

Claus Norsted, eier av Gnr.53/1 m.fl.
Rokkeveien 48 C
1778 HALDEN

Halden kommune
Enhet for plan, byggesak og geodata
Att: Espen Sørås
Storgt. 7
1776 HALDEN

Halden, 25. August 2018

Innspill til kommuneplanens arealdel. Grønnerødåsen som boligfelt og fjerning av båndlagt trace for ringvei over min eiendom.

Det vises til hyggelig telefonsamtale som min far Arne Norsted hadde med dem og oversender vår anmodning om at Grønnerødåsen tas med som boligområde i kommuneplanens arealdel som skal behandles nå.

Vedlagte kart viser området som ønskes tatt inn, samt antydning om veitilknytning fra riksvei 22 (rød strek).

Slik vi har forstått er båndlagt trace for fremtidig ringvei planlagt flyttet/fjernet. Vi ønsker båndleggingen fjernet.

Vi viser til at området har vært aktuelt som byggeområde siden ing. Thor Granum laget et forslag til Markagrense som ble vedtatt 10.10.2005

Vi har senere tatt opp saken i brev av 27.04.2011 og senest i brev av 9. Mars 2016. (kopier vedlegges)

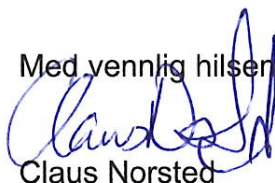
Kartene viser at Grønnerødåsen nærmest ligger som et uteglemt område mellom Brekkerød og Frydenlund/Stenrød og innenfor Markagrensen.

Vi mener at dette er et område hvor folk vil bo, med nær og enkel tilknytning til Høiåsmarka og mener derfor at dette området bør tas med som et utbyggingsområde som en naturlig fortetting da det i dag allerede er bebyggelse på 2 sider av området, dvs. Brekkerød og Frydenlund. Det vil også løse et tiltagende problem med belastning av vår eiendom med turgåere som ikke respekterer dyrket mark, da det ikke er lagt til rette for turveier i planene når Brekkerød ble utbygget.

Fra Granums utredning i 2005 refererer vi:

Den ene av utmarksområdene øst for jordene på Grønnerød og Jacobsrød, nord for Lerdalsvegen og vest for Gøperød. Dette kan vegmessig utløses fra rv. 22. På denne måten belastes verken adkomstvegene til Stenrød nord, eller Lerdalsveien mer. Det er opplyst at dette området ligger innenfor sonen for eiendomsskatt i Halden, og i slik forbindelse betraktes som potensielt fremtidig byggeområde.

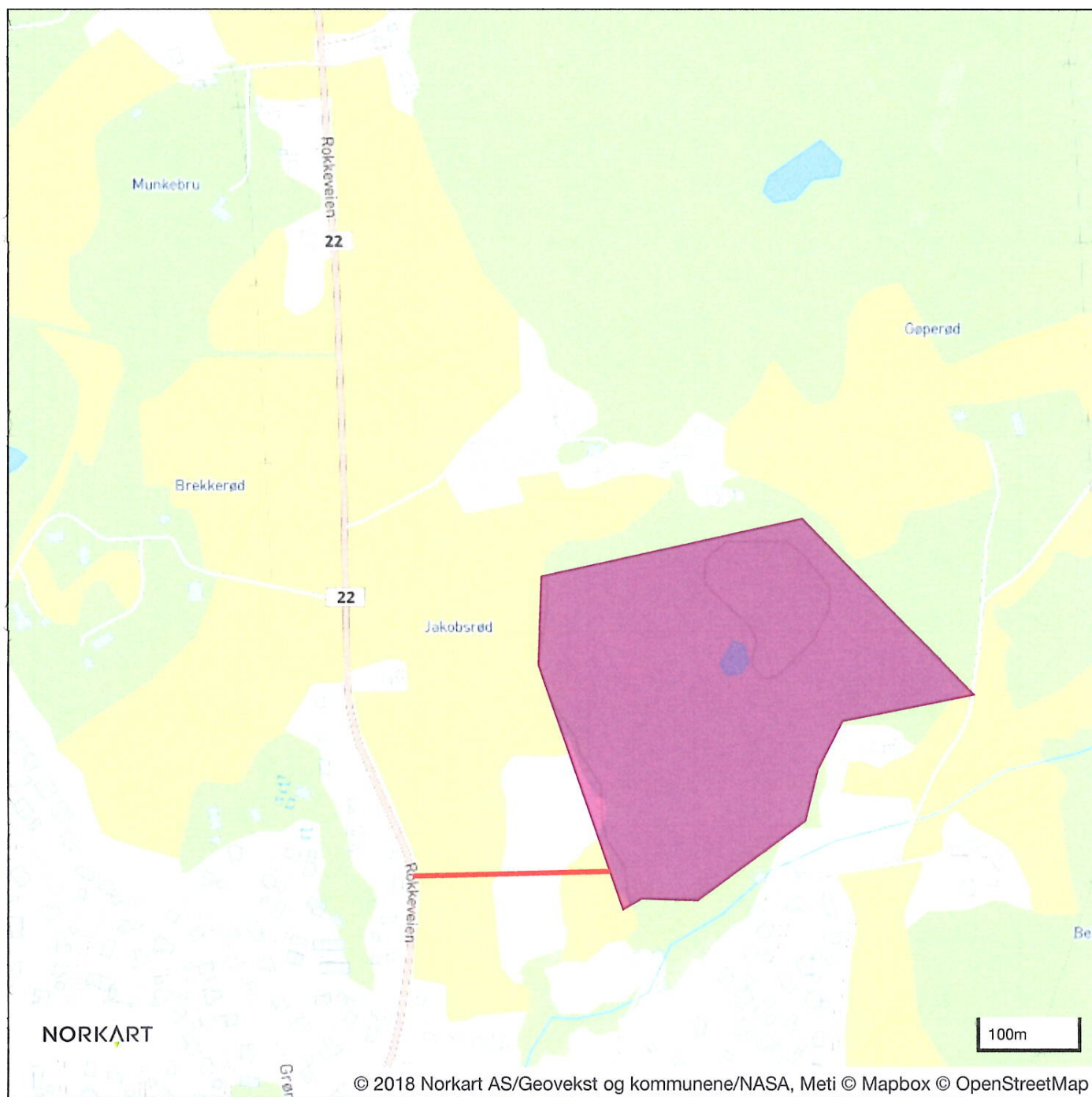
Med vennlig hilsen



Claus Norsted

Vedlegg: Kart med angivelse av område og veitilknytning
Mitt brev av 27.April 2011 og
Mitt brev av 9.Mars 2016, begge til Halden kommune

Halden kommune



Claus Norsted, eier av Gnr.53/1 og 57/1
Rokkeveien 48 C
1778 HALDEN

Kopi

Halden kommune
Enhet for plan, byggesak og geodata
Att: Espen Sørås
Storgt. 7
1776 HALDEN

Halden, 9. Mars 2016

Innspill til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Det vises til hyggelig møte som min far Arne Norsted hadde med dem.
Arne Norsted orienterte om at vi har hatt møte med Halden kommune for å starte regulering av område B-32 i gjeldende kommuneplan – arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel

Arne Norsted ønsket en orientering om nåværende utvikling om samfunnsdelen og arealdelen.

De mente at det var i samfunnsdelen det ble diskutert og bestemt hvilken utvikling Halden skulle ha, vestover som før eller noe endring. Hvilke skoler man ønsket å bygge ut eller måtte bygge ut. Behovet for veier og infrastruktur generelt og andre saker som kunne oppstå som konsekvens av å gjøre det slik. Det er her eventuelle retningsgivende signaler kommer. Fremdrift ca. 1 år

Kommuneplanens Arealdel

Arne Norsted orienterte om at dersom Halden kommune ønsket å legge til rette for flere attraktive tomter, kunne vi være villige til å starte regulering etter eventuell dispensasjonssøknad for området Grønnerød (gnr. 53, bnr. 1.) Området ligger innenfor vedtatt markagrense og området består av en skogbektekkte kulle øst for jordene på Grønnerød og Jacobsrød, nord for Lerdalsveien og vest for Gøperød.

Det refereres til behandlingen av markagrensen (i møte 10.10.2005 i Utvalg for plan, miljø og landbruk) hvor markagrensen lagt nord for området det er snakk om med tanke på at dette skulle kunne bygges ut. I den faglige vurderingen i utredning av markagrense står det nederst på side 2:

Den ene av utmarksområdene øst for jordene på Grønnerød og Jacobsrød, nord for Lerdalsveien og vest for Gøperød. Dette kan vegmessig utløses fra rv. 22. På denne måten belastes verken adkomstvegene til Stenrød nord, eller Lerdalsveien mer. Det er opplyst at dette området ligger innenfor sonen for eiendomsskatt i Halden, og i slik forbindelse betraktes som potensielt fremtidig byggeområde.

Dette området er kun fjellmark og vil ikke legge beslag på dyrket mark og er en naturlig forlengelse fra Frydenlund, men med mulighet for egen veiadkomst.

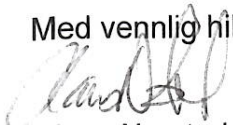
Kopi av utvalgssaken inkl. kart vedlegges.

Området kan knyttes til vei, vann og avløp i Rokkeveien/Riksvei 22 omtrent der det i dag ligger en anleggsvei inn til en fylling på samme eiendom, se kart.

Ved gjenfyllingstiltaket vil det bli etablert betydelig større jordbruksareal enn det lille som eventuelt beslaglegges til veigrunn.

Alternativt har vi et sterkt ønske om at området kommer med når arealdelen skal revideres (antydning om ca 1 år.)

Med vennlig hilsen



Claus Norsted

Vedlegg: Kopi av utvalgssak 096/05 – Markagrense.med kart



Utvalgssak

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
095/05	Utvalg for plan, miljø og landbruk	10.10.05

Utsendt vedlegg	
Ikke utsendt vedlegg	

Utredning av markagrense

Kommunestyret har bedt rådmannen om å gjennomføre et planarbeid for å etablere en faglig begrunnet og langsiktig markagrense mot Høiåsmarka. Videre har UPML tatt forbehold om at godkjenning av reguleringsforslag for "Stenrød Øst 2" er avhengig av vedtak om markagrense i kommunestyret. Rådmannen har gjennomført det ovennevnte planarbeidet i form av vedlagte utredning som består av et notat og et kart, begge datert 24.08.05. Det vises til disse.

I forbindelse med utredningen har alle større grunneiere i den aktuelle sonen mellom Høiåsmarka og tettbebyggelsen vært varslet. Det har vært samtaler med de fleste av disse under arbeidet. Fastsetting av markagrense er ikke noen planprosess i henhold til plan- og bygningslovens regler, som får juridisk bindende virkning. Det vises til redegjørelse om dette i den vedlagte utredningen. Markagrensa foreslås i første omgang å bli kommunestyrets retningslinje for behandling av saker i det aktuelle området.

Av hensyn til behandling av aktuelle saker i området tas det sikte på sluttbehandling av denne saken i kommunestyret 29.09.05. Innenfor den tidsrammen som da er til disposisjon, tas det sikte på en offentlig høring av forslaget. Det legges opp til at dette gjennomføres med invitasjon til, og gjennomføring av, et offentlig høringsmøte. Eventuelle skriftlige reaksjoner følger saken til kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

Forslag til markagrense legges ut på høring. Det bekjentgjøres og gjennomføres åpent møte i forbindelse med dette, og settes frist for skriftlige reaksjoner slik at disse kan følge saken ved sluttbehandling i kommunestyret 29.09.05.

Behandling i Utvalg for plan, miljø og landbruk - 05.09.2005:

Carl Viktor Sundling (H) fremmet forslag om utsettelse for behandling av saken i de politiske partiene. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for plan, miljø og landbruk - 05.09.2005:

Saken ble utsatt for behandling i de politiske partiene.
Rådmannens innstilling:

Historikk.

I utgangspunktet er dagens grense mellom tettbebyggelsen og Høiåsmarka oppstått som følge av det hovedvegsystemet generalplanen fra 1967 la opp til. I denne planen dannet en ytre ringveg rundt byen skille mellom tettbebyggelsen og de grønne områdene. Når de første reguleringsplanene for byggefeltet Stenrød ble utarbeidet 1977 – 78 ble det tatt hensyn til generalplanens ringvegtrasé, slik at bebyggelsen ble avgrenset mot denne. I ny kommuneplan for Halden fra 1979 var ringvegen forlatt. Planen viste byggeområder nordover, i størrelsesorden ca 250 m innover i Høiåsmarka fra den forlatte ringvegtraséen, på strekningen fra Frydenlund gård til Tosterødberget. Dette ble opprettholdt i arealdelen av kommuneplanen fra 1989.

Tidlig på 80-tallet tok eieren av Frydenlund gård initiativ til videre utbygging i Stenrødområdet, i retning nordover mot Høiåsmarka. Det ble diskusjon om dette, som konkluderte med å gi tillatelse til slik utbygging. I forbindelse med denne diskusjonen ble det utviklet bred enighet om at det etter dette, og utbygging av kommunens område Stenrød nord B, ikke skulle tillates ytterligere bebyggelse inn mot Høiåsmarka. Dette ble uttrykt i revidert arealdel av kommuneplan fra 1999, der det under pkt 4.2.1 "Bygeområder for by- og tettstedsbebyggelse" blant annet står: ".....Strategien innebærer at det settes en varig markagrense mot Høiåsmarka etter at de to ovennevnte felt ved Stenrød er utbygget," De to feltene det vises til er Stenrød nord IV, på Frydenlunds grunn, og Stenrød nord B, på kommunens grunn. På dette tidspunkt var Stenrød nord I og III, på Frydenlunds grunn, bygget ut. Alle disse feltene ligger nord for den tidligere ringvegtraséen.

I kommunedelplan for byområdet, som ble vedtatt av kommunestyret i 2001, ble markagrense vist på kommuneplankartet for første gang. Prinsippet i kommuneplanens arealdel fra 1999 ble opprettholdt, slik at markagrensa ble trukket rundt de byggefelt som på dette tidspunkt var godkjent og ikke utbygd. Disse var Stenrød nord felt B, på kommunens grunn, og Stenrød nord IV på Frydenlunds og Bekkhus' grunn.

Ny arealdel av kommuneplanen, som ble vedtatt i 2003, erstattet blant annet kommunedelplan for byområdet. Denne planen viser ikke markagrense. Den viser imidlertid de samme byggeområdene i Stenrød nord området som den tidligere kommunedelplan for byområdet, og i tillegg et nytt område som i kommunestyrets planvedtak av 19.06.03 ble kalt "boligområde på Stenrød, nord for Rubinveien – øst for Diamantveien". Dette området ble vedtatt unntatt rettsvirkning. Området tilsvarer reguleringsforslag for "Stenrød øst 2" som nå er under behandling i kommunen, kfr avsnitt om bakgrunn ovenfor. I forbindelse med videre sluttbehandling av kommuneplanens arealdel ble det i kommunestyret 17.06.04 gjort vedtak om å utrede markagrensa på nytt, som oppfølging av at området Stenrød øst 2 ble unntatt rettsvirkning.

Faglig vurdering.

Den faglige vurderingen består av en drøfting av mulighetene for videre utbygging i områdene fra rv 22 til Asakveien på den ene side, og vernehensynene knyttet til marka-funksjonen på den annen. Deretter gjøres en samlet vurdering inklusive retningslinjer for planlegging i sonen mellom markagrensa og nåværende bebyggelse. For å være robust over tid bør markagrensa knytte seg til varige naturgitte forhold og ha et relativt enkelt forløp som ikke knytter seg for mye til enkeltheter eller detaljer.

Utbyggingsmuligheter: Et anerkjent prinsipp for byutvikling er å fortette/supplere eksisterende byggeområder, og utnytte eksisterende infrastruktur. Forutsetningen er at dette skjer på en måte som ivaretar behovet for lekeplasser, turstier og annen grønnstruktur i nærmiljøet. Som utgangspunkt blir det derfor her lagt til grunn at utbyggingsmuligheter bør utnyttes, forutsatt at de ikke går ut over marka-interessene, eller andre verneinteresser, på en uakseptabel måte.

Vegsystemet i Stenrødområdet er i utgangspunktet lagt opp ut fra forutsetningene i generalplanen fra 1967. Det innebærer at adkomstvegene ikke er avkjørselsfrie. Det er derfor en grense for hvor mye mer de kan utnyttes av hensyn til trafiksikkerhet og miljøbelastning. Den faglige vurderingen er at grensen for hva som kan betjenes med Stenlivegen og Stenrødvegen som adkomster, vil være nådd når siste del av Stenrød nord og eventuelt Stenrød øst 2 er utbygget. Det vurderes ikke som aktuelt å bygge nye samleveger inn i området.

I sonen mellom rv 22 og Asakveien er det imidlertid to områder hvor det kan være mulighet for annen vegutløsning, og hvor det kan diskuteres om verneinteresser kan vike. Den ene er utmarksområdet øst for jordene på Grønnerød og Jacobsrød, nord for Lerdalsvegen og vest for Gøperød. Dette kan vegmessig utløses fra rv 22. På den måten belastes verken adkomstvegene til Stenrød nord, eller Lerdalsvegen, mer. Det er opplyst at dette området ligger innenfor sonen for eiendomsskatt i Halden, og

i slik forbindelse betraktes som potensielt framtidig byggeområde. Den andre utbyggingsmuligheten er områdene rundt de to Ulvås-gårdene, Tosterødberget og syd – vest for Tosterød. Skal det skje utbygging på disse bør vegutløsning, etter faglig vurdering, skje mot Asakvegen. Dersom dette skal gjennomføres på en overkommelig måte er det mest nærliggende å peke på den løsning som ble vist i generalplanen fra 1979. Der var Stenlivegen videreført over Ulvåsvegen, forbi Tosterødberget, og koblet til Flintvegen.

En fordel med forbindelsen Stenlivegen – Flintvegen – Asakvegen er at det her kan etableres gjennomgående bussforbindelse. Ulempene er at Ulvåsvegen, som er viktig turveg mot Høyåsmarka, krysses, og at noen eiendommer har direkte avkjørsel til Flintvegen. Disse ulempene skiller seg likevel ikke fra de som, for eksempel, eksisterer i forbindelse med Stenlivegen. En absolutt forutsetning er at veglinja Ulvåsvegen, og turvegtraséen i forlengelsen av denne ikke blir benyttet som kjøreadkomst i forbindelse med eventuell framtidig utbygging i disse områdene. Denne veglinja må opprettholdes som en mest mulig bilfri turveglinje inn i Høyåsmarka.

Den faglige vurdering er at det ikke er andre aktuelle utbyggingsmuligheter enn de som er nevnt ovenfor. Langs rv 22, videre nordover fra Jacobsrød, kommer man blant annet inn i støysonen rundt Fagerli skytebane. Langs Asakvegen framstår Tosterød som et intakt jordbruksmiljø ved en av innfallsportene til Høyåsmarka, og videre nord for Tosterød nærmer man seg fort oldtidsvegen og utfartsmiljøet rundt Venåshytta.

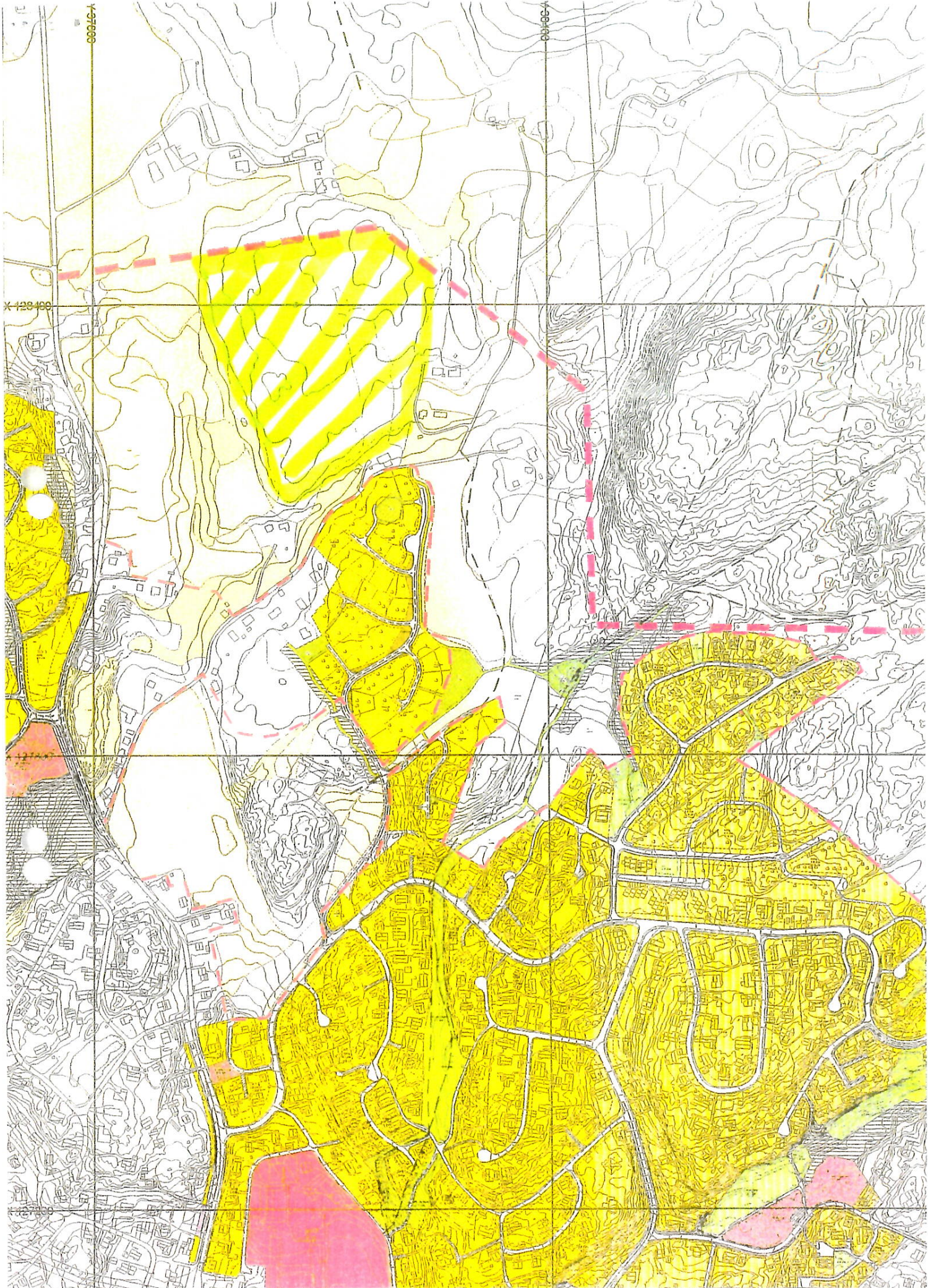
Vernehensyn: I plan for viltet i Halden fra 1998 er det ikke pekt på spesielle vernehensyn i forbindelse med Høyåsmarka. I rapporten "Biologisk mangfold i Halden kommune" fra 2002 er det, i den aktuelle sonen, pekt på 4 dammer, som alle er klassifisert som svært viktig. Dammene har fått betegnelsene Bekkhus, Tosterød S og N, og Stenlivegen. Det antas at eventuelle vernehensyn i forbindelse med disse må ivaretas gjennom detaljplanlegging, og at de ikke har betydning for plassering av markagrensa. Viktige kulturminner er oldtidsvegen Skjønnerød/Venås – Rahaugen. Langs denne finnes gravhauger og et fredet naturminne i form av rullesteinstrand fra istiden. Det er også en gravhaug på toppen av Ulvåsen. Det anses som uaktuelt å diskutere utbygging i nærheten av disse kultur- og naturminnene.

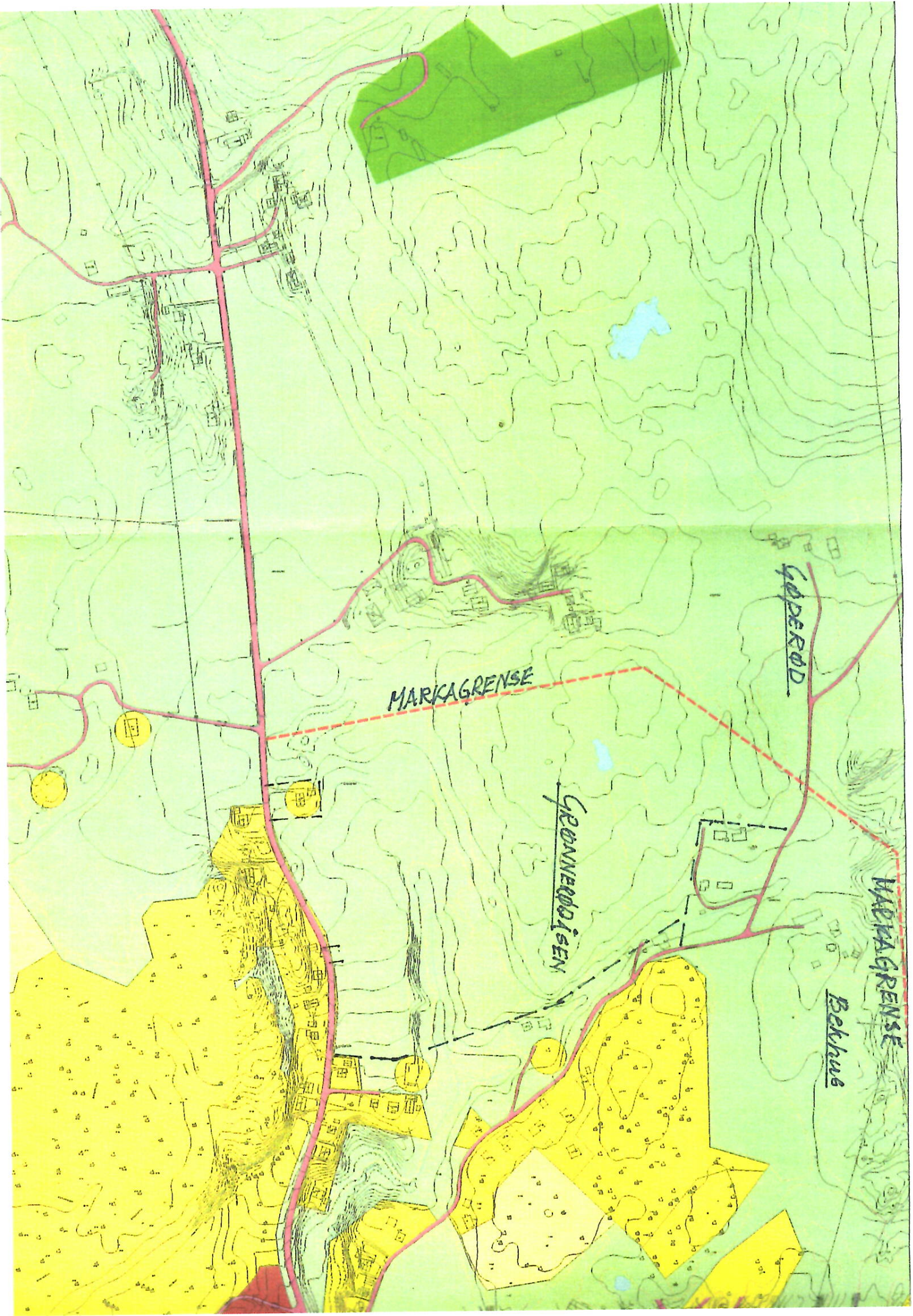
Ut over det som er nevnt ovenfor er det viktigste vernehensynet knyttet til friluftssinteressene. I fylkesmannens rapport 1 – 1993 "Østfoldlandskap av regional betydning" er Høyåsmarka registrert og omtalt på følgende måte: *Type: Bymark. Elementer: Karrig, høytliggende platå med myrer, slake åsdrag og enkelte tjern. Høyder opp til 236 m. Gammel ridevei Rokke – Veden. Interesser: Friluftsliv. Trusler: Utbygging, avvirkning av gammel impedimentskog, skogsveibyggning og skoggrøfting.* I rapporten er det vist en grov avgrensning av Høyåsmarka, som ikke er utfordret av de utbyggingsmuligheter som er omtalt ovenfor.

Et svært viktig element i tilretteleggingen for friluftsliv er lysløypa og turstisystemet for øvrig. I sonen der det er aktuelt å legge markagrensa er hensynet til disse elementene, og miljøet rundt de, svært viktige. Fra Stenrød er det to hovedadkomster inn i marka: Lysløypa og Ulvåsvegen med fortsettelse. Ellers er Lerdalsvegen en viktig innfallsport til marka, som bør vektlegges i forbindelse med fastsetting av markagrensa. Det er også registrert en viktig tursti fra lysløypa ved Stenrød nord III mot Ulvåstoppen og et stinettverk inn i marka fra byggeområdene mellom Stenrød III og Ulvåsgårdene.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet på Stenrød, har det vært pekt på ønsket om å verne gamle steingjerder, som på noen steder følger eiendomsgrensene i området. Bevaring av steingjerdene bør være tilstrekkelig ivaretatt ved at det avsettes grøntarealer langs de i reguleringsplanene. Slik Stenrød framtrer i dag danner steingjerder avgrensning mot marka langs østkanten av Stenrød nord III og Stenrød nord felt B. Imidlertid følger ikke gjerdene markerte grenselinjer fra naturens side, slik at de av den grunn beskriver en naturlig markagrensa. Et annet forhold er at mange som har bygget i området har hatt forventning om at steingjerdene, og den nåværende avgrensning av bebyggelsen for øvrig, skulle danne markagrensa. Det vises til historikken ovenfor. Dette kan åpenbart skape konflikt dersom det åpnes for mer utbygging, men vurderes ikke som sterkt faglig vernehensyn.

I den sonen som vurderes i forbindelse med markagrensa ligger det jordbruksarealer. Disse er i utgangspunktet vernet etter jordlovens bestemmelser, og kan bare omdisponeres i henhold til kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. En del av de jordbruksarealene som berøres av denne utredningen er små og oppstykket og av en slik art at tillatelse til utbygging er tenkelig. Imidlertid er disse jordbruksarealene også verdifulle som miljø rundt de viktige innfallsportene til marka; lysløypa,





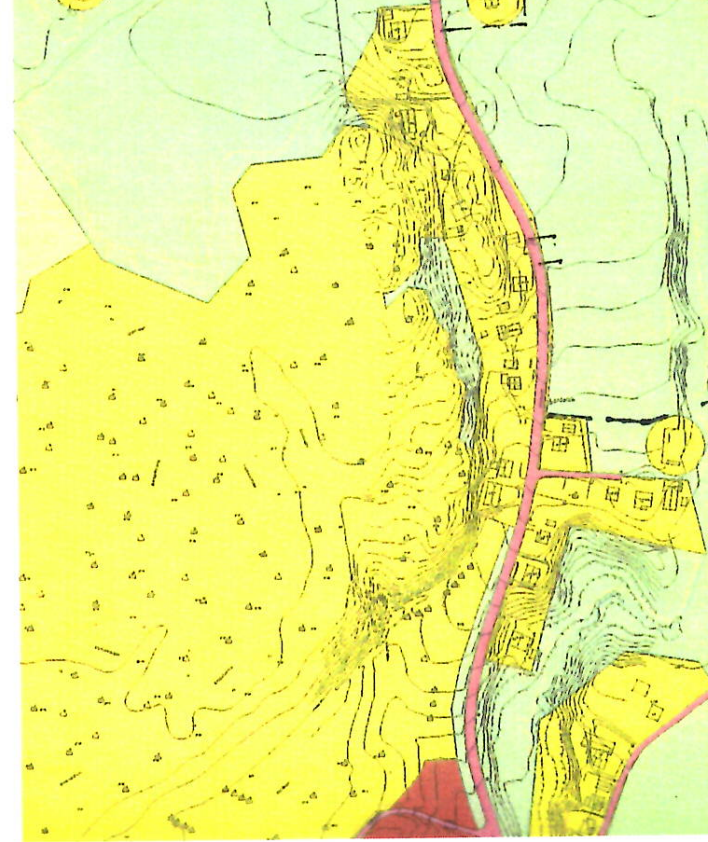
MARKAGRENSE

GØPERØD

Gronnedalsen

MARKAGRENSE

Bekhus



Claus Norsted, eier av Gnr.53/1 og 57/1
Rokkeveien 48 C
1778 HALDEN

Halden kommune
Enhet for plan, byggesak og geodata
Svenskegata 6
1776 HALDEN

Halden, 27. April 2011

Kommunedelplanens arealdel 2011-2023, kommentarer/innsigelse

Det vises til annonse vedr. overnevnte og møte med deres senioring. Terje Lello for utdypende forklaringer.

Båndlagt trace for ny vei mellom riksvei 104 og riksvei 22.

Denne veien er tegnet inn over vår eiendom og vil ødelegge et av de bedre jordene vi har fullstendig, ved at veien (i følge kartet vil komme midt over jordet og ødelegge arronderingen helt.

Det føles som om Halden kommune har ønsker om å ødelegge eiendommen vår helt når de igjen krever bruk av dyrket mark hos oss for å skaffe veiadkomst til områder som aldri vil velge å kjøre den omveien som her er tenkt.

Skal man kunne oppnå en ringvei som gir avlastning for beboere nord for Halden, bør man etter vårt syn tenke helt annerledes og integrere en ny ringvei i planene for utbygging av feltene syd-vestover for Brekkerød. I et lengre perspektiv er jo også Strupe gård tatt med i en fortettingsplan.

Da kan man enten komme inn via Lerdalen, via Grønnliveien eller Strupeveien i nord-øst og Sollihøgda eller Bærengen i syd-vest og får en effektiv vei som ville bli brukt.

Utfra vår erfaring fra observering av trafikken på Rokkeveien, riksvei 22 og historier om utallige trailere som kjører grusveien mellom Sønstegård og Tolvehaugen, mener vi at denne veien i det vesentlige vil bli et bindeledd mellom riksveiene og ikke en alternativ kjørevei for å komme mellom Halden nord og Berg.

Vi vedlegger et forslag til alternativ trace som vil ta minst mulig av dyrket mark.

Traceen er vist på vedlagte kart og går fra Boberg gård og kommer inn på eks. vei mellom Sønstegård og Tolvehaugen ved eiendomsgrensen mellom gårdene Torp og Bislingen for så å følge en noe utbedret opprinnelig trace videre til Tolvehaugen.

Skulle kommunen allikevel ønske å legge veien gjennom Strupeskoen fra Sønstegård, over betydelige arealer med noe av Haldens beste dyrkede mark, mener vi at traceen i den nordre delen må gå gjennom skogen og komme frem i området ved Tolvehaugen, se vedlagte kart. Dette vil ikke berøre dyrket mark i den nordre delen og samtidig unngå å komme i nærheten av bolighus og gi en rettere og mer naturlig trace med tanke på trafikk som skal nordover på riksvei 22.

Vårt innmeldte område Grønnerød, gnr. 53.1

Vi ga innspill om 2 områder som fremtidige boligområder. Området Grønnerød er ikke tatt med og eneste argument i fremstillingen er at dette ikke ligger innenfor utbyggingsretning vest og er heller ikke medtatt i konsekvensutredningen (det virker som om administrasjonen har satt grensen ved Riksvei 22).

Området er tidligere ikke vært lagt inn, men i forbindelse med behandlingen av markagrensen (i møte 10.10.2005 i Utvalg for plan, miljø og landbruk) ble markagrensen lagt nord for området det er snakk om med tanke på at dette skulle kunne bygges ut. I den faglige vurderingen. Står det nederst på side 2:

Den ene av utmarksområdene øst for jordene på Grønnerød og Jacobsrød, nord for Lerdalsvegen og vest for Gøperød. Dette kan vegmessig utløses fra rv. 22. På denne måten belastes verken adkomstvegene til Stenrød nord, eller Lerdalsveien mer. Det er opplyst at dette området ligger innenfor sonen for eiendomsskatt i Halden, og i slik forbindelse betraktes som potensielt fremtidig byggeområde.

Dette området er kun fjellmark og vil ikke legge beslag på dyrket mark og er en naturlig forlengelse fra Frydenlund, men med mulighet for egen veiadkomst.

Vi mener at dette er et område hvor folk vil bo, med nær og enkel tilknytning til Høiåsmarka og mener derfor at dette området bør tas med som et fremtidig utbyggingsområde som en naturlig fortetting da det i dag allerede er bebyggelse på 2 sider av området, dvs. Brekkerød og Frydenlund. Det vil også løse et tiltagende problem med belastning av vår eiendom med turgåere som ikke respekterer dyrket mark, da det ikke er lagt til rette for turveier i planene når Brekkerød ble utbygget.

Dersom kommunen mener at dette ikke kan tas med i denne omgang, mener vi at dette er et av arealene som bør være blant de mest naturlige ved utvidelse utover den foreslåtte planen, minst like aktuell som utvidelsen nord for Vollene.

Med vennlig hilsen

Claus Norsted

Vedlegg: Kart med foreslått veitracé og alternativ tracé nord på foreslått vei.
Kopi av utvalgssak 096/05 – Markagrense.med kart