne for boligutvikling. Eventuelt burde kommunen vurdere om eiendommen kan være aktuell som kvartalslekeplass.

Eiendommen har i over 10 år vært avsatt til friområde, uten at kommunen har tatt initiativ til å erverve eiendommen, eller det er tatt initiativ fra idrettsforeninger eller andre aktører til å sette i gang en prosess med å få eiendommen omgjort i tråd med planstatusen. Slik sett er det kanskje ikke behovet for å sikre denne eiendommen til fremtidig grønt areal/idrettsanlegg.

Da man i tillegg har endret tilgrensende eiendom, Kallumveien 18 fra idrettsformål til offentlig- og privat tjenesteyting, kan ikke behovet for å sikre grøntarealer være presserende.

Da regionale planer og kommuneplanen tydelig legger opp til at Høyda skal fortettes og utbygges med boliger, vil boligutbygging på eiendommen være i tråd med disse nye føringer.

Det anbefales at Moss kommune på ny vurderer om hele eller deler av eiendommen kan avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål (bolig og idrett/kvartalslekeplass). Ved å avsette eiendommen til kombinert arealbruk, vil man oppnå både en forskjønning av området, etablering av boliger, tilby økte arealer til idretten og sikre grøntareal for fremtiden.

SPIR
Rambergveien 1, 6.etg, 3115 Tønsberg | Pb. 18, 3119 Tønsberg
Tlf: 33 38 18 80 | E-post: post@spir.no | www.spir.no

Med vennlig hilsen

SPIR ARKITEKTER AS

Chamilla Reiersdal
Arealplanlegger

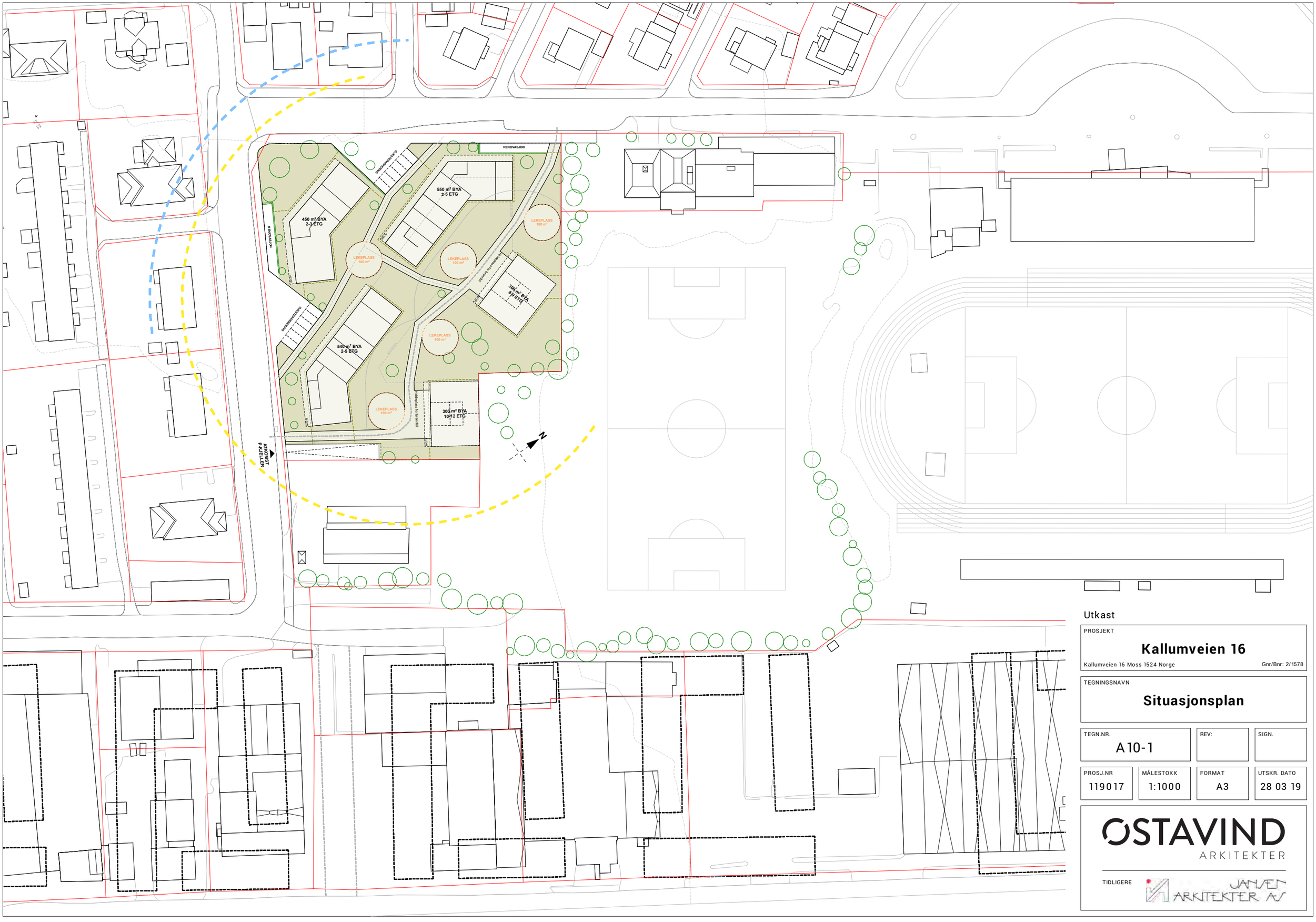
E-post: chamilla@spir.no
Mob. 928 66 777

VEDLEGG 1

Østavinds mulighetsstudie

SPIR
Rambergveien 1, 6.etg, 3115 Tønsberg | Pb. 18, 3119 Tønsberg
Tlf: 33 38 18 80 | E-post: post@spir.no | www.spir.no

12
ÖSTAVIND
ARKITEKTER



Utkast

PROSJEKT

Kallumveien 16

Kallumveien 16 Moss 1524 Norge — Gnr/Bnr: 2/1578

TEGNINGSNAVN

Situasjonsplan

TEGN.NR.	REV:	SIGN.
A10-1		

PROSJ.NR	MÅLESTOKK	FORMAT	UTSKR. DATO
119017	1:1000	A3	28 03 19

OSTAVIND ARKITEKTER

TIDLIGERE JANVEN ARKITEKTER AS

Utkast

PROSJEKT

Kallumveien 16

Kallumveien 16 Moss 1524 Norge — Gnr/Bnr: 2/1578

TEGNINGSNAVN

Utomhusplan

TEGN.NR.	REV:	SIGN.
A20-1		

PROSJ.NR	MÅLESTOKK	FORMAT	UTSKR. DATO
119017	1:500	A3	28 03 19

OSTAVIND ARKITEKTER

TIDLIGERE JANSEN ARKITEKTER AS

OSTAVIND
ARKITEKTER

Fra: Vibeke Dons Wankel <vdwankel@wankel.no>
Sendt: tirsdag 1. oktober 2019 09:24
Til: Mottak Post
Emne: Kommentarer kommuneplan
Vedlegg: Kommuneplan - kommentarer Kambo gård.docx

Vedlagt kommentarer til kommuneplanen.
Mvh.
Vibeke Dons Wankel
Kambo gård.

01.10.2019
Herregårdsveien 35
1538 Moss.

Moss kommune,
Postboks 175
1501 MOSS
post@moss.kommune.no

Kommentarer til forslag til kommuneplan for nye Moss 2019 – 2030.

Kambo gård har følgende kommentarer til forslag til kommuneplan for nye Moss 2019 – 2030.

Sjøhagen Nord

Sjøhagen Nord har i mange år stått som boligområde i kommuneplanen. Det har i flere år vært arbeidet med regulering av området. Dette arbeidet nærmer seg nå slutten. Sjøhagen Nord må derfor fortsatt stå som boligområde.

Feil på kart.
På Temakart friluftsliv er Sjøhagen Nord avsatt som nærturterreng.
Sjøhagen Nord skal stå som boligområde, noe som er inkludert i forslaget til kommuneplan.

Næringsområde øst for krysset Osloveien/Brevikveien.

Dette området har stått som næringsområde i tidligere kommuneplan. Det er viktig at området videreføres som næringsområde, da arbeidsplasser i nærheten av boligområder er viktig.

Trolldalen – gammel søppelfylling. Innspill 57 B.

Den gamle fyllinga i Trolldalen har vært brukt til næring i over 50 år. Området brukes fortsatt til næring.

- På 70- og 80-tallet brukte Moss kommune området som søppelfylling
- Deretter ble området brukt til tømmerlager
- På 90-tallet bukte NSB området til deponering og mellomlagring av stein- og jordmasser.
- Fram til i dag benyttes området til mellomlagring av rene stein- og jordmasser.

Konsekvensutredningen av innspill 57 B inneholder en rekke feil og er til dels uforståelig.

- Området ligger høyt over Osloveien og er godt skjermet av vegetasjon mot Osloveien. Området er derfor ikke synlig fra Osloveien.
- Det er direkte feil at en evt. utbygging visuelt vil kunne påvirke sjøarealene
- At det kan være utfordrende å bygge på gammel søppelfylling, kan ikke være til hinder for at området kan utnyttes til næring.
  Som eksempel kan det vises til det vellykkede næringsområdet på Tykkemyr, hvor bla. brannstasjonen ligger i dag. Dette området er også en gammel søppelfylling

- Når det gjelder avrenning fra den gamle fyllinga, er det Moss kommune som har det fulle og hele ansvar for all forurensning herfra. Dette må ikke gjøres ved å båndlegge området. Da må evt. de forurensende massene fjernes.

Det er viktig at kommunen har lettere næringsområder i nærheten av boligområder for å redusere transportbehov.
Den gamle fylliniga må derfor avsettes til næring i den nye kommuneplanen. Næringsområdet må følge dagens utfylte areal både i syd og i nord, og i tillegg gå til Trolldalsbekken i nord.

Område nord for Stubbeløkkveien. Innspill 65.
Fylkesplanen har lagt et areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster til grunn for utviklingen av fylket. Nå når høyspentledningene flyttes slik at de går over Bjørnekollen, er det naturlig å flytte utbyggingsgrensen her til nordsiden av høyspentledningene.

Konsekvensutredningen av innspill 65 inneholder en rekke feil og er til dels uforståelig.
Kulturlandskapet, naturmangfold og verneområder er allerede borte som følge av Moss kommunes og Hafslunds prosjekt med flytting av høyspentledningene på Kambo. Her er det allerede hogget et 100 meter bredt og 350 meter langt belte som fjernet edelløvskogen, lindeskogen og de hule eiker. Området er verken i kontakt med eller i konflikt med Kambobekken.

De jordflekkene som inngår i området, er små, 3-4 dekar, isolerte jorder som er uhensiktsmessige å drive, men kan evt. beholdes ved en utbygging.

Kambo er et prioritert utbyggingsområde.
Området nord for Stubbeløkkveien til nordkanten av de nye høyspentledningene er foreslått som utbyggingsområde fordi området ligger svært sentralt med kort vei til jernbanestasjonen og gode bussforbindelser til Moss. Det er kort vei til skole, barnehage og butikk uten at man trenger å krysse den trafikkerte Osloveien. Området ligger i en vestvendt helling uten støy fra Osloveien. All infrastruktur ligger like ved området og er lett tilgjengelig. Området egner seg godt til småhusbebyggelse med eneboliger/rekkehus – noe det er lite av i Moss i dag.

Båtplass syd for Felleskjøpet. Innspill 57c.
Med den økende utbyggingen på Kambo, vil det være et økende behov for båtplasser på Kambo.
Ved å etablere flytebrygger vil landskapet ikke endres. Forholdet til ålegress vil måtte vurderes nærmere når tiltaket realiseres.
Moss kommune ved Frank Ivar Hansen har vært på befaring med Kambo gård med tanke på forlengelse av kyststien i nord med noe lignende standard som kyststien har i dag langs sjøen. Dette vil kunne gi en god gangvei til båtplasser her.
Mulighet for båtplass og båt vil være et positivt bidrag til friluftsliv.

Mosseskogen ved Røysåsen. Innspill 57 A.
Området ligger inntil Kongevegen i øst og Røysåsen i vest. Det går en kraftledning gjennom området. Området er svært fuktig og er derfor lite attraktivt og lite brukt som friluftsområde.

En utfylling her med stein fra Bane Nords tunnelmasser og bygging av et spennende, spesialtilpasset eldresenter/seniorboliger vil være med på å forskjønne området.

I forslag til kommuneplan mener man at det ikke er behov for flere sykehjemsplasser. Med den forventede økningen av eldre i befolkningen vil det være enda større behov for eldreboliger/leiligheter med tilpasset hjelpebehov. Mange vil gjerne bo i nærheten av der de har bodd i mange år. I Mosseskogen er det ingen tilbud for eldre. Derfor vil dette området være et godt tilbud til eldre.

Konsekvensutredningen av innspill 57 A inneholder en rekke feilaktige vurderinger. En utnyttelse av dette arealet vil visuelt IKKE kunne påvirke sjøarealene. Området ligger på østsiden av Røysåsen.
Pilgrimsleden følger Kongevegen øst for området og vil ikke komme i konflikt med tiltaket. Tvert imot vil Kongeveien være en berikelse for de som skal bo i seniorboligene. Pilgrimsleden går gjennom flere bebygde områder bla. i Kilsbakken og i Sjøhagen.

Området vil kunne ta imot 100 000 m3 stein (10 000 lastebillass) fra jernbanetunnelen til Bane Nor. Dette vil avlaste trafikken på Osloveien med Tigerplassen og arealet hos Skolt.

Mosseskogen – langsiktig utbyggingsområde.
Deler av Mosseskogen har inntil nå ligget som utbyggingsreserve i kommuneplan for Moss. I et langsiktig perspektiv på 50 år er det viktig å beholde denne mulighet for Moss.
Det er viktig at Moss har tilgang til attraktive boligområder også i fremtiden. Ved en fremtidig boligutvikling i Mosseskogen, vil fortsatt over 1 000 dekar være friluftsområde.
Ved en regulert utbygging vil også kulturminner bli ivaretatt og lettere tilgjengelig.

Mosseskogen må derfor fortsatt stå som fremtidig reserve boligområde.

Dersom Mosseskogen ikke blir liggende som utbyggingsreserve, må et område øst for Felleskjøpet Kambo og syd for Eurofins avsettes til næring for å ha muligheter for etablering av andre bedrifter her.

I tillegg må reserveområdet syd for Kilsbakken ha en naturlig avgrensning og ikke bare følge dagens eiendomsgrenser. Dette er viktig bla. for veiløsning og infrastruktur for området.

Tiurveien.
Vis a vis Mosseskogens velhus er det et større friområde som ligger i Tiurveien. Dette området har aldri vært brukt som lekeplass/friluftsområde. Noen benytter deler av området til tilfeldig parkering/hensetting. Tidligere har Moss kommune brukt området til barnehage. Det har vært brukt som riggområde og anleggsbrakker for kommunens entreprenører.
Området foreslås derfor omdefinert til seniorboliger.

Mossemarka.

I forslaget til kommuneplan står det følgende:
«I Mossemarka, som er en av de største sammenhengende skogsområder i kommunen, er det vurdert å være riktig å legge på hensynssonen for Naturmiljø (H560), i tillegg til dagens hensynssone Friluftsliv H530, for å styrke hensynet til naturen.»

Mossemarka er mye brukt til friluftsliv i Moss kommune. Men Mossemarka er også en viktig del av skogbruksnæringen. Skogen forvaltes, det plantes og hogges jevnlig etter oppdaterte skogbruksplaner som også tar hensyn til naturverdiene.

Forvaltning av skogen vanskeliggjøres av de mange stier og løyper som er etablert i Mossemarka. Dersom Mossemarka skal få enda flere restriksjoner med hensyn til forvaltning av skogen ved å innføre Naturmiljø (H560), vil dette føre til ytterligere problemer og økte kostnader for skogeierne.

Kambo gård protesterer mot at Mossemarka pålegges ytterligere restriksjoner som Naturmiljø (H560).

Dersom kommunen likevel skulle vurdere å pålegge ny hensynssone Naturmiljø (H560), krever Kambo gård at dette først må konsekvensutredes.

Vibeke Dons Wankel

Grunneier Kambo gård

Fra: Terje Flesjø <tefgef@gmail.com>
Sendt: tirsdag 1. oktober 2019 10:03
Til: Mottak Post
Kopi: Terje Flesjø; Jarle Brunsell
Emne: Kort innspill kommuneplanen - næringseiendom gnr 3 bnr 2078.

Emne: Kort innspill kommuneplanen - næringseiendom gnr 3 bnr 2078.

Mosseporten næringstomt, E-13, gnr 3 bnr 2078 (Solgaard).

Vi viser til vårt innspill til utkast til Kommuneplanen for Nye Moss av februar 2019.

Vi er fornøyd med at E-13 ved Mosseporten senter, er opprettholdt som næringstomt, på linje med nabotomtene, som er eid av Thon eiendom.

Vi tillater oss likevel i denne høringsrunden å peke på at det bør foretas en mindre justering av grensa mot marka.

Gjennom et samarbeid med fylkeskommunen og Våler kommune, har Moss kommune etablert den nye sykkelstien mot Våler.

Dermed hard blitt markert en naturlig og klar grense mot marka.

Vi ønsker altså en mindre justering av eiendomsgrensa, som følger denne nye stien.

Vi er åpne for å diskutere detaljene, eventuelt gjennom en besiktigelse i området.

Vi ettersender en ny skisse, hvor vi får tydelig fram en enkel og naturlig løsning.

Moss 30. September 2019

Med vennlig hilsen
På vegne av familien Egge

Gunnar Egge
Værlebakken 18,
1525 Moss

•

Fra: Finn Grønseth <finn@enata.no>
Sendt: mandag 30. september 2019 22:36
Til: Mottak Post
Emne: Høring kommuneplan.

Hei!

Fra Høyda Utvikling skulle kommunen i kveld ha fått våre synspunkter til forslaget til ny kommuneplan.

Jeg har imidlertid fått et eller annet teknisk problem, som gjør at jeg ikke får sendt world dokumentet.

Jeg får hjelp til å fixe problemet i morgen, 1.oktober.

Håper det kan gis 1 dags utsettelse med å levere våre synspunkter?

PÅ forhånd takk!

Mvh
Høyda Utvikling
Finn Grønseth
Tlf 917 24 514

Fra: Finn Grønseth <finn@enata.no>
Sendt: tirsdag 1. oktober 2019 22:06
Til: Mottak Post
Emne: Kommuneplan, høring
Vedlegg: image.pdf

Hei igjen!

Vi viser til gårsdagens melding om et teknisk problem som oppstod når våre synspunkter til ny kommuneplan skulle oversendes.
Nå er problemet løst og vedlagt ligger synspunkter og forslag fra Høyda Utvikling til forslaget om ny kommuneplan for Moss 2020-2031

Vi stiller gjerne til samtale eller utdyper det vi har skrevet, hvis ønskelig.

Lykke til med arbeidet!

Med vennlig hilsen
Høyda Utvikling
Finn Grønseth
Daglig leder

HØYDA UTVIKLING
EIENDOMSFORENING

Til
Moss Kommune
Rådhuset
Moss

Moss, 30.september 2019

KOMMENTARER TIL FORSLAGET TIL KOMMUNEPLAN FOR NYE MOSS 2020-2031

Innledende kommentarer om Høyda

Næringsområdet på Høyda utgjør 650 mål. Grunneierforeningen Høyda Utvikling representerer p.t. 350 mål (55 %) av dette og tar mål av seg til å samle de fleste av de gjenværende gårdeierne i løpet av tiden som kommer.

Høyda Utvikling har med interesse lest forslaget til kommuneplan for nye Moss. Vi finner mange positive forslag. Vi er særlig glad for at Høyda er kvitt begrepet «avlastningsområde» og at området nå beskrives som bydelen Høyda. Dette er helt i tråd med det området i noen tid allerede har vært; en bydel hvor folk faktisk også går og sykler, ikke bare kjører bil. Høyda-området består av veletablerte boligområder som omkranser det sentrale næringsområdet. Høyda anses allerede i dag som en attraktiv bydel å bo i, med Ekholt, Øre og Melløs som største boligområder. Høyda ligger geografisk midt i den nye kommunen og vil bli en helt sentral bydel i Moss. Det er kort vei til E6 og meget gode bussforbindelser i nordover og sørover i fylket. Høyda har godt utvalg i handel og servicetilbud, god fremkommelighet for gående og syklende, og et generelt godt bomiljø. Høyda er den desidert største bydelen utenfor Moss sentrum, både i innbyggere, handelstilbud og areal.

Høyda er i transformasjon fra et blandet avlastningsområde med små-industri, handel og boliger, til en moderne bydel hvor industri og etter hvert storhandel viker for bolig, tjenesteyting og lokal handel. Det planlegges og bygges et stort antall nye boliger, som vil gi et betydelig økt innbyggertall i årene fremover. Med nylig ferdigstilte og planlagte prosjekter vil antall boenheter øke med minst 1500 på 10 år. Dette er et langt høyere antall enn det som i sin tid ble lagt inn det regionale boligbygge-programmet for 2014 -2031. Denne nye store innflyttingen stiller nye krav til kommunen og grunneiere.

Transformasjonsplaner med og utsikter stor befolkningsvekst gjelder ikke bare Høyda. Moss er virkelig på vei frem fra glemselen, både takket være offensive krefter i det offentlige og private, men også som følge av naturgitte forutsetninger. Moss er på vei inn i Stor-Oslo.

Vi har følgende konkrete forslag til endringer av kommuneplanen:

1. Befolkningsvekst

Oslos vekst kombinert med Moss beliggenhet og den nye jernbanen som kommer, gir grunnlag for en vekst langt over landsgjennomsnittet i Moss i de kommende årene. Dette potensialet *utløses* i stor grad gjennom realiseringen av eiendomsutviklingsprosjekter innen bolig og næring (ofte er det prosjektene som skaper etterspørselen, ikke omvendt). Med mindre Moss kommune ikke ønsker å være en vekstkommune, bør det legges til grunn en befolkningsvekst på 2 %.

Det bør stå i kommuneplanen at:

> *«Kommunen skal legge til grunn en befolkningsvekst på 2 % og legge til rette for dette i Moss, herunder spesielt i transformasjons- og utviklingsområdene Sentrum, Verket og Høyda.»*

2. Posisjon

Moss kan ved aktiv handling og holdning forsterke denne trenden. I stedet for å være en passiv mottaker av befolkningsvekst, bør Moss ta en aktiv stilling til forholdet til Oslo.

Det har vært hevdet i en årrekke i Moss at pendlerstrømmen på stasjonen må snus, men dette er et forfeilet syn. Vi har mange fattige kommuner her i landet, men det har ingen sammenheng med pendlerstrøm. Snarere tvert imot, kommunenes skatteinntekter følger bosted og ikke arbeidssted. Den kommune som er mest attraktiv for personer med god inntekt å bosette seg i, får størst skatteinntekter. Økonomisk sett er derfor bo-attraktiviteten viktigere for kommune enn næringsattraktiviteten, selv om alt har en sammenheng og det ikke er enten eller.

Vi ser det slik at tiden er over for å være lillebror i Østfold. Det nye fylket er også en understreking av det. Fredrikstad- og Sarpsborg-området kommer i overskuelig fremtid til å være større og sterkere enn Moss. Derimot er avstanden fra Nedre Glomma for stor for å bli en reell del av Stor-Oslo de nærmeste 20-30 årene. Moss derimot bør vende seg mot Oslo og øke samvirket med hovedstaden.

Det bør stå i kommuneplanen at:

«Kommunen vil posisjonere seg som del av Oslo-regionen.»

3. Idrett

Muligheten for å opprettholde et godt tilbud til barn og unge gjennom hele året er avhengig av et gode idrettsanlegg. Melløs er et naturlig område for å utvikle idrett, spesielt innen fotball og friidrett men også innen andre grener. Moss Idrettslag er en av byens største idrettsforeninger, og kommunen har 3 godt drevne fotballmiljøer. Kommunen bør utpeke Melløs-området som en av de mest sentrale lokasjoner for utvikling av idrettstilbudet i kommunen, og legge en konkret strategiplan for å utvikle Melløs idrettspark og da spesielt rettet mot fotball og friidrett. Et hovedgrep for å lykkes med dette vil være en egen flerbrukshall. Her kan samarbeid med private næringsdrivende være aktuelt. På anleggssiden arbeides det allerede aktivt med å realisere en overbygget, helårs treningsbane for fotball. De tre fotballklubbene i kommunen er alle positive til et slikt grep.

Det bør stå i kommuneplanen at:

«Melløs idrettspark er et hovedområde for videreutvikling av idrettstilbudet i kommunen, og det skal utarbeide en konkret strategiplan for å videreutvikle idrettsparken, med en flerbrukshall som sentralt element.»

4. Helse

Lilleng Helsepark har potensiale til å kunne bli en drivende kraft som en av flere «nærings»-klynger i kommunen. Kommunen bør se svært positivt på dette, i likhet med all streben for å etablere annen næringsutvikling, og stille seg positiv til etablering av kommunale helserelaterte virksomheter i tilknytning til Lilleeng. Dette har ingenting å gjøre med diskusjonen om offentlige eller private omsorgstjenester men om å styrke en helseklynge i Moss, om ikke annet så av rene næringshensyn.

Lilleng Helsepark er unik, og Høyda kan med enkle grep bygge på dette og bli helsebydelen i Østfold. Den vil tiltrekke seg gode fagmiljøer og mange brukere fra et stort omland til beste for alle som driver i området.

Det bør stå nevnt i kommuneplanen at:

«Lilleeng Helsepark er et eksempel på en etablering med regionalt potensial for annet enn tradisjonell handel/næring/industri.»

5. Kommunedelplan

I kommunens kommentarer til arealdelen heter det (s9):

> «Dagens kommunedelplan for Høyda er i utakt med ønsket utvikling, og videreføres ikke. For å se både den tekniske og den sosiale infrastrukturen i sammenheng bør det utvikles en ny kommunedelplan for de sentrale delene av Høyda.»

Vårt innspill til kommuneplanen:

> *Med bakgrunn i de mange store prosjektene som er under oppseiling ber vi kommunen om å forsere kommunedelplanarbeidet med sikte på endelig vedtak i 2020.*

6. Kommuneplanens bestemmelser

§ 4.4 Overvann

I utkastet står det følgende setning: «Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.»

Vi er kjent med problematikken rundt overvann, men vi ser ikke helt behovet for å skille takflater fra f.eks. asfalterte flater. Det takvann som først slippes på gaten, havner likevel i offentlig overvannsnett. Gitt at det kreves både tilknytningsavgift og eiendomsskatt, som i prinsippet skal dekke kostnaden til nettopp kommunal infrastruktur, opplever vi at setningen er for absolutt og dessuten unødvendig. Vi oppfatter det som tilstrekkelig med de øvrige avsnittene i § 4.4.

Vårt innspill til kommuneplanen:

> *Ordene etter komma strykes.*

§ 5 Rekkefølgebestemmelser.

Det listes opp en rekke tiltak som må være etablert før en planlagt utbygging kan finne sted. Formuleringen i paragrafen går etter vår oppfatning for langt og vil vanskelig la seg gjennomføre. Det er lang tradisjon for å akseptere formuleringen «være sikret etablert». Videre er «nødvendige samfunnstjenester» et svært vidt og subjektivt begrep. Det må nødvendigvis vurderes i hver enkelt sak om den kan gjennom føres eller må vente. Kommunen kan uansett legge slike kriterier til grunn i hver enkelt sak men bør ikke være forpliktet til det i kommuneplanen. Dette blir uansett skjønn.

HØYDA UTVIKLING
EIENDOMSFORENING

Vårt innspill til kommuneplanen:

«Må være etablert» erstattes med «må være etablert, sikret eller planlagt etablert».

§7 Lokalisering av arbeidsplasser og offentlige virksomheter

«Nylokalisering av offentlige virksomheter *eller besøksintensive virksomheter* skal legges til Moss sentrum (våre uthevinger). Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et mer lokalet behov.»

Som sentral bydel i nye Moss vil det være helt naturlig at deler av kommunen og andre off. virksomheter *kan* lokaliseres til Høyda for funksjoner som er til nytte for innbyggerne. Teksten i utkastet til kommuneplan går ganske langt i å *ekskludere* annet enn sentrum for etablering av offentlige virksomheter, uten hensyn til hvor den enkelte virksomhet selv best kan oppfylle sin funksjon. Vi synes dette er å gå vel langt. Det primære må være hensynet til virksomheten som skal utøves.

Høyda har kommet ufortjent uheldig ut i forhold til Sentrum og spesielt Verket i forbindelse med lokaliseringsspørsmål. Der det er 1.600 m å gå fra den nye togstasjonen til Verket, og «umulig» å kjøre, er det kun 1.800 m å gå til sentrum av Høyda, målt fra adkomsten midt på perrongen. Videre har Høyda svært gode bussforbindelser, trolig bedre enn både stasjonen, Verket og faktisk også enn sentrum, når «langbussene» medregnes.

Det har derfor ingen store realiteter bak seg at det skulle være mer klimavennlig, eller lettere for innbyggerne, å ta seg til f.eks. Verket enn til Høyda. Høyda ligger tvert imot trolig aller mest sentralt av alle bydeler i forhold til befolkningen i hele den nye kommunen.

Setningen som i realiteten instruerer offentlige virksomheter til å lokalisere seg i sentrum bør endres. Den er for rigid og kan bli til utilsiktet hinder for en ellers fornuftig lokalisering for den enkelte virksomhet. Bestemmelsen er også helt unødvendig all den tid kommunen selv er beslutningstaker for hver av disse lokaliseringene.

Vårt innspill til kommuneplanen er:
Setningen endres fra «skal legges til» endres til «bør søkes lagt til».

HØYDA UTVIKLING
EIENDOMSFORENING

Med vennlig hilsen

Høyda Utvikling AS

Finn Grønseth
Høyda Utvikling AS
Daglig leder

Espen Klevmark /s/
Høyda Utvikling
Styreleder

Fra:	Thomas Andrews <thomas.andrews@advokathusetliljedahl.no>
Sendt:	tirsdag 1. oktober 2019 23:09
Til:	Mottak Post; Mottak Post
Emne:	Innspill til kommuneplanens arealdel 2020 - 2030
Vedlegg:	2019.10.01.Innspill kommuneplan.pdf

Se vedlegg.

Med vennlig hilsen,

Thomas Andrews

VÆRLEBUKTA BOLIGUTVIKLING AS
HELGERØDGATA 57
1515 MOSS

Moss kommune

- sendt til postmottak@moss.kommune.no

Moss, den 1. oktober 2019

Innspill til kommuneplanens arealdel 2020 - 2030.

Nærværende innspill gjelder eiendommene gnr 2 bnr 1311, 1312, 1313 og 1588. Området er i dag regulert og brukt til boligformål. Det ligger 4 - 500 meter fra ny jernbanestasjon. Det er tale om fire eneboligeiendommer som ønskes fortettet i samsvar med Norges forpliktelser etter "Parisavtalen", som er videreført i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023.

Det følger av Parisavtalen at Norge blant annet "erkjenner at klimaendringer er et felles anliggende for menneskeheten" og at vi "erkjenner betydningen av at myndigheter på alle forvaltningsnivåer og ulike aktører engasjerer seg, i samsvar med de respektive partenes nasjonale lovgivning, for å motvirke klimaendring". Det følger av artikkel 4 punkt 2 at "Hver part skal utarbeide, melde inn og opprettholde suksessive, nasjonalt fastsatte bidrag som den akter å realisere. Partene skal gjennomføre nasjonale reduksjonstiltak med sikte på å nå målene med slike bidrag."

I "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023" har Norge konkretisert sine forpliktelser i henhold til Parisavtalen med å vedta "Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging". Av disse planretningslinjene følger det f eks av punkt 3 at "Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, **redusere transportbehovet** og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange." Videre heter det i punktene 4.2 og 4.3 at "Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer" og "I by- og tettstedområder og **rundt kollektivknutepukter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon**." Uthevningene er våre. Det er et overordnet mål at vi skal ha effektive og kunnskapsbaserte planprosesser.

Av samme "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023" følger det at "Av hensyn til arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og byspredning, mener

regjeringen at det er viktig at det legges til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkt i byer og tettsteder."

Transportøkonomisk (TØI) institutt har i "Bilhold og bilbruk i Norge, Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2005" fastslått at vi går over fra gange til bil ved avstander på om lag 800 meter. Dette må vi forholde oss til om vi skal nå klimamålene vi har forpliktet oss til å arbeide for å nå.

Dette boligprosjektet ligger med god margin innenfor det området der beboerne vil bruke annet enn bil for å komme til kollektiveknutepunktet nye Moss stasjon, som er byens desidert største oppmøtested for arbeidstakere. Mellom 2 og 3 tusen arbeidstakere og studenter bruker i dag trafikknutepunktet Moss stasjon, og det grunn til å forvente at dette vil (og bør) øke i årene som kommer. Andre boligområder som nå utvikles i Moss ligger utenfor denne miljøvennlige avstanden til trafikknutepunktet Moss stasjon, og vil i henhold til TØI lede til økt bilbruk.

Dette boligprosjektet vil redusere energiforbruket til boligformål med 80 - 90 % i forhold til dagens situasjon. Man bytter ut fire nokså energikrevende eneboliger med 70 energivennlige boliger. I tillegg vil boligprosjektet ligge slik til i forhold til kolletivknutepunktet Moss stasjon at energibehovet knyttet til transport minimaliseres. Det er lagt til rette for både el-bilpark, el-sykkelpark og solcelleenergi til disse, og bruk av bergvarme for å redusere energiforbruket til boligformål. Prosjektet er planlagt med "grønne tak" og "bydelspark" med "grønne drag" som binder sammen områdets grøntområder, til glede for alle i området.

Under henvisning til ovenstående er det et spørsmål om Moss som by kan unnlate å benytte seg av denne muligheten for et helt konkret og raskt oppnåelig miljøtiltak. Dersom man ikke nå følger opp våre forpliktelser etter Parisavtalen med praktisk politikk, vil man ikke kunne nå de målene vi har satt oss. Det må fortettes rundt kollektivknutepunkter. Det må bygge energivennlige boligløsninger med en sosial profil (variert størrelse på leilighetene) som gjør at "folk flest" kan velge et miljøvennlig levesett.

Vi ber følgelig om at kommunen gir oss anledning til å utarbeide en områdereguleringsplan for det aktuelle området sør for den nye jernbanestasjonen. Planen vil i tilfelle bli utarbeidet i et samarbeid mellom oss som privat utbygger og kommunen.

For Værlebukta Boligutvikling AS

.....
Thomas Andrews

Fra:	Kjell Aanerød <jaaholding@agronova.no>
Sendt:	tirsdag 1. oktober 2019 16:08
Til:	Mottak Post
Kopi:	Postmottak
Emne:	Merknad/arealinnspill til "innspill 47" GBNR 4/520 Moss kommune
Vedlegg:	Merknad til kommuneplan arealbruk for GBNR 4520.pdf; V3 Enegikartlegging og CO2 effekt 4520.pdf; V4 Uttakskapasitet Dillingøya_utg 27.09.19-kopi.pdf; V5 Uttalelse Våler kommune spillvann.pdf; V1 Skisser og illustrasjoner hyttefelt Dillingøy.pdf; V2 Arealforslag 4520 Dillingøy (innspill 47) Print A3.pdf

Det viser til innspill av 30.01.2018.

Vedlagt følger vår merknad med tilhørende vedlegg.

Med vennlig hilsen
Dillingøy **AS**

Kjell Aanerød
M-90880286

Dillingøy AS
Elisabeth von Hubschs gate 6
1534 Moss

Besøksadresse:
Dillingøyveien 44
1591 Sperrebotn

Moss Kommune
PB 175
1501 Moss
post@moss.kommune.no

Kopi:
Rygge Kommune
postmottak@rygge.kommune.no

Merknad til konsekvensutredning arealinnspill for eiendommen GBNR 4/520 Moss kommune - Innspill 47 - 27 daa fritidsbebyggelse og 7 daa park- og friområde

Det vises til konsekvensutredning til innspill 47.

Konsekvensutredningen

I konsekvensutredningen til innspill 47 legges det vekt på at eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet langs Vansjø og at fritidsbebyggelse vil øke privatiseringen. Videre pekes det på at eiendommen allerede er utbygd og det synes hensiktsmessig å unytte bygningsmassen til egnet formål. Det vektlegges også at lokaliseringen vil være transportkrevende.

Regionale strategier for Mosseregionen (utarbeidet av Regionrådet) - *utdrag fra høringsutkast*
Vansjø Regionen vil jobbe sammen for å sikre Vansjø som drikkevannskilde samtidig som det legges til rette for at området kan utvikles som rekreasjonsområde. Vansjø kan være en mulig ressurs i forhold til næringsutvikling, og særlig med tanke på turisme. En slik utvikling må være bærekraftig.

Nasjonale føringer

I et bærekraftig perspektiv er det ønskelig med mindre hytter og en fortetting i hyttelandsbyer. Mindre hytter på små tomter gir bedre miljøeffekt enn tradisjonell hyttebygging. Dersom man skal nå vedtatte klimamål må også fritidsboligene tilpasses fremtiden.

Nye Moss kommune skal være mangfoldig, skapende, varmere og grønnere. Tilgangen til felt egnet for hytteutbygging i Vansjø finnes ikke. Antall innbyggere i sentrum vil stige kraftig de neste årene og behovet for egnede fritidsboliger i kort avstand fra sentrum vil være stort.

Vi ønsker ved dette å komme med følgende merknader og presiseringer som vi har kategorisert og argumentert for nedenfor.

Privatisering

Eiendommen er i dag avsatt til privat og offentlig tjenesteyting. Denne statusen medfører at eiendommen kan lukkes helt for allmenheten, både som følge av selve bruken eller som følge av eiers interesser. Strandlinjen på eiendommen er preget av betydelig sivvekst, noe som gjør den lite tilgjengelig fra vannet. Eiendommen er i dag privat eiet og vil forbli privat så lenge ikke det offentlige skulle kjøpe den. En omregulering vil således ikke privatisere eiendommen ytterligere.

Forslaget legger opp til å avsette hele strandlinjen og flere områder av eiendommen til friarealer, noe som vil sikre allmenheten tilgang til disse arealene for all fremtid. Videre vil en fritidsbebyggelse åpne opp for at langt flere borgere kan nyte godt av de kvalitetene eiendommen byr på, enten de er fremtidige hytteeier eller bare besøkende. Parkeringsplassene skal være åpne for publikum og besøkende, sammen med friarealene, strandlinjen, bryggeanlegg og øvrig turområder på Dillingøy. Det kan være aktuelt å regulere vei og parkeringsplass som offentlig v/a.

Bygningsmassen og dagens bruk

Eiendommen har i dag 14 ulike bygninger med et samlet areal på over 3200 m2. Bygningene er bygd for og tilpasset tidligere bruksområde som var innkvartering av sivilarbeidere (militærnektere). Justisdepartementet avviklet Siviltjenesten i 2012 og solgte eiendommen.
Det har ikke lykkes de nye eierne å finne bærekraftig bruk av eksisterende bygningmasse, blant annet fordi en hver annen bruk krever full bruksendring og tilpasning til siste tekniske standard (TEK 17). Driften har siden 2012 gått med betydelig underskudd (4 MNOK). Eiendommen har pr i dag ingen godkjent bruk og forsøk på salg av eiendommen har heller ikke lykkes.

Innspillet legger opp til å erstatte hele den gamle bygningsmassen med fritidsbebyggelse. Store og fremtredende bygg vil bli erstattet med moderne hytter i kolonihagestil, og eiendommen vil fremstå som mindre nedbygd etter en transformasjon fra «militærleir» til hyttefelt. Vedlagt dette innspillet finnes skisseforslag over hyttefelt hvor forslagsstiller legger opp til mindre hytter i kolonihagestil.

Allmenhetens interesser

Det å kunne kjøpe seg en hytte nær vannet og med relativt sentral beliggenhet til en overkommelig pris, hører med til unntakene. Konseptet kolonihage er svært populært, spesielt i de store byene. Med beliggenhet 15 minutter fra Moss sentrum, anser vi både tilbudet og kvalitetene i et hyttefelt på eiendommen til å være meget attraktivt. Hyttene skal være i størrelseorden 40 til 50 m2, i enkel og god standard. Hyttene skal leveres som halvfabrikat(ferdig utvending) eller som innflytningsklare, alt etter kjøperens ønske. Hyttene skal være i en prisklasse som vil gjøre at en langt større kjøpegruppe har mulighet til å kjøpe seg en egen fritidsbolig.

Friarealene på eiendommen er i dag godt benyttet av både tilreisende og lokalbefolkningen. I innspillet legges det opp til en permanent regulering til park- og friluftsområde av strandsonen med begrenset næringsvirksomhet. Den gamle «arresten» foreslås regulert til cafe som vi antar kun vil være operativ i sommerhalvåret. Gjestebryggen i syd åpner eiendommen fra vannet og muliggjøre adkomst til friluftsarealene fra vannveien hele sommersesongen. Gjestebryggen skal være universielt utformet og bidra til at funksjonshemmede og personer med nedsatt funksjonsevne lett kan komme seg til båt, fiske eller bading. Det vil være avsatt HC plasser på nærmeste parkeringsplass og asfaltert bilvei helt frem til bryggen. Langs strandlinjen ønsker vi å etablere tursti som vil åpne friområdene her og knytte hele strandsonen sammen.

Miljø og klima

Dagens bygningsmasse følger tekniske standarder helt tilbake til 60-tallet, og energiforbruket er deretter. En bruksendring og påfølgende oppgradering av bygningsmassen til dagens standard vil være både meget kostbart og lite hensiktsmessig. Byggene krever betydelig ombygninger for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og utforming. En rekke bruksområder er allerede utredet uten at man har funnet det forsvarlig å gjennomføre disse. I dag står store deler av bygningsmassen ubrukt, men av byggtekniske hensyn må temperatur opprettholdes gjennom hele året. En oppgradering av eksisterende bygningsmasse til dagens standarder antas å ha større miljømessig påvirkning enn hva riving og nyoppføring av hytter samlet sett utgjør.

Nye og mindre enheter vil være gjenstand for individuell oppvarming etter behov. Smarte løsninger vil sørge for minimalt energibruk sammen med effekten av dagens isolasjonskrav for nye bygninger. Energibehovet i vedlagte beregning er estimert til å gå ned med hele 340.000 kWh pr år. Dette alene gir en redusert CO2 effekt på hele 136 tonn pr år. Videre vil man legge opp til å dimensjonere elektrisk infrastruktur for å møte fremtidens fortrukne fremkomstmidler med ladepunkter for el-bil på hver hytte. Anlegget har allerede i dag 14 ladepunkter for el-bil som benyttes av fastboende og besøkende. Kolonihagekonspetet vil legge opp til at hytteeiere vil kunne ha egne kjøkkenhager. Vanning vil foregå via eget vanningsanlegg med vannforsyning direkte fra innsjøen. Videre vil en detaljregulering av hyttefeltet kunne legge opp til fellesfunksjoner som blant annet vaskeri og redskapsboder.

Hyttene vil få tilvalg solfanger og solcelle for montering på tak.

Solfanger forvarmer/varmer tappevann mens solcellepaneler vil redusere hyttas behov for ekstern strømforskyning. Alle hyttene vil få ladepunkt for elbil. På eiendommen vil det etableres miljøstasjon for hytteeierne hvor grøntavfall og annet organisk avfall komposteres. Ferdig kompost benyttes som organisk gjødsel. Dette legges videre opp til miljøstasjoner for kildesortering av øvrig avfall i tilknytning til de store parkeringsplassene.

I samarbeid med Moss og Våler kommune vil det legges opp til etablering av «miljøstasjon» for båtfolket i øvre Vansjø, med blant annet mulighet til å tømme septik. Dette tilbudet finnes kun i nedre Vansjø og er ikke tilgjengelig for båtbrukere i øvre Vansjø. Området ved og rundt Dillingøy benyttes av et stadig økende antall turister og i tilknytning til miljøstasjonen vil det etableres toalett fasiliteter.

VVA / Teknisk infrastruktur

Eiendommen får i dag vann levert over privat ledning tilkoblet offentlig vannforsyning i Våler kommune. Det samme er tilfellet for kloakk, som går via pumpestasjon til offentlig avløpsnett ved Sperrebotn. Ledningsnettet er dimensjonert for en slik utbygging som ligger i innspillet. Både Våler kommune og Våler Vannverk AL er hørt i forbindelse med innspillet, og ingen av disse har kommet med innsigelser til planene. Foreløpig beregninger viser at ledningsnettet kan levere for inntil 80 nye enheter. Det er asfaltert bilvei helt frem og nærbutikk kun 2 km fra eiendommen. Adkomst til Dillingøy er via Våler og Dillingøybrua. Godt kollektivtilbud fra Sperrebotn til Moss sentrum. Alle hytter vil få tilpassede ladepunkter for el-bil. Det er god elektrisk tilførsel til eiendommen og endret bruk vil frigi kapasitet som følge av redusert effektbehov og forbruk.

Innspillet vil ivareta og forsterke de overordnede strategier og målsetninger som er vedtatt for Vansjø og Mosseregionen. Vansjø er en viktig rekreasjonskilde for mosseborgere, og innspillet åpner for at flere vil kunne få glede av innsjøen og omgivelsene rundt. Det finnes ingen så godt egnede områder for hytteutbygging av et større omfang i distriktet og eiendommen innehar allerede nødvendig infrastruktur. Miljøeffekten av å erstatte dagens bygningsmasse med ny hyttebebyggelse forventes å være stor.

Oppsummert

- Eiendommen vil åpnes permanent for allmenheten
- Strandsonen reguleres til park- og friområde
- Fritidsbebyggelse ivaretar vedtatt strategier for Vansjø regionen
- Betydelig miljøeffekt i en transformasjon fra leir til hyttefelt (*300 tonn CO2 pr år)
- Utvidet tilbud til friluftsliv og båtfolket med blant annet septiktømming og kildesortering
- Tilrettelegging av friarealer for personer med nedsatt funksjonsevne
- Åpning av strandsonen med tursti , sommercafe og wc-fasiliteter (HC)
- Bærekraftig hyttekonsept med solenergi, grønnsakshager og miljøstasjoner
- Sosialt og grønt hyttekonsept for kjøpergrupper i alle samfunnslag

Vi ber om at innspillet tas til følge og at eiendommen avsettes til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel iht til vedlagte arealforslag.

Moss den 30.09.2019

For Dillingøy AS

Kjell Aanerød

Vedlegg: V1 Skisser og illustrasjoner av hyttefelt kolonihagestil
V2 Arealforslag 4/520 Dillingøy Plankart
V3 *Energikartlegging / CO2 effekt Dillingøy 4/520
V4 Uttakskapasitet Dillingøya (Asplan Viak)
V5 Uttalelse Våler kommune (spillvann)

Skisse Hyttefelt Dillingøy

Vedlegg til merknad innspill 47 GBNR 4/520 Moss kommune

Regulert friareal langs hele strandlinjen

Antall hytter 80 til 100 stk a 40-50 m2. Tomtestørrelse 200-250 m2.

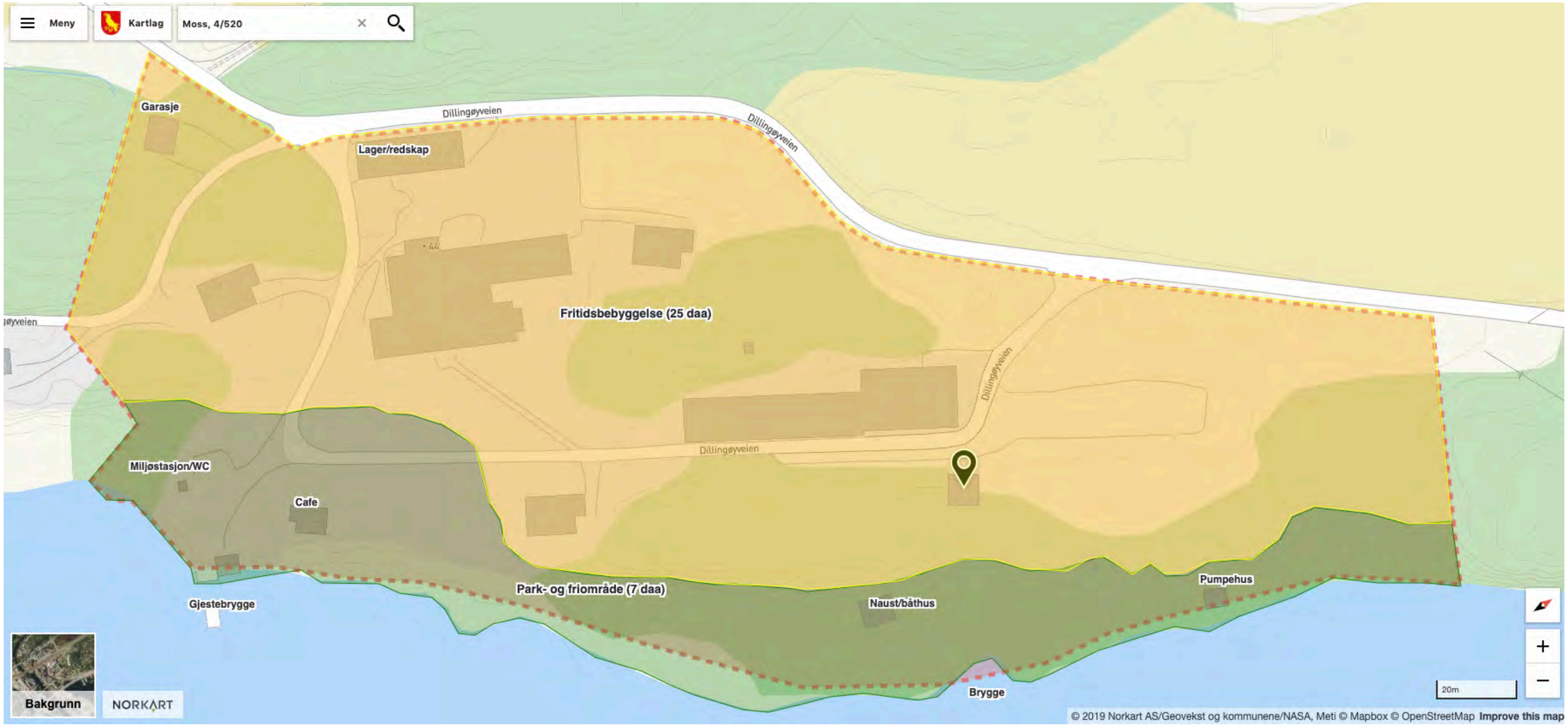
Parkering på egen tomt.

Skisse: Arkitekt Eric Håkansson 2017

Angivelse av park-/friområder på eiendommen GBNR 4/520. Innspill 47

All eksisterende bygningsmasse fjernes med unntak av arresten(cafe), pumpehus(wc/ miljøstasjon), naust og pumpehus.

Foto: Google Maps KAA 25.09.29



Angivelse av park-/friområder på eiendommen GBNR 4/520. Innspill 47

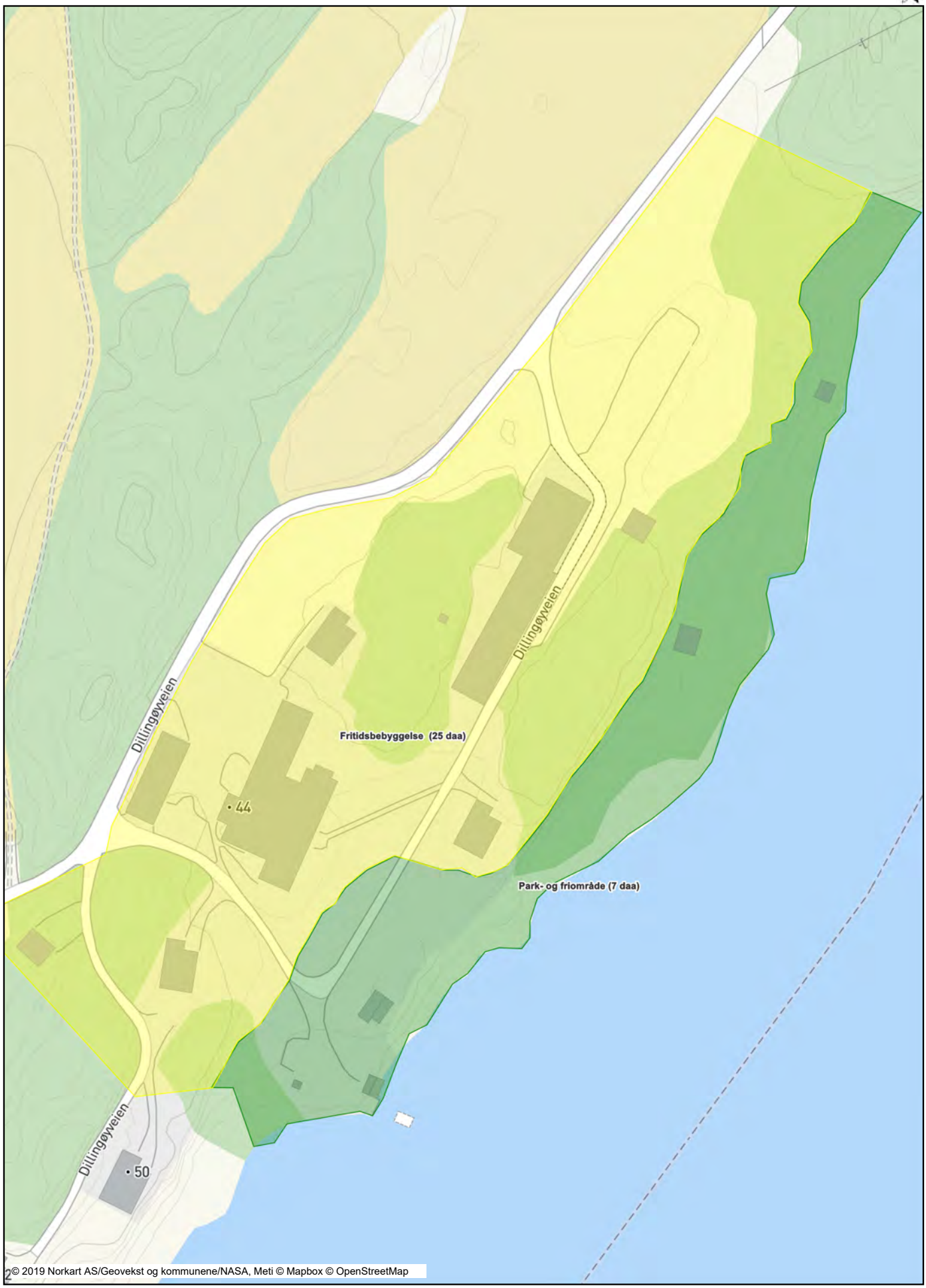
Park- og friområde følger kote 28 m.o.h. og utgjør totalt 7 DAA

Fritidsbebyggelse følger fra kote 29 m.o.h. og utgjør totalt 27 DA

kommunekart.no KAA 25.09.19

Arealplan 4/520 Dillingøy (innspill 47)

Dato: 25.09.2019 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



ENERGIKARTLEGGING/STRØMFORBRUK DILLINGØY LEIR GBNR 4/520

Vedlegg til merknad innspill 47

DAGENS BYGG VS HYTTER

Oppvarming og drift av dagens bygningmasse er på 380 - 420.000 kWh med en middel på 400.000 kWh pr år.

Gjennomsnitt strømforbruk for hytter i Osloregionen er 600 kWh pr hytte. Om vi legger til grunn et maksimalt antall hytter til 100 stk, gir dette et samlet årlig forbruk på 60.000 kWh.

Målt mot dagens forbruk gir dette en minimum positiv CO2 effekt på hele 136 tonn pr år.

SOLFANGERE

Hyttene skal få tilvalg solfanger med snitt størrelse 8 m2. Kalkulert effekt per år 7.760 kWh som gir en estimert reell effekt på 2.300 kWh. Dette gir en CO2 effekt på 900 kg pr hytte pr år.

SOLCELLER

Hyttene vil få tilvalg med inntil 5 paneler. Dette gir en effekt på 1,4 kW og årsproduksjon på 1.000 kWh. CO2 effekten av tilvalget vil være 400 kg pr hytte pr år.

EL-BIL LADEPUNKTER

- Hytter - hver hytte vil få ladepunkt for el-bil i tilknytning til biloppstillingsplass
- Gjesteparkeringer - 8 ladepunkter for el-bil
- Gjestebrygge - 2 ladepunkter for el-båt

Tiltak (reduksjon 400 g CO2 pr kWh)	Effekt pr hytte	Årlig CO2 effekt	Livsløp (30 år) CO2 effekt
Redusert oppvarmingsbehov	i/r	136 tonn	4 080 tonn
Solfangere tappevann/ oppvarming	900 kg	90 tonn	2 700 tonn
Solcellepaneler strøm/ladning	400 kg	40 tonn	1 200 tonn
Ladepunkter for el-bil	i/r	Est. 20 tonn	600 tonn
Kompostering av organisk avfall	i/r	Est. 10 tonn	300 tonn
SUM		296 tonn	8 880 tonn

I sum tilsvarer den årlige miljøeffekten utslippet fra 230 bensindrevne personbiler.

Kilder:
www.framtiden.no/200704021767/aktuelt/energi/rekordstort-stromforbruk-pa-hytta.html
www.dinside.no/okonomi/sju-av-ti-hytter-har-strom/62094530
https://no.wikipedia.org/wiki/Solfanger
https://www.otovo.no/products/607a7b1b-af05-4a3b-9e5c-5d3c670a0040
https://www.sintef.no/globalassets/sintef-energi/programvare/tr-a7385.pdf
http://www.transportmiljo.no/tema/nokkeltall/vei/

KAA 25.09.19

asplan viak

Oppdragsnavn:	Uttakskapasitet Dillingøya
Oppdragsnummer:	625835-01
Utarbeidet av:	Ine Hovi
Dato:	27.09.2019
Tilgjengelighet:	Åpen
Kvalitetskontroll:	Magne Kløve

NOTAT Uttakskapasitet Dillingøya

1. BAKGRUNN 1

2. EKSISTERENDE FORHOLD / FORUTSETNINGER 1

3. BEREGNINGER 2

4. DISKUSJON / OPPSUMMERING 4

1. BAKGRUNN

På oppdrag fra Dillingøy AS er det utført beregning av uttakskapasitet i eksisterende privat vannledning Ø90 PE, der denne går i land på Dillingøya.

Dillingøy AS ønsker å rive den eksisterende bebyggelsen de eier på øya og legge til rette for utbygging av kolonihager med inntil 100 mindre enheter (hytter på 40-50m^2). De ønsker samtidig at Våler vannverk skal overta driften av den private vannledningen ut til øya.

Våler vannverk har sagt at de kan være interessert i å overta denne ledningen, forutsatt at den har tilstrekkelig kapasitet i forhold til Våler vannverk sitt behov og at ledningen blir sammenkoblet med Thallberg-ledningen. Thallberg-ledningen er en mindre forsyningsledning (VL50) som eies av Våler vannverk og forsyner den landfaste bebyggelsen øst for Dillingøya. Ved å overta dagens private ledning ut til Dillingøya og sammenkoble den med Thallberg ledningen, vil vannverket få etablert en ringforbindelse som gir større forsyningssikkerhet for de eksisterende abonnentene til Våler vannverk i dette området.

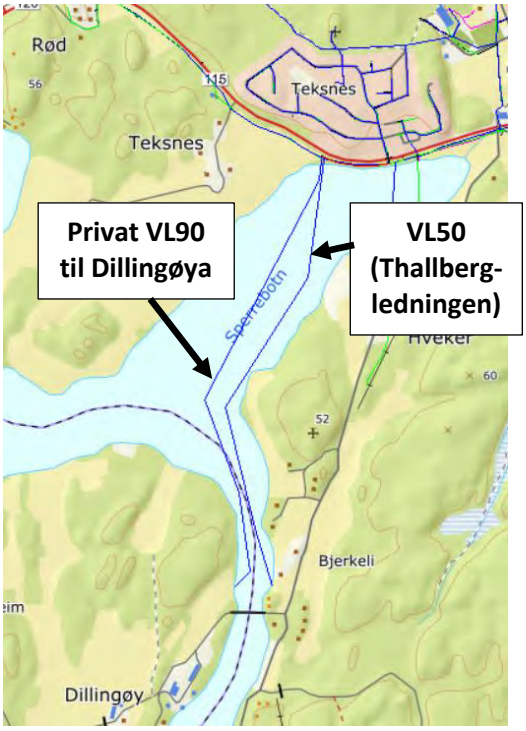
I forbindelse med pågående prosess med ny kommuneplan i Moss (høringsfrist 01.10.19), må det avklares hvor mange kolonihytter som det er mulig å etablere ut ifra kapasiteten på dagens forsyningsledning.

2. EKSISTERENDE FORHOLD / FORUTSETNINGER

Kjell Aanerød i Dillingøy AS oppgir at han ønsker å tilrettelegge for 80-100 nye enheter i kolonihagen ute på Dillingøya, men innser at det kan være realistisk med bare halvparten så mange enheter også.

Den private vannledningen som forsyner Dillingøya i dag, er tilkoblet Våler vannverk sitt hovedledningsnett innerst i Sperrebotn, se figur 1. Våler vannverk sine hovedledninger i dette

området er DN150 asbestsement. Området forsynes ved normal drift med vann fra Våler vannverk sitt høydebasseng på Texnes som trykkøkes ved hjelp av en trykkøkningsstasjon i ventilkammeret på Texnes høydebasseng. Trykklinja ut fra Våler vannverk sitt ledningsnett ligger på kote 91, dvs. at uttakspunktet ved Sperrebotn (kote 27) har et statisk vanntrykk på 64 mVS (91-27), (6,3 bar). Våler vannverk har utført kontrollmålinger av vanntrykket i dette området og oppgir at dynamisk trykk varierer mellom 5,8-6,0 bar. 5,8 bar er lagt til grunn for videre beregninger.



Figur 1: Oversiktskart forsyningsforhold

Forsyningsledningen (VL90) ut til Dillingøya er en ca. 1700m lang, privat sjøledning. Ledningen har ukjent leggeår og er av ukjent PE-kvalitet. For videre beregninger er det lagt til grunn en godstykkelse i ledningen tilsvarende en PE100-ledning og en ruhet i ledningen på 0,2mm.

Vannledning Ø50 (Thallberg-ledningen) som eies av Våler vannverk og forsyner den landfaste bebyggelsen øst for Dillingøya, er også tilkoblet Våler vannverk sitt hovedledningsnett i Sperrebotn og skal være en PE-ledning med lav densitet.

Dagens bebyggelse på Dillingøya ligger mellom kote 27 og kote 31. Det er oppgitt at ny bebyggelse vil bli liggende på samme høydeforhold. 4 eksisterende boliger på landfast side (Våler kommune) får per i dag sin forsyning fra kum for VL90 ute på Dillingøya. Denne bebyggelsen er lokalisert opp til høydekote 34.

Thallberg-ledningen forsyner bebyggelse opp til høydekote 43. Denne høyden vil bli førende for hvor mye man kan dra ned trykklinja i VL90 dersom det skal hentes forsyning fra denne. Ved normal drift oppgir Dan W. Hust i Våler vannverk at det skal stå stengt mellom de to forsyningsledningene, men at noen eksisterende enheter, som i dag forsynes fra VL50, vil bli koblet om til VL90 for å sørge for sirkulasjon i denne.

3. BEREGNINGER

Simuleringene er kjørt med Våler vannverk sin nettmodell i Epanet. Beregningene er teoretiske, og modellen er ikke kalibrert i det aktuelle uttaksområdet.

Det er simulert med ulike uttaksmengder i kummen der forsyningsledning (VL90) går i land på Dillingøya. Beregningene er gjort ved en normal forbrukssituasjon i nettet og viser trykket på ledningen i denne kummen. Lokalt tap i armatur er ikke med. Det er forutsatt at det er vann tilgjengelig i høydebassenget på Texnes.

Det er kun beregnet for forbruksvann til nye og eksisterende enheter. Slokkevann til brann er forutsatt ivaretatt på en annen måte. Vann til vanning av kolonihagen er oppgitt at skal hentes fra eget røropplegg fra Vansjø og er ikke tatt med. Vannmengde iht. til Normalreglementet for sanitæranlegg er lagt til grunn for beregning av maksimal samtidig vannmengde.

Dagens forsyningssituasjon:

Dagens forsyningssituasjon er at en ren overføringsledning (VL90) forsyner ut til Dillingøya.

4 boliger i Sønsterødveien (Våler kommune) er per i dag forsynt fra kummen der sjøledningen går i land på Dillingøya. Dette gjelder eiendommene Sønsterødveien 280 (kote 31), Sønsterødveien 282 (kote 33), Sønsterødveien 178 (kote 28) og Sønsterødveien 166 (kote 34). Forsyning til disse enhetene skal opprettholdes slik det er i dag, og dette vil sette begrensninger for hvor mye man kan dra ned trykklinja i kummen på Dillingøya.

Tilgjengelig restkapasitet for ny hyttebebyggelse kan regnes ut fra en total vannmengde som tilsvarer et trykktap i forsyningsledningen på: 58-25-7 (høydeforskjell mellom kum på Dillingøya og dagens høyeste abonnent)= 26 mVS. Et trykktap i VL90 på 26 mVS oppstår ved overføring av ca 3,9 l/sek i denne ledningen. Dette tilsvarer maks samtidig vannforbruk til ca. 80 nye kolonihytter og 4 eks. boliger. 80 nye kolonihytter vil være det høyeste antall nye kolonihytter man kan tilknytte dersom dagens forsyningsforhold skal opprettholdes. Dan W.Hust har i ettertid opplyst at det også har vært snakk om å tilknytte Sønsterødveien 172 (kote 43) til stikkledningsnettet som får sin forsyning fra Dillingøya. Dersom dette er tilfelle, vil dette sette ytterligere begrensninger for antall nye hytter. Det maksimale antall hytter som kan tilknyttes dersom Sønsterødveien 173 og 4 andre boliger skal være tilknyttet samme ledningsnett, er 50 stk (maks trykktap i ledningen settes til 17 mVS, som tilsvarer et maks. samtidig forbruk på 3,1 l/s = ca 50 hytter).

Fremtidig forsyningssituasjon:

I den fremtidige forsyningssituasjonen er det lagt til grunn at det skal etableres en forbindelse mellom dagens VL90 til Dillingøya og vannverkets VL50 (Thallberg-ledningen). Forbindelsen skal etableres som en ca 140m lang sjøledning. Det er forutsatt at den skal videreføres med samme dimensjon som dagens ledning til Dillingøya og en Ø90 PE100 SDR11 ledning er lagt til grunn.

Dersom det skal være aktuelt for Våler vannverk å overta dagens vannledning ut til Dillingøya, må det ikke tilkobles flere hytter enn at vannverket kan klare å forsyne de 10 eksisterende boligabonnentene som er på de to forsyningsledningene (6 stk på Thallberg-ledningen/VL50 og 4 stk fra kummen på Dillingøya), samt noen fremtidige abonnenter (oppgitt til 12 nye enheter).

22 boliger tilsier en maks. samtidig vannmengde på ca 2,2 l/sek (ikke medregnet lekkasje). Ledningen skal kunne forsyne bebyggelse opp til høydekote 43 med akseptabelt resttrykk, minimum 20 mVS (normalt 25 mVS, men siden det kun er et par enheter som ligger så høyt, så er 20 mVS vurdert som tilstrekkelig for en kortere periode).

Tilgjengelig restkapasitet for ny hyttebebyggelse kan regnes ut fra en total vannmengde som tilsvarer et trykktap i forsyningsledningen på: 58-20-16 (høydeforskjell mellom kum på Dillingøya og høyeste abonnent) = 22 mVS. Et trykktap i VL90 på 22 mVS oppstår ved overføring av ca 3,6 l/sek i denne ledningen. Forutsatt at en reservekapasitet tilsvarende 22 boliger skal «reserveres» til eksisterende og fremtidige abonnenter hos Våler vannverk på landfast side (i Våler kommune), vil forsyningskapasiteten som er tilgjengelig for ny hyttebebyggelse tilsvare ca. 40 nye kolonihytter.

4. DISKUSJON / OPPSUMMERING

Kapasiteten på Våler vannverk sine hovedledninger i tilknytningspunktet for VL90 (og VL50) er god, og området har stabile trykkforhold. Statisk trykk i tilkoblingspunkt (Sperrebotn) er per i dag ca. 58mVS.

Dersom VL90 ut til Dillingøya skal opprettholdes som privat ledning og forsyne 4 eksisterende boliger på landfast side i Sønsterødveien (Våler kommune) og ny hyttebebyggelse på denne øya, vil det være kapasitet i denne ledningen for overføring av forbruksvann til ca 80 nye små hytter (40-50 m^2). Dersom man skal ta høyde for en fremtidig tilkobling til Sønsterødveien 172, må antall nye kolonihytter begrenses til 50 stk.

Dersom det skal etableres en ny forbindelse mot Våler vannverk sitt eksisterende ledningsnett øst for Dillingøya (Thallberg-ledningen), og disse enhetene skal kunne inkluderes i forsyningen, vil antall hytter som kan etableres på Dillingøya reduseres til ca 40 stk.

Som nevnt innledningsvis, er ikke nettmodellen kalibrert i det aktuelle uttaksområdet. Det kan være forhold i ledningsnettet som medfører at faktisk trykk blir noe lavere enn teoretisk (hvis ruheten er høyere enn forventet, noen ventiler ikke står i full åpning.

Dimensjonering av internt privat ledningsnett er utbygger sitt ansvar, og dette er ikke omhandlet i dette notatet. Dersom det skal benyttes «rør i rør-system» i de nye byggene, er Asplan Viak kjent med at dette ofte krever noe høyere trykk enn normalt for å fungere etter hensikten.

Våler kommune

Dillingøy AS
Elisabeth von Hübschs gate 6

1534 MOSS

26.09.2019

Vår ref.: 19/1208-5/EA(bes oppgitt ved henv.)
Deres ref.:

Arkivnr: M30
Løpenr.: 10295/19

OVERTAKELSE AV ANSVAR FOR AVLØPSLEDNING FRA DILLINGØY TIL SPERREBOTN

Jeg viser til deres forespørsel om tilknytning fritidsbebyggelse Dillingøy (ref.: 19/1208-1) og informasjonsmøtet på Herredshuset i kommunen 28.08.2019 hvor dere fremla et ønske om at kommunen evt. kan overta drift og vedlikehold av spillvannsledning fra Dillingøy frem til Sperrebotn. Deres henvendelse er blitt diskutert internt i seksjon Miljø og teknikk.

Vi oppfattet at dere ønsker å få vår vurdering som et innspill til kommuneplanens arealdel i Moss kommune som nå er på høring og med frist 01.10.2019 for evt. kommentarer. I den forbindelse har Våler kommune vurdert følgende punkter:

- Våler kommune kan ikke overta drift og vedlikehold av spillvannsledningen deres før man har kartlagt overvannsproblematikk på Dillingøy, eksempelvis antall m^3 som infiltreres inn i spillvannsledningen deres.
- Våler kommune krever en fullstendig inspeksjon av spillvannsledningen deres og en rehabiliteringsplan.
- Kummen koblet til spillvannsledningen deres sør ved vannkanten i Vansjø og på GBnr. 031/001 trenger en oppgradering til enten en flushkum eller en evt. ny pumpestasjon.
- For å kunne overta drift og vedlikehold av spillvannsledningen deres trenger vi en uttalelse fra Vannområdeutvalget Morsa.

Med hilsen

Emilio Alvarenga
Rådgiver VAR

Tlf.: 69 28 91 35

Kopi sendt til: Vannområdeutvalget Morsa

Brevet er elektronisk godkjent.

Fra: Roger Løkvik <roger.lokvik@fische.no>
Sendt: tirsdag 1. oktober 2019 16:10
Til: Mottak Post; Postmottak
Emne: Innspill til kommuneplanen 2019-2030
Vedlegg: Innspill til kommuneplanens arealdel 2020_2030.pdf

Se vedlagt vårt innspill!

Sendes kun som epost.

Med vennlig hilsen
for Fische AS

Roger Løkvik
adm. dir.
Tlf. 92 60 96 52
roger.lokvik@fische.no

Fische
Alltid i bevegelse

Rygge kommune

Larkollveien 9

1570 DILLING

Moss kommune

Kirkegata 15

1501 MOSS

SAK: INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2030

ANMODNING OM REVURDERING AV INNSPILL NR. 34 I KONSEKVENSUTREDNINGEN GBNR. 34/56 I RYGGE

Vi viser til vårt innspill av 11. januar 218 og til den mottatte konsekvensutredning som har fått betegnelsen Innspill 34. Innspillet er foreslått ikke tatt til følge.

Innledningsvis er det nødvendig med en avklaring av det innspillende areal. Det areal som innspillet gjelder er ikke gbnr. 34/432 men kun gbnr. 34/56 hvor eier er George Støtvig. Nærværende anmodning Kartet som er inntatt i konsekvensutredningen er derimot korrekt, men arealet er ca. 20 daa.

Vi anmoder om at innspillet revurderes under henvisning til følgende;

- Landbruksmyndighetene har på grunn av størrelse, kvalitet, beliggenhet og forventet omdisponeringsprosess nedgradert landbruksinteressene (jordvernet) i arealet.
- Offentlige myndigheter har tidligere flere ganger fremhevet at Støtvigjordet bør sees og utvikles i en helhetlig sammenheng.
- Som det fremheves i konsekvensutredningen så er arealet sentralt beliggende med god skolekapasitet, kort skolevei, barnehage, idrettsanlegg, egnede rekreasjonsområder og ved sjøen.
- Innspillet foreslår ikke bare boligformål, men en omregulering av området til blandet formål; bolig (for alle grupper), næring, parkering, rekreasjonsområder med særlig forskjønnende tiltak for eksisterende bekkeleie med mulighet for adkomst for myke trafikanter til skole, barnhage, idrettsanlegg samt tilgang til marka.
- Som eiere av innspillarealets tilliggende eiendommer, gbnr. 34/ 415 og 432 har vi oppfattet det slik at kommunen ønsker areal til sykkelsti langs Støtvigveien opp til skolen, (Detaljregulering for Støtvigjordet) dvs. over innspillsarealet. Dette vil da også kunne medtas i en omreguleringsprosess.

Vi anmoder på denne bakgrunn om at innspillet revurderes og at det avstedkommer positiv holdning til forslaget.

Med vennlig hilsen

For

STØTVIGENGA AS, FISCHE AS og STØTVIG HOTEL AS

Roger Løkvik

Annichen Fische Arkitekt MNAL

Fra:	Kjell Aanerød <aanerod.privat@gmail.com>
Sendt:	tirsdag 1. oktober 2019 16:11
Til:	Postmottak
Kopi:	Mottak Post
Emne:	Merknad/arealinnspill til "innspill 4" GBNR 91/41 Rygge kommune
Vedlegg:	Merknad til konsekvensutredning arealinnspill 4-kopi.pdf; Arealplan 9141 LNF Spredt boligbebyggelse innspill 4.pdf

Jeg viser til arealinnspill av 30.01.2018.

Vedlagt følger meknad til arealinspill med tilhørende vedlegg.

--
Med vennlig hilsen

Kjell Aanerød
Mobil - 90 88 02 86

Kjell Aanerød
Sønsterødveien 178
1591 Sperrebotn

RYGGE KOMMUNE
Larkollveien 9
1570 Dilling
postmottak@rygge.kommune.no

MOSS KOMMUNE
PB 175
1501 Moss
post@moss.kommune.no

Merknad til konsekvensutredning arealinnspill 4 for eiendommen Festum GBR 91/41, Rygge kommune - Endring fra BOLIGBEBYGGELSE TIL 2 DAA LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

Konsekvensutredningen
I konsekvensutredningen til innspill 4 legges det vekt på at forslaget vil medføre nedbygging av strandsonen og omdisponering av strandtomt. Videre vises det til retningslinjer om transporteffektiv lokalisering og vernehensyn til kulturlandskapet på Feste. Det er ikke et ønske å legge ut nye utbyggingsområder i Moss.

Jeg ønsker ved dette å komme med følgende merknader til konsekvensutredningen.

Strandsonen
Forslaget berører ikke det arealet som naturlig faller inn under selve strandsonen og allmenne interesser er ivaretatt. Vernet av strandsonen er definert stranden og områder innover land som står i direkte sammenheng med sjøen og arealbruken der. For denne eiendommen skilles stranden av meg et bredt skogbelte på ca 30 meter som deler av stranden og arealene på oversiden. Det er 8 meter høydeforskjell mellom stranden og øvre del av eiendommen som også gir et visuelt skille. Byggegrensen foreslås lagt på kote 7 som gir en minimumsavstand til strandlinjen på 60 meter.

LNF Spredt Boligbebyggelse
Området preges i dag av spredt bolig bebyggelse på begge sider av eiendommen og et tiltak vil falle naturlig inn i kulturlandskapet. Forslaget innebærer sterke føringer hvor hensyn til det kulturhistoriske landskapet er godt ivaretatt. Det er forhold ved den aktuelle eiendommen som taler for at det bør kunne etableres bolig og tilhørende landbruksbygninger på denne. Herunder eiendommens størrelse og avgrensing, samt allerede etablerte bruk som innmarksbeite

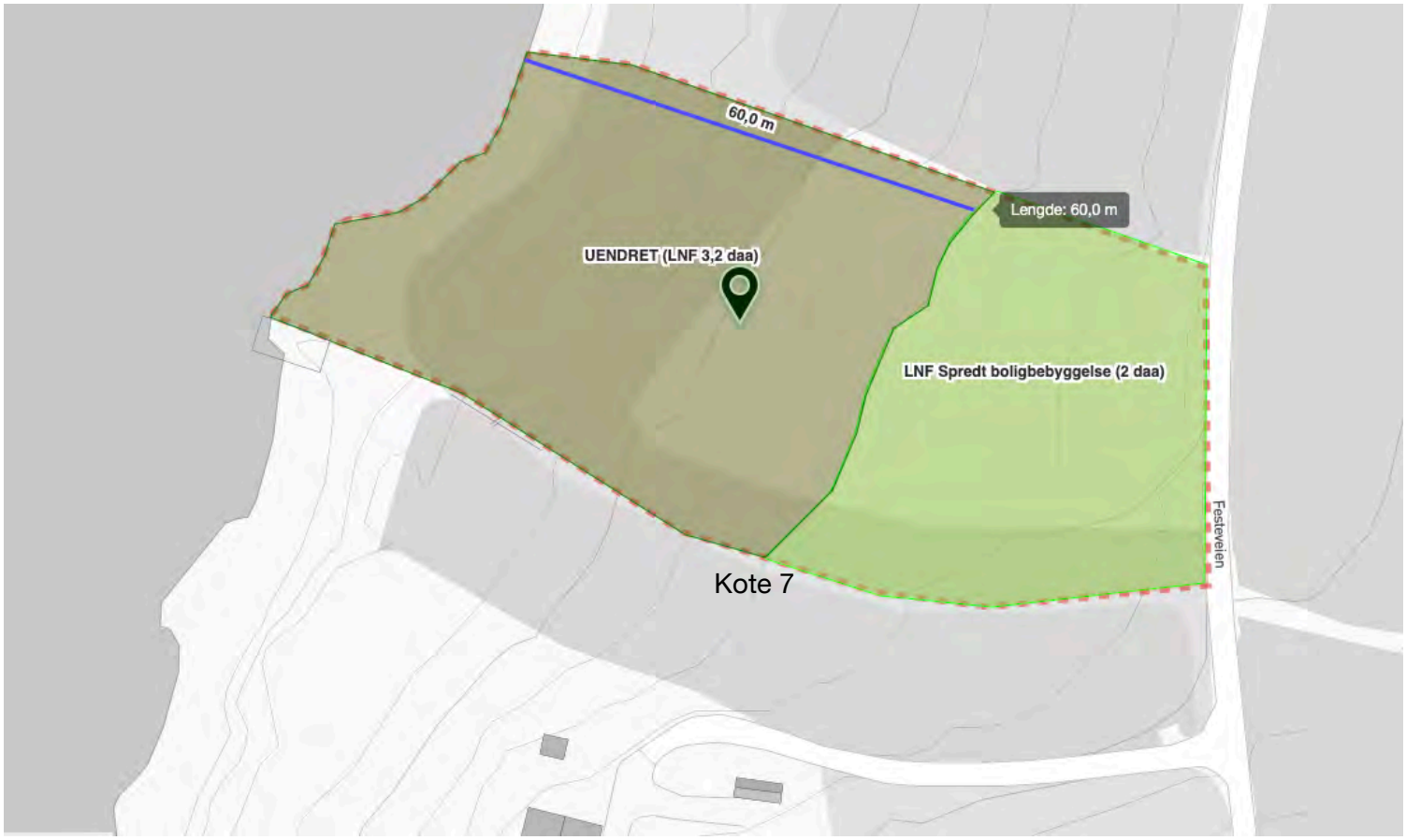
Transporteffektiv lokalisering
Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse. Det er kort vei til gode kollektivtilbud, både i Dyreveien og på Fuglevik. Eiendommen vil ha maksimalt én til to boenheter og transportbelasningen fra eiendommen vil være minimal. Det er tilrettelagt med sykkelvei fra området og helt til Moss sentrum og handelsområdet Høyda.

Vi ber om at man legges til rette for LNF spredte boligbebyggelse i arealdelen til kommende kommuneplan.

Moss den 30.09.2019

Kjell Aanerød
E - kjell@agronova.no
M - 90 88 02 86

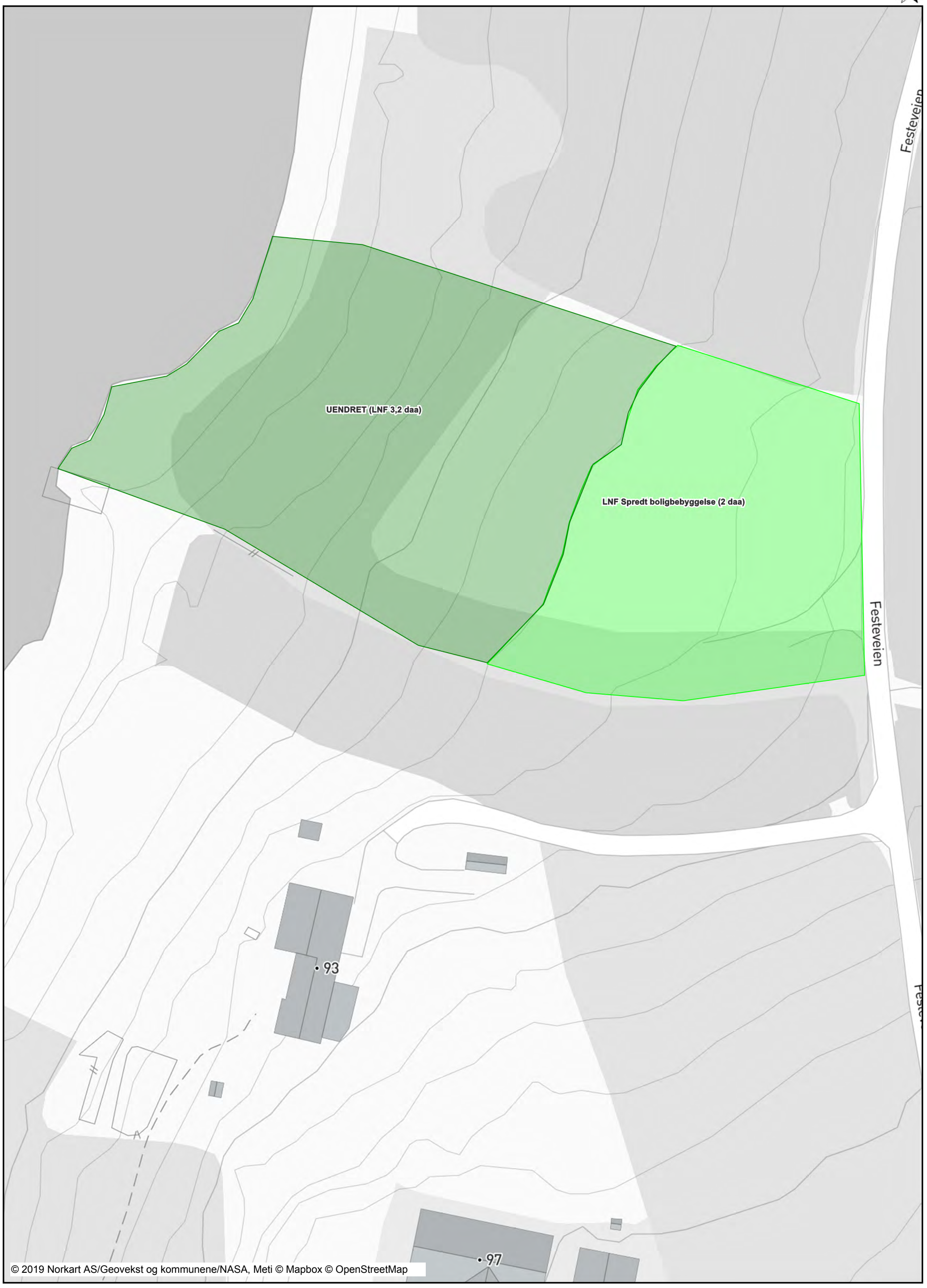
Vedlegg: Illustrasjon arealbruk og byggegrense
Arealforslag LNF spredt boligbebyggelse


60,0 m
Lengde: 60,0 m
UENDRET (LNF 3,2 daa)
LNF Spredt boligbebyggelse (2 daa)
Festeveien
Kote 7

Festeveien
Festeveien
Byggegrense
Min. 60 m fra standlinjen

Arealplan 41/91 Festum Rygge kommune LNF-B P.A3

Dato: 26.09.2019 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Fra:	Kjell Aanerød <jaaholding@agronova.no>
Sendt:	tirsdag 1. oktober 2019 16:19
Til:	Mottak Post
Kopi:	Postmottak
Emne:	Merknad til arealinnspill 52 GBNR 3/1301 og 3/1781

Vi viser til vårt innspill av 30.01.2018.

I konklusjonen i konsekvensutredningen for innspill 52 er det lagt inn en forutsetning om at høyspentledninger fjernes. I tilsvarende konklusjon for tilstøtende naboeiendom, innspill 73, er ikke den samme forutsetningen lagt inn.

Vi ber om at forutsetningen blir likelydende for de to innspillene 52 og 73 ved at formuleringen fjernes fra innspill 52 eller legges til i innspill 73.

Med vennlig hilsen
Trolldalen Eiendom **AS**

Kjell Aanerød
M-90880286

Fra:	TOR LANGRUD <90035865@mobilpost.com>
Sendt:	tirsdag 1. oktober 2019 22:25
Til:	Postmottak; Mottak Post
Kopi:	Bodil Langrud; Lailpett
Emne:	KOMMENTARER OG INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN FOR NYE MOSS 2019 - 2030
Vedlegg:	1.10.19 Innspill til ny kommuneplan - Nye Moss kommune.pdf

God kveld,
Vedlagt er kommentarer og innspill fra Varnaveien 19 og 17 til Kommuneplan for Nye Moss 2019 - 2030.
med vennlig hilsen
Laila og Tore Pettersen
Bodil og Tor Langrud

Moss kommune
Rygge kommune

Moss, 1. oktober 2019

Sendt per e-post:
post@moss.kommune.no
postmottak@rygge.kommune.no

KOMMENTARER OG INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN FOR NYE MOSS 2019 - 2030

Vi viser til http://www.nyemoss.no hvor omfattende dokumentasjon vedrørende arbeid og forberedelser og forslag til kommuneplan med samfunnsdel og spesielt arealdel for Nye Moss kommune.

Vi har med stor interesse lest det meste av tilgjengelig dokumentasjon, og inntrykket er gjennomgående positivt, spesielt med tanke på beskrivelser som vedrører vårt nærområde - som i dokumentasjonene er benevnt Høyda, og omfatter områdene Varnaveien, Melløs, Ekholt, Øreåsen og Ørejordet. Videre står det i plandokumentene at *"det er et behov for å legge til rette for en mindre bilbasert utvikling langs Rabekkgata og Varnaveien."*. Videre: *"Dagens kommunedelplan for Høyda er i utakt med ønsket utvikling, og videreføres ikke. For å se både den teknisk og den sosiale infrastrukturen i sammenheng bør det utvikles en ny kommunedelplan for de sentrale delene av Høyda".*

Vi anser at det er positivt at områdene for reguleringsplanleggingen denne gang skal sees i et betydelig bredere og sammenhengende perspektiv enn ved tidligere kommuneplaner som vi har gitt kommentarer og fremsatt forslag til tiltak for å redusere trafikkbildet i boområdet i Varnaveien vest, mellom Rabekkgata og Dyreveien.

Vi har med glede registrert at kommunen og fylkeskommunen har gjennomført enkelte mindre endringer, også iht våre gamle forslag fra 2007 og senere, som til en viss grad kan ha bidratt til å bremse den sterkt økende og plagsomme trafikksituasjonen i Varnaveien vest, ved blant annet:

- Redusert hastighet til 40 km/t – som med fordel kunne vært regulert til samme fartsbegrensning som omkringliggende veier – 30 km/t.
- Satt opp vikeplikt mot Dyreveien og mot Rabekkgata
- Buss-traséen er lagt om og går nå Varnaveien øst – Rabekkgata – Ryggeveien
- Fortau er i disse dager betydelig utvidet i bo-området på strekningen Kallumveien – Varnaveien vest. Vil bemerke at dette tiltaket virker noe paradoksalt da kommunen har innstilt at eiendommen Varnaveien 12 kan tillates bruksendring fra boligeiendom til næringseiendom. Denne saken behandles for øvrig hos Fylkesmannen som klageorgan. Vi viser også i denne sammenheng til dokumentet "Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel", pkt 2.1 – plankrav, hvor det anføres at tiltak iht plan og bygningslovens § 20-1, litra d ikke skal gjennomføres før reguleringsplan for området er vedtatt.

Varnaveiens vestre del er i hovedsak et etablert og eldre boligområde, og det er planlagt et nytt boligprosjekt i Varnaveien 10 & 10A, med ca 40 boenheter. Vi forutsetter, basert det vi har lest i de omfattende høringsdokumentene at Nye Moss kommune ved politiske ledelse og administrasjonen ønsker området opprettholdt som et fullverdig og godt område å bo i. Vi foreslår derfor at det under videre planlegging tas hensyn til dette ved at det vurderes og iverksettes tiltak for å betydelig redusere trafikkbelastningen i begge retninger i Varnaveien vest. Dette kan lykkes ved f. eks. på strekningen å etablere miljøgate, innsnevringer i kjørebanen, ensrettet trafikkretning, gjennomkjørings/innkjøringsforbud og lignende.

Vi forventer og har godt håp om at det skisserte og omfattende planarbeidet gjennomføres rasjonelt og koordinert hvor belastende konsekvenser ikke baseres på erfaringslæring og i "etterpåklokskapens lys". Vi ser fram til gode planer og tiltak som vil bidra til gode boforhold for kommunens innbyggere og gode vilkår for et ønsket næringsliv.

Med vennlig hilsen

Laila og Tore Pettersen (sign)
Varnaveien 19

Bodil og Tor Langrud (sign)
Varnaveien 17

Fra: Ole W Løken [owloken@online.no]
Til: Postmottak [postmottak@rygge.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 30.09.2019 23:59:30
Emne: Merknad til innspill nr.17 gnr./bnr.: 0136-73/6 Lybyskogen,Vang
Vedlegg:

Kommentar til konsekvensutredningen til arealinnspillet for Gnr./bnr.: 0136-73/6.

Jeg føler behov for å komme med noen kommentarer til den framlagte konsekvensutredningen i forslaget til kommuneplan for nye Moss 2019-2030.
Vang er nevnt i Fylkesplan for Østfold mot 2050 som et lokalsenter sammen med Larkollen for Rygge. Nettopp derfor er det viktig å sørge for at lokalsentrene kan bestå ved å beholde de tilbudene som allerede er godt opparbeidet så som skole,barnehage osv. Det er gjort undersøkelse av fremtidig elevtall ved Vang skole, og det viser en synkende tendens de nærmeste årene. En forsiktig bloigutbygging i nærheten av Vang er derfor svært viktig. Mitt forslag som er fremsatt gjennom Rambøll, ligger i umiddelbar nærhet til skolen med kort og sikker skolevei. Den er foreslått lagt i et område uten produktiv skog, for det meste fjellgrunn. Det ligger vestvendt og solrikt, svært lite synlig og dermed uten å virke dominerende for kulturlandskapet og omgivelsene. Det ligger litt spredt bebyggelse inntil det foreslåtte området. Avstand til Larkollveien er ca. 150m i luftlinje som tilsier at trafikkstøyen er minimal.
Det arbeides som kjent med ny reguleringsplan for gang/sykkelsti fra Vang til Dilling, som også vil bli et positivt bidrag til området.
Det er ikke registrert fornminner på stedet.
Boligfelt som dette med de lokalitetene, uten å berøre dyrka jord og å være dominerende, er det ikke så mange av i Rygge.
Jeg vil derfor sterkt anmode at man tar innspillet til følge i den videre behandling av forslaget til kommuneplan for nye Moss 2019-2030.

Med vennlig hilsen
Ole W.Løken

Fra: Øyvind Løken <oyvind@averket.no>
Sendt: fredag 8. november 2019 10:30
Til: Mottak Post
Emne: Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for "nye Moss"

Hei,
Beklageligvis har denne eposten blitt liggende usendt i vår utboks.

Det vises til innspill for område Mellebyveien ved Kureåsen i Rygge.
Det anses at området ikke er vurdert tilstrekkelig ut fra sin beliggenhet inntil Kurefjordveien, hovedveien mellom Larkollen og Halmstad/ Rygge.

Reginale føringer, transport og Kollektivdekning:
Området ligger tett på kollektivholdeplass for bussruter rundt Larkollen, og har i så måte samme kollektivdekning som sentrale områder i Larkollen.

Arealstrategi
Området kan ikke vurderes som et dårlig nærmiljø. Området har store kultur og naturkvaliteter som vektes sterkt for en stor del av befolkningen.
Det synes her at bymessig miljø dessvere er gjort ensbetydende med nærmiljøkvalitet.

Det bes om at dette og lignende innspill vurderes på nytt i det videre arbeidet ut fra at det er et reelt behov i en stor gruppe av befolkningen for boliger med tilgang til naturkvaliteter rundt boligen.

Vennlig hilsen
Øyvind Løken

sivilarkitekt mnal
Arkitekturverket AS

+47 400 966 31
arkitekturverket.no

Fra:	Tove Obrestad Manskow <tom@ostavind.no>
Sendt:	torsdag 21. november 2019 16:21
Til:	Mottak Post
Kopi:	Bernhard Bratfos
Emne:	Innspill til kommuneplan for nye Moss kommune - tillegg til innsendte innspill
Vedlegg:	Innspill til kommuneplan supplering_revidert.pdf

Vi viser til innspill til ny kommuneplan, innsendt henholdsvis 13.03.18 og 27.09.19 på vegne av grunneierne Bernhard og Hans Bratfos og kommunens påfølgende konsekvensvurdering.
Vedlagt oversendes tillegg til de allerede innsendte innspillene.
Vi anmoder på vegne av grunneierne om at kommunen på bakgrunn av det innsendte kan revurdere sin konklusjon.

Vennlig hilsen

Tove Obrestad Manskow
Arkitekt MNAL | **Partner**

ØSTAVIND ARKITEKTER JANVÆR ARKITEKTER AS

Mob: +47 93 25 54 07 | tom@ostavind.no
Østavind Arkitekter AS | Dronningens gate 30 | 1530 Moss
www.ostavind.no

MOSS KOMMUNE
Sendt til epost: post@moss.kommune.no

MOSS 20.11.19

BOLIGUTVIKLING PÅ KAMBO (GNR. 3, BNR. 1903) - INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN

Vi viser til tidligere innspill til ny kommuneplan, innsendt av Landskapsarkitektene Berg & Dyring 13.03.2018 på vegne av grunneierne, Bernhard og Hans Bratfos.

Innspillet ble i konsekvensvurderingen av innsendte arealinnspill, ikke tatt til følge. Grunneierne ønsket derfor å be om en ny vurdering ved hjelp av et utdypende innspill, noe som ble innsendt av Østavind Arkitekter AS 27.09.19.

Som supplement til det allerede innsendte ønsker grunneierne punkt for punkt å kommentere konsekvensvurderingen som er foretatt av eiendommen på Kambo ettersom fargekodene som er satt på de ulike temaene synes å være vilkårlige og lite i samsvar med faktiske forhold. Grunneier er bekymret for at beslutninger fattes på uriktig grunnlag og at likebehandlingsprinsippet ikke ivaretas.

På vegne av grunneierne ber vi om at kommentarene som følger av vedlegget registreres som tillegg til tidligere innsendt innspill.

Med hilsen

Tove Obrestad Manskow
Østavind Arkitekter AS

Vedlegg:
Kommentarer til konsekvensutredning

post@ostavind.no
www.ostavind.no
Dronningens gate 30
1530 Moss
Østavind Arkitekter AS
Org.nr.: 976 060 180

KOMMENTARER TIL KONSEKVENSUTREDNING AV BOLIGUTVIKLING PÅ KAMBO (GNR. 3, BNR. 1903)

Nasjonale-/regionale føringer
Konsekvensvurdering: Gul
Forklaring: Til dels transportkrevende lokalisering, men nær bussforbindelse.

Vår kommentar: Området ligger langs Oslovegen grensede til eksisterende bebyggelse, med gangavstand til Kambo kjøpesenter, bussholdeplass (på areal avgitt fra vår eiendom), Kambo togstasjon, skole mv. Adkomst til området er tenkt via rundkjøring ved Kambo kjøpesenter.
Det er vanskelig å forstå at dette ikke gir konsekvensvurdering grønn.

Arealstrategier
Konsekvensvurdering: Rød
Forklaring: I strid med arealstrategiene når det gjelder lokalisering og vernehensyn.

Vår kommentar: Tomtens svært sentrale lokalisering burde være i tråd med arealstrategier. Det er ikke påvist noen vernehensyn i dette området. Det er heller ikke egnet som turterreng eller til andre formål enn boliger.
Så det er vanskelig å forstå hvor en slik konklusjon kommer fra. Den burde utvilsomt være grønn

Naturressurser
Konsekvensvurdering: Gul
Forklaring: Barskog med lav til høy bonitet

Vår kommentar: Dette er en ikke drivverdig barskog med lav bonitet. Burde vært vurdert som grønn.

Verneområder
Konsekvensvurdering: Grønn
Forklaring: Ikke verneområder

Vår kommentar: Dette er riktig, men det står i kontrast til forklaringen gitt for arealstrategier.

Naturmangfold
Konsekvensvurdering: Rød
Forklaring: Ingen registrerte rødlistearter. Skog.

Vår kommentar: Forklaringen er riktig, med fargen må jo bero på en feil. Fargen bør rettes til grønn.

Klimautslipp, forurensning
Konsekvensvurdering: Gul
Forklaring: Kollektivdekning. Kort avstand til nærmiljøsenter.

Vår kommentar: Forklaringen er riktig, men med så ideelle forhold som her burde fargen være grønn.

Risiko
Konsekvensvurdering: Grønn
Forklaring: Ingen kjente.

Vår kommentar: Ingen.

Støy og andre miljøkvaliteter
Konsekvensvurdering: Gul
Forklaring: Trafikkstøy.

Vår kommentar: Trafikkstøyen vil være meget lav for de aller fleste tomtene pga. plassering i terrenget. Oslovegen er moderat trafikkert. Det er allerede til dels utbygget langs Oslovegen, så de fleste tomtene vil ligge i andre husrekke og tilbaketrukket i terrenget.
Stort bedre kan det ikke bli i tettbygde strøk. Vurderingen burde vært grønn.

Friluftsliv - turområder
Konsekvensvurdering: Grønn
Forklaring: God tilgang på frilufts- og turområder.

Vår kommentar: Riktig vurdert. Vil imidlertid legge til at tomteområdet i seg selv er lite interessant som turområde pga. lokalisering langs Oslovegen og terrengforhold.

Barn og unges oppvekstsvilkår
Konsekvensvurdering: Gul
Forklaring: Skolekapasitet og kort avstand. Skoleveien medfører kryssing av trafikkert fylkesvei.

Vår kommentar: Oslovegen er en moderat trafikkert tilkomstvei. Kryssing av veien bør derfor tilrettelegges både for dette området og de utbygde naboområdene.

Sjøarealer og kystnære områder
Konsekvensvurdering: Grønn
Forklaring: Ikke berørt.

Vår kommentar: Ingen.

Rygge Kommune

Larkollveien 9,

1570 Dilling

Dilling, 26/9 - 2019.

Dokid: 19050885 (15/557-215)
Klage pa konklusjon til kommuneplanens arealdel for nye Moss 2019 - 2030

Klage på konklusjonen til kommuneplanens arealdel for nye Moss kommune 2020 – 2030. Da aktuelle områder i Rygge er utelatt.

Henviser til innspill, datert 7/11-2018. Som det fremgår av tidligere saksbehandlinger, har kommunen lagt ut parsellen til boligformål (2tomter) ved 3 tidligere rulleringer. Det var 2002, 2007 og i 2011. Fylkesmann har hatt innsigelse hver gang, med vikarierende argumenter, spesielt jordvern. Samtidig ble noe av den beste dyrknings jorda i Rygge lagt ut til tomter, Storeng i 2007. Dette indikerer er klar forskjellsbehandling .Det kan virke som det i ettertid, har gått prestisje i den konkrete parsellen hos fylkesmann.

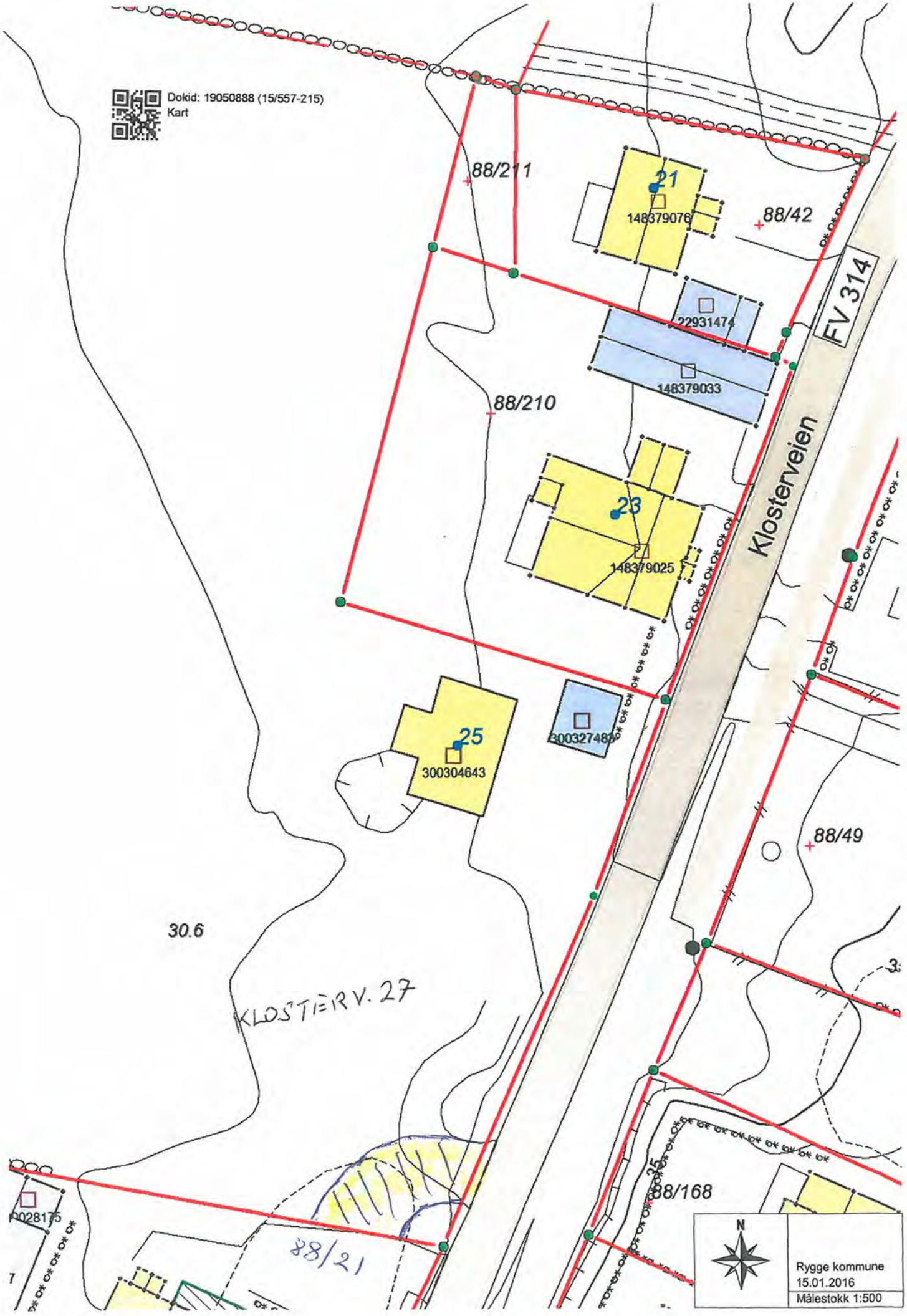
Fylkesmann har også ved senere behandlinger vært imot, selv om et enstemmig PMU har gått innfor dispensasjon fra LNF – formålet. Ved siste behandling i PMU, ble det påpekt at parsellen var lite aktuell som dyrknings jord, da den var inneklemt, vanskelig og utnytte med dagens landbruksredskaper. Den ligger også utenfor vanningsanlegget, dette er problematisk, da parsellen er spesielt tørkesvakt.

Den er en naturlig fortetting langs Klosterveien, som en del av Smedhusåsen. Har vann og avløp, nærhet til skole og barnehage, bussforbindelse og er nærmere «Moss sentrum», enn Halmstads boligområdet.

Med vennlig hilsen

John Terje Paulshus

Vedlegg : 2


Dokid: 19050888 (15/557-215)
Kart
88/211
21
148379076
88/42
FV 314
22931474
148379033
88/210
23
148379025
Klosterveien
25
300304643
300327480
88/49
30.6
KLOSTERV. 27
88/168
88/21
Rygge kommune
15.01.2016
Målestokk 1:500

Rygge kommune **Dilling, den 7/11 – 2018.**

Planavdelingen,

Larkollveien 9, 1570 Dilling.

Dokid: 19050886 (15/557-215)
Innspill til rullering av kommune-plan

Innspill til rullering av kommune-plan.

Sender over forslag for å legge inn Klosterveien «27» ved neste rullering av kommune-plan. Det er en naturlig fortetting langs Klosterveien og som en del av Smedhusåsen boligfelt.

Tomten ligger utenfor Værne Kloster landskapsverneområdet og er på ca. 1 da.

PMU har ved flere anledninger vært positive til tomt her.

Med vennlig hilsen

John Terje Paulshus

Vedlegg : 1 Kartskisse.

Innsigelse fylkesmannen.

For 2002
Ifølge "Kulturlandskap ved Værne Kloster", er området lokalisert i nær beliggenhet til Grystad, en gammel husmannsplass under Værne Kloster. Området er i samme rapport beskrevet som viktig for fuglelivet. I tillegg er en viktig del av kulturlandskapet.

Kommentar:
Grystad ligger 250 m. mot nord og har de siste 40 årene vært en stor privat villa. Grystad gnr.88 var en større landbrukseiendom, ikke en husmansplass under Værner Kloster. Tomter langs Klosterveien har ingen negativ påvirkning på fuglelivet i området. Kulturlandskapet påvirkes i lit grad, da dette er en naturlig fortetting.

For 2007
2 boligtomter. I kanten av et nasjonalt viktig kulturlandskap. Trafikkfarlig o ugunstig plassering.

Kommentar:
Det vil i liten grad påvirke kulturlandskapet. Området er i dag trafikkfarlig, spesielt med sterkt ø trafikk, særlig fra Fuglevik-området. Dette vil vi prøve å bedre ved endret utkjøring til Klosterve Hva menes med ugunstig plassering? Utkjøring vil bli på en mer oversiktlig del av Klosterveien.

For 2011
Omdisponering av fulldyrket mark i yterkant av storskala jordbruklandskap Værne Kloster, deler av gbnr.88/10 ved Smedhus, er uheldig av hensyn til jordvern og landskapsbilde og bidrar til en ikke ønsket areal og transportutvikling

Kommentar:
Vel 1 dekar dyrket mark er lite i jordvernsammenheng, spesielt her hvor det vil være naturlig me fortetning av tomter/hus. At vi gjennom alle år blir nektet å bygge hus på egen grunn, med forskj argumenter over tid er skremmende. Vi håper å kunne bygge et hus, som er tilpasset eldre. Dager bolig er ikke det. Dette er jo intensjonen både til kommunen og fylket i henhold til planutkastet.
Nå er også argumentet om jordvern brukt. Det hadde kanskje vært mer aktuelt på Fuglevikjorde Storeng, som var en av de mest veldrevene jordstykkene i Rygge. Det var i 2007.
Som skog. og utmarkstekniker har jeg noe bakgrunn for å vurdere de innsigelsene som over tid, n vikarierende argumenter har gått imot fradeling. Jeg er overasket.

John Terje Paulshus

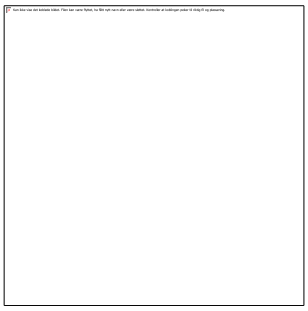
Fra: Per Christian Saastad [per@saastadgard.no]
Til: Postmottak [postmottak@rygge.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 30.09.2019 22:19:46
Emne: Kommentarer til Innspill nr. 25 Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Vedlegg: ATT00001.jpg; kommentarer til Innspill nr. 25 Kommuneplanens arealdel 2020-2030.pdf

Hei.
Oversender innen fristen kommentarer til Innspill nr. 25 Kommuneplanens arealdel 2020-2030.

Ber om at dette oversendes de som behandler innspillene.

Vennlig hilsen/ Best regards

Per Chr. Saastad
Mob:(+47) 40 45 05 41



Rygge kommune
Larkollveien 9
1570 Dilling

Dilling 30.09.2019

Innspill nr. 25 Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Det bemerkes følgende til konklusjonen vedr innspill 25 i konsekvensutredningen.

Dette området er omgitt av boliger og riksvei 118.
Området har Såstadbråten med eneboliger på ene siden, og Såstadveien med eneboliger og rekkehus på andre siden. Det ligger også 2 hus på sydsiden som gjør at denne skogsflekken nærmest er omringet av boliger på 3 sider og vil da bare bli en fortetting av eksisterende felt.
Mot riksvei 118 er det gangsti og undergang for sikker trafikk av gående og syklende.
Det er sykkelsti fra denne tomten både mot Rygge ungdomsskole og Halmstad barneskole.

Det bemerkes fra innspillet at det er dårlig kollektivtilbud, men på begge sider av riksvei 118 er det busstopp, som har rikelig med bussavganger til Moss, Sarpsborg, Fredrikstad, Halden og Oslo.
Av busser som passerer Såstad er:
Rute Moss Larkollen
Rute Moss Saltnes
Rute Moss-Rygge-Råde-Solli-Rekustad
Rute Moss-Fredrikstad-Halden
Rute Moss-Sarpsborg-Halden
Ryte Vy 3 Sarpsborg – Oslo m/Retur.

Med alle disse rutene har Såstad bedre busstilbud enn deler av Halmstad hvor det åpnes for boligutbygging.
Kostnad for kommunen knyttet til skoleskyss til barneskole eller Rygge ungdomsskole vil ikke øke, da det er kort avstand til begge skolene.
Samtidig er det sikker skolevei med sykkelsti begge veier.
Legekontor i Rygge er kun 2,7 km unna.
Spar Bredsand 2,0 km
Rygge Stasjon 3,3 km
Rygge Storsenter 3,4 km.
Med disse avstandene mener jeg at dette gir kort vei til mange servicefunksjoner.

Det bemerkes også at det er ekspropriert et jorde på ca 10 mål som er omgjort til utmark fra gnr 60 bnr 1 mellom riksvei 118 og E 6 (kart vedlagt)
Det er også omgjort et jorde på ca 8-10 mål fra gnr 60 bnr 2 til utmark ved bygging av ny E6.
Disse grønne lunger som er etablert bør veie opp mot omsøkt området.

Det er i dag ca 52 boliger i tilknytning (på denne siden av riksvei 118) til det søkte området, noe som viser at det ikke åpnes for et helt nytt boligfelt, men en ren fortetting.

Ønsker å legge til rette for mindre leiligheter til lav pris.

Ber Dere se på saken på nytt da dette kan bli et fint lite felt til alle de som ikke har råd til å kjøpe dyre leiligheter i Moss eller sentralt i Rygge.

Dersom det det er aktuelt ønsker utbygger å legge til rette for at 20% av boligene kan disponeres av kommunen.

Med vennlig hilsen
Per Chr. Saastad

Innspill 25
Rygge
Gnr/bnr: 0136 - 60/1
Adresse/område: Saastad gård, Såstad
Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 16,1 daa
Forslagsstiller: Jansen arkitekter pva/Per Christian Saastad

Beskrivelse:
Skog

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale-/regionale føringer		Transportkrevende lokalisering, omdisponering av skog, KULA
Arealstrategier		I strid med arealstrategiene når det gjelder transporteffektiv lokalisering og vernehensyn
Naturressurser		Omdisponering av LNF, klimaskog
Verneområder		KULA
Naturmangfold		Ingen kjente truede/sårbare arter eller prioriterte naturtyper
Klimautslipp/forurensning		Bilbasert, klimautslipp
Risiko		Ingen kjente
Støy og andre miljøkvaliteter		Nær trafikkert vei, i flystøysone
Friluftsliv - turområder		Tilgang til natur og rekreasjonsområder
Barn og unges oppvekstsvilkår		Lang skolevei, få egnede lekearealer
Sjøarealer og kystnære områder		Berører ikke strandsonen

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:
Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense og området har dårlig kollektivtilknytning og dårlig tilgang til servicefunksjoner. Området er definert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) Det egner seg derfor ikke til utbygging. Moss har så mange sentralt beliggende utbyggings og transformasjonsområder at det ikke er nødvendig å utvide langsiktig utbyggingsgrense for å legge ut nye utbyggingsområder. For å oppnå fortetting og redusert transportarbeid er det ønskelig å utvikle de mer sentrale områdene.

Konklusjon:
Innspillet tas ikke til følge.

0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 30.09.2019 15:40
Eiendomsdata verifisert: 30.09.2019 15:37

GÅRDSKART 0136-536/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
536/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	7.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	7.6
Produktiv skog	85.2	85.2
Annet markslag	242.9	
Bebygd, samf., vann, bre	238.9	481.8
Ikke klassifisert	0.0	0.0
Sum	574.6	574.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Fra: Post Rygge Pukkverk [post@ryggepukkverk.no]
Til: Postmottak [postmottak@rygge.kommune.no]
Kopi: hb@feste.no [hb@feste.no]
Sendt: 24.09.2019 14:56:17
Emne: Høringsuttalelse til innspill nr 27, kommuneplanen for nye Moss kommune
Vedlegg: Høringsuttalelse innspill 27, kommuneplan nye Moss.pdf

Vedlagt oversendes vår høringsuttalelse vedrørende vårt innspill av 29.01.18 om utvidelse av det eksisterende masseuttaket på Fredskjærødegård, bedre kjent som Rygge Pukkverk.

Med vennlig hilsen
Rygge Pukkverk AS
Per Lyshaugen
Daglig leder

Mobil: + 47 901 88 461
E-post: per@ryggepukkverk.no
Flyplassveien 230, Postboks 93, 1581 RYGGE
Foretaksnr. NO 999 507 360 MVA

Til
Rygge kommune

Rygge, 22.09.2019

Høringsuttalelse til Kommuneplanen for nye Moss vedrørende
Innspill nr 27, Utvidelse av Masseuttak Fredskjærødegård, Rygge Pukkverk

Vi viser til nedenstående merknader, og ber med dette om at vårt innspill av 29.01.2018 om utvidelse av Masseuttaket på Fredskjærødegård/Rygge Pukkverk tas til følge og inkluderes i kommuneplanen for nye Moss

Bakgrunn for utvidelsen

Rygge Pukkverk ligger usjenert til på Fredskjærødegård, rett ved siden av Rygge militære flyplass. Plasseringen er svært gunstig, med få naboer og kort avstand til E6 og det øvrige veinettet. Gjeldende reguleringsplan gir muligheter for drift i ytterligere 20-25 år, noe som er en relativt kort tidshorisont for denne type virksomhet.

Bakgrunnen for den planlagte utvidelsen er at man her enkelt kan utnytte allerede etablert infrastruktur i tilknytning til dagens pukkverk slik at driftstiden kan forlenges. For å oppnå nødvendige synergieffekter og optimal ressursutnyttelse i en overgangsperiode kreves det imidlertid at den videre driften av pukkverket tilpasses og forberedes for en slik utvidelse, og det vil i den forbindelse trolig være behov for starte arbeidene med en slik utvidelse i marka allerede i løpet av en 10-årsperiode.

Dagens kommuneplan for Rygge kommuneplan ble sist rullert i 2011, og Kommuneplanen for nye Moss kommune blir med stor grad av sannsynlighet stående minst like lenge før den rulleres.
Vi vet av erfaring at prosessen med ny reguleringsplan og driftskonsesjon for en slik utvidelse fort tar 2-3 år, forutsatt at området ligger inne i kommuneplanen, og vi er derfor avhengig av at utvidelsen tas inn i kommuneplanen allerede ved denne rulleringen dersom vi skal oppnå nødvendige synergieffekter og ressursutnyttelse i forbindelse med en slik utvidelse.

Rygge pukkverk er forøvrig det eneste pukkverket i Rygge kommune, og er i fylkeskommunens rapport «Råstoffer og masser i Østfold» (Asplan Viak 05.08.16 registrert og klassifisert som et av 3 pukkverk som er trukket fram som mulige, framtidige uttaksområder. De to andre ligger i Hobøl og Askim.

Merknader til Konsekvensutredning innspill nr 27,
Utvidelse av eks. masseuttak Fredskjærødegård, Rygge Pukkverk

Den samlede vurderingen synes i stor grad å være bygget på feilaktig grunnlag, hovedsakelig basert på sjablonmessige klipp- og lim vurderinger fra andre innspill. Vi nevner kort:

- *Området ligger i hovedsak innenfor Værne kloster landskapsvernområde eller i randsonen til verneområdet*
    - Dette er fullstendig feil, hele området ligger langt utenfor Værne kloster landskapsvernområde

- *Området ligger delvis innenfor et område som er definert som et kulturhistorisk landskap av nasjonalhistorisk interesse (KULA) Det egner seg derfor ikke til etablering av ny næringsvirksomhetsutbygging*

- Det er her snakk om utvidelse av eksisterende pukkverk og massedeponi, ikke etablering av ny næringsvirksomhetsutbygging
- På eiendommen Fredskjærødegård, 0136-52/32 har det vært drevet masseuttak/pukkverk og massedeponi siden 2004
- På en av to andre berørte eiendommene, Fredskjær Vestre, 0136-54/1, har det vært drevet masseuttak og massedeponi siden 1980-tallet

- *Moss har så mange sentralt beliggende utbyggings- og transformasjonsområder at det ikke er nødvendig å utvide langsiktig utbyggingsgrense for å legge ut nye utbyggingsområder.*
  - Moss har pr dato ingen egnede utbyggings- og transformasjonsområder for masseuttak eller massedeponier utover Moss Pukkverk og evt den planlagte miljøparken i Moss Næringspark dersom denne godkjennes.

- *For å oppnå fortetting og redusert transportarbeid er det ønskelig å utvikle de mer sentrale områdene*
  - Rygge Pukkverk leverer årlig 100-150.000 tonn pukk etc., hovedsakelig innenfor en avstand på 10 km. I 2018 mottok vi i tillegg over 200.000 tonn masser til deponering
  - En sentralisering av denne virksomheten til Moss ville i 2018 medført en økning av trafikken på den allerede hardt belastede området rundt Mosseporten og FV120 med over 25.000 lastebil-lass.
  - En slik sentralisering vil medføre økte transportarbeider, ingen reduksjon.

Utdrag fra Østfold fylkeskommunes rapport «Råstoffer og masser i Østfold» (Asplan Viak 05.08.16

I rapporten framgår for øvrig følgende (s.54):

«Det er en fordel med flere masseuttak strategisk plassert rundt i Østfold. Enhver kommune bør sørge for å ha et pukkverk så nær forbruksområdet som mulig. En modell med et eller få «superpukkverk» som skal forsyne hele fylket er i hovedsak ansett som dårlig miljøpolitikk og dårlig økonomisk politikk».

Rapporten utdyper også det som er sagt tidligere i innspillet om betydningen av langsiktighet (s.54):

«Et overordnet mål med framtidige masseuttak (pukk og sand/grus) i Østfold bør være å sørge for en stabil og langsiktig drift (opp mot 100 års tidshorisont). Masseuttakene må ligge der de naturgitte forutsetningene er tilstede, og masseuttak krever omfattende planlegging og investeringer. Det er derfor viktig at offentlige myndigheter legger forholdene til rette for at driften av eksisterende og framtidige naturressurser kan vare lengst mulig. Langsiktighet vil også sikre at seriøse drivere kan utvikle masseuttakene i henhold til samfunnets krav.»

Rygge, den 22.09.2019

Per Lyshaugen
Daglig Leder
Rygge Pukkverk AS

Fra: kjetil.stuvik@online.no [kjetil.stuvik@online.no]
Til: Postmottak [postmottak@rygge.kommune.no]
Kopi: tstuv@online.no [tstuv@online.no]; olav.s.illokken@salutaris.no [olav.s.illokken@salutaris.no]
Sendt: 20.08.2019 15:38:01
Emne: MERKNADER TIL HØRING OG OFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN FOR NYE MOSS 2019-2030 - ANMODNING OM NY VURDERING AV "SÅSTADSKOGEN HAGEBY" - DEL AV GNR 60, BNR 2
Vedlegg: Moss Kommune - nye moss - innspill arealdel v2.docx

Rygge kommune,

Viser til brev vedrørende høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan for nye Moss kommune 2019 – 2030 av 1. juli 2019.

Vedlagt følger vårt høringssvar/klage og anmodning om ny vurdering.

Mvh
Toralf Stuvik
Kjetil Stuvik

Rygge kommune

Larkollveien 9

1570 Dilling

postmottak@rygge.kommune.no

Høring av kommuneplan for nye Moss Kommune (Rygge – område Såstad) – private innspill

Vedlegg 2 – konsekvensutredning av arealinnspill

Klage / Merknad til høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan for nye Moss 2019-2030.

Anmodning om ny vurdering av «Såstadskogen Hageby» - del av GNR 60, BNR 2 Innspill 23

Klager representert ved innspill av Salutaris Eiendom AS, innspill 23 Gnr/Bnr: 0136 – 60/2

Kommunens behandling av arealinnspill til kommuneplan området Såstad har alle fått konklusjonen - Innspillet tas ikke til følge.

Dersom denne konklusjonen er tatt med bakgrunn i denne konsekvensutredningen er det i beste fall basert på feil fakta.

Det kan fremstå som om den som har utført utredningen ikke kjenner til området. Om man undersøker området på kartet eller faktisk undersøker området i virkeligheten vil man fort finne ut at utredningen inneholder flere faktafeil. Det kan virke som om vedlegget til innspillet hvor området og hvordan utviklingen av området er godt beskrevet ikke er lest. Leser man innspillet ser man raskt at konklusjonen på flere områder ikke stemmer med de faktiske forhold.

De fleste innspillene har fått nesten ordrett samme vurdering.

Det hevdes i vurderingen av innspill 23 (også innspill 22 og 25) at området har dårlig kollektivtilknytning og dårlig tilgang til servicefunksjoner. Dette er direkte feil. Området ligger i direkte tilknytning til flere bussholdeplasser hvor all kollektivtrafikk til og fra Moss, Fredrikstad og Sarpsborg passerer. Bussholdeplassene ligger innenfor en gangavstand, fra 20 til 300 meter. Togtilbud finner man på Halmstad, ca. 3 km, og Moss ca. 6 km. Dette må kunne sies å være innenfor akseptabel avstand. Konklusjonen på innspill 29 var ok buss dekning. Hvordan disse områdene kan få ulik konklusjon er uforståelig, de har helt lik bussdekning, og den er mer enn ok. All busstrafikk passerer områdene og det er flere bussholdeplasser.

Videre hevdes det at det er lang skolevei og få egnede lekearealer. Barneskole ligger på Halmstad som er ca. 3 km unna. Ungdomsskole ligger ved siden av nåværende Rygge Rådhus ca. 2,5 km unna. Det er gang- og sykkelvei til begge skoler. Gode bussforbindelser. Innspill 29 som ligger i samme område fikk god skolekapasitet på dette punktet. Det er uforståelig med ulik konklusjon. Dersom man leser innspillet og planene for utbygging av område vil man se at det er hensyntatt lekearealer. Det ville passe bra med en utvikling av området Såstad. I dag er området spredt bebygget med Såstadbråten og Såstadveien. Det ville være bra for området med en mer helhetlig bebyggelse og fellesarealer alle i området kan benytte.

Hovedtyngden av servicetilbud ligger i området Bredsand/Høyda/Varnaveien og Moss. Såstad ligger sentralt plassert i forhold til dette. Det er ca. 3 km til Varnaveien og 6 km til Moss sentrum. Det er meget gode bussforbindelser og det finnes gang- og sykkelvei på hele strekningen.

Det ble for ett eller to år siden godkjent utbygging og fradeling av gnr/bnr 60/1 for utbygging av 6 boeneheter (Såstadbråten gnr/bnr 60/87). Dette er naboeiendommen og det samme området. De to eiendommene er adskilt ved en felles vei. Dersom den samme konsekvensutredningen og forutsetninger ligger til grunn er det pussig at man da godkjenner utbygging på det ene området og ikke det andre. En godkjenning for utbygging av dette området skaper presedens for resten av området. Det vil være en klar forskjellsbehandling om kun den ene eier av eiendom innenfor det samme geografiske område får tillatelse og ikke den andre. Da kan man undres hvorfor det er slik.

Til sammenligning

Halmstad har blitt massivt utbygd til boligformål på den beste dyrkbare jordbruksområdene i distriktet, kanskje landet. Man kan jo undres over hvordan søknadsprosessen og behandlingen av denne har vært for å få til en utbygging av disse områdene. Har det vært en uavhengig prosess hvor de som har de økonomiske interessene for utbygging er uten politisk innflytelse, uten politiske verv og uten mulighet til å påvirke prosessen?

Halmstad er mindre sentralt sammenlignet med Såstad i forhold til servicefunksjoner (handelssenter, offentlig administrasjon mv.). Bortsett fra togforbindelse, som uansett brukes av pendlere, er ikke kollektivtransporten bedre på Halmstad. Kort vei til barneskole, men lenger vei til ungdomsskole.

Begge områdene ligger i eller nært LNF. Utbyggingen på Halmstad er vel stort sett gjort i områder som før utbygging var LNF. Dette er likt for begge områder. På Såstad vil man ikke berøre dyrket mark, kun mindre skog uten betydning forøvrig. Støy og andre miljøkvaliteter må sies å være tilnærmet likt på Halmstad og Såstad. Begge er i flystøysone og ligger ved trafikkert vei.

Tema	Konsekvens	Forklaring	**Vår kommentar**
Nasjonale-/regionale føringer		Transportkrevende lokalisering, omdisponering av skog, Kula	Ikke transportkrevende lokalisering. Sentralt beliggende område.
Arealstrategier		I strid med arealstrategiene når det gjelder transporteffektiv lokalisering og vernehensyn	Dette må være fra gammel forklaring. Er ikke en realitet i dag.
Naturressurser		Omdisponering av LNF, klimaskog	Verdien og realiteten av dette bør vurderes på nytt
Verneområder		KULA	Bør vurderes på nytt. Utdatert vurdering

Naturmangold		Ingen kjente truede/sårbare arter eller prioriterte naturtyper	Stemmer godt med vår kjennskap til området
Klimautslipp/forurensning		Bilbasert, klimautslipp	Bilbasert ja, men kollektivtransport godt utbygget.
Risiko		Ingen kjente	Etter vår oppfatning
Støy og andre miljøkvaliteter		Nær trafikker vei, flystøysone	Med mindre det blir kommersiell flyplass igjen vurderes støyen til mindre enn gjennomsnitt. Flystøy oppleves ikke som plagsom. Nye fly støyer mindre, uansett ikke mye flytrafikk.
Friluftsliv - turområder		Tilgang til natur og rekreasjonsområder	Hele Rygge, Råde, Moss og Våler med dets tilbud og muligheter er innenfor rekkevidde.
Barn og unges oppvekstsvilkår		Lang skolevei, få egnede lekearealer	Her ligger det gammel informasjon til grunn. Kort skolevei. Idrettsanlegg ligger i nærheten. Lekearealer kommer med utbygging
Sjøarealer og kystnære områder		Berører ikke strandsonen	Riktig

Klager

Toralf Stuvik

tstuv@online.no

Kjetil Stuvik

Kjetil.stuvik@online.no

Fra: Hans Magnus Lie [hmagnuli@online.no]
Til: Postmottak [postmottak@rygge.kommune.no]
Kopi: 'Jan Ivar' [jaiva-ma@online.no]
Sendt: 28.09.2019 11:20:15
Emne: Oversendelse av innspill til kommunedelplanen for Halmstad vedrørende Gnr 2 Bnr 90, Solliveien
Vedlegg: Innspill til kommunedelplan Gnr 2 Bnr 90.pdf

Hei
Vedlagt oversendes til behandling innspill til kommunedelplanen for Halmstad vedrørende Gnr 2 Bnr 90, Solliveien.

Hans Magnus Lie
Leder Rygge Senior Bo

Virusfri. www.avg.com

Dokid: 19036694 (15/557-195)
Anmodning om politisk behandling av kommunedelplanen for Halmstad - Gbnr 2/90 - Endring av formål til boligformål

RYGGE SENIOR BO

Rygge kommune
Administrasjonen
Larkollveien 9
1570 Dilling

Rygge 26.06.2019

Anmodning om politisk behandling av kommunedelplanen for Halmstad vedrørende Gnr 2 Bnr 90, Solliveien, endring av formål til boligformål.

Rygge Senior Bo vil herved på vegne av grunneierne, familiene Røhr om at deres innsendte forslag til endring av formål med gnr 2 bnr 90 i kommunedelplanen blir lagt fram for politisk behandling. Det er snart 3 år siden dette ble oversendt fra Rambøl AS.

Bakgrunnen for at Rygge Senior Bo ønsker fortgang i denne saken er at vi i samarbeid med grunneierne mener å ha et konsept for boligutvikling på eiendommen som vil komme grunneierne, lokalsamfunnet på Halmstad og Rygge kommune, til gode.

For å synliggjøre dette må vi først si noe om Rygge Senior Bo og dens virke på Halmstad i de siste 10 årene. Videre vil vi gi noen perspektiver på hvordan vi mener at grunneierne, Halmstads befokning og Rygge kommune kan få nytte av at Kommunedelplanen endres for denne tomten. Dette for at vi skal kunne kan starte planlegging med å få til flere seniortiltak på Halmstad.

Først litt om Rygge Senior Bo.
Kort fortalt har vi siden kjøp av tomt i Goenveien lagt til rette for seniorboliger i fire byggetrinn. Mest kjent er nok bygget i Goenveien 4 som fikk kommunens byggeskikkpris i 2012 for utforming og tiltak for seniortilpassede boliger. Rygge Senior Bo er en idealistisk forening som har som formål å bygge boliger for seniorer i Rygge kommune. Siste byggetrinn på denne tomten har i seg tilsvarende kvaliteter som fellesrom med kjøkken, treningsrom for fysisk aktivitet og rehabilitering. Åpen foyer for sosialt samvær og egen utleieenhet for besøkere til beboerne. Rygge Senior Bo står bak byggingen av 65 boliger i Goenveien. Et prosjekt som både praktisk og miljømessig har vært meget vellykket.

Hva som kan ligge i en utvikling av gnr 2 bnr 90 som kan komme grunneierne, halmstadbeboere og kommunen til gode vil vi vise her:

<u>For grunneierne</u>
Det er i dag tre søsken som er eiere av eiendommen. De ønsker en omregulering og salg av eiendommen før neste generasjon overtar. Eiendommen ligger mellom allerede etablerte boligområder og vil naturlig kunne utnyttes for å redusere belastning på dyrket mark.

Området ligger innenfor støysoner som er kjent og som det er mulig å gjøre tiltak mot. Det er et eksisterende skogbelte mot E-6 og nærliggende flyplass, slik som det er for omliggende boligområder. Skogen på eiendommen har tørket ut og det har vært nødvendig å foreta hogst av trærne på eiendommen. Eiendommen er, etter grunneiernes oppfatning, klar for å kunne utnyttes til boligformål.

For Halmstads befokning.
Halmstads befolkning vil på denne eiendom kunne få tilbud om boliger tilrettelagt for seniorer. RSB mener at dette må omfatte alle kategorier fra store leiligheter for de som har behov for det, og mindre selvstendige enheter rundt felles oppholdsrom og kjøkken. Alt etter hva den enkelte sin situasjon tilsier. Ved godt sammensatte boliger vil det åpnes for nye boligformer som kan være selvfinansiert og med relativ lav inngangskostnad. Dette vil også spare ytterligere nedbygging av Rygge sin rike tilgang på jordbruksareal. Noe som skjer i dag.

For Rygge Kommune.
Vi ser for oss at en variert utbygging med tilbud på alle kategorier boligstørrelse og organisering. Dette kan passe for Rygge kommune og seinere Moss kommune sitt behov for bosetting av folk som av ulike årsaker ikke lenger kan bo i eksisterende bolig. I et slikt prosjekt vil et eventuelt samarbeid med kommunen kunne legge til rette for avlastning på flere områder. Folk vil selv kunne velge framtidig tilrettelagt tilværelse. Boliger vil også kunne stilles til rådighet for kommunen på vanlige vilkår. Vi mener at privat initiativ og tidlig motivering av å planlegge seniortilværelse kan øke mulighetene for at også eldre sin egenkapital, i større grad, er med i bildet ved slik utbygging.

Rygge Senior Bo

Hans Magnus Lie
Styreleder

Kopi til kommunal saksbehandler, overlevert i møte 26.06.2019

RYGGE
SENIOR BO

Moss kommune (Moss og Rygge kommune)
Administrasjonen

Rygge 27.09.2019

Innspill til kommunedelplanen for Halmstad for Gnr 2 Bnr 90, Solliveien, endring av formål fra NLF til samfunnsnyttig formål - boligformål.

Rygge Senior Bo vil her supplere tidligere anmodning om politisk behandling av innspill til kommunedelplanen, vårt brev av 26.06.2019 fra Rygge Senior Bo. Vi har, etter avtale med grunneierne familiene Røhr, utarbeidet dette innspillet, og ber om at det tas med i fremleggelsen av kommunedelplanen for politisk behandling i nye kommunestyret for Moss.

Rygge Senior Bo har etter samarbeid med grunneierne og utveksling av erfaringer med Diakonhjemmet i Oslo utarbeidet en skisse til utnyttelse av aktuelt tomteområde gnr 2 bnr 90 som fremgår her. Det mener vi vil komme grunneierne, lokalsamfunnet på Halmstad og Rygge kommune. til gode, ref. vårt brev av 26.06.2019.

Litt om involvering av Diakonhjemmet i Oslo.
Rygge Senior Bo fikk under politikermøtet i Vingparken, tidligere i år, innblikk i en utvikling i Oslo, presentert av Diakonhjemmet, som ga mange innspill på momenter som kan legges til grunn for utvikling av godt samfunnsnyttig utnyttelse av denne sentrale tomten på Halmstad. Vi har holdt kontakten med Diakonhjemmet og kan bekrefte at Rygge Senior Bo og Diakonhjemmet har mange sammenfallende tanker om hvordan tomten på Rygge kan utnyttes.

Våre tanker om profil på utvikling av Gnr 2 Bnr 90, Solliveien.
Det dreier seg først og fremst om at det stadig blir flere seniorer som ved å skifte til tilrettelagt bolig kan spare trykket på behovet for kommunalt tilgjengelig tilrettelagt bolig. Ved å iverksette prosesser i forkant av planlegging av boliger lokalt, har vi i Rygge Senior Bo erfaring for at flere vurderer eget behov i tide og flytter før omfattende tilrettelegging av eksisterende boliger må gjøres. Dette mener vi er fordelaktig også for kommunen.
En skal heller ikke glemme den økonomiske gevinst for kommunen om seniorer kan bo legere i sin tilrettelagte bolig. Forskning viser at gevinsten er ca 700 000 pr år.

Erfaring viser at mange eldre blir mer pleietrengende i siste fase av livet og trenger ikke bare et godt tilrettelagt offentlig tilbud, men kan også være tjent med tilsyn og tjenester ut over det hjemmesykepleien er forpliktet. Vi ser for oss en utvikling av vårt konsept til å avsette plass for mindre enheter som både kan gi anledning til mer fellesareal og mer kontakt med

omgivelsene. Dette vil gi gjensidig nytte og støtte. Det kan gi en omsorg med kvaliteter som vi mener vil være etterspurt i langt større grad i framtiden.
Det kan gi anledning til at flere blir i stand til å realisere en ny tilværelse med sin egenkapital. Med tanker om en variert bebyggelse med andre offentlige tilbud, kan det gi økt trygghet og aktivitet til området. Da kan Diakonhjemmet være en aktør som kan inngå i et slikt konsept som drivere av tjenester til beboerne.

Vi tenker oss også å drøfte muligheten for plass til en barnehage, tilbud til legene på Halmstad til nye legelokaler, og en del boliger for barnefamilier for å dra nytte av et mangfoldig miljø som kan forlenge livsgleden og levealderen. Og ikke minst at alderdommen får et positivt innhold og en helsegevinst. Det kan også være plass til et sykehjems-tilbud innenfor dette konseptet. Vi ser for oss at videre planlegging må skje med erfaringer fra Diakonhjemmets utvikling av deres tomt i Oslo, samarbeid med Moss kommune (Rygge og Moss kommune) og deres lokale behov på Halmstad. Da også i tråd med det forebyggende arbeidet som vi kan bidra med i kraft av å være en interesseforening for etablering av egne boliger for mennesker over 50 år. Våre tanker bygger således opp om en samfunnsnyttig utnyttelse av tomtearealet og forholdene vil ligge til rette for en fortettet bebyggelse på Halmstad.

Diakonhjemmet har velvillig tatt imot oss for avklaring av hvilke forutsetninger som bør være med i en videre planlegging og regulering av eiendommen. Det arbeides med å se på et videre samarbeid. Med vårt tidlige engasjement av målgrupper har vi tro på at god motivasjon i en tidlig fase av planlegging gir lyst og evne til å forberede seg på alderdommen, og i god tid, å skaffe seg et framtidig miljø å bo i.

Vi har også fått innspill til nye former for klimatisering av byggene samt verktøyer for grønnere prosjekter ved gjenvinning lokalt og miljøvennlige løsninger. Det vises her til www.diakonhjemmethage.no som lanseres i disse dager.

Konklusjon
Vi mener at vi med en samfunnsnyttig profil på utvikling av denne eiendommen kan tilfredsstille nye generasjoner av pensjonister på Halmstad og et det kan være svært nyttig for lokalsamfunnet og for nye Moss kommune. Eiendommen benyttes i dag av noen få for å lufte hunden. Med utveksling av erfaring med Diakonhjemmet ber vi om å få endre utnyttelse av tomten/området til samfunnsnyttige formål og boliger. Prosjektet vil være fremoverrettet og ha en grønn profil. Det vil samtidig spare dyrket mark og være et sentrumsnært prosjekt der avstander til service og nytte for de som blir eldre er svært gunstig.

Rygge Senior Bo

Hans Magnus Lie
Styreleder

Kopi; Kjell Røhr og Sissel Røhr

Innspill til kommuneplanen

Høringsfrist 1. oktober 2019

- Fremtidig boligutvikling og næringsutvikling må etableres som en forlengelse av etablerte områder fremfor utvikling i natur eller dyrket mark.

- Riv muren som dagens jernbanespor ligger på. Etabler gang- og sykkelvei eller eventuelt ven sykkelvei på bakkeplan.

Moss kommune

Kontaktinformasjon
Navn: Ernst Ole Bekkedal
Epost: ernst.bekkedal@outlook.com

Kopi

Levedtil By Lab
Tirs 1/10-2019
Plansjef Rygge Kommune
Vibeke Rosenlund

Høydaveien og Vinkelen beboerforening
v/Knut Bostedt
Høydaveien 22,
1526 Moss
Mobiltlf.: 48226601

1.

Rygge den 27.09. 2019

Moss kommune
Rygge kommune

Frist: 01.10.2019

Innspill nr. 2 til planprogrammet for kommuneplan for nye Moss 2020 – 2030. Ref. vårt innspill datert 29.01.2018, Moss kommunes arkiv 31.01. 2018.

Bevaring av småhusområdet mellom Høydaveien og Vinkelen, det Gamle Høyda ?

Vi ser at første behandling av vårt eksisterende småhus / boligområde på Høyda er vurdert i planforslaget. Den omfatter både en samfunnsdel og arealdel. Men den tar ikke direkte stilling til åpning av Høydaveien. Den tar heller ikke stilling til bevaring av småhusområdet mellom Høydaveien og Vinkelen.
Høydaveien er i planforslaget avsatt til boligformål og veien er prioritert som gang- og sykkelvei, ref. områdereguleringsplanen for Høyda fra 2014. Det er kommet forslag om ensidig fortau og parkering på motsatt side i Høydaveien. "Boligformål" betyr ikke at boligområdet vårt er fredet. Prioritet sykkel - og gang - vei betyr heller ikke at Høydaveien kan forventes stengt i fremtiden.
I følge klimaavtalen, klimamål, vekt på grønne arealer, 0-vekst av alle typer biler, vektlegging av Moss som sykkelby, max. 1 min tomgangskjøring, vektlegging av kollektivtrafikk i Ryggeveien og Varnaveien, tilrettelegging for myke trafikkanter med gang-og sykkel i alle fremtidige planer, finner vi det vanskelig å godta at boliggata vår kan åpnes for biltrafikk. Vi vet at Statens Vegvesen har behov for avlastning på Ryggeveien. Den eneste og billigeste løsningen for dem er å åpne Høydaveien.
EVR og Enata eiendoms nye boligplaner for Forum BC nord langs med Høydaveien burde også tilsi at Høydaveien ikke kan åpnes. Dette forsterker vårt forslag om miljøgate og tosidig fortau. Innkjøring til Forum BC nord og sør må være fra Rosenvinge vei og Lilleengveien og ikke til indre del av Høydaveien.
Vi har forstått det slik at den indre forbindelsen mellom Rabekkgata og Høydaveien dvs. Rosenvinge vei (mellom Kv2 og Kv3)vil bli stengt for gjennomkjøring ved høyblokken i fremtiden. Høydaveien blir da hovedinnkjøringen til Trioområdet og fremtidige anleggstrafikk til Forum BC.
Høydaveien blir også viktig som gåvei for alle de andre boligområdene fra Melløs, Rabekkgata, Sophus Lies gate og Rosenvinge vei til Rygge Storsenter og Sparebank 1 bygget i Vinkelen.
Om noen år er dette området med flere tusen nye innbyggere i Rosenvinge Park, Tribunen, Ferd eiendommene Noblikk/Skanem, Forum BC og i tillegg fra Ra, Ørehavna og Ørejordet brukere av Høydaveien.
Det er stor enighet blant beboerne at Høydaveien ikke kan åpnes hvis det siste området av Gamle Høyda skal bestå som småhus med økende utbygging og økende anleggstrafikk rundt oss i mange år.
Moss kommune har besluttet å utarbeide en ny kommunedelplan for hele Høyda. Det arbeidet skal foregå etter at kommuneplan for nye Moss er godkjent og samtidig med behandling av flere detaljreguleringsplaner på Høyda. Dette gjøres for å unngå forsinkelser hos de private utbyggerne. Nye Moss kommune overtar også ansvaret for vårt boligområde 01.01.2020.
Når vi ser tilbake i tid etter nedleggelse av industri og tap av arbeidsplasser, har det vært viktig for Moss og Rygge kommune med ny vekst av ~~av~~ næring og handel langs Varnaveien og Ryggeveien. Nå er det store, nye bolig prosjekt i Trioparken, Varnaveien og Rabekkgata. Det blir tilknytning og økende press på eksisterende gamle kommunale veier og gater. Noen av disse veiene er uregulerte og uten fortau som i Høydaveien.

Detalj.reg.planer er blitt godkjent med delvis mangelfulle rekkefølgebestemmelser. Gang og sykkelveier, tosidige og brede, kommer alt for sent slik at myke trafikkanter har vansker med å komme fram spesielt på vinteren..
Når vi påpeker dette hos kommunene, er tilbakemeldingene at vi egentlig ikke er en del av planen og at tiltak vil sette prosjektene på spill. Trafikk fra byggeområder og nyetablering påvirker vårt boligområde.
Køproblemer i Ryggeveien og Varnaveien har bygd seg opp i flere år uten at noen har tatt det overordnete ansvar, og tiltak har kommet alt for sent. Vi ser noen av de samme problemene i Moss sentrum og ved Mosseporten. På Høyda har forslag og løsninger vært å åpne Høydaveien som avlastning på Ryggeveien. Næring og handelstrafikk vil da gå gjennom vårt boliområde. Veien er 5 m bred og uten fortau. Den er skolevei og brukes av mange myke trafikkanter. Høydaveien har blitt utpekt i flere år som den korteste, raskeste og billigeste løsning for biler og dobbeltrailere fra Ryggeveien til Varnaveien og Rygge Storsenter. Denne enkle løsningen har vi satt oss i mot på det sterkeste. Ved hjelp av Rygge kommune er den fremdeles stengt. Hva skjer 01.01. 2020 da Rygge kommune opphører? Vi frykter ved neste korsvei at Statens veivesen presser nye Moss kommune til å åpne Høydaveien for å slippe å gjøre enda flere dyre tiltak med Ryggeveien.
Allerede på 1980 tallet da investor Harald Osvold interesserte seg for eiendommer på Høyda, kom det planer om Høyda, rundkjøring og ny utkjøring for Skeidar. Et par av de eldste husene på Høyda ble revet uten diskusjon. Det var snakk om 4 felts vei fra Melløs mot Høyda som løsning for køene som man forventet og forutså ville komme.
Diskusjon om rundkjøringer store, små og midlertidige og hvor mange skulle løse køene på Høyda. Men tiden var ikke moden og det var ikke nok penger. Man måtte lete etter alternative og billige løsninger da kommunene begynte å planlegge utviklingen om fremtiden på Høyda. Vi var tilstede på to møter, i Skanembygget og på Bredsand. Det var viktig også da å følge med ved mulig nedleggelse av industrien på Høyda.
Hva ville dette bety for trafikken på Høydaveien og boligområdet vårt?
Vi har i alle år ønsket en mer permanent løsning på den økende trafikken gjennom vårt boligområde. Stenging var det eneste alternativet for oss. Moss kommune og SVV kunne ikke, og kan ikke se noen andre løsninger for den økende køen i Ryggeveien enn å åpne Høydaveien.
Den samme holdningen hadde Trygg Trafikk og flere utbyggere på Høyda og Rygge Storsenter. Bare Rygge kommune hjalp oss i den vanskelige tiden.
Et av våre første forslag var skilting ved Rabekk til Varnaveien og Rygge Storsenter. Men trafikken økte og påførte beboerne i Dyreveien og Varnaveien vest større miljøbelastning.
Neste tiltak ble kollektivfeltet for buss og taxi fra NAF på Høyda til Kvaen. Det ble en dyr affære for Østfold fylke, oppmot 18 mill. kr, men køene besto selv med kostbare rundkjøringer. Kan en åpning og oppgradering av Høydaveien bli like kostbar? Et slikt prosjekt må vi som skattebetalere på Høyda i nye Moss kommune betale.
Trafikkproblemene rundt Rygge Storsenter med deres 10 år midlertidige mini -rundkjøring, har vokst seg større og større. Til deres hjelp har nå Sparebank 1 etablert seg på andre siden av veien. Rygge kommune valgte et kollektivfelt fra Kvaen til Carlbergveien med en felles stor, ny rundkjøring ved Vinkelen istedet for Rygge Storsenters eget forslag med å åpne Høydaveien.
Vi foreslo igjen et nytt ekstra buss-stopp nær Lilleeng helsesenter. Terje Wahls mini- rundkjøring ved Midtveien som også forbinder Lilleengveien er heller ikke tilpasset den økende trafikken i Varnaveien. Men den hjelper til med å redusere farten.
Gjeldene planer for Høyda er at området skal være avlastning for Moss sentrum basert på storhandel. Ordfører Hanne Tollerud har fulgt fylkesplanen. Men Høydautvikling ønsker mere næring og handel på Høyda ved siden av boligutvikling. De ønsker en sterkere vekst og vekt på ny bydelsutvikling langs Rabekkgata og Varnaveien.
I en kronikk i Moss Avis 01.07.2019 fremheves Høyda som en urban bydel. Bydel Høyda utvikles best med allsidig handelsvirksomhet og mere detaljhandel. Med nye planer for Ferds/

Noblikk/Skanem og Tribunen langs Rabekkgata vil det bli minst 1500 boliger med variert bomiljø, torg og møteplasser og kanskje en flerbrukshall med behov for ekstra parkering opp til Melløs stadion.

Høyda utvikling sier at stor tilflytning betyr mer trafikk. Det betyr flere biler i Ryggeveien, Rabekkgata og Varnaveien . De sier lite om løsningen av den indre biltrafikken og parkeringsbehovet i denne indre bydel ferdig utbygd og hvordan den vil påvirke de som skal bo der. De fremhever behovet for avkjøringsfiler. Videre at gangveier og sykkelstier er viktige prioriteringer slik det står i Områdereguleringsplanen fra 2014. Vi mener derfor at det er viktig med tosidig fortau og max bredde for alle nye elektriske kjøretøy i denne byutviklingen. I sentrum brukes fortau mer og mer til reklame og kafevirksomhet og el.traseer.

Arild Johnsen, engasjert mossianer, sier i en kronikk i Moss Avis 09.08.2019 om trafikk-kaoset i Moss. "Etterhvert ser det ut til at man også må begrense utbyggingen på Høyda området inntil kapasiteten og oppgraderingen på Ryggeveien og ett internt trafikknett på Varnaveien og at Rabekkgata er gjennomført. Det sammen gjelder også for Jeløy og Verket ".
Er dette nytt og blir det gjort noe med dette velmente rådet?

Fellesnemda i nye Moss har nå gitt et høringsutkast til kommuneplanens arealdel på Høyda 19.07. 2019. Forslaget er at områdene avsatt til plasskrevende varer reduseres slik at det kun lokaliseres langs hovedveinettet for bil, langs Ryggeveien og på Årvoll.
Områdene langs Varnaveien og Rabekkgata er ikke lenger definert som avlastningsområde, da dette er et senter for en flerfunksjonell bydel med økende boliger i tråd med Høydautvikling. Vi mener at dette er et meget stort avvik til fylkesplanen og tidligere uttalelser fra ordføreren i Moss.
Vi vet ikke hva dette vil bety for Høydaveien og vårt småhusområde. Men vi tror at det vil føre til mer detaljhandel på hele Høyda og øke biltrafikken i Høydaveien.
I boligutviklingen på Høyda som blir et felles boligmarked, legges det vekt på utbygging i form av fortetting og transformasjon som et by – og områdesenter. Dette er et krav i fylkesplanene.
Det at Høydaveien er avsatt til boligområde kan også bety at småhusene kan bli transformert til boligblokker i 4, 8, 12 etasjer.
Vi har prøvd på alle måter i snart 40 år i administrasjon, blant politikere i Rygge, Moss, Østfold fylke, Statensvegvesen, Trygg Trafikk, Moss Avis, Bylaben og i møter m.fl. fortelle at skal småhus/boligområde vårt overleve, kan man ikke åpne Høydaveien helt eller delvis.

Arnulf Johannessen i Moss og Omegn tenkepark har i en kronikk i Moss 06.02.2018 en artikkel om Høydaveien og vårt småhus/boligområde. Han er god kjenner av Moss, Høyda, Varnaveien og Carlberg. I "Høyere på Høyda" gir han et varsel og en advarsel og forslag om å følge nøye med i denne nærmiljøprosessen. Han foreslår at det beste for beboerne i Høydaveien er at veien forblir stengt for gjennomkjøring. Åpnes det for øket trafikk som vil komme med bl.a. bygging av Forum BC nord og Forum BC syd, vil bokvaliteten forringes kraftig og en styrt avvikling av hele boligområdet vårt blir resultatet slik som med Nyquistbyen. Med krav om fortetting i fylkesplanen, kan det se ut som om Gamle Høyda ikke er tilpasset den nye tiden.

Det er revet mange hus på Høyda og eiendommene gjort om til parkeringsplasser. Er våre boliger i faresonen? Utbyggere får ofte redusert sine ønsker om flere parkeringplasser. Fellesnemdas forslag om skifte fra storhandel til detaljhandel, vil øke etterspørselen etter parkeringsplasser i fremtiden.
Vi har måttet forholde oss til mange planer på Høyda, og det vil komme flere som vil påvirke vårt småhusområde fremover. Det er ikke tatt nok hensyn til trafikken, synes vi.
Noe kan skyldes at det er et stort prosjekt å bygge en ny bydel på Høyda med eksisterende boligområder der det bor familier i alle aldre. Hver detaljreguleringsplan har sin trafikkmengde

som skal bringes frem til nærmeste offentlig vei uansett om denne er regulert eller ikke, med eller uten fortau.
Plangrensene for detaljreguleringsplanene er ofte så snevre at innspill fra naboer som påpeker uheldige konsekvenser ikke blir vurdert, fordi forslagene ligger utenfor de vedtatte planene. Innspillene kan også få økonomiske innvirkninger og føre til forsinkelser for utbyggere og kommuner.

Fellesnemda i nye Moss sier at kommunedelplanen for Høyda er i utakt med ønsket utvikling, og videreføres ikke. Det står bl.a. at Høydaveien kan åpnes. Fellesnemda fremhever behovet for å tilrettelegge mindre bilbasert utvikling langs Rabekkgata og Varnaveien med flere møteplasser og bedre tilrettelegging for myke trafikkanter og flere servicefunksjoner.
De som bor i Høydaveien og Vinkelen har i alle år ment at åpning av Høydaveien har vært i utakt med utviklingen for vårt boligområde.
Vi mener derfor at nye Moss nå og en gang for alltid skrinlegger en åpning, og enstemmig vedtar at Høydaveien IKKE SKAL ÅPNES FOR GJENNOMGÅENDE BILTRAFIKK I NOEN RETNING.

I forbindelse med revidert det.reg.plan for Rosenvinge Park 2018, ble det gitt innspill fra beboere i Høydaveien med forslag til å bedre trafikk-sikkerheten på Høyda og i Høydaveien.

Vi gjentar noen av forslagene

1. Høydaveien kan ikke åpnes for gjennomkjøring.
2. Trafikk til Forum BC Nord og Sør kan ikke gå til indre del av Høydaveien. Den må gå via Rosenvinge vei.
3. Tosidig fortau på alle veier og gater på Høyda.
4. Bevare alle grønne områder eller plante nytt.
5. Ta hensyn til eksisterende småhusområde. Det bor familier med småbarn og unge som skal vokse opp nær et stort utbyggingsprosjekt.

Med vennlig hilsen

Knut Bostedt

Vedlegg:

1. Innspill til Rosenvinge park – revidert detaljreguleringsforslag til Moss kommune (vedlegg fra beboere i Høydaveien)

Høydaveien 16
1526 Moss
Morten Ødegaard
Tone Sørensen
3 Barn

Høydaveien 12
1526 Moss
Frode Rodal
Karin Rodal
2 Barn

Høydaveien 24
1526 Moss
Jon Espen Bekkhus
Annette Skaar
6 Barn

Mottakere av innspillet:
Rygge Kommune
Moss kommune

Høyda 30.05.2019
Svarfrist 31.05.2019

Innspill til Rosevinge park – revidert detaljreguleringsforslag
Deres ref: 19/350 – 4 – MDAL Dato : 15.04.2019

Revidert planforslag vil blant annet legge til rette for å øke totalt tilatte bruksareal innenfor planområde fra 22.000 kvm til 26000 kvm. Rosevinges vei (KV2) frem til Høydaveien er med i planen. Høydaveien og tilknytning til Ryggeveien er **IKKE** tatt med i planen. Fra KV-3 og tilknytning til Rabekkgata er heller ikke med i planen.
Resultatet av Rambøls trafikkanalyse og trafikknotat for denne planen kan tolkes som at trafikken inne i Trio-parken har blitt bedre og vil bli enda bedre hvis de utelater de «uregulerte områdene» fra KV-2 gjennom «nåløyet» i Høydaveien til Ryggeveien og fra KV-3 frem til Rabekkgata. Disse to områdene er ikke tilpasset prioritert sykkel/gangvei slik de var og er pålagt av Områdereguleringsplanen fra 2014.

Alle gater/veier i Trio-området har bare ensidig fortau; Lilleengveien, KV-2, KV-3, KV-4, KV-5 og KV-6. Den bebodde delen av Høydaveien med høy konsentrasjon av barn har **IKKE FORTAU**.
Denne planleggingen, bit for bit, er bekymringsfull av to grunner:
Helheltstanken for eksisterende boligfelt/områder og forutsetningene fra i Områdereguleringsplanen fra 2014 for hele området mangler/ er ikke gjennomført.
Reguleringsbestemmelsene i Områdereguleringsplanen for DEL av Høyden- Varnaveien-Melløs i Moss kommune er godkjent 26.05.2014 pkt. 2.23 Gang/Sykkelveinett. Det står klart og tydelig at **Det skal etableres sammenhengende gang/sykkelveinett mellom Ryggeveien og Varnaveien gjennom og på HVER side av området. Det skal tilrettelegges for at sykkel er prioritert fremkomstmiddel for tilgang til og gjennom området. Dette skal hensyntas i detaljreguleringsplanene.**
Trio-området er under utbygging med mange detaljreguleringsplaner. Det vil ta flere år før det er ferdigutbygd. Frem til nå er det bare biltrafikk som er blitt prioritert.

Vi mener at prioritering av gang/sykkelveinett er på høy tid nå. Det betyr at det er tosidig fortau, sammenhengende med minst mulig kryssing av veier og tilstrekkelig bredde til både gående og syklende på KV-2, KV-3, KV-4, KV-5 og KV-6, samt de uregulerte delene av Høydaveien og til Rabekkgata.
Høydaveien er kalt minste motstandsvei og Moss kommune har nå i flere år valgt å ikke ta opp temaet. Krysset Rosevinges vei(KV-2) med et fortau og Høydaveien uten fortau ut mot Ryggeveien er uregulert og problematisk. Her er det 3 private utkjøringer og 4 andre utkjøringer.
»Nåløyet», innsnevringen ved Høydaveien 10, er trangt for bilene og svært utrygt for fotgjengere. Det er også ganske uoversiktlig med høye reklamebannere fra den ene bilforretningen.
Området opplever også at det er mye avlastning fra lange trailere som kommer kjørende gjennom

nettopp dette området, i stedet for å bruke innkjøringen fra Varnaveien. Og jeg vil legge til at Høydaveien da også er ekstra farlig på vinterstid da den ofte har både, is, slaps, snø og vann.
Er det naturlig å tenke seg at trafikken fra denne planen stopper i enden av KV-2 på samme måte som trafikken fra alle de andre detaljreguleringsplanene fra Trio-parken? Det er vel trolig at biltrafikken skal videre til Ryggeveien. Høydaveien er ikke en del av denne reguleringsplanen, men den er ikke laget for så stor trafikkbelasting som den opplever i dag. Dette mener vi er på høy tid at gjøres noe med nå. Og et lite tillegg er også at det enda ikke er en detaljreguleringsplan klar for Forum BC Moss (Varnaveien 40), hvilket vil generere enda mer trafikk i fremtiden når den blir klar.

Våre forslag og ønsker:

1. Moss kommune må prioritere gang/sykkelveinett gjennom og på begge sider av hele utbyggingsområdet med tosidig og brede fortau (jmf. Områdeplan 2014).

2. Forslår at Rosevinges vei og Tor Sørnes vei blir indre hoved gang/sykkelruter. Ref: Fridtjof Nansensgt. på Skarmyra.

3. Beholde MAX bredde på alle gangfelt for eksempel: GA-1 og GA-2.

4. Moss kommune må samtidig utbedre den uregulerte Høydaveien fra KV-2 gjennom «Nåløyet» i Høydaveien for Gang/sykkelfortau på begge sider mot Ryggeveien. Dette har **HØY PRIORITET** for oss som bor i Høydaveien.

5. Iverksett samarbeidsavtalene for de som har avtale med Moss kommune.

Vedlegg:
Bilde av Høydaveien./KV-2
Kopi av områdereg.plan
Kart

På vegne av Høydaveien 16, Høydaveien 12 og Høydaveien 24

Morten Ødegaard
Tlf: 41644531
Epost: Morten.odegaard@mosskirke.no

Jeg synes at distrikte ved togstasjonen er litt uhyggelig. Det hadde vært fint om byggene ble pusset opp, kanskje male litt farger. Det hadde vært fint om det kanskje blir en fritidsklubb her, ungdom sier at de er her. Eller kanskje en sommer-kiosk

Jeg ønsker at
det skal bygges
flere shoppingsentere
og at dere skal hafrere
idretter Jeg synes
også at dere skal fikse
veiene

Jeg ønsker at byen skal være mer

fargerik! For eksempel: Male på sidene på blokkene o.s.v. Få gjort noe med veiene i Moss. Siden det er så mye bilkø. Vi burde få fiksa gamle veier med hull osv.

Det bør være bare EL-biler

Innspill til kommuneplanen

Høringsfrist 1. oktober 2020

Vann/drikke-dispenser i byen

Moss kommune

Kontaktinformasjon
Navn:
Epost:

Avangen skole må omgjøres til et
sykehus for all skade det har gjort
og veien trenger å bli en bil vei.

Moss 23.09.2019

KOMMUNAL ELLER PRIVAT
BÅTHAVN.
PLASS TIL 350-400 BÅTER,
MED MANGE 4,5 OG 6m BREDDER.

BÅTPLASSER ER PR IDAG MANGE
I REGIONEN. VELDIG MANGE FÅR
NEI, NÅR DE HENVENDER SEG
TIL DE LOKALE HAVNENE

ROALD HELMERSEN
KASSERER FISKE BÅTFORENING
46469597

Lulzim Bekteshi
Eleonore Bekteshi
Vinkelen 5
1526 Moss

Gudrun Engebretsen
Vinkelen 7
1526 Moss

Huu My Nguyen
Yen Hong Thile
Vinkelen 3
1526 Moss

Yuk Ping Chan Yue
Foo Wah Yue
Vinkelen 2
1526 Moss

Roar Mebostad
Vinkelen 1
1526 Moss

Aiza. S. Dikajeva
Imran Z. Dikajeva
Høydaveien 30
1526 Moss

Thi Nyoc Loan Vo
Viet Tan Nguyen
Vinkelen 4
1526 Moss

Unni Andersen
Høydaveien 34
1526 Moss

Gunnvor Nesselquist
Høydaveien 21
1526 Moss

Moss kommune
Rygge kommune

Vinkelen 20.09.2019
Frist 01.10.2019

Innspill fra beboere i Vinkelen boliggate med info og forslag til planprogrammet for nye Moss 2019 – 2030

I brevet til vår beboerforening fra Moss kommune 1.07. 2019, er vi invitert til å komme med innspill til planprogrammet. Vi deltok også på de åpne møtene på Bytårnet skole 07.02. 2019 og Bredsand 28. 02. 2019 med våre spørsmål og forslag.
Rygge og Moss blir en kommune 01.01.2020 med visjon om at nye Moss skal være mangfoldig, medskapende, varmere og grønnere i 2030.
Hvem skal styre utviklingen på Høyda og i vårt bo-og nærmiljø nå og i framtiden? Blir det de private med Rygge Storsenter, Høyden utvikling, administrasjonen og politikerne i nye Moss kommune eller Statens vegvesen ?
Til nå har vi følt at vårt boområde er truet på alle kanter med handel/næring, høyhus og økende trafikk.
Fra nyttår blir vi borgere i nye Moss kommune. Vi må da forholde oss til en ny administrasjon og nye politikere som skal ta viktige avgjørelser på våre vegne angående våre boliger, veier og

utviklingen her på Høyda. Det omfatter både samfunnsdel og arealdel i planprogrammet med spesiell vekt på de grønne miljøer og bokvalitet for våre barn og unge, sykkel og gange og 0- visjon av biler.

Høydautvikling

Høyda utvikling forespeiler oss økende boligbygging med høyhus, økende næring og handelsvirksomhet i hele Trioområdet med vekt på Varnaveien og Rabekkgata med mulig flerbrukshall. Vi er nå bare i begynnelsen av utviklingen mot et urbant område og vi kan snart kalle oss for drabantbyen Høyda.

Kommunedelplanen 2009 mellom Moss og Rygge og Områdereguleringsplanen 2014 er de som gjelder på Høyda nå. Dvs. inntil enhver ny detalj.reg.plan justeres og anpasses eller blir revidert etter utbyggers ønsker og tilslutt blir godkjent av kommunene. Forandringer påvirker alt.

Vårt boligområde er avsatt til næring/handel og boligformål? Vi antar at dette også gjelder våre boliger i Vinkelen?

Det er forslag i kommuneplanen for nye Moss at Høydaveien er avsatt til boligformål. Nye boligplaner for Forum BC Nord i stedet for næring og handel forsterker dette forslaget.

Hva vil skje med våre boliger i Vinkelen? Vi ønsker å bo her, og vi støtter forslaget avsatt bare til boligformål også i Vinkelen.

I motsatt fall tror vi at eiendommene blir kjøpt opp bit for bit, og at bomiljøet for de som blir igjen vil bli dårligere og dårligere.

Trafikk-nullvekst

Mye avhenger av det totale trafikkbilde og hvordan nye Moss og SVV sammen løser kravet om 0-vekst av alle typer biler på Ryggeveien og alle sideveier og boliggater på Høyda.

Selv tror vi at biltrafikken i Ryggeveien vil øke med mer utbygging på Høyda. Det samme tror vi om Høydaveien og Vinkelen også.

Høydaveien

Hva vil skje med Høydaveien? Moss kommune har nå bestemt at veien skal være prioritert gang - og sykkelvei. Avgjørelsen om stenging eller åpning er flyttet frem til den nye kommunedelplan for Høyda, eventuelt til detalj.reg.planene for Forum BC Nord og Sør (dvs. Varnaveien 40 m. v) blir klar. Dette blir styrt av EVR og Enata eiendom som er utbyggere og private aktører. Rygge Storsenter og SVV vil også ha stor betydning for utfallet. Høydaveien er like viktig for oss i Vinkelen som for de som bor der. Veien blir også viktig som gåvei for alle de andre boligområdene fra Melløs, Rabekkgata, Sophus Lies gate og Rosenvinge vei til Rygge Storsenter. Om noen år er dette området med flere tusen nye boliger i Rosenvinge Park, Tribunen, Ferd Eiendommene Noblikk/Skanem, Forum BC, Nord og Sør og Rabekkporten fremtidig brukere av Høydaveien som gående og syklende til Rygge Storsenter.

Shortcut

Å åpne Høydaveien boliggate som "shortcut" og avlastning for biltrafikk fra Ryggeveien til Rygge Storsenter og blande de mye trafikkantene med tusener av biler, er gått ut på dato.

Høydaveien kan derfor ikke åpnes for gjennomkjøring.

Vedlikehold.

Hvis kommunen prioriterer vedlikeholdet på hele Høydaveien som gåvei også om vinteren fri for snø og vann og strør med sand, blir den en viktig ferdselsåre for alle mye trafikkanter hele året uten biltrafikk.

Gående og syklende elsker den korteste veien og den er fri fra biler.

Farlig område.

Vi ser det som meget viktig at Moss kommune nå lager en midlertidig løsning for det farlige området i krysset Rosenvinge vei og Høydaveien fram til Ryggeveien. Det er for lenge å vente på den nye kommunedelplanen for Høyda eller det.reg.planen for Forum BC Nord.

Gåveier

Etterat Dyresykehuset, X-ekstra, Power og Sparebank 1 m.m. er etablert i vårt nærmiljø, er Vinkelen og Høydaveien fra Gobua og Kiwi blitt viktige handle, tur-og trimruter.

Høydaveien og Vinkelen beboerforening
v/Knut Bostedt
Høydaveien 22,
1526 Moss
Mobiltlf.: 48226601

Høyda, den 14. aug 2017

Rygge kommune

Søknad om bedring av trafikale forhold i Høydaveien midlertidig eller på lenger sikt.

Som beboere i Høydaveien har vi fulgt pågående bygging på Trio-Ving området og på alle sider av boligområdet vårt. Forandringene med riving og nyetableringer har ført til nye veier og mere trafikk og høyere fart i Høydaveien og videre til/fra Ryggeveien.
Det ble gravd i Høydaveien november 2015 i forbindelse med tilkobling av vann/kloakk i Trio – Ving området. Den nye veien til Rosenvinge Park ble åpnet. Kommunalt godkjente fartdemper-tiltak i Høydaveien ble fjernet. Farten økte fra 30 km til 50 km/t. Høydaveien er smal og uten fortau og det er en skolevei og blir brukt av mange myke trafikanter. Vi etterlyste 30 km/t skilt, blindveisskilt og skilt for humper både i Moss og Rygge kommune. Noe er gjort, men ikke tilstrekkelig.
Da Rygge kommune godkjente det.reg.plan for Rosenvinge Park i Moss kommune, var det under forutsetning av at den nye veien fra Rosenving Park til Høydaveien og videre til Ryggeveien skulle være i orden i følge rekkefølgebestemmelsene, d.v.s med fortau på begge sider, veiskilt m.m.
Problemet er nå at i dette området på ca. 100 m er det 3 private boliger og 4 forretninger med separate inn/utkjøringer i tillegg til den nye Rosevinges vei. Rosenvinges vei har ikke fått navneskilt. Alle de andre utkjøringer fra Trio-Ving har fått, også med vikepliktskilt. Vårt nye kryss er lite oversiktlig. Busker og parkerte biler hindrer fri sikt for barn og rullestolbrukere. Flytting av 30 km/t skilt har gjort det ekstra farlig.
Høydaveien brukes av skoleklasser fra Ekholt når de skal til Ørejordet. Lokale barnehager bruker Høydaveien når de går tur. Idrettsforeninger bruker også denne veien. Flere barnefamiler har flyttet til Høydaveien og passerer daglig dette farlige "8 vegskrysset". Det er en del av tilførselsveiene til det nye nye byggefeltet og bydelen på Høyda, arbeid som skal foregå i flere år. Vi fikk erfare dette da "Bakke på Høyda" ble revet og Skoda bygget ble reist. Statens vegvesen påpeker farene ved byggeområder. Under store nedbørsmengder er Høydaveien fylt med vann og uten fortau er det vanskelig å ta seg fram for myke trafikanter.
Det er altfor stor fart på Rosenvinges vei, og biler kutter svingene ut i Høydavein.
Forslag:

8. Fremskynde rekkefølgebestemmelsene om tosidig fortau til Ryggeveien.
9. 30 km/t skilting fra begynnelsen av Høydaveien ved Skodabygget.
10. Ordne med avløp for overvann.
11. Vi må ha i alt 3 humper i Høydaveien som før.
12. Navneskilt og vikepliktskilt i Rosenvinges vei og midtstripe.
13. Henvisningsskilt til Pongo m.m.
14. Forbudt for mopeder å kjøre gjennom sperringen mot Varnaveien.
8. 30 km/t i alle bo/bysoner også i Trio-Ving.

Vi håper at Rygge kommune kan hjelpe oss med noen raske tiltak nå i starten av et nytt skoleår.

Mhv

Knut Bostedt

Høydaveien 12
Frode Rodal
Karin Rodal
+ 2 barn

Høydaveien 16
Morten Ødegaard
Tone Sørensen
+ 3 barn

Høydaveien 24
Jon-Espen Bekkhus
Annette Skaar
+ 6 barn

Høydaveien og Vinkelen beboerforening
v/Knut Bostedt
Høydaveien 22,
1526 Moss
Mobiltlf.: 48226601

Rygge den 21.04. 2018

Moss kommune
Rygge kommune
Østfold fylke
Statens vegvesen

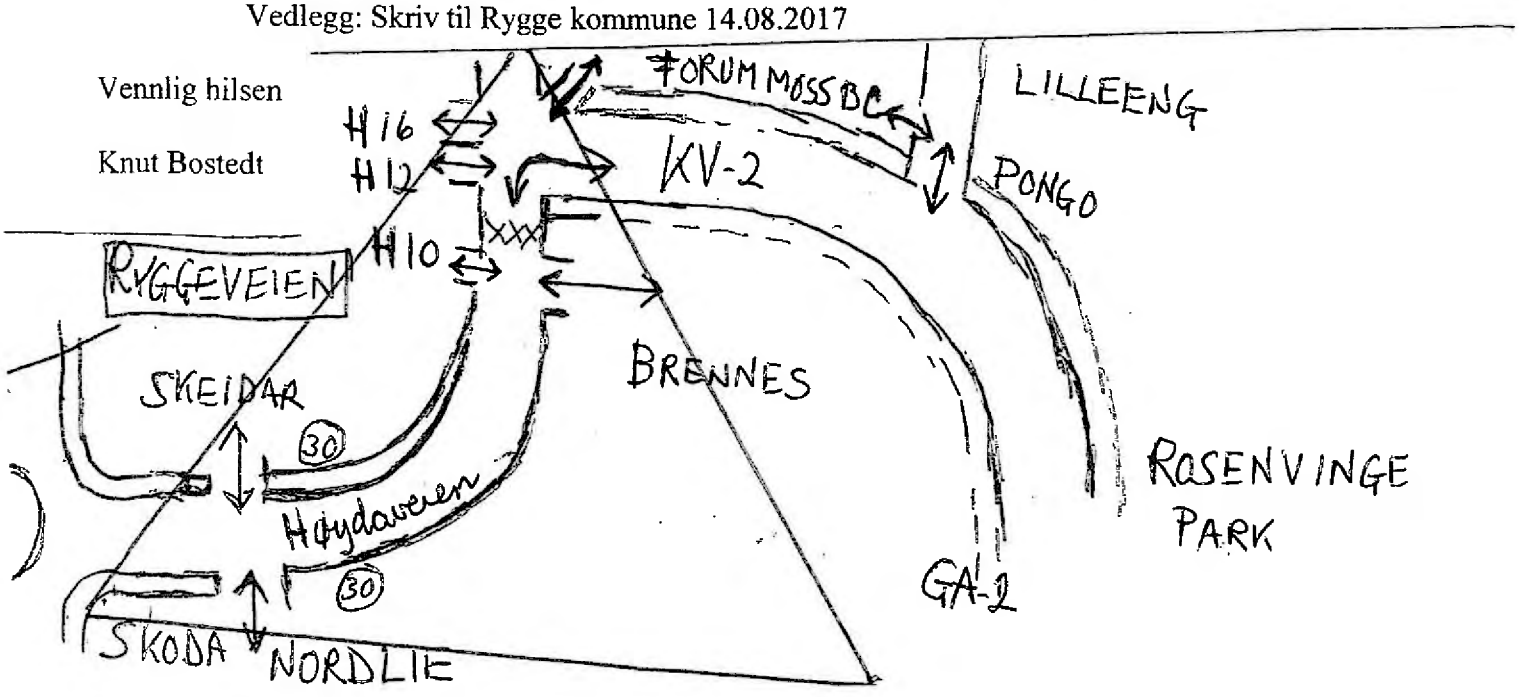
Innlegg og forslag til Sak 034/18 Varnaveien 32 A 2/2929 Rosenvinge Park Felt B 1 i Moss kommune. Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser.

Vi har ikke mottatt nabovarsel i Sak 035/18 og har derfor ikke svart på dispensasjonsvarselet fra rekkefølgebestemmelsene i det.reg.plan for Rosenvinge Park. Vi har mottatt og svart på alle reguleringssaker på Høyda de siste 10 årene.
Vi mener dispensasjonen gjelder og virker inn KV-2 og på vårt boligområde og spesielt alle de som bruker Høydaveien, også de som nå bor og skal flytte inn i Rosenvinge Park
Utfra sakspapirene ser vi at ferdigstillelse av KV-2 og GA-2 (fremtidig Rosenvinges vei) som ble tilknyttet Høydaveien for to år siden og Ryggeveien, er utelatt og kan bli satt på vent ennå noen år.
KV-2 og krysset med Høydaveien skulle vært ferdigstilt ved første innflytting i Rosenvinge Park i nov. 2017 med gangfelt på begge sider i følge områdereg.plan og det.reg.plan for Rosenvinge Park.
KV-2 er en av hovedadkomstene til Rosenvinge Park og Trioområde. KV-2 (Rosenvinges vei) brukes også av Lilleeng helsepark, Pongo, Restaurant Ro, mm.
Krysset KV-2 og Høydaveien er uoversiktlig og har vært meget problematisk i to år og spesielt om vinteren for alle som ikke bruker bil. Gangfelt og tydelige kryssingspunkter mangler helt, og i tillegg er det farer med 7 inn- og utkjøringer i tillegg med KV-2.
Vi mener at dispensasjonen vil stenge vanlig trafikk til Rosenvinge Park fra Rabekkgata og flytte den til Stadsingeniør Stabelis vei, Sophus Lies vei, Høydaveien og KV-2. Byggefeltet Forum Moss BC er snart klart. Trafikken dit med anleggstrafikk vil øke belastningen på Høydaveien og KV-2 ennå mer. Derfor må også KV-2 tas med i dispensasjonen og uavhengig av innerste del av GA-2 og KV-3 mot Rabekkgata.
Forslag: Moss kommune kan bruke noen av de ca. 12 mill. kr. som er avsatt i samarbeidsavtalen mellom kommunen og Enata, EVR til å utbedre KV-2 krysset i Høydaveien med gangfelt på begge sider helt frem til trafikk-knutepunktet i Ryggeveien. Dette kan gjøres uavhenig av GA-2 ved Nordlie.

Vedlegg: Skriv til Rygge kommune 14.08.2017

Vennlig hilsen

Knut Bostedt



Det er derfor viktig med tosidige og brede fortau, 30 km sone med humper også i Vinkelen og Høydaveien boliggater til Ryggeveien.
I nye utbyggingsområder må det legges vekt på tydelige, markerte og sammenhengende gangveier og værbeskyttet sykkelparkering nær alle butikkinnganger. Det holder ikke med oppmerkede bilparkeringsplasser. Høyda er flatt og til glede for alle som går og sykler.

Lekeplasser

Vi etterlyser fremdeles planer for lekeplasser og grønne områder som felles møteplasser for barn og unge utenom Rosenvinge Park. Hvor mange trær blir det igjen til slutt i Parken? Kan det kalles en park?
Hvert byggeprosjekt burde ha en fri møte-,sitte-, hvileplass med sitt tuntre/vannfontene slik som ved Moss kirke. Sparebanker har et "tuntre" som sitt symbol og støtter ofte barn og unge.

Støy

Vi i Vinkelen ber om tiltak for å hindre støy fra vifter/kjølemaskiner og kompressorer med høy lyd og uønsket visuell reklame i vårt nærmiljø og hvileområde og hjem.

Avlastningsveier

Vi foreslår indre avlastningsveier mellom all nærings-og handelsområder. Dermed minsker man utkjøring til hovedveier og reduserer belastning på boliggater og nærmiljøet. Høydautvikling foreslår elektriske små busser fra Høyda via sentrum til Verket. Slike busser kunne gå mellom sentrene på Høyda.

Forslag til planen for nye Moss

1. Våre boliger i Vinkelen avsatt til bare boligformål.
2. Høydaveien skal ikke åpnes for gjennomkjøring.
3. Prioritere med økt vedlikehold hele året for myke trafikkanter på Høyda.
4. Tosidig, bred og sammenhengende fortau på alle veier og gater. Fartsgrense 30 km på Høyda og i Vinkelen
5. Markerte gangveier også inne på alle næring-og handelsområder.
6. Flere helsebringende felles grønne møteplasser, tuntre, fontene, park/lekeplass for barn og unge.
7. Tiltak mot forstyrrende støy/lys og blafrende reklame fra næring og handel mot boligområder

Vi ser frem til at nye Moss tar med våre synspunkter og forslag i arbeidet for at Moss skal være mangfoldig, medskapende, varmere og grønnere i 2030 for alle, også i eksistrerende boområder som her i Vinkelen og Høydaveien.

Med vennlig hilsen

Lulzim Bekteshi
på vegne av Vinkelen 5,7,3,2,1,4 og Høydaveien 30,34,21

Vedlegg: Tegning fra barna i Vinkelen / Høydaveien
Kopi: Kommentar til 1. behandling av kommuneplan for nye Moss 2020-2030
Høydaveien og Vinkelen beboerforening 29.01.2018
Kopi: Innlegg og søknad

Kommuneplan for Nye Moss (2020-2031)

	Innspill organisasjoner og interessegrupper	Kommentarer
11	Forum for natur og friluftsliv Østfold 01.02.2018 Innspillet er sendt på vegne av DNT Vansjø, Oslofjordens Friluftsråd, Naturvernforbundet i Østfold, Norges Jeger og Fiskerforbund Østfold, Norsk Ornitologisk forening Østfold og Østfold Botaniske Forening. Målet med en ny arealdel må være å få til langsiktige strategier for arealutnyttelse. Blå – grønne strukturer i utbyggingsområder og markagrenser er virkemidler som kan være med på å sikre natur- og friluftsinteressene. Vi håper den nye kommunen er ambisiøs i sine mål for hva som skal til for at innbyggerne skal få nyte godt av den vakre Østfold - naturen i årene som kommer. Vansjø er regionens viktigste friluftsområde. Vi forventer at rikspolitiske retningslinjer legges til grunn i arealplanleggingen.	Innspillet er i tråd med arealstrategiene og forslag til kommuneplanens arealdel.
12	Rygge bondelag 01.02.2018 Det er viktig at det tas inn som et premiss for fremtidig arealutnyttelse at dyrket jord i minst mulig grad omdisponeres til andre formål	Innspillet er i tråd med arealstrategiene og ivaretatt i planforslaget
13	Oslofjordens friluftsråd 02.02.2018 OF understreker viktigheten av at nye Moss kommune i planperioden inkluderer og prioriterer arbeidet med kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder i kommunene. OF anbefaler en gjennomgang av eksisterende boligreserve og da er det viktig at en slik kartlegging legges til grunn og at en søker å trekke ut boligreserver som er verdifulle lek- og rekreasjonsområder. OF spiller videre inn forslag om å utarbeide en egen kommunedelplan for naturmangfold	Arbeidet med kartlegging og verdisetting av friluftsområder er gjennomført og temakart er i ferd med å ferdigstilles. Boligreserver for Mosseskogen foreslås tatt ut av langsiktig tettstedsgrense i planforslaget slik at dette får et sterkere vern. Kommunen har en nylig rullert naturmangfoldsplan, men vil vurdere om denne bør få status som kommunedelplan ved neste rullering. Vurderingen tas i forbindelse med behandling av kommunal planstrategi.
14	Høydaveien og vinkelen beboerforening 29.01.2018 Høydaveien skal ikke åpnes for noen form for gjennomkjøring, men være en boliggate, miljøgate med minst mulig biltrafikk (0 vekst) Trygg og sikker for barn, unge og handikappede. Veien er allerede skolevei. Høydaveien skal være endel av gågatesystemet fra Moss sentrum, ørehavna, ørejorde til Rygge Storsenter. Flytte buss-stopp til Lilleeng. Fremtidig inn/utkjøring til Forum BC fra Ryggeveien må gå via Rosenvinges vei og Lilleengveien, ikke til indre del av Høydaveien. Legge mere vekt på grønne arealer og lekeplassermed trær, busker som beskytter mot trafikkpåvirkning.	Planforslaget tar ikke direkte stilling til åpning av Høydaveien, men Høydaveien er avsatt til boligformål og veien er prioritert som gang- og sykkelvei, noe som tilsier at veien ikke bør åpnes for biltrafikk. Tilrettelegging for myke trafikanter og etablering av mer grønnstruktur er tatt inn i arealstrategiene. Det skal utarbeides en ny kommunedelplan for Høyda. Bussruten er nå vedtatt flyttet til Ekholtveien, og det er kun Flexibuss som vil gå i Varnaveien.

Sjie Bekkhus. hørdaveien

Strai nguyen 10 år fra Vinkelhus 4

Laget av Arion Bektëshi 10 år Vinteren 5