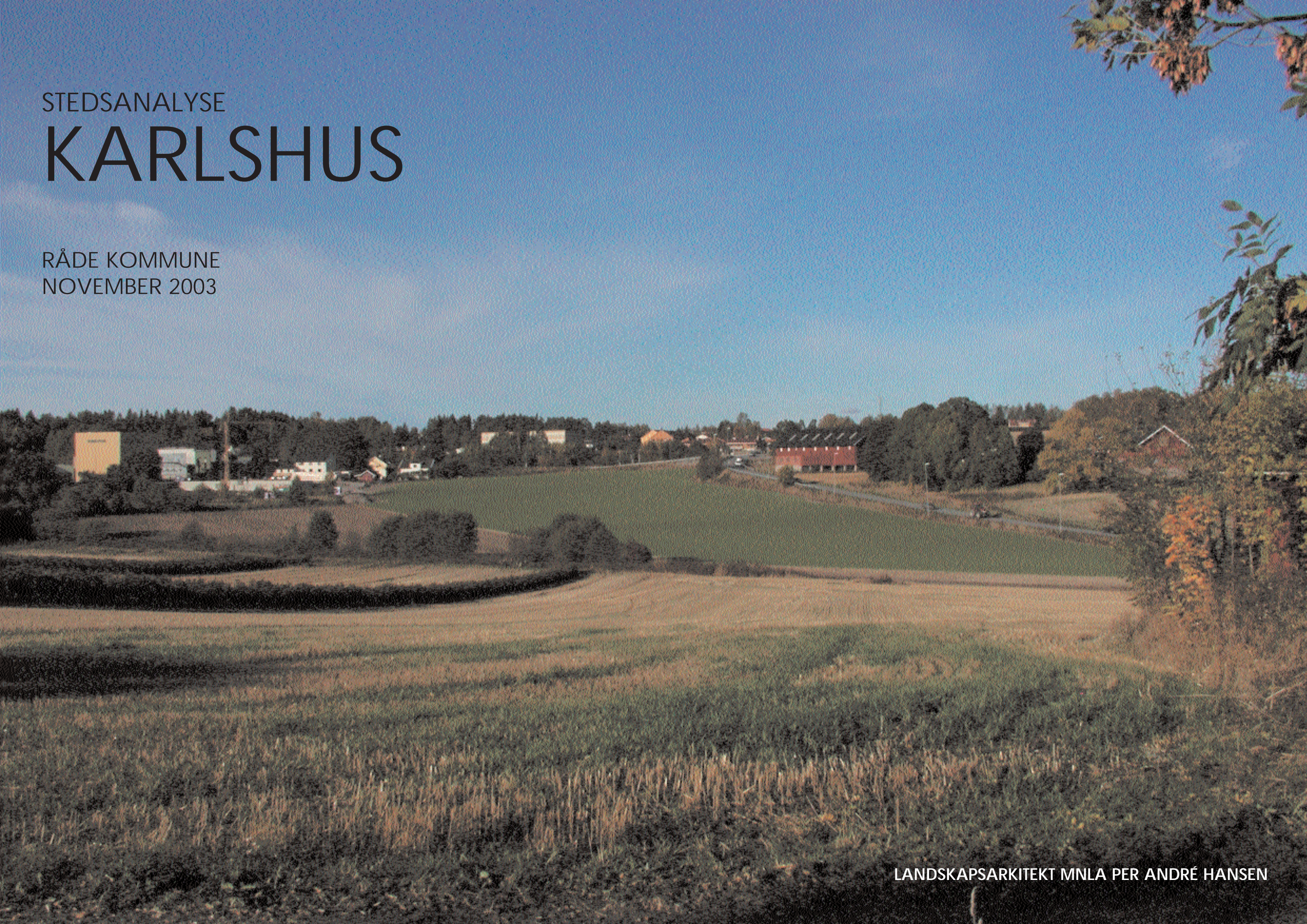


STEDSANALYSE

# KARLSHUS

RÅDE KOMMUNE  
NOVEMBER 2003





## FORORD OG INNHOLD

**K**arlshus har blitt det naturlige hovedsenteret i Råde kommune. Utviklingen i Karlshus har imidlertid stått "på stedet hvil" i mange år på grunn av jord-, skog- og naturverninteresser på Raet, E6/Vannsjøproblematikken mot nord og uavklart situasjon i sør med tidspunkt for gjennomføring av utbygging av ny jernbanestasjon og dobbeltspor og eventuell omkjøringsvei for Rv. 110. I forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel 2003-2014 ble det fattet et vedtak om å jobbe med disse problemstillingene i en egen kommuneplan for Karlshus. Karlshus med omgivelser er derfor markert på kartet som "område med særlig planbehov". Som et grunnlag for dette planarbeidet ønsket kommunen at det skulle utarbeides en stedsanalyse.

Hovedmålsettingen for arbeidet er å frembringe en stedsanalyse som vil utgjøre et viktig faglig innspill til det etterfølgende arbeidet med en kommunedelplan for Karlshusområdet. Stedsanalysen er et selvstendig prosjekt og inngår ikke direkte i arbeidet med kommunedelplanen.

Arbeidet er gjennomført i perioden august-november 2003. Prosjektet er utført som et rent faglig registrerings- og analysearbeid uten medvirkningsprosesser mot allmennheten og uten politisk deltagelse. Det har vært avholdt to møter med kommunens administrasjon. Analysen er utarbeidet av Landskapsarkitekt MNLA Per André Hansen ved Lars Ole Klavestad og

Per André Hansen. Representanter for kommunen har vært Anne Engebretsen (virksomhetsleder teknisk forvaltning), Øyvind Kristiansen (plan- og miljørådgiver), Gry Kolsrud Bjerketvedt (skogbrukssjef) og Egil Holmsen (jordbrukssjef).

### Avgrensning av planområdet.

Planområdet omfatter det området som på kommuneplankartet er vist som "område med særlig planbehov". For å beskrive situasjonen enda bedre er analyseområdet utvidet noe (bl.a. Jonstenområdet). Det er ingen klart definerte grenselinjer i landskapet som avgrenser planområdet i noen av retningene, men utsnittet er valgt ut fra hva som anses som å være vesentlig i forhold til videre arealplanlegging i tilknytning til Karlshus.

### Stedsanalyse.

En stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, nåsituasjon og framtidsmuligheter. Den er ment å gi et verdifullt *supplement til tidligere grunnlagsmateriale* for å vurdere arealdisponering og for å utforme retningslinjer og bestemmelser. Som regel vil stedsanalysen utgjøre en begrenset del av kunnskapsgrunnlaget for planarbeiding. Den inneholder oppsummeringer og konklusjoner basert på fysiske forhold samt våre opplevelser av disse. Når endelige valg skal foretas, må avgjørelsene bygge på et bredere grunnlag enn det stedsana-

lysen gir alene. Det mulige kunnskapsgrunnlaget for en stedsanalyse er omfattende. For å begrense oppgaven til det mest nyttige er stedsanalysen konsentrert om den kunnskapen som vi anser som det viktigste supplementet til eksisterende kunnskap for å forstå stedet.

Det må også understrekes at stedsanalysen ikke er en plan - det ville fordret bl.a. full politisk deltagelse. Den er ment å være et faglig underlagsmateriale for etterfølgende planlegging. For å gjøre materialet mest mulig anvendelig for kommende kommunedelplanprosess, er det forsøkt oppsummert i ulike strategier for tettstedsvekst hvor valget til slutt vil være politisk, men hvor vi her har forsøkt å vise de arealplanmessige konsekvensene ved de ulike alternativene.

Fredrikstad 7. november 2003.

Per André Hansen  
Lars Ole Klavestad

### INNHOLDSFORTEGNELSE:

- s. 2 Landskapsanalyse
- s. 5 Kulturminner
- s. 7 Kulturlandskap
- s. 9 Jordressurser
- s. 10 Tekniske inngrep
- s. 12 Biologisk mangfold
- s. 14 Opplevd arealbruk og senterfunksjoner
- s. 16 Opplevelseskvaliteter
- s. 17 Grøntstruktur
- s. 20 Historisk tettstedsutvikling
- s. 22 Grenser for tettstedsvekst
- s. 23 Ekspansjonsretninger
- s. 25 Ulike utviklingsstrategier

## LANDSKAPSANALYSE

**L**andskapet er det overordnede nivået i en analyse av stedets fysiske form. Det utgjør en helhetlig ramme som rommer både natur- og kulturmiljøet, og det er en viktig kilde for forståelse av næringsliv og bosetting. Karlshusområdet kan inndeles i tre hovedlandskapsområder:

1. Raet (markant og identitetsskapende formasjon/ tverrgående struktur som bryter med de opprinnelige landskapsformene).
2. Områdene sør for Raet (store jordbruksområder/ store markante åser/ oversiktig landskapsbilde).
3. Områdene nord for Raet (Vansjø/ store skogsområder/ uoversiktlig landskapsbilde).

Tettstedet Karlshus er lokalisert rundt et viktig knutepunkt på toppen av Raet - der den gamle kongeveien mellom Fredrikshald og Kristiania møter veien fra Fredrikstad. Tettstedet har en avlang, utstrakt form som følger Raet og gamle kongevei. Stedet er forholdsvis klart avgrenset, men mot øst og vest i Raets lengderet-

ning er tettstedsgrensene mer diffuse ettersom det finnes spredt bebyggelse, bondegårder og noe næringsvirksomhet langs hovedveien. Tettstedet har derimot ikke vokst utover Raryggen mot nord eller syd.

For å kunne analysere landskapet omkring Karlshus har vi valgt å bruke de fem viktigste objektgruppene som vi kontinuerlig sanser for å orientere oss: Bevegelseslinjer, barrierer, knutepunkt, landemerker og distrikt (Kevin Lynch). Disse objektene viser seg å være svært nyttige når vi vil forme en arealbruk som virker naturlig avgrenset i forhold til det enkelte sted.

### Bevegelseslinjer.

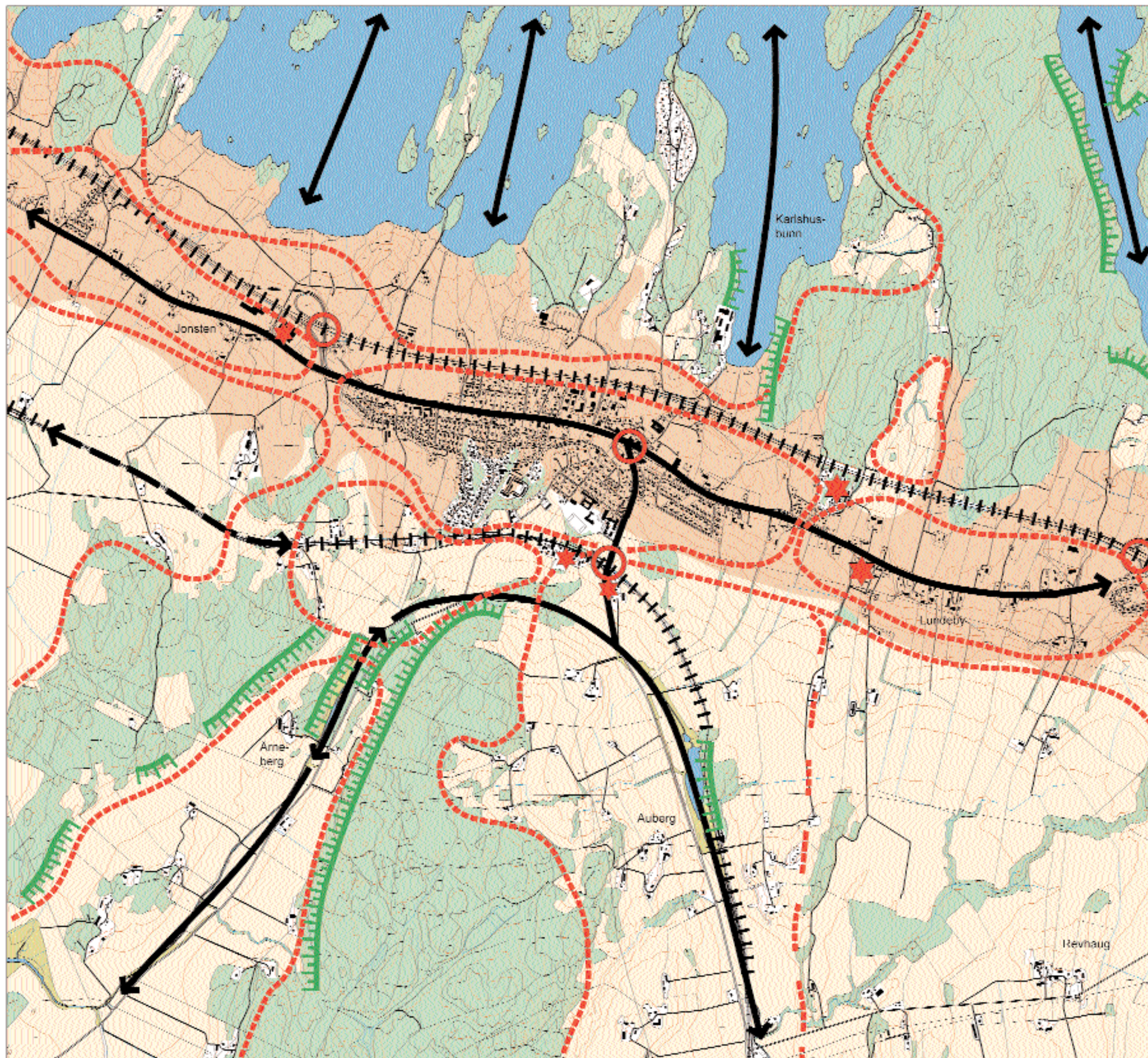
Med dette begrepet mener vi ikke bare viktige ferdselsårer, men også markante landskapsdrag som har en tydelig linjeføring. Raet er den mest markante bevegelseslinja i dette området. Denne enorme

morenen med sand og grus ble lagt opp ved kanten av innlandsisen da denne for om lag 10.000 år siden gjorde en stopp akkurat her under sin tilbaketrekking. Denne morenen er blant de viktigste og mest markante landskapsformasjonene i hele Østfold. Den beveger seg fra Moss til Halden og danner et markant skille for ulike landskapsformer i fylket. Den langsgående ryggen har demmet opp en mengde sjøer som ligger på en klar linje. Vi kan nevne Vansjø, Vestvannet, Tunevannet, Glengshølen, Isesjø, Tvetervannet, Rokkevannet, Korstevannet og Femsjøen. På utsiden av Raet finnes det kun et par naturlige tjern i hele fylket. Kun få steder har vannet klart å trenge seg gjennom morenen, og både i Ågårdelva, Glomma og Tista har det dannet seg fossefall. Raet er også et viktig skille i jordbonitetene. På nordsiden er det store skogsområder med fjell, småvann og myrer. På sørsiden er det lavereliggende områder med store sletter med leire som er gammel havbunn. Disse er i dag dyrket



Både Raet og daldraget som strekker seg fra Skinnerflo til Krokstadfjorden danner markante bevegelseslinjer i landskapet. Daldragets linjeføring forsterkes av bekken, veiene og jernbanen. Dalen fungerer også som en barriere i landskapet mellom Karlshus og Strømnesåsen.





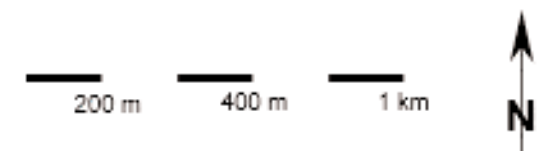
# LANDSKAPSANALYSE

TEGNFORKLARING:

-  BEVEGELSESLINJER
-  BARRIERER, NATURGITTE
-  BARRIERER, MENNESKESKAPTE
-  KNUTEPUNKT
-  LANDEMERKER, REGIONALE
-  LANDEMERKER, LOKALE
-  DISTRIKT
-  RAET (VISER RAETS ANTATTE BELIGGENHET. UNDER DETTE SYMBOLET ER DET IKKE SKILT MELLOM SKOG OG DYRKET MARK)
-  SKOG
-  DYRKET MARK
-  SJØ/ VANN

## KARLSHUS RÅDE KOMMUNE

### STEDSANALYSE



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

1 OK sept. 2003



mark. Slikt sett er altså Raet ikke bare en viktig og markant bevegelseslinje i landskapet, men også et viktig skille i landskapet. Den lett-drevne jorda, god avrenning og god oversikt ga idéelle bosettingsforhold på ratoppen svært tidlig. De gamle veiene fulgte også Raet. Her var det tørt, samtidig som man slapp å passere daldrag og åser. Veien forsterket Raet som en bevegelseslinje. Flere tettsteder og byer er lokalisert til raryggen. Dette henger sammen med blant annet nærheten til veien, næringsmessige årsaker og selve beliggenheten i landskapet. Sarpsborg og deler av Moss ligger på Raet, og det samme gjør tettsteder som Dilling, Grålum, Borgenhaugen, Sandbakken og Tistedalen. Da E6 ble bygget på 1970-tallet forsterket også denne Raet som en bevegelseslinje gjennom Råde og Rygge. E6 og "gamleveien" går nå som to parallelle ferdssåre opp på raryggen. Man kan oppleve Raet som en bevegelseslinje både når man beveger seg langs veiene opp på ryggen, og når man ser formasjonen på avstand, for eksempel fra Rådesletta. På kartet er for øvrig Raets omtrentlige utstrekning vist med brun farge.

En annen markant bevegelseslinje i landskapet rundt Karlshus er daldraget som omslutter Strømnesåsen og som knytter Skinnerflo og Krogstadfjorden sammen. Dette var tidligere et av de gamle utløpene til Glomma, i likhet med Seutelva. Daldraget har en meget markant buet form ved Råde stasjon. Det forsterkes med en bekk og flere våtmarker (Auberghølen

og Arneberghølen) i dalbunnen. Veiene og delvis også jernbanen er med på å styrke dette daldraget som en bevegelseslinje. Selv om Vansjø er Østfolds største innsjø er den også svært oppdelt p.g.a. berggrunnstopografien. Tanger, avlange øyer og smale kiler danner bevegelseslinjer i Vansjølandskapet på nordsiden av Raet. Eksempler på landskapsformasjoner som skaper linjedrag er Borgebunn, Henestangen, Karlshusbunn, Oksenøya og Langøya.

#### Barrierer.

Med barrierer mener vi objekter som fysisk eller visuelt oppleves som stengsler. I vårt tilfelle er det ofte bratte fjellskrenter som vi må bevege oss rundt. Disse medvirker samtidig sterkt til å skape de såkalte landskapsrommene. De mest markante fjellskrentene er vist på landskapsanalysekartet.

Vi kan også definere E6 som en menneskeskapt barriere. Den er en barriere for lokal ferdsel, samtidig som den begrenser mulighetene for tettstedsutvikling i Karlshus. Riksveiene er lite markerte som sperrer i landskapet, men fungerer likevel både funksjonelt og følelsesmessig som svake barrierer.

Også jernbanen danner en barriere for ferdsel, men ettersom den følger landskapets linjer er den ikke en visuell barriere. Ny jernbane vil bli en sterkere barriere i form av dobbeltspor og en stivere linjeføring som ikke følger terrenget på samme måte som tidligere.



*Bakgrunnen for tettstedet Karlshus beliggenhet er at stedet er et knutepunkt hvor bevegelseslinjer møtes. Dette gjelder både kommunikasjonsåre og landskapsmessige linjedrag. Samtidig bygger stedet på den gamle bosettingstradisjonen på toppen av Raet.*

#### Knutepunkt.

Når to bevegelseslinjer krysser hverandre får vi et knutepunkt. Selv om bevegelseslinjene ikke behøver å være veier, virker slike punkt likevel svært ofte som magnet på ulike etableringer, og de blir derfor strategiske punkter i utvikling og planlegging av et lokalsamfunn.

Karlshuskrysset er det eneste markante knutepunktet innenfor dette analyseområde. Her møter veien fra Fredrikstad veien på toppen av Raet. Dette har igjen sammenheng med at de gamle veiene følger markante bevegelseslinjer i landskapet. Slik sett er det også historisk naturlig at tettstedet og kommunesenteret har utviklet seg nettopp på dette stedet.

De to avkjørslene fra E6 øst og vest for senteret fungerer som sekundære knutepunkt.



*Raet er et viktig landemerke i Østfoldlandskapet. På nært hold troner høyderyggen ovenfor slettelandet. Landskapsformen er også synlig på langt hold fra flere høydepartier i hele ytre Østfold. I Råde fungerer både kirken og vanntårnet som landemerker. De ligger nært samlet på det høyeste punktet på Raet.*

#### Landemerker.

Dette er enkeltobjekter som er iøyenfallende fokuspunkter i landskapet. Ser vi Rådelandskapet i stor skala kan vi trekke fram Raet, Skinnerflo og Strømnesåsen som tre viktige, overordnede landemerker.

Ser vi på mindre enkeltobjekter er kirken og vanntårnet de to fremtredende landemerkene. De troner begge på ratoppen, og siden de ligger nært hverandre oppleves de ofte samlet. Dette gjelder spesielt når man ser mot nord fra Rådesletta. Tre av landemerkene oppleves tydelig fra Rv. 110 fra Skinnerflo til Karlshus. Kirken oppleves ikke fra E6, men derimot er vanntårnet et landemerke for bilistene her.

Også helt lokalt finnes det landemerker. Vi kan trekke fram låven på Strømshaug, Råde mølle og Smart Club som alle er elementer som ligger i kjøreaksen eller som øynene fokuserer mot.

#### Distrikt.

Distrikter eller strøk er sammenhengende områder med samme karakter. Det kan være bebygde områder, skogområder eller åpne landskapsrom. For eksempel kan vi dele ratoppen inn i flere strøk. Selve tettstedet Karlshus er ett strøk. Det har en forholdsvis klart definert begynnelse og slutt. Lundeby-området med kirken, tun og annen bebyggelse er et annet distrikt. På vestsiden av Karlshus har vi Jonsten-området som også kan defineres som distrikt som følger veien langs ratoppen. Åsryggene og Raet er landskapsformer som er romdannende. Landskapsrommene har ofte et enhetlig preg. På sørsiden av raet er det kulturlandskapsområder av ulik karakter, mens distriktet på nordsiden omfattes av Vansjø. Ved planlegging er det viktig å se på distriktgrensene og de elementene i landskapet som er romdannende. Ved å ikke bryte disse strukturene for mye skaper man de beste stedene.



## KULTURMINNER

**K**arlshusområdet er svært rikt på både fornminner og nyere tids kulturminner. Dette henger sammen med at tettstedet ligger på Raet som dannet grunnlaget for den første bosettingen. Under landehevingen steg på et visst tidspunkt moreneryggen opp av havet og ble kraftig vasket - spesielt på toppen. Her ble bare de groveste stenene liggende igjen, mens det finere og næringsrike materialet ble skyllet ned i skråningene. Det aller fineste materialet ble ført ut i havet og avleiret der hvor vi i dag har det store slettelandet. Jordbruket ble etablert i Råde en gang mellom



*På raryggen er det stort potensiale for å finne fornminner under markoverflaten. Dette bildet viser tuftene etter et forhistorisk hus som ble funnet under utgravninger i forbindelse med E6-utbyggingen nordvest for Missingmyrkrysset.*

3900-3500 f.Kr. (yngre steinalder). Det er funnet stenøkser som viser hvor de første bøndene etablerte sin bosetning og ryddet land. Raets sandbakker ble utnyttet til dyrka mark. Den næringsfattige grusen på toppen av Raet var ikke egnet til dette formålet, og den ble i stedet benyttet til beitemarker. I perioden 2800-2300 f.Kr. fikk jordbruket sitt gjennombrudd. De arkeologiske funnene fra denne perioden viser at folk fremdeles holdt til på Raets sandholdige jordsmonn og tilstøtende områder med lettrevet, men næringsfattig grusblandet jord. Raet hadde ikke det jordbrukspreget vi kjenner i dag, men det var heller små åkerlapper som lå i skogholtene. På denne tiden var det neppe mer enn ti gårdsenheter som flyttet rundt på Råde-raet.

I perioden 2300-1800 f.Kr. skjedde det en jordbrukseksponasjon. Fremdeles lå lerslettene utenfor Raet under havet, men langs raryggen var det gode jordbruksområder. Det er funnet en mengde stenøkser fra denne tiden i området. Utover i bronsealderen (1800-500 f.Kr.) vokste jordbruket ytterligere, og flere nye landområder begynte å stige opp av havet.

I steinalderen var det her i landet neppe vanlig å reise monumenter over de døde. I bronsealderen kom derimot skikken med at man skulle gravlegge de døde i stenrøyser plassert på høydedrag, ofte med god utsikt mot viktige farleder, langt fra folk og fe. Helleristningene er også fra denne perioden, men innenfor registre-

ringsområdet finnes det kun noen få og svært enkle felt. 500 f.Kr. går vi inn i jernalderen. Stensetningene på Lundeby stammer fra omkring Kristi fødsel. Til tross for at de kalles Tingsted er de branngraver. Denne perioden har få funn, men fra de 500 årene som følger etter Kr.f. har vi mange praktfulle funn av både prydgjenstander og våpen som er gjort på Raet.

I overgangen fra bronsealder til jernalder endrer gravskikkene seg. Vi får gravfelt som ligger tett opp til gårdstunene. Disse kan bestå av ulike typer graver, og de fleste av dem er branngraver. I den første delen av jernalderen var branngravene som regel flatmarksgraver, men rundt år 0 gikk man over til å gjøre gravminnene mer synlige i form av gravhauger. Gravfeltene hadde sin beliggenhet i grenselandet mellom åker og utmark. De gårdene som har slike felt er de eldste. Innenfor registreringsområdet kan vi nevne gårdene Burum, Grimstad, Haug, Elvestad, Jonsten, Strømshaug, Lunder, og Lundeby. Den aller største gravhaugen ligger på Lunder, og sammen med Raet, kirken og gårdstunene er den et markert motiv når man kommer på veien eller jernbanen forbi Auberghølen. På raryggen er det også gjort flere funn fra vikingtiden. I forbindelse med reguleringsplaner de senere årene er det gjort funn av flere gårdsanlegg med spor etter bygninger, kokegroper, ardspor og flatmarksgraver oppe på Raet.

Den tørre og fine morenen har

gjennom uminnelige tider også blitt benyttet som ferdselsåre. I bronsealderen ble hesten innført i dette området. Ridedestiene slet seg ned i bakken og lagde såkalte hulveier. Før dette var det menneskene som gikk i disse traséene. Over Raet fra Vansjø finnes det flere eksempler på hulveier. Et godt eksempel på dette finnes vest og sør for idrettsparken.

Råde kirke kan dateres tilbake til middelalderen (1100-tallet). Den har en markant beliggenhet på toppen av Raet der den ligger på det høyeste punktet, ca 60 m.o.h. I kommuneplanen er området rundt kirken, prestegården og prestegårdslunden båndlagt m.h.p. nærmere regulering. Når det gjelder andre bygninger er våningshusene på Kaapegot og Nøisom fredet. Bygninger som er eldre enn 100 år er registrert i det såkalte SEFRAK-registeret. Disse er ikke vist på registreringskartet. Det skal ellers nevnes at Karlshus-området under krigen mot Sverige i 1814 ble brukt som ekserserplass, men allerede på 1700-tallet skal millitæret ha benyttet ratoppen her til dette formålet.

På slutten av 1800-tallet startet det gruvedrift ved Karlshus. Hovedproduktet var feltspat og kvarts som gikk til porselen- og glassindustrien. Karlshusgruva ligger like nord for idrettsparken. Rundt 1900 var det også en del stenbruddsvirksomhet i området. Innenfor registreringsområdet finnes det en del brudd som vitner om denne industrien. På første halvdel av 1900-tallet var det blant annet



*Fornminner kan bidra til å gi et boligområde identitet dersom de får inngå som viktige elementer i planene. Bildet er fra Strømshaugfeltet hvor et gravfelt utgjør grøntområde inne i boligområdet. Også gatenavnene på dette feltet gjenspeiler gammel historie.*



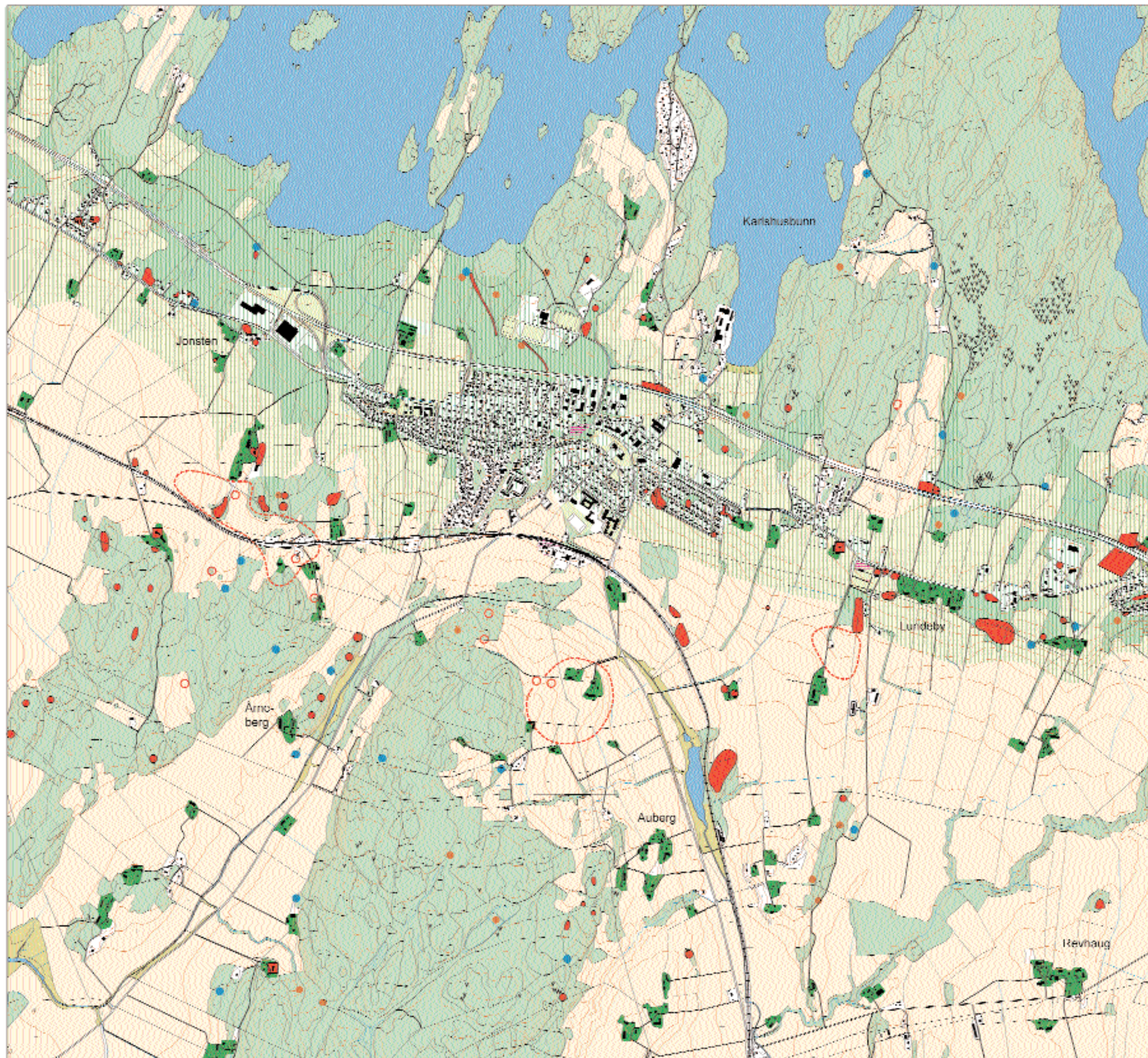
*Gamle bygninger er kulturminner. De bidrar i stor grad til å skape helhetlige kulturmiljøer. Arkitektur, stilhistorie, bygningenes beliggenhet i landskapet og historie knyttet til dem som har bodd der gjør at bygningsmiljøer og gårdstun bør tas hensyn ved utviklingen av de tilgrensende områdene. Bildet viser bygningsmiljøet ved Råde stasjon.*

storstilt drift i Lundebyfjellet.

Registreringene på registreringskartet bygger på Topografisk-arknologiske registreringer gjort av Universitetets Oldsakssamling 1974-76, Historisk atlas over Råde

2002 av Sverre Oskarson, Registreringer gjort i forbindelse med konsekvensutredning av E6 og jernbanen, samt andre reguleringsplaner. Hele Raryggen har stort potensiale for uregistrerte fornminner under bakken.





# KULTURMINNER

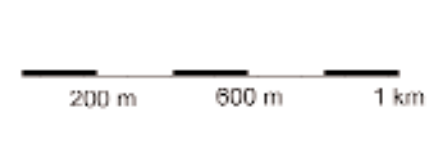
TEGNFORKLARING:

- FORNMINNE (GRAVFELT, GRAVHAUG, GRAVRØYS, HELLERISTNING, HULVEI)
- OMRÅDE HVOR DET ER GJORT FLERE ARKEOLOGISKE LØSFUNN
- STENALDERLOKALITET (BOPLASS ELLER FUNNSTED FOR REDSKAPER E.L.)
- HUSTUFT E.L. ETTER HUSMANNSPLASS ELLER ANDRE BYGNINGER
- ANDRE KULTURMINNER (KULLMILE, KULLMILEGROP, FANGSTGROP, DAMANL. M.M.)
- ✱ STENBRUDD, SKJERP ELLER GRUVE
- FREDET BYGNING
- GÅRDSTUN
- ▨ ANNET BYGNINGSHISTORISK MILJØ
- OMRÅDE MED STORT POSTENSIALE FOR FUNN AV NYE FORNMINNER (RAET)

KILDER:  
 HISTORISK ATLAS OVER RÅDE 2002,  
 ARKEOLOGISKE OG GIS 11/12-13 1-6 2003  
 OG ØKONOMISK KARTVERK.

## KARLSHUS RÅDE KOMMUNE

### STEDSANALYSE



UTARBEIDET AV:  
 LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN




LOK sept. 2003





# KULTURLANDSKAP

TEGNFORKLARING:

-  KULTURLANDSKAP AVGRENSNING
-  GÅRDSTUN
-  LANDSKAPSTYPE AV REGIONAL BETYDNING

**KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE**

**STEDSANALYSE**

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003



## KULTURLANDSKAP

Til denne typen landskap regnes kjerneområder med rik naturstruktur, markante kulturminner, høy symbolverdi og estetisk kvalitet. Bærende elementer er randsoner med frodig vegetasjon, gamle trær og tregrupper, ekelunder, edelløvskog, hagemarker, stengjerder, alléer, bygningsmiljøer, kirken, bekker, dammer, våtmarker og historiske objekter og anlegg.

Et høyverdig kulturlandskap har et stort innhold av overnevnte objekter, stor variasjon gjennom året p.g.a. høyt innslag av løvvegetasjon samt stor historisk dybde.

De karakteristiske kulturlandskapene finner vi på ratoppen eller på utsiden av Raet, altså jordbrukslandskapene. Vi har valgt å dele registreringsområdene inn i soner med ulikt preg.



Lundebygårdene troner på toppen av Raet. Gårdstunenes plassering spiller en viktig rolle for opplevelsen av kulturlandskapet. Lundeby-området er et av de stedene hvor den historiske bebyggelsen på Raet kommer best til sin rett.



Rv. 110 og jernbanen over Rådesletta byr på et vakkert kulturlandskap med mange elementer. Våtmarkene ved Auberghølen, lundene, gårdstunene, gravhaugen ved Lunder og den sydvendte raskråningen med middelalderkirken på toppen utgjør svært positive opplevelseskvaliteter av et historisk kulturlandskap.

- *Lundeby-området*. Det karakteristiske med dette området er at det er "kronen" på Raet. Det er et historisk miljø med kirken og en rekke tun som ligger etter hverandre langs den gamle kongeveien. Gårdene har vidt utsyn utover Rådesletta. Flere gårdstun er godt bevart og det finnes også fornminner.

- *Rådesletta*. Stort slettelandskap mellom Raet og Skinnerflo. Området har mange flotte kulturlandskapskvaliteter som gjør at det virker frodig, variert og historisk. Raskråningen er viktig i landskapsbildet.

- *Rådesletta/Auberghølen*. Den delen av Rådesletta som ligger langs rv. 110 mellom Skinnerflo og Strømshaug er avsnørt som et eget landskapsrom fra slettelandet lenger øst. Kulturlandskapet og våtmarkene langs veien og jernbanen gir flotte reiseopplevelser. Viktig siktlinje mot Raet og kirken. Stor gravhaug på Lunder.

- *Jonsten/Grimstad*. Raskråning med åpent slettelandskap. Sett i forhold til opplevelsen av Raet og kulturlandskapet øst for Karlshus er dette et mer storskalalandskap. Når man kjører på Mosseveien har man en flott følelse av å bevege seg på ratoppen med vid utsikt utover det store vidstrakte slettelandskapet. Kulturlandskapet i seg selv har her få viktige enkeltlokaliteter.

- *Tombdalen* (Karlshus-Tomb). Åpent daldrag med spredte bondegårder og rester av våtmark. Dalen

er klart avgrenset og er en del av landskapet rundt Tomb herregård.

- *Kjellerød-Stensrød*. Dette området er et slags "mellomland" mellom andre landskapsrom. Det framstår som mindre og mer uoversiktlig enn de andre områdene som er beskrevet. Raskråningen er på dette stedet mer oppbrutt av skogteiger. Gårdstun og kulturminner gir området likevel preg av sydvendt raskråning.

På registreringskartet er også samtlige gårdstun avmerket. Gårdstunene er den eldste bebyggelsen i området, de har ofte en fremtredende plass i landskapet og mange av dem er visuelt viktige punkter som fanger øyets oppmerksomhet. Gårdstunenes "frie" beliggenhet i kulturlandskapet bør i stor grad tas hensyn til i arealplanleggingen.

### Østfoldlandskap av regional betydning.

Fylkesmannens miljøvernvedlegg utarbeidet i 1993 en rapport med en oversikt over verdifulle landskapsområder i Østfold. Den omfatter ulike typer landskap, ikke kun kulturlandskap. Rapporten er ikke en verneplan, men den er ment som et verktøy til bruk i arealplanleggingen. Vårt registreringsområde omfattes av tre slike landskapstyper:

- *Vansjø*.

Type: Sjøområde.

Elementer: Åpne fjorder, trange sund og grunne kiler omgitt av

skogkledte åser og øyer. Tette orebryn, takrørbelter og åpen kulturmark. Hagemark på Feøya, ekehauger og ekelunder ved Bjørnerød, Hveker og Kjesebonn. Bygdeborger ved nordenden av Rosefjorden og ved Borgebunn. Bronsealderrøyser i opprinnelig leie. Hobølelvas utløp. Utsiktspunkter ved Ravnefjell (Årvolltangen).

Interesser: Landskapsbilde, friluftsliv, fugleliv, beverstamme.

Våtmarksreservater: Vestre Vansjø og Moskjæra.

Trusler: Utbygging, partikkelpåvirkning, brudd (inngrep) i synsranden, støy. Forurensning.

- *E6*.

Type: Motorveilandskap.

Elementer: Østfoldraet med åpne kulturlandskap og utsyn mot

Oslofjorden og Vansjø.

Interesser: Landskapsbilde (tilpasset kjørende i høy hastighet), Raskogen (klimavern), viktig innfallsport til landet.

Trusler: Skjemmende/forstyrrende utbygging, omdisponering av skog.

- *Råde*.

Type: Kulturlandskap.

Elementer: Østfoldraet - Rådesletta med middelalderkirke, markante eketrær og fornminner, lunder, vassdrag og særmerkede gårdstun.

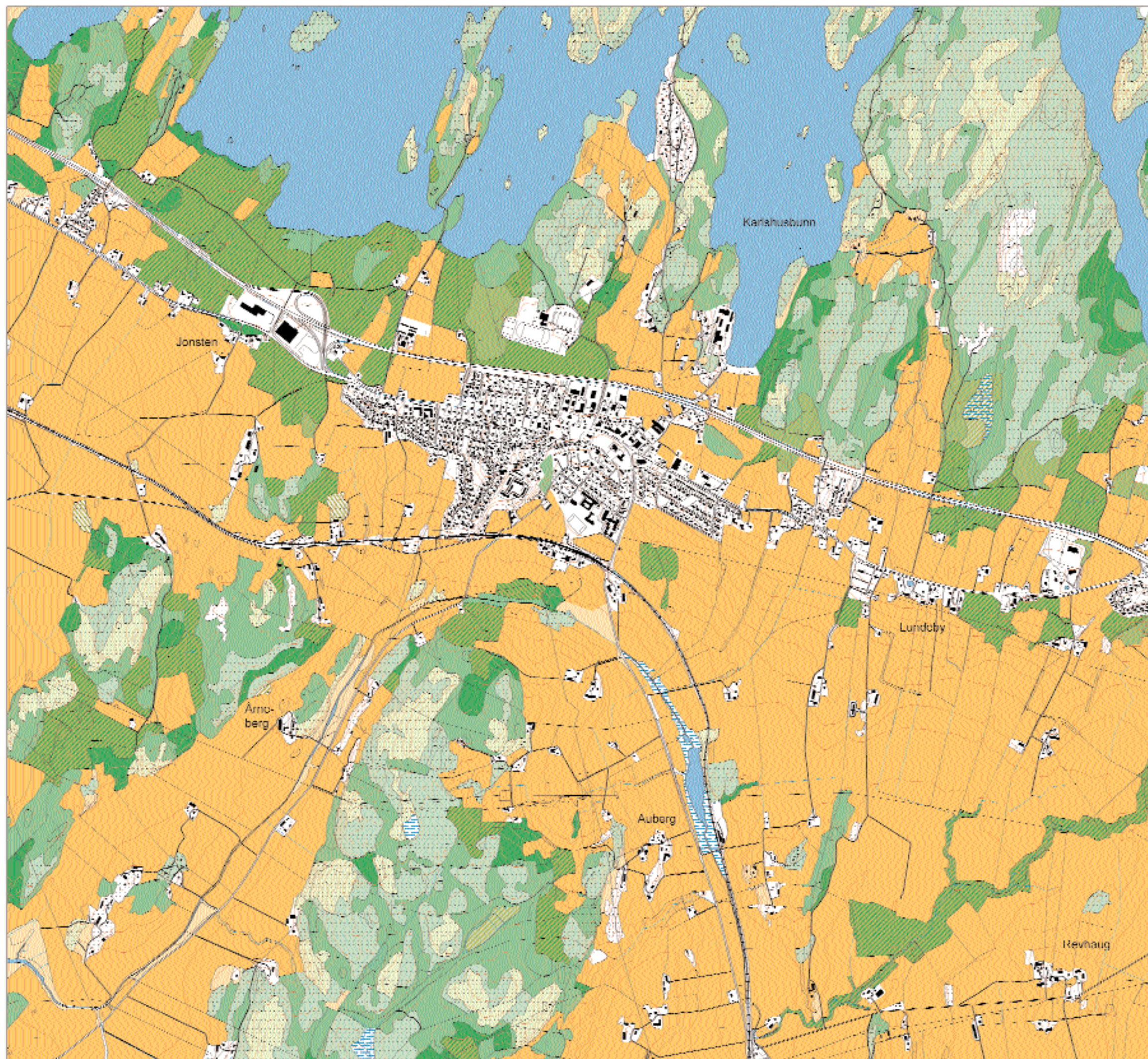
Interesser: Landskapsbilde, kulturminner, 2 eketrær, edelløvskog ved kirken.

Trusler: Utbygging/ endring av byggeskikk, fjerning av løvtrær.



Utsikt fra Raet ved Haugsten. På dette stedet opplever man Raets dimensjoner. Området på sørsiden er her et storskalalandskap. Selv om jordene er vidstrakte og ensidige skaper det store, rolige slettelandet en fin landskapsopplevelse.





# JORDRESSURSER

TEGNFORKLARING:

-  DYRKET JORD, LETTBUKT
-  ANNEN DYRKET JORD
-  DYRKINGSJORD, GOD KVALITET UDYRKET
-  ANNEN DYRKINGSJORD UDYRKET, MEN MINDRE GODT SKIKKET TIL DYRKING
-  SKOG MED HØY BONITET
-  SKOG MED MIDDLELS BONITET
-  SKOG MED LAV BONITET
-  ANNEN SKOG
-  GRUNNLENDT MARK
-  MYR

KILDE:  
BONITETSKART, JORDREGISTERINSTITUTTET, AS, 1978.

## KARLSHUS RÅDE KOMMUNE

### STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003



## JORDRESSURSER

**D**ette registreringskartet gir en oversiktlig framstilling av marklagsklassifisering på økonomisk kartverk. Klassifiseringen bygger på kjennetegn ved arealbruk og arealtilstand, jorddybde, jordart/jordsmonn, naturlig vegetasjon, agrotekniske forhold og forventet produksjons- evne for skog. Den har hovedgrup- pene jordbruksareal, skogareal og andre areal. Innenfor disse grup- pene er arealene også klassifisert som dyrkingsjord. Klassifiseringen gir dessuten grunnlag for å avgrense areal som er skikket til skogreising. Kartet er laget med basis i bonitetskart utar- beidet av Jordregisterinstuttet, Ås 1978.

Som det fremgår av kartet ligger den lettbrakte, dyrka jorda på Raet og på slettene på sørsiden av dette.



*Dette skråfotoet viser hvordan Raet danner et markant skille mellom jordbruksland og skog. Nord for raryggen dominerer barskogen. På sørsiden er det store sletter med marine avsetninger som i dag er god dyrkingsjord.*



*Den beste grønnsaksjorda ligger i den øvre delen av Raets sørskråning. Lettdreven sandjord og et godt klima er de viktigste grunnene til dette. Bildet viser jordene i raskråningen ved Roe.*

Dyrka mark på nordsiden av Raet begrenser seg til mindre avgrensede områder i forsenkninger mot Vansjø. På toppen av Raet er det bevart flere skogteiger udyrket, men som likevel er godt skikket til jordbruk. Vegetasjon på toppen av Raet fungerer som leplanting med innvirkning på lokalklimaet. Spesielt på nordsiden av Raet finnes det mye skog i områder med høy bonitet. Den gode og lette jorda på Raet, kombinert med gunstige lysforhold, gjør at sydskråningen av Raet har meget høy verdi som dyrkingsjord. Lav bonitet begrenser seg til de større åsryggene både nord og sør for raryggen. Stedvis er det her berg i dagen. Slike områder er avmerket med symbol for annen skog.

## TEKNISKE INNGREP

**K**artet viser ulike tekniske inngrep i landskapet rundt Karlshus. Dette dreier seg om markante veier, jernbane, kraftlinjer i luftstrekk eller industri- eller handelsbygg som fremtrer med stor kontrastvirkning p.g.a. sin størrelse, plassering i landskapet eller fargebruk.

I dette arbeidet er bare det viktigste tatt med fordi analysen ikke har behov for større detaljering.

### Lineære inngrep.

Som kartet viser domineres de tekniske inngrepene av såkalte lineære elementer som veier, jernbane og kraftlinjer i luftstrekk. Noen av disse har stor barriereeffekt - som f.eks. motorvei og jernbane - mens kraftlinjer primært påvirker landskapsbildet samt båndlegging av skogproduksjon og bebyggelse.

Eksisterende jernbane påvirker landskapsbildet lite fordi det dreier seg om en smal konstruksjon som i stor grad følger landskapets linjer med beskjedne terrenginngrep.

Nytt dobbeltspor vil bli et langt mer iøyenfallende element fordi det blir bredere med flere strøm- master og -strekk, samtidig som tracéen blir stivere og mindre underordnet landskapets egne linjedrag. Det vil resultere i flere og større skjæringer og en linje som skjærer gjennom tidligere etablerte strukturer. Dette gjelder spesielt ved Karlshus hvor ny tracé bytter side i dalføret ved å skjære over fra nordsiden til Strømnesåsen inntil den igjen finner en gammel linje langs Rv. 110.

Mens alle de viktige veiene og jernbanen følger enten retningen på Raet eller dalførene, krysser kraftlinjene landskapet på en mer tilfeldig måte.

Mest markert i så måte er den største overføringslinjen som går på tvers av Strømnesåsen med tilhørende dalfører på begge sider.

### Punktinngrep.

Det er samlet sett svært få bygningsmiljøer som fremtrer med særlig kontrastvirkning i det overordnede Karlshuslandskapet. I en klasse for seg stiller nok varehuset ved Jonsten (Smart Club) som med

sin størrelse, materialbruk og ikke minst fargebruk sprenger skalaen for Rådebygdas kulturlandskap (se bilde s. 15). Langt mer beskjeden er Råde Mølle som dog har en meget sentral beliggenhet i landskapsbildet - direkte i synsretningen fra Rv. 110 og i front av tettstedet. Uten at bygningene behøver å skjules vil det være en stor fordel om de kan rammes inn og dempes ved ny storvokst brynvegetasjon - noe som da også er under etablering. Også Karlshus Bruk er vist på kartet p.g.a. beliggenheten i strandlinja ved Vansjø.

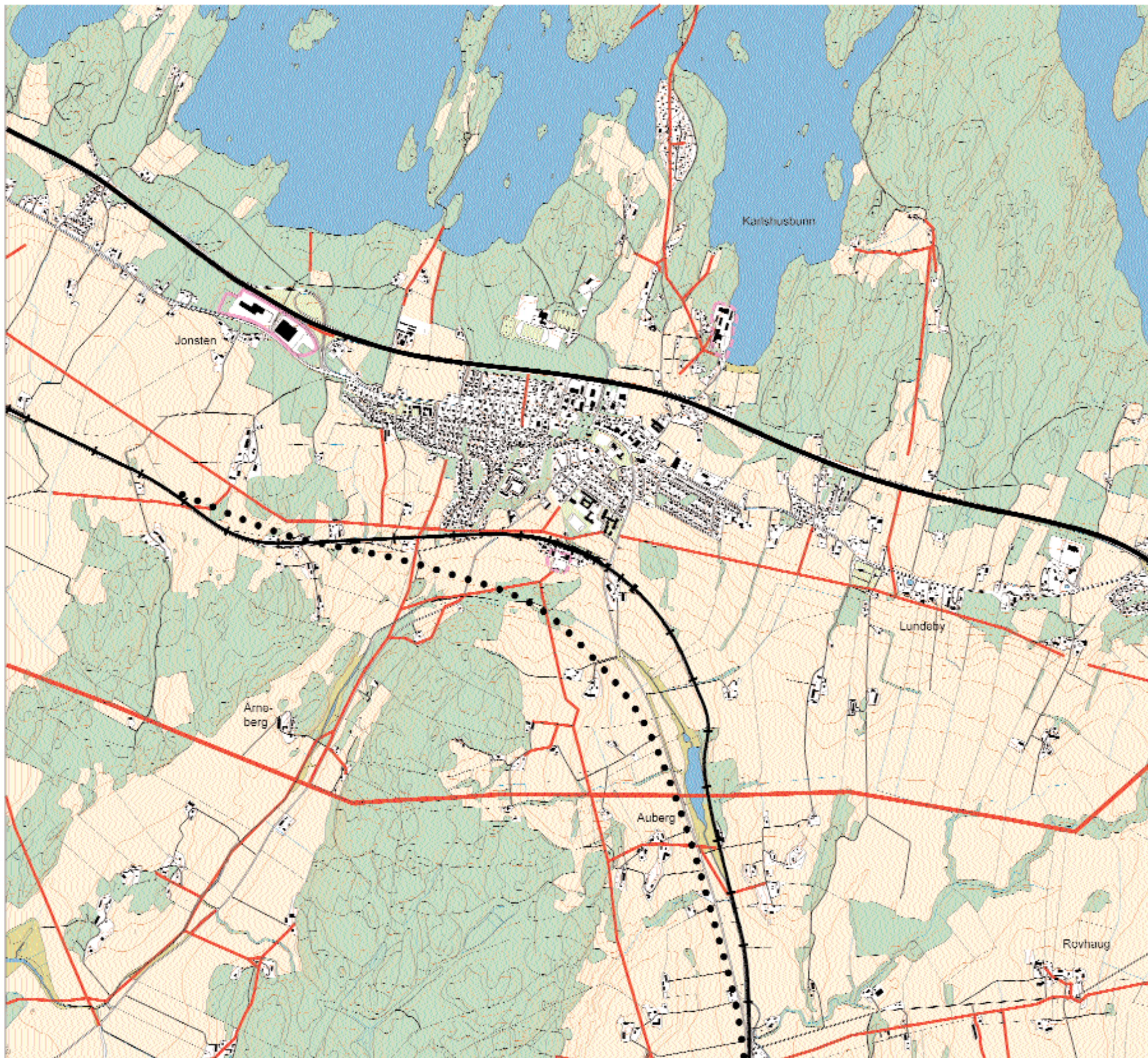


*Motorveien er det største tekniske enkeltinngrepet i Karlshusområdet med stort arealforbruk, sterk barriereeffekt, oppstyking av eiendommer, småveier og naturgitte strukturer. Den følger imidlertid landskapets hoveddrag langs Raet slik at de store terrengsårene unngås.*



*Store overføringslinjer med el-kraft båndlegger store arealer som ikke kan bebygges, reduserer skogproduksjonen (åpne gater) og er dominerende i landskapsbildet.*





# TEKNISKE INNGREP

TEGNFORKLARING:

-  MOTORVEI
-  JERNBANE
-  PLANLAGT JERNBANE
-  KRAFTLINJE LUFTSTREKK  
STOR OVERFØRINGSLINJE
-  KRAFTLINJE LUFTSTREKK  
LOKAL LINJE
-  KJØPESENTER M.M.
-  ANNEN INDUSTRI MED FREM-  
TREDENDE BELIGGENHET

**KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE**

**STEDSANALYSE**

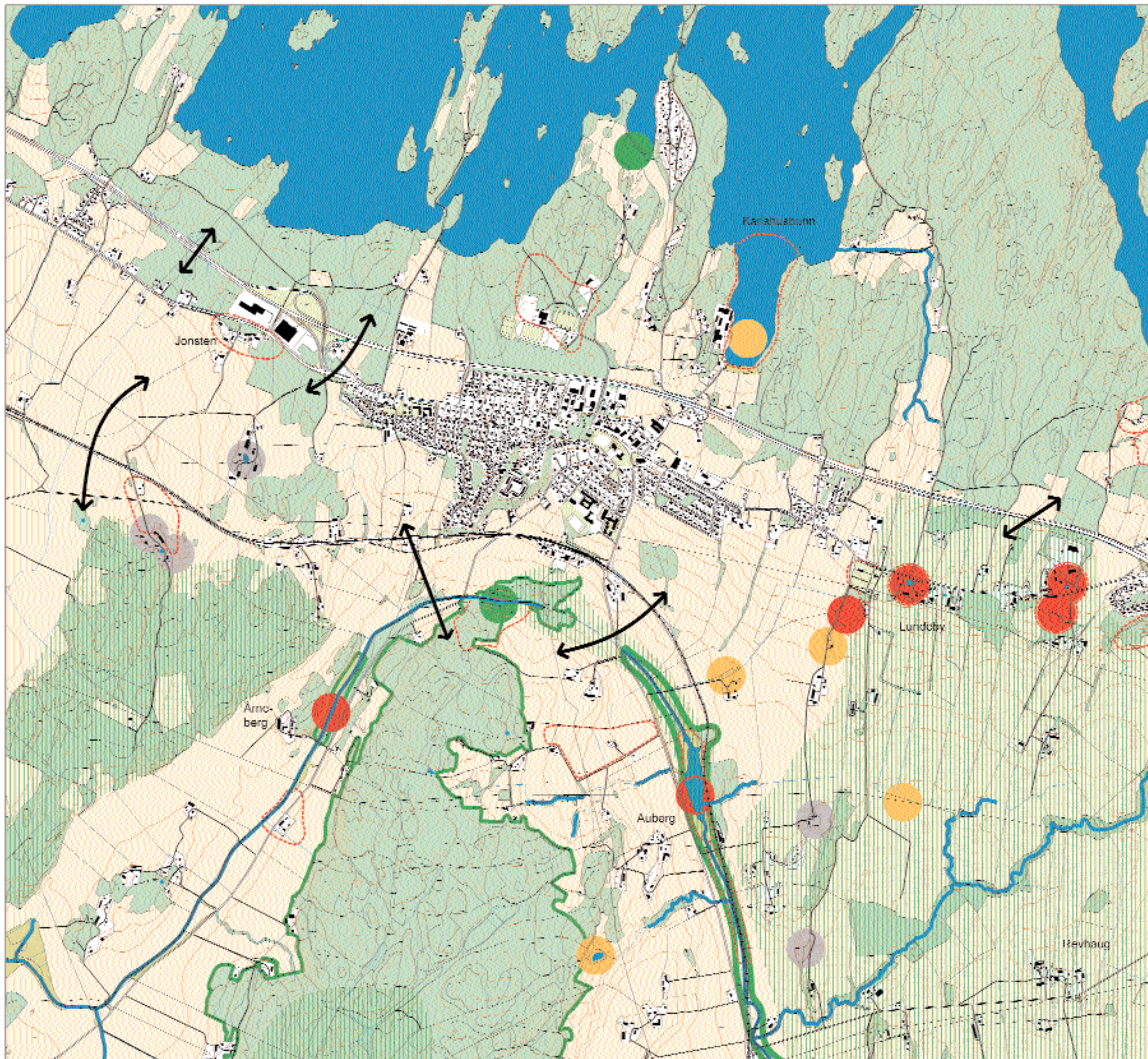
200 m    600 m    1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003





# BIOLOGISK MANGFOLD

TEGNFORKLARING:  
 KILDE: RAPPORT BIOLOGISK MANGFOLD I MOSS, RYGGF OG RÅDJF 2002:

- SÆRLIG VIKTIG NATURTYPF AV HF IYD NING FOR BIOLOGISK MANGFOLD
- VIKTIG NATURTYPF AV HF IYD NING FOR BIOLOGISK MANGFOLD
- I OKAI I VIKTIG NATURTYPF AV HF IYD NING FOR BIOLOGISK MANGFOLD
- UPRIORITERT NATURTYPF AV HF IYD NING FOR BIOLOGISK MANGFOLD
- SÆRLIG VIKTIG VILTOMRÅDE
- VIKTIG VILTOMRÅDE

KILDE: KONSEKVENsutREDNING FASE II, ØSTFOLDBANEN 1996:

- BIOTOP HJORTEVILT, MEST RÅDYR
- ↔ TREKKVEI FOR HJORTEVILT OVER VILFELT JRNBANF

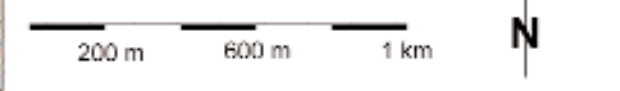
KILDE: RAPPORT STATUS OG UTBREDELSE AV RØDLISTED ARTER I RÅDJF KOMMUNE 1997:

- UTBREDELSE AV RØDLISTEDE ARTER

- ANNET
- VIKTIG BEKKESONE
  - VANN/ DAMMER

## KARLSHUS RÅDE KOMMUNE

### STEDSANALYSE



UTARBEIDET AV:  
 LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN  
 LOK sept. 2003



## BIOLOGISK MANGFOLD

**B**iologisk mangfold er det levende livet rundt oss, d.v.s. planter, dyr, fugler, insekter, mikroorganismer, arvestoffene og økosystemene de lever i. Dette mangfoldet er vi forpliktet til å ta vare på. Vi trenger en mangfoldig natur som råmateriale for produksjon av bl.a. mat, medisiner, klær, brensel og råstoff til alt vi omgir oss med. En allsidig natur har dessuten en større estetisk og opplevelsesmessig verdi enn en monoton, ensartet natur. Det er viktig at vi forvalter naturen på en måte som gjør at også fremtidige generasjoner kan ha nytte og glede av den. Nedbygging og bruksendring av arealer antas å være den største trusselen mot bevaring av biologisk mangfold i Norge. Endring av arealbruk kan være alt fra små inngrep med begrenset påvirkning til nedbygging av store områder som tar arealer helt ut av biologisk produksjon. Ofte er det summen av mange små inngrep som gir negative konsekvenser.

Registreringene som er vist på temakartet for Biologisk mangfold er hentet fra ulike kilder:

- *Rapport Biologisk mangfold i Moss, Rygge og Råde. Mål og tiltak. 2002.*

Kommunene Moss, Rygge og Råde har gjennomført en kartlegging av lokaliteter som er av spesiell betydning for det biologiske mangfoldet, samt en kartlegging av viktige viltområder. Kartlagte lokaliteter/ naturtyper er sortert i fire grupper: særlig viktig, viktig, lokalt viktig eller uprioritert. Alle

lokalitetene er avmerket som punkter med en farge som symboliserer hvor viktige de er. Kriteriene for inndelingen er gitt av Direktoratet for naturforvaltning (1999) og baserer seg på sjeldenhet, forekomst av truede/sårbare arter (rødlistearter), økologisk funksjon m.m. Lokaliteter som er gitt status uprioritert skyldes som oftest at kunnskapen er mangelfull om de biologiske verdier og/ eller om naturtypen fortsatt eksisterer. Det blir i oversikten over tiltak sagt at alle lokaliteter som er kartlagt som særlig viktige- eller viktige for det biologiske landskapet i fremstidige arealplaner minst bør ha planstatus LNF-område uten adgang til spredt bebyggelse, eller ikke lavere planstatus enn tidligere. Som nevnt ovenfor er det også gjort en kartlegging av viktige viltområder og prioriterte leveområder for viltet. Trekkveiene er også kartlagt.

- *Konsekvensutredning fase II, Østfoldbanen 1996.*

I konsekvensutredningen for modernisert jernbane på strekningen Haug-Seut finnes det en egen del om naturmiljø. Det er kapitler som tar for seg vegetasjon, dyreliv



*Flyfoto som viser mangfoldigheten i kulturlandskapet ved Lunder og Strømshaug. Randvegetasjonen er et viktig element. Vegetasjonslenkene fungerer som spredningskorridorer for det biologiske mangfoldet.*

og de ulike våtmarkene. I forbindelse med utredningen er det registrert biotoper for hjortevilt (mest rådyr) og rådyrtrekk.

- *Rapport Status og utbredelse av rødlistede arter i Råde kommune, 1997.*

Rapporten er utarbeidet av Jan Ingar I. Båtvik på oppdrag fra Råde kommune. Den tar for seg både dyr, fugler, insekter, planter og sopp. Områdene hvor rødlistearter er registrert er avmerket på kartet. Det er i rapporten ingen beskrivelse om dette er observasjoner som er gjort over tid, eller om det er lokaliteter som fremdeles er verneverdige.

Det er nesten alltid knyttet et høyt biologisk mangfold til vann, dam-

mer, bekker og våtmarker. Disse er av den grunn vist med egne symboler på kartet.

Som det framgår av registreringene er det et stort biologisk mangfold i tilknytning til bekkesonen/våtmarkene som omkranser Strømmesåsen (Skinnerflo-Krogstadfjorden). Auberghølen har vært kjent for sitt meget rike fugleliv i langt over 100 år. Mange arter ender, vannhøns og spurvefugler hekker eller har hekket i området. Området er også et viktig jaktområde for fiskeørn og gråhegre. Auberghølen er dessuten en spesielt viktig rasteplass for trekende vannfugl på vårtrekket. Som viltområde sees området i sammenheng med Skinnerflo og resten av det viktige viltområdet langs Seutelva. Dette vurderes til å ha regional verdi.

Området ved Arneberghølen består av fuktenger, men også her er det noe åpent vannspeil. Stedet er en viktig hekkelokalitet for flere fuglearter, samtidig som fuktenger er forholdsvis sjeldent i landskapet. Området vurderes til å ha lokal verdi. Når det gjelder selve Arnebergbekken beskrives denne i konsekvensutredningen om Østfoldbanen som sterkt forurenset. Dette skyldes hovedsakelig jordbruket. Bekken har gjen-groingsproblemer, og deler av strekningen har lite kantvegetasjon og har problemer med erosjon.

Det skal nevnes at området i dalbunnen på nedsiden Råde stasjon har innslag av edelløvskog og er rikt på fugler.

Hele det store skogsområdet fra Strømmesåsen til Rørfjell blir ansett som et viltområde med lokal / regional verdi. Dette er et kjerneområde for rødlisteartene nattravn og trelerke. Områdets betydning for disse artene og dets status som det største, relativt ufragmenterte skogsområdet utenfor Raet i denne delen av fylket, gjør at viltområdet vurderes til å være av lokal/regional verdi. Skogområdene sør for Burum og Kjellerød anses for å være biotoper for rådyr.

Kulturlandskapet på Rådesletta og ratoppen ved Lundeby har også mange elementer som er viktige for det biologiske mangfoldet; lunder, enkeltrær, gamle gårdsdammer og åpne bekker med randvegetasjon. Samtidig knyttes området sammen med våtmarkene ved Auberghølen og Skinnerflo. Et slikt område fungerer også som en viktig biotop for rådyr.

Nord for Raet er landskapet mer ensidig. Lokaliteter som er viktige for det biologiske mangfoldet her er knyttet til Vansjø og strandom-

rådene rundt denne. Utenfor selve registreringsområdet er de store skogsområdene selvsagt viktige viltområder - herunder også områder med såkalt gammel-skog.



*Åpne bekker med randvegetasjon er både viktige for det biologiske mangfoldet og for den visuelle opplevelsen av landskapet. Løkkebekken strekker seg som et frodig belte fra ratoppen ved Missingmyr til Enebekk.*



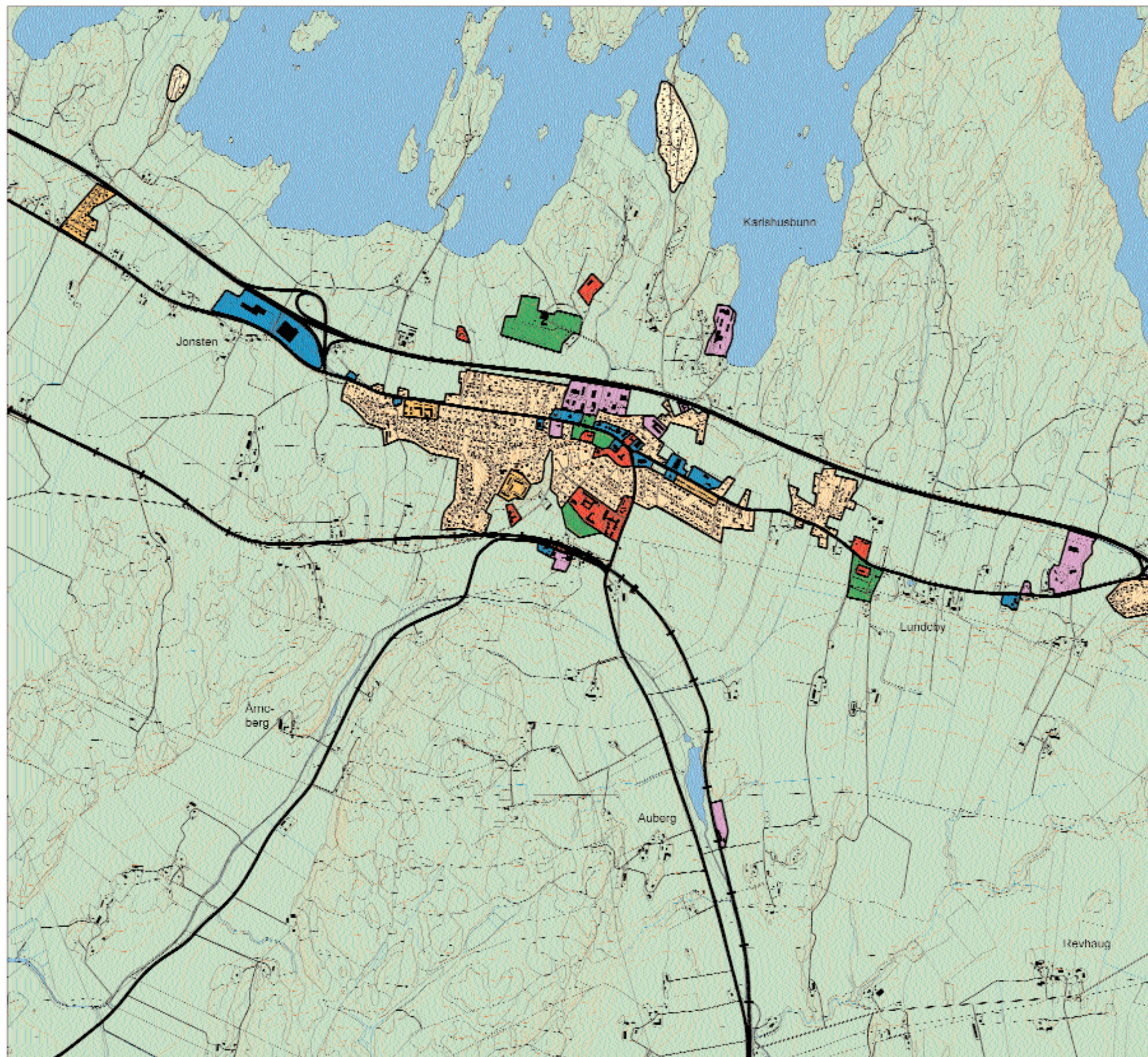
*Sumpmarkene i daldraget på nedsiden av Råde Mølle har innslag av edelløvskog og har et rikt fugleliv. Ny jernbanetrasé vil berøre dette området.*



# OPPLEVD AREALBRUK

TEGNFORKLARING:

-  BOLIGOMRÅDER (VILLABEBYGG.)
-  BOLIGOMRÅDER (KONSENTRERT)
-  OMRÅDE MED FRITIDSBOLIGER
-  NÆRING-/ HANDEL
-  INDUSTRI
-  OFF. / ALLMENNUTTIGE BYGNINGER
-  OPPARBEIDET GRØNTOMR./ IDRETT
-  LANDBRUK (SKOG/ JORDBRUK)
-  VANN
-  HØVEDVEIER
-  JERNBANE
-  GRENSE FOR OPPLEVD AREALBRUK



KARLSBUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 400 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003



## OPPLEVD AREALBRUK OG SENTERFUNKSJONER

**V**i har valgt å vise disse to temaene på to ulike kart, men omtaler dem samlet. Omlandet til Karlshus har preg som et landbruksområde, bestående av dyrket mark og skog. Selve tettstedet Karlshus er forholdsvis klart definert. Likevel gjør spredt boligbygging og industri langs hovedveien på ratoppen at grensene er noe mer diffuse mot

øst og vest. Boligene i Karlshus er først og fremst åpen villabebyggelse med noe innslag av konsentrert boligbebyggelse fra senere tid. Karlshus har et klart definert sentrum lokalisert rundt krysset mellom Rv. 110 og Sarpsborgveien. Her finnes både handel, rådhus, bank, møtelokaler, bygdetun m.m.

Offentlig bebyggelse/ offentlige områder ligger forholdsvis spredt. Denne bebyggelsen er lokalisert til fire hovedområder:

1. Sentrum (rådhuset)
2. Skolen og eldresenteret.
3. Idrettsanlegget, idrettshallen, ny ungdomsskole og teknisk drifts lager.
4. Kirken, kirkegården og Klokkergården barnehage.

Ved å lokalisere ny idrettshall og ungdomsskole nord for E6 bidrar kommunen til at en del av tyngdepunktet i Karlshus flyttes til nordsiden av E6. Dette vil nå bli et tyngdepunkt innen idrett, skole, kultur og friluftsliv.

Når det gjelder næring-/ handel og kommunikasjonsknutepunkt er også disse lokalisert til fire hovedområder:

1. Sentrum (off. / privat service).
2. Jonstenkrysset (bilbasert handel og industri).
3. Jernbanestasjonen (kornmølle og bilrekvisita).
4. Østre avkjørsel til E6 (industri).

Når det gjelder industri er denne i stor grad lokalisert til mindre industriområder. Rundt Karlshus sentrum er det en blanding av boliger og industri uten klare grenser. Vi kan skille mellom industri/ handel som dekker et regionalt behov og industri/ handel som dekker et lokalt behov. Førstnevnte bør ligge med enkel adkomst til E6, mens sistnevnte kan / bør ha sin plassering nær sentrum og bebyggelsen. Dette er gjennomført i varierende

grad i dag. Det er uheldig at transportkrevende industri har adkomstvei gjennom boligområder. Spesielt området øst for Idrettsveien og mellom sentrum og E6 trenger en avklaring.

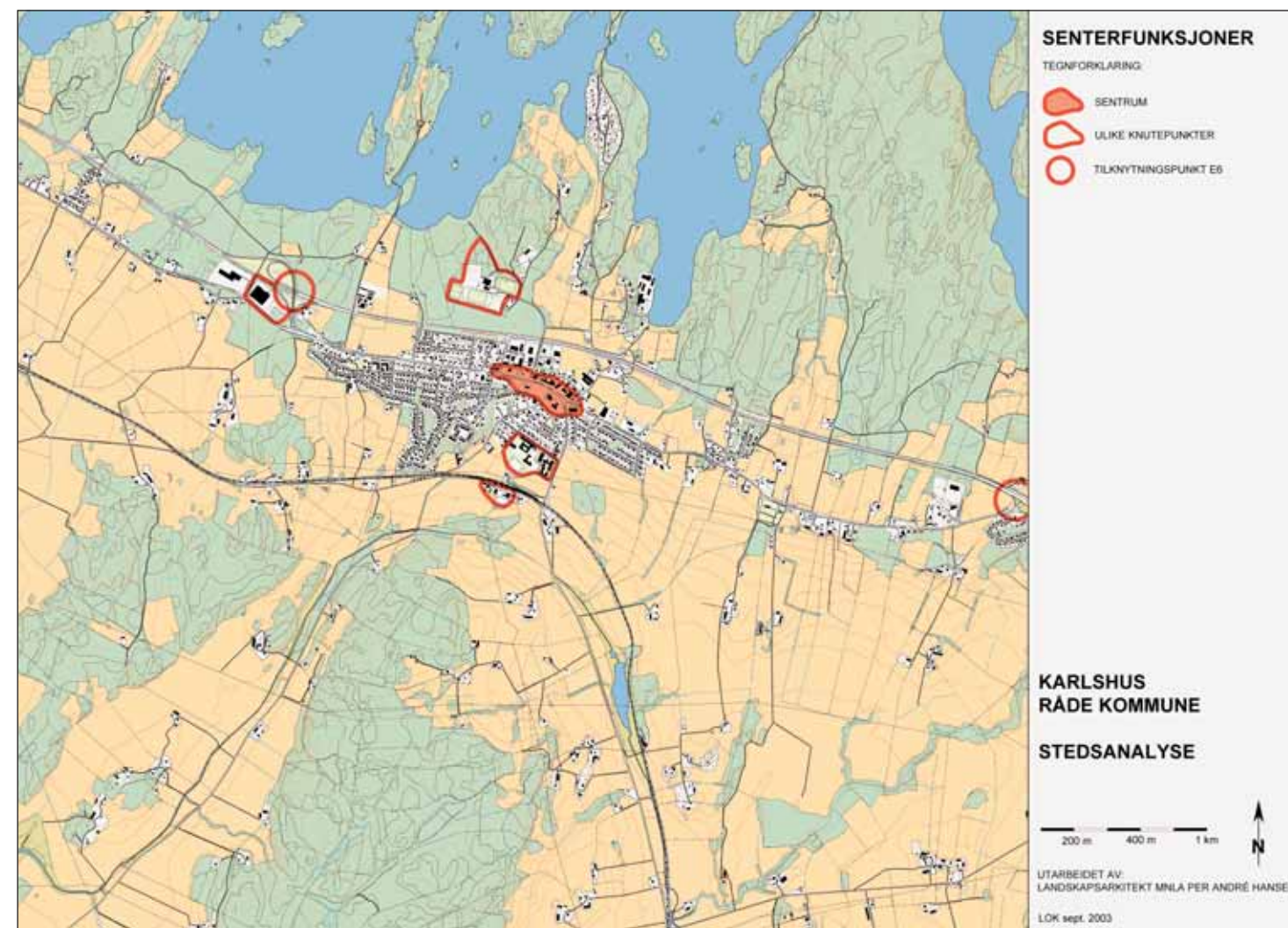
*Karlshus har en klart definert beliggenhet. Selve handelssentrumet ligger i kjernen av tettstedet. Stedet har forholdsvis klart definerte tettstedgrenser forankret i landskapet. Ved å lokalisere ny ungdomsskole og idrettshall til nordsiden av E6 har kommunen nylig valgt å legge en del av aktivitetstilbudene nord for E6 (øverst til venstre).*



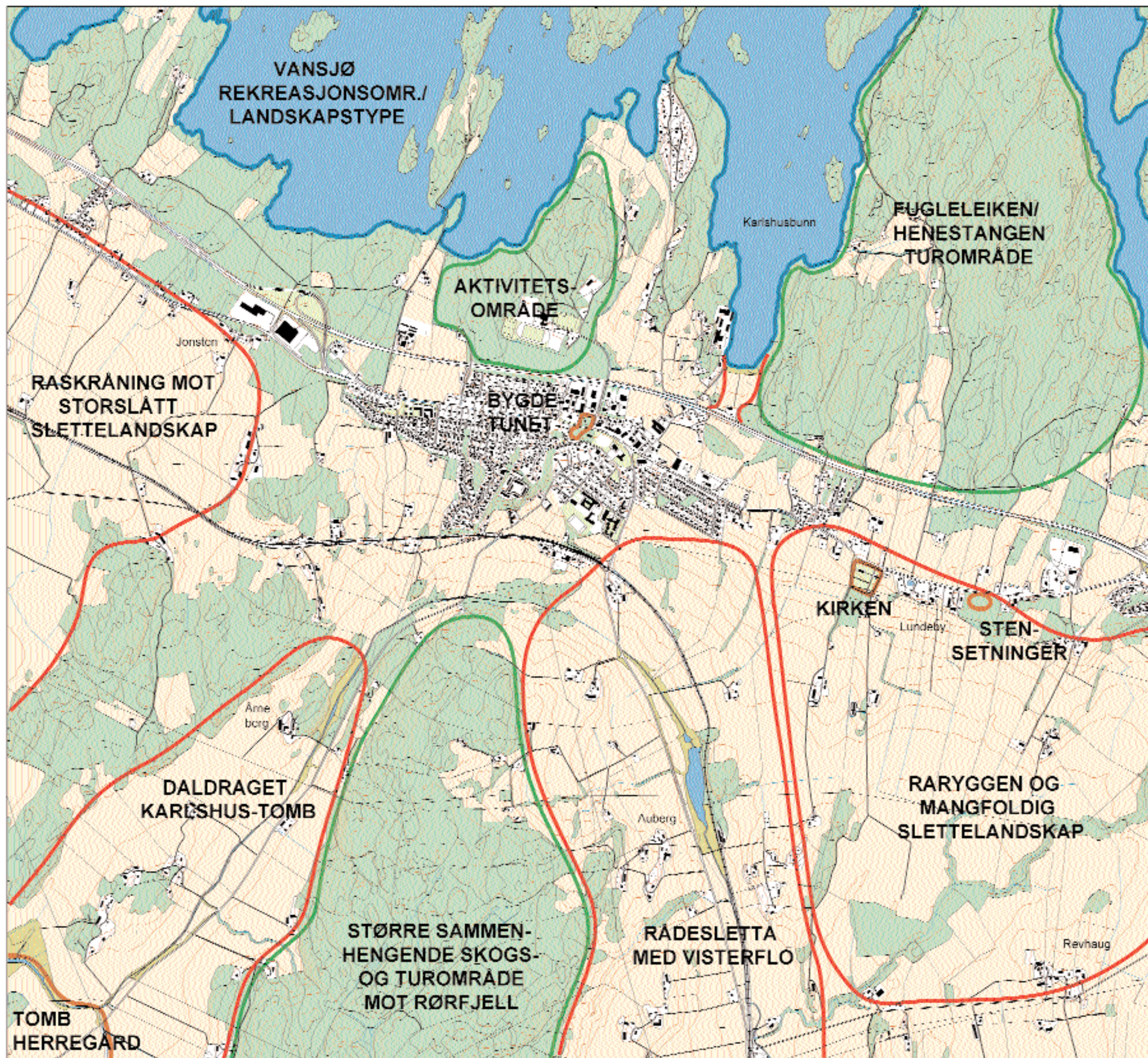
*Karlshus har et klart definert sentrum med handel, kommuneadministrasjon og flere forsamlingslokaler.*



*Jonstenkrysset har en gunstig beliggenhet i forhold til regional bilbasert næringsvirksomhet. Det har ikke kvaliteter som et lokalsentrum - med varierte tjenestetilbud og ulike offentlige uterom som arena for uformell kontakt.*







## OPPLEVELSKVALITETER

IFGNFORKIRING:

-  OPPLEVELSKVALITETER KNYTTET TIL FRILUFTSLIV
-  OPPLEVELSKVALITETER KNYTTET TIL FRILUFTSLIV I SJØ
-  OPPLEVELSKVALITETER KNYTTET TIL LANDSKAPET
-  OPPLEVELSKVALITETER MED SYMBOL- OG IDENTITETSVERDI

KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003



## OPPLEVELSESKVALITETER

**H**va kan oppleves i området rundt Karlshus? Vi har valgt å dele inn opplevelseskvalitetene i fire ulike grupper:

1. Opplevelseskvaliteter knyttet til friluftsliv/ idrett.
2. Opplevelseskvaliteter knyttet til friluftsliv i sjø.
3. Opplevelseskvaliteter knyttet til landskapsbildet.
4. Opplevelseskvaliteter knyttet til symbol- og identitetsverdi.

Opplevelseskvalitetene beskriver hva som er særegent med et område. Dette går både på visuelle opplevelser og opplevelser i form av aktiviteter. Det er viktig at man ser potensialet i disse kvalitetene når stedet skal utvikles i framtiden.

Disse kvalitetene er tidligere beskrevet under andre temaer. Enkelte elementer er knyttet til symbol- og identitetsverdi. Dette er steder som både har historie, sentral beliggenhet, pedagogisk verdi og som ofte fungerer som sosiale og kulturelle møtesteder. Eksempler i Karlshus er bygdetunet, kirken og stenringene ved Lundebby.

Tomb herregård og jordbruksskole bør også tas med her ettersom det er nær tilknytning mellom Karlshus og Tomb.

Også Raet har identitetsverdi i Råde. Blant annet inngår det i Rådes kommunevåpen.



*Vansjø har unike muligheter i forhold til friluftslivet.*



*Idrettsparken er et viktig sted i Karlshus. Her finnes mange aktivitetstilbud knyttet til idrett, friluftsliv og lokalhistorie samlet på et lite område.*



*Bygdetunet har sin beliggenhet midt i Karlshus sentrum. Et slikt sted bidrar til å skape identitet, samtidig som det også er en sosial møteplass, en del av grøntstrukturen og et visuelt fokuspunkt.*

## GRØNTSTRUKTUR

**M**ed grøntstruktur menes et sammenhengende nettverk av alle "grønne" områder i lokalsamfunnet. En god grøntstruktur har et rikt nett av bilfrie og hyggelige gangveier og stier - i og utenfor bebyggelsen - som leder fram til parker, lekeplasser, balløkker, badeplasser, idrettsanlegg, naturområder, skoler og kulturminner. Dersom de ulike anleggene ikke henger sammen, har de kun sin egenverdi. Kan de derimot knyttes sammen i et nettverk der trådene er stier, gangveier og naturlige grøntdrag, vil de få en vesentlig høyere nytteverdi.

Hovedtrekkene i dagens grøntstruktur er:

- *Strømnesåsen.* Dette er et stort skogområde som har sammenheng helt til Rørfjell og videre helt til de søndre delene av Onsøy. Det har forholdsvis mange stier og traktorveier. De sydlige delene av området er av Fylkesmannens miljøvernaveiding betegnet som en landskapstype av regional betydning (fjellaområder). Åsen har en ganske bratt stigning både fra vest og fra Karlshus i nord, og daldraget syd for jernbanestasjonen fungerer som en barriere. Det er i dag ingen god forbindelse i grøntstrukturen mellom Karlshus og Strømnesåsen.

- *Idrettsplassen/ Starengåsen.* Dette er et forholdsvis lite grøntområde hvor mange "grønne kvaliteter" ligger samlet. Idrettshall, klubbhus Råde IL, fotballbane, treningsbaner, tennisbaner, sandvol-

leyballbane og lysløype. Like ved anlegget er det også offentlig badestrand ved Vansjø. Nord på Starengåsen er det hoppbakke. Området er rikt på kultur- og naturminner, og Råde historielag har opparbeidet en tursti med informasjonstavler. Naturområdene her er lite kuperte og lette å bruke. Ny ungdomsskole er også planlagt i tilknytning til idrettsanlegget. En satsing på dette området har gjort at kommunen har flyttet en del av tyngdepunktet sitt på nordsiden av E6. En styrket forbindelse med gang-/ sykkelvei fra sentrum er viktig.

- *Fugleleiken/ Henestangen.* Større skogsområde på tange i Vansjø. Her er det muligheter for både sykling og turgåing. Fugleleiken er et mye besøkt utsiktspunkt. For å gjøre området enda mer tilgjengelig ville det vært positivt å binde grøntområdene langs nordsiden av E6 bedre sammen. Her er det i dag flere områder med dyrka mark som bryter muligheten til å bevege seg

i øst-vestlig retning.

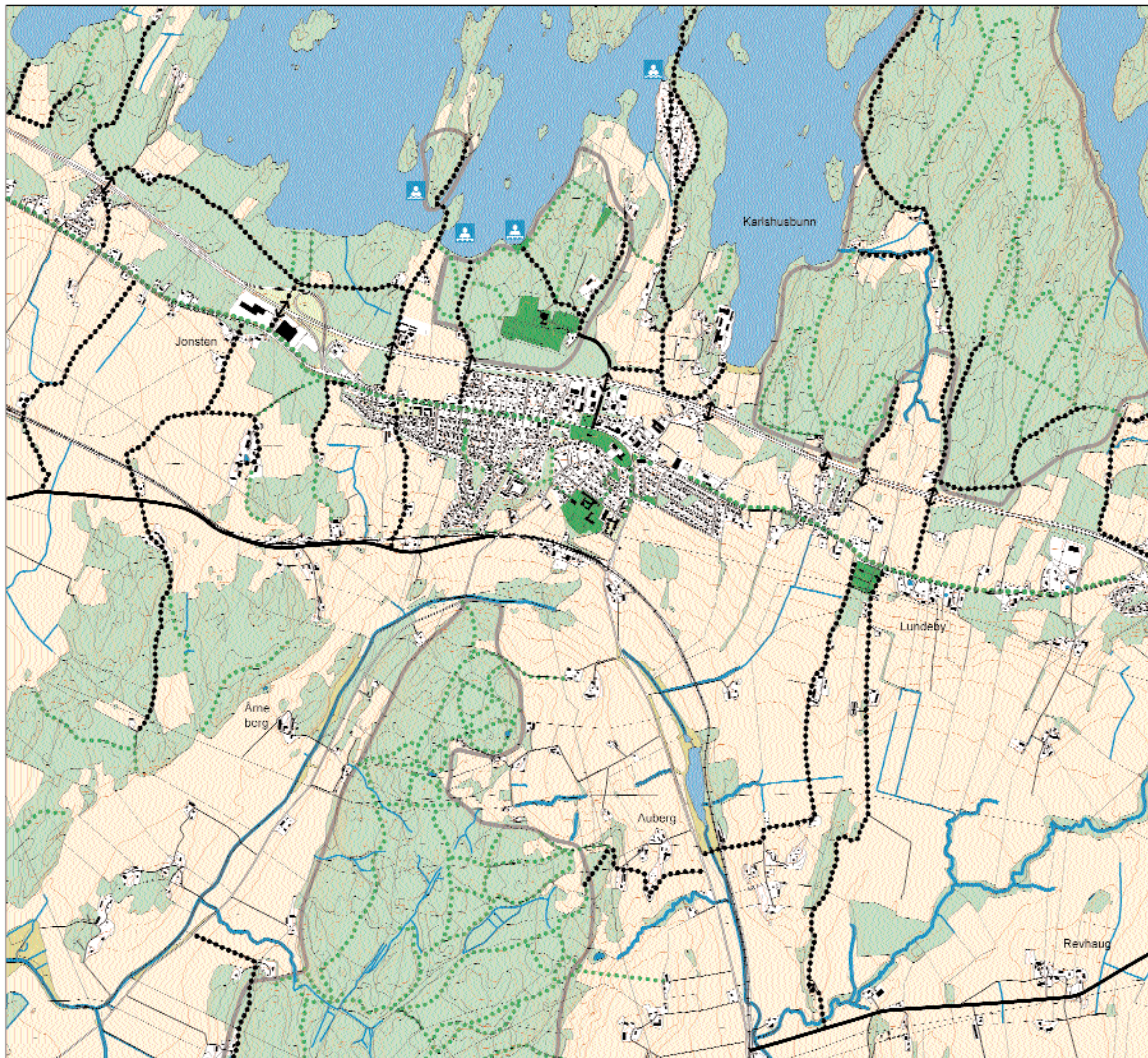
- *Vansjø.* Vann er et svært positivt element i grøntstrukturen. Bading, padling, båtliv og fiske er aktiviteter som er knyttet til vannet. Om vinteren kan isen brukes til å gå på skøyter og ski. Vansjø er et unikt friluftsområde hvor holmer og tangar splitter innsjøen opp i en mengde mindre avgrensede landskapsrom. Det er flere områder som benyttes til bading uten at det er spesielt tilrettelagt for dette, men Amundbukta og Halvorsrødtangen er ervervet som offentlige friområder med bademuligheter. I tilknytning til Karlshus finnes det ingen større småbåthavn.

- *Bekkesoner.* Gamle naturlige bekkesoner med randvegetasjon er viktige opplevelsessoner i grøntstrukturen. De er visuelt viktig i kulturlandskapet, de fungerer som spredningskorridorer for viltet og det øvrige biologiske mangfoldet. Samtidig har vann alltid positiv innvirkning på oss mennesker. Det



*Strømnesåsen er en del av et stort sammenhengende skogområde som strekker seg til Tomb og Rørfjell og videre mot Onsøy kirke. I området finnes en god del tur- og traktorstier. Det er dårlige grøntstrukturforbindelser fra Karlshus. Fotoet er tatt fra nordvest.*





# GRØNTSTRUKTUR

IFGNFORKI ARIING:

- SKOG
- DYRKET MARK
- VANN
- DAM
- ÅPEN BEKK (STOR)
- ÅPEN BEKK (LITEN)
- OPPARBEIDET PARKOMRÅDE, IDRETTS-, LEKE-, GRAVPLASS E.L.
- VIKTIG FRILUFTSOMRÅDE HER INNGÅR OCSÅ VANSKØ
- BADEPLASS
- GANG-/ SYKKELVEI
- TURSTI
- LITEN VEI/ GARDSVEI
- BILVEI MED LITE TRAFIKK
- OVER-/ UNDERGANG E6
- TRAFIKKMASKIN MED GRØNTAREAL
- SUMPMARK E.L.

## KARLSHUS RÅDE KOMMUNE

### STEDSANALYSE

200 m    600 m    1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

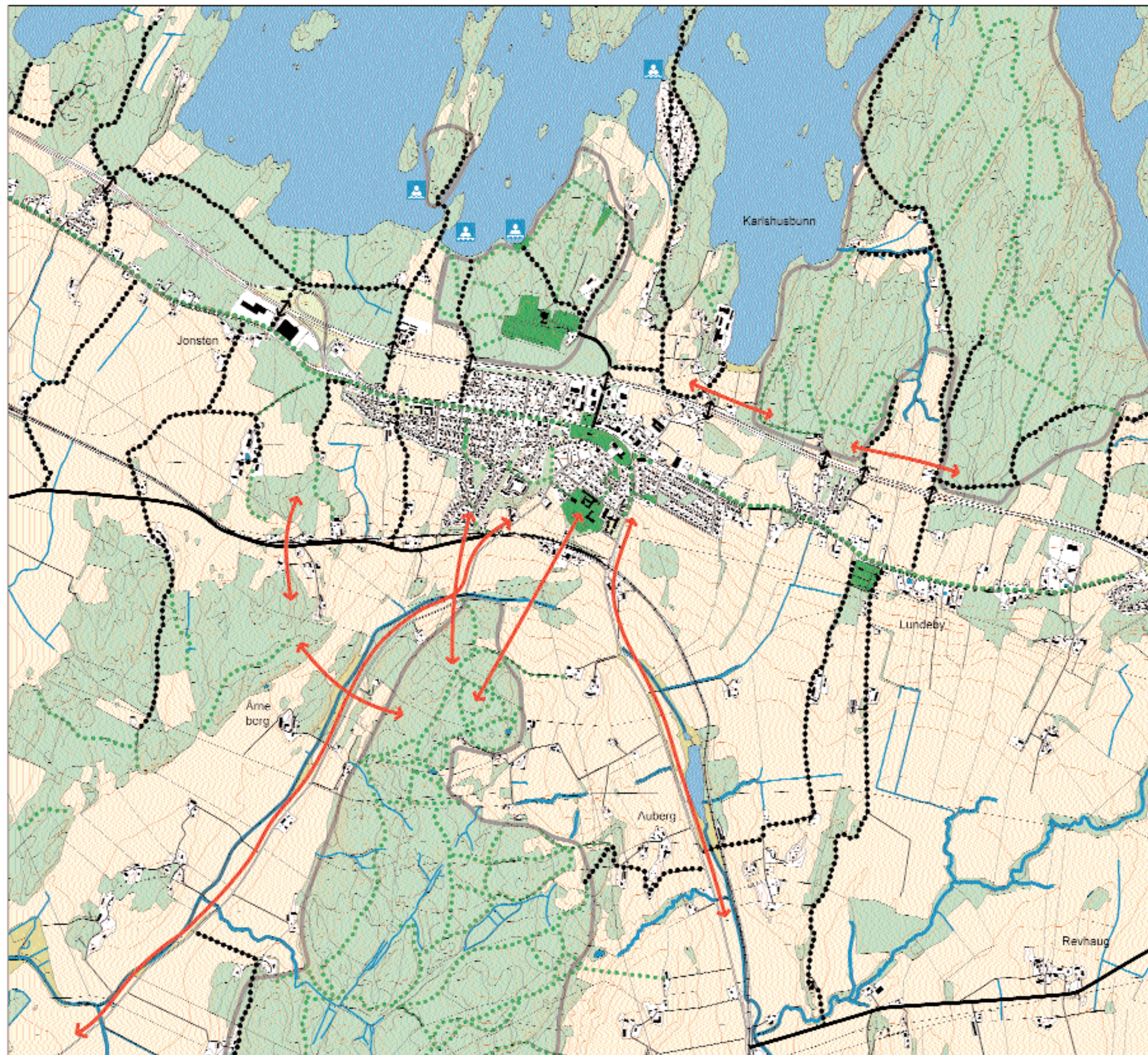
LOK sept. 2003



# MANGLENDE LENKER I GRØNTSTRUKTUREN

TEGNFORKLARING:

- SKOG
- DYRKET MARK
- VANN
- DAM
- ÅPEN BEKK (STOR)
- ÅPEN BEKK (LITEN)
- OPPARBEIDET PARKOMRÅDE, IDRETTSS-, LEKE-, GRAVPLASS E.L.
- VIKTIG FRILUFTSOMRÅDE HER INNGÅR OGSÅ VANSKØ
- BADEPASS
- GANG-/ SYKKELVEI
- TURSTI E.L.
- LITEN VEI/ GÅRDSVEI
- BILVEI MED LITE TRAFIKK
- OVER-/ UNDERGANG E6
- MANGLENDE LENKE I GRØNTSTRUKTUREN



KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN  
LOK sept. 2003



## HISTORISK TETTSTEDSUTVIKLING

er ikke lagt noen turveier e.l. langs de åpne bekkene i Råde. De inngår derfor ikke i eksisterende grøntstruktur, men ligger som et potensiale - uten at etablering av turveier langs bekkene skal overdrives. Ikke alt landskap må gis et parkpreg, og dyrelivet skal heller ikke forstyrres unødige. Der hvor det imidlertid mangler forbindelser for å oppnå gode helheter, bør bekkesoner vurderes som tracéalternativ p.g.a. opplevelsesverdi og for å unngå å splitte jordbruksland med nye veier eller stier.

- *Parkanlegg.* Karlshus har et sentrum med grønt preg dominert av parkanlegget rundt rådhuset og banken samt naturlig bevart vegetasjon ved bygdetunet og Teltebua. Bygdetunet er et viktig identitetskapende punkt i Råde. Karlshusbakken er planlagt som en variert brukspark, men prosjektet er ikke gjennomført ennå.

I like stor grad som bygdetunet må kirken og kirkegården trekkes fram som et parkanlegg som både er godt vedlikeholdt og identitetskapende.

- *Lekeplasser.* Det finnes enkelte leke- og ballplasser innenfor de bebygde områdene. Disse er avmerket på kartet. Vel så viktig for en allsidig lek er de små skogteigene som er bevart i nærmiljøene.

- *Gang-/ sykkelveier.* Langs hele veien på toppen av Raet (Mosseveien/Sarpsborgveien) er det anlagt G/S-vei. I tillegg fungerer parallelle internveier i bebyggelsen til dette formålet. Selve

Karlshus sentrum er derfor knyttet godt sammen i øst-vestlig retning.

- *Passasjer E6.* Ettersom motorveien krysser gjennom området som en barriere, er det viktig for en god grøntstruktur at det er tilstrekkelig med steder hvor man kan krysse denne. Innenfor en strekning på 3,6 kilometer forbi Karlshus finnes det åtte over- eller underganger. Disse er knyttet til gårdsveier e.l. Det er derfor god tilknytning fra Karlshus til områdene nord for E6.

- *Andre lenker i grøntstrukturen.* Gårdsveier og mindre trafikkerte veier er også viktige lenker i grøntstruktur. De bidrar til å knytte områder sammen og er viktige ferdssåre for myke trafikkanter. De er også viktige lenker i "turrunder" for syklistene eller turgåere.

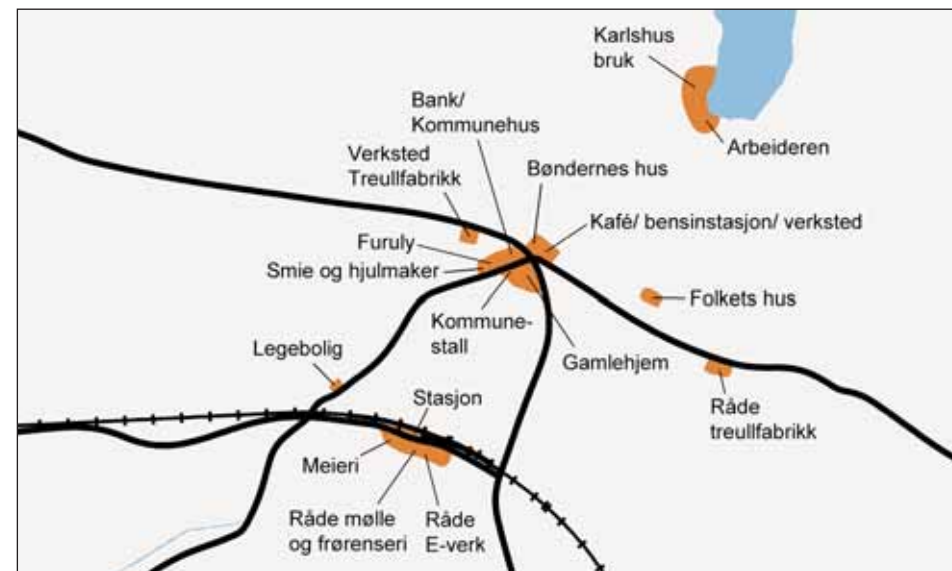
### Manglende lenker i grøntstrukturen.

Vi har ovenfor pekt på enkelte lenker som mangler i grøntstrukturen. Særlig er det behov for bedre tilknytning mellom Karlshus og Strømnesåsen, hvor det gjennomgående daldraget nærmest fungerer som en barriere. Også lenker mellom Strømnesåsen, Kjellerød og Elvestad ville utbedret mulighetene til å benytte skogområdene i dette området mer. I dag finnes det ingen lenker som binder disse sammen på en god måte.

En tursti eller G/S-vei som knytter Karlshus sammen med Tomb mangler (og også videre til

Saltnes). En mulighet som hadde styrket opplevelsesverdien var at denne ble lagt langs det åpne bekkedraget i dalen, eller som en kombinasjon av at den stedvis fulgte veien og stedvis gjorde en spennende sving langs bekken.

En lignende lenke mangler for Fredrikstadveien. Spesielt gjelder dette strekningen fra Karlshus til krysset med Enebekkveien. Når jernbanetraséen endres kan den gamle jernbanelinja bli en glimrende turveitrasé med mange fine opplevelseskvaliteter (bl.a. fine lunder ved Strømshaug, gravhaugen ved Lunder og Auberghølen). De manglende lenkene i grøntstrukturen er vist på eget kart.



Kartet viser hvordan Karlshus så ut som tettsted rundt 1930, og hvilke servicefunksjoner som fantes her.

På kartet på neste side har en vist hvordan Karlshus har utviklet seg som tettsted gjennom 1900-tallet. Vi kan regne spiren til tettstedet Karlshus rundt 1900. Før dette var stedet først og fremst en ekserserplass. Denne virksomheten startet i 1720 og pågikk fram til ca. 1860. På ratoppen lå det kun bondegårder langs kongeveien. Da jernbanen ble anlagt i 1879, ble det åpnet stasjon på Karlshus. Ved siden av stasjonen ble Råde aktiemeieri bygget noen år senere. Her var det også landhandel. I 1916 fikk også Råde mølle og Råde E-verk sin plass ved jernbanestasjonen. Parallelt kom det nå også i stand virksomhet rundt veikrysset på toppen av Raet. Kommunehus og bank, gamlehus, noen forsamlingslokaler og noe industri og service er det vi finner på Karlshus i 1930. Det dreier seg kun om en beskjeden bygningsmasse, og altså ingen tettsted med boliger. Det hadde nå utviklet seg til et kom-

munesentrum, og hit kom folk fra bondegårdene rundt omkring i bygda. Det er først rundt 1960-tallet tettstedsveksten starter. Foruten en del bebyggelse langs veien og like nord for senterområdet er Skråtorpfeltet det første som bygges ut. I tillegg bygges Karlshusjordet ut med boliger, skole og gamlehus på 1960-tallet. I siste halvdel av 1960-tallet bygges også Strømshaugfeltet, Karlshus haveby og Hauka ut. Gjennom 1960-årene vokste Karlshus fra å være et veikryss til å bli et tettsted.

I starten på 1970-tallet åpner E6 forbi Karlshus. Det betyr at det nå er etablert en kraftig barriere for tettstedsvekst mot nord. Stedet blir liggende mellom E6 og jernbanen. I 1973 reguleres Karlshus industrifelt mellom sentrum og E6. Aktivitet nord for den nye E6-traséen startet tidlig på 1900-tallet. I 1907 ble skytebanen ved Karlshusbunn anlagt. Skytterhuset ble åpnet i 1913 like ved skytebanen. På starten av 1950-tallet ble idrettsparken med tilhørende garderobebygg innviet etter tidligere å ha ligget i sentrum.

På 1970-tallet skjer det igjen en stor feltutbygging på vestsiden av Karlshus sentrum. Det nye Stensrødfeltet utvider nå tettstedet fra Karlshus sentrum mot Jonsten som nå blir et viktig trafikknutepunkt ettersom Rv. 110 her knyttes sammen med E6. På slutten av 1970-tallet bygger EPA-kjeden sitt sentrallager ved Jonstenkrysset. Skråtorpfeltet bygges på denne tiden ytterligere ut sørover på

åsryggen. Boligreisingen på Karlshus har for det meste vært villabebyggelse. Kun langs Sarpsborgveien øst for sentrum er det bygd rekkehus. På 1990-tallet ble det bygget to mindre områder med konsentrert boligbebyggelse i tilknytning til Skråtorp- og Stensrødfeltet.

I denne oversikten over tettstedsutviklingen skal det også nevnes at det har vokst fram mer industri/næring rundt Jonstenkrysset ved etablering av Volvo og bruksendring fra lager til stormarkedet (nåværende Smart Club) og på nordsiden av Sarpsborgveien øst for sentrum (Byggevarer, entreprenører m.m.).

Inntil i dag har all utbygging skjedd ved en påbygging av det eksisterende tettstedet. All bebyggelse er lokalisert i et avlangt belte på toppen av Raet med veien som en midtakse. Det gamle handelscenteret ligger fremdeles "midt i" tettstedet. Det har skjedd en større utbygging på vestsiden av sentrum enn på østsiden, men Karlshus oppleves fremdeles som adskilt fra Jonstenkrysset. I dag oppleves bebyggelsen på vestsiden av sentrum som mer sammenhengende og enhetlig enn bebyggelsen på østsiden. Denne er mer oppsplittet av dyrket mark, samtidig som det er en blanding av boliger og industri. Det mer bemerkelsesverdige er at området mellom sentrum og Råde stasjon ikke er fullt utbygget - noe som virker litt overraskende ettersom dette historisk sett har vært de to viktigste magnetene for lokalisering.



1930



1975



1965



1985



1970



2000



## HISTORISK TETTSTEDS- UTVIKLING

KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSSARKITEKT  
MNL PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003





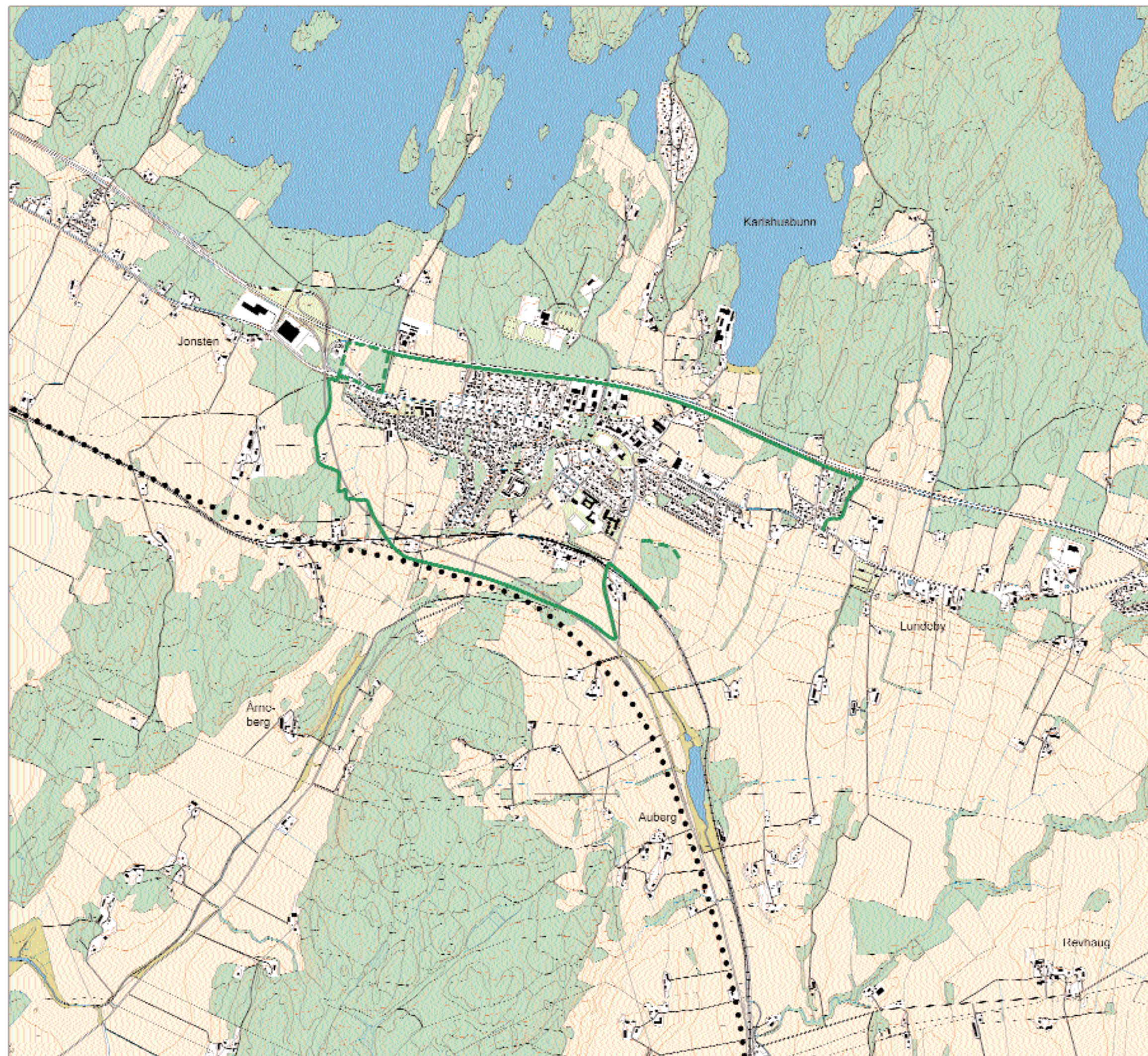
# GRENSER FOR TETTSTEDSVEKST

TEGNFORKLARING:

— NATURGITTE OG MENNESKESKAPTE  
GRENSER FOR TETTSTEDSVEKST

••• NY JERNBANETRASÉ

— TRASÉ FOR EVT. NY RV. 110  
(PLANLAGT 1990), MEN VIST MED  
JUSTERT TRASÉ TILPASSET  
JERNBANEN



**KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE**

**STEDSANALYSE**

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK nov. 2003



## GRENSER FOR TETTSTEDSVEKST

**I** kartet kalt “Grenser for tettstedsvekst” er det lagt inn noen grenselinjer som kan være en rettesnor for en langsiktig tettstedsvekst. Disse er tilpasset overordnet infrastruktur og overganger i landskapet som vil virke som naturgitte grenser mellom tettstedet og det åpne kulturlandskapet som omgir det.

### E6

Mot nord vil 4-felts motorvei fungere som en opplevelsesmessig barriere mellom tettstedet og arealet på nordsiden. I tillegg til at veien fungerer som fysisk barriere, vil den i tillegg ha en 100 meters byggefrie sone som sammen med støyprobatikken gjør den til en enda større barriere opplevelsesmessig enn rent fysisk. Det finnes nemlig en god tverrforbindelse fra sentrum mot nord for biltrafikk (Idrettsveien) i tillegg til flere mindre gårdsveier som fungerer også som kryssinger for gang- og sykkeltrafikk.

Likevel er det i siste del av analysen vist et nærmest teoretisk eksempel på tettstedsvekst på nordsiden av E6 med bakgrunn i nærheten til idrettspark, idrettshall /kulturhall og ny ungdomsskole. Kommunens holdning til boligbygging nær Vansjø medfører at dette neppe er realistisk. E6 vil mest sannsynlig forbli en sterk og klar tettstedsavgrønsing.

### Jernbane

Mot syd er jernbanen en tettstedsgrønsing i dag. Ny jernbane vil ligge litt lenger syd, men vil til gjengjeld være dobbeltsporet og markere seg

praktisk og visuelt som en klar grønsing for hva som er på den ene og andre siden. Dersom denne grønsingen forsterkes, vil tettstedet bli et to-delt sted med to halvdelar av helt ulike karakterer.

Mange store steder har jernbanen i sin midte som en helt naturlig ting. I Karlshus er jernbanen i utgangspunktet lagt utenom. Tettstedet er ved veikrysset på toppen, mens jernbanen ligger i dalbunnen under.

Dersom det skal tenkes så stort at ny stasjon skal bli midtpunktet i et framtidig tettsted, må hele senteret flyttes ned til stasjonsområdet. I motsatt fall vil vi med en sterk vektlegging på nytt stasjonsområde få et utstrakt senter som er enda mindre konsentrert enn i dag.

Mangelen på konsentrasjon i dagens senter er et betydelig problem i forhold til å kunne skape et attraktivt offentlig miljø som er noe mer enn parkeringsplasser foran ulike kundemål med stor innbyrdes avstand.

Å skape et attraktivt senter både i eksisterende sentrum og ved ny jernbanestasjon er helt urealistisk på et sted med så få innbyggere (ca. 3000 i dag).

Det synes helt naturlig å utnytte ledig byggegrunn fram til eksisterende jernbane til ny boligbebyggelse. Arealet mellom eksisterende og ny tracé vil også virke naturlig å betrakte som “innenfor” tettstedet. Det ligger imidlertid ugunstig til lokalklimatisk. Også nærheten til jernbane og eventuell ny riksvei gjør arealet lite egnet til

boligformål, men desto mer attraktivt til næringsformål. Et allsidig næringsområde her er absolutt et alternativ til lokalisering direkte mot E6, men ikke som konkurrerende handleområde med nåværende sentrum.

### Ny Rv. 110

Planene for omlegging av Rv. 110 utenom Karlshus sentrum har vært lenge, men er i øyeblikket ikke med i gjeldende kommuneplan.

Selvom det i dag ikke er aktuell politikk å legge om veien - bl.a. av hensyn til handelen - vil det være feil å bygge igjen den eneste gode tracéen som finnes. Det fratar senere generasjoner muligheten til noensinne å velge å bygge veien når behovet måtte være større enn i dag. Langsiktig arealplanlegging bør derfor søke å holde tracéen fri uten dermed å ta stilling til om den er ønsket.

Viste tracé er ikke godt tilpasset planen for nytt dobbeltspor og kan med fordel også skyves noe mer mot vest og på den måten tilpasse seg bedre den viste naturgitte grønsingen her.

### Topografi og vegetasjon

Mot vest er det klare naturgitte grønsinger som vil kunne gi en logisk avgrønsing av tettstedet dersom det aksepteres en utvidelse på høyverdig dyrka mark. Her spiller topografi og skogsvegetasjon sammen og rammer inn et betydelig areal som samtidig eksponerer seg meget lite i det åpne rølandskapet.

I øst og sydøst er det færre gitte grønsinger for en logisk avslutning av tettstedet.

## EKSPANSJONSRETNINGER

**V** Mellom E6 og riksveien er det en liten ås som danner en slik grønsing, men ikke syd for Sarpsborgveien. Her er bare den store lunden nordøst for Strømshaug og eksisterende jernbanelinje. Her er det m.a.o. behov for å hjelpe naturen ved å lage en ny vegetasjonslinje langs valgt tettstedsgrønsing.

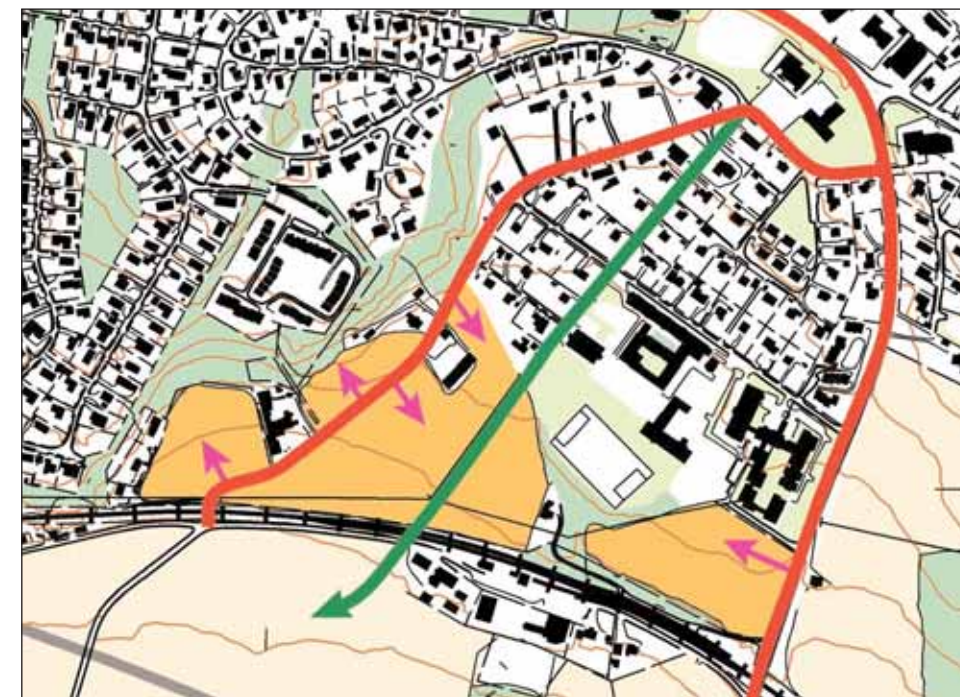
ed videre ekspansjon av et tettsted er det nyttig å se på stedets eksisterende struktur - spesielt veisystemet som et slags nervesystem.

På kartet kalt “Ekspansjonsretninger” er hovedmønsteret i dagens veisystem vist med rødt. Sammen med bebyggelsesstrukturen viser dette umiddelbart én viktig ting:

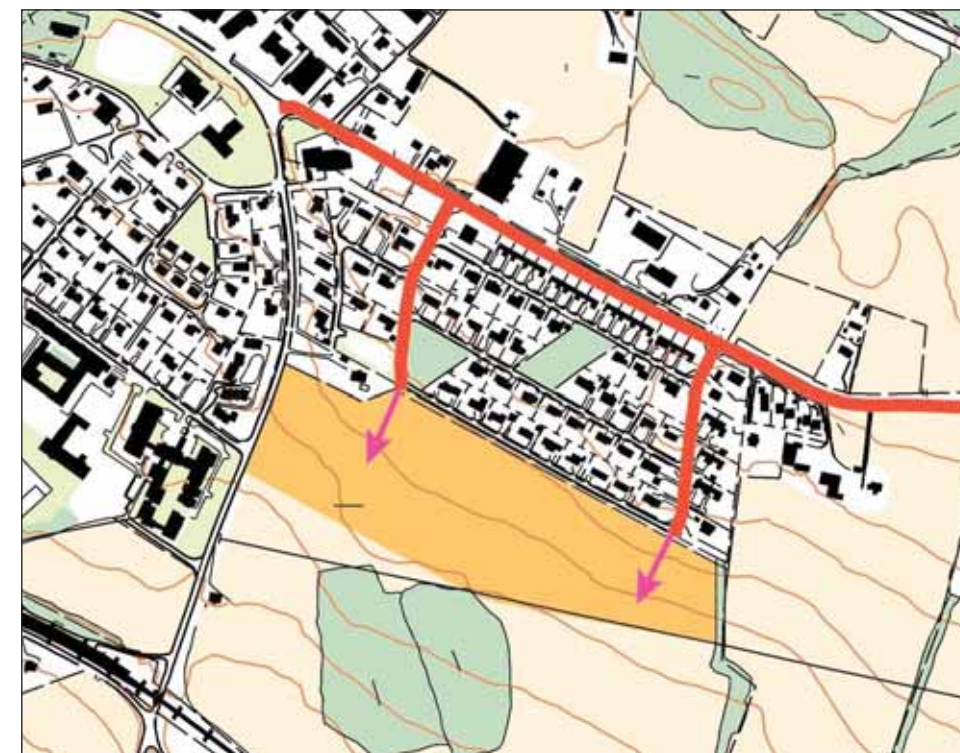
Ved utbyggingen på Skråtorp er hensynet til videre ekspansjon nesten neglisjert. Helt i sydvest er det riktig nok avsatt en åpning for framtidig veikorridor ut av boligfeltet. Det vil imidlertid medføre en matevei for nye områder som først må passere en lang boliggate som ikke er tilpasset dette. Stedet er derfor ikke vist med blå adkomstpilar.

Det er imidlertid mulig å etablere adkomst fra nordvest samt fra syd når jernbanen legges om.

Øvrige deler av tettstedet har rimelig gode adkomstmuligheter til tilgrensende arealer som kan være aktuelle å inlemme i tettstedet.



Arealene på oversiden (nordsiden) av eksisterende jernbane har gode adkomstmuligheter fra Skråtorpveien og Fredrikstadveien, mens Everksveien bør vurderes som gangakse mellom rådhuset (sentrum) og ny jernbanestasjon.



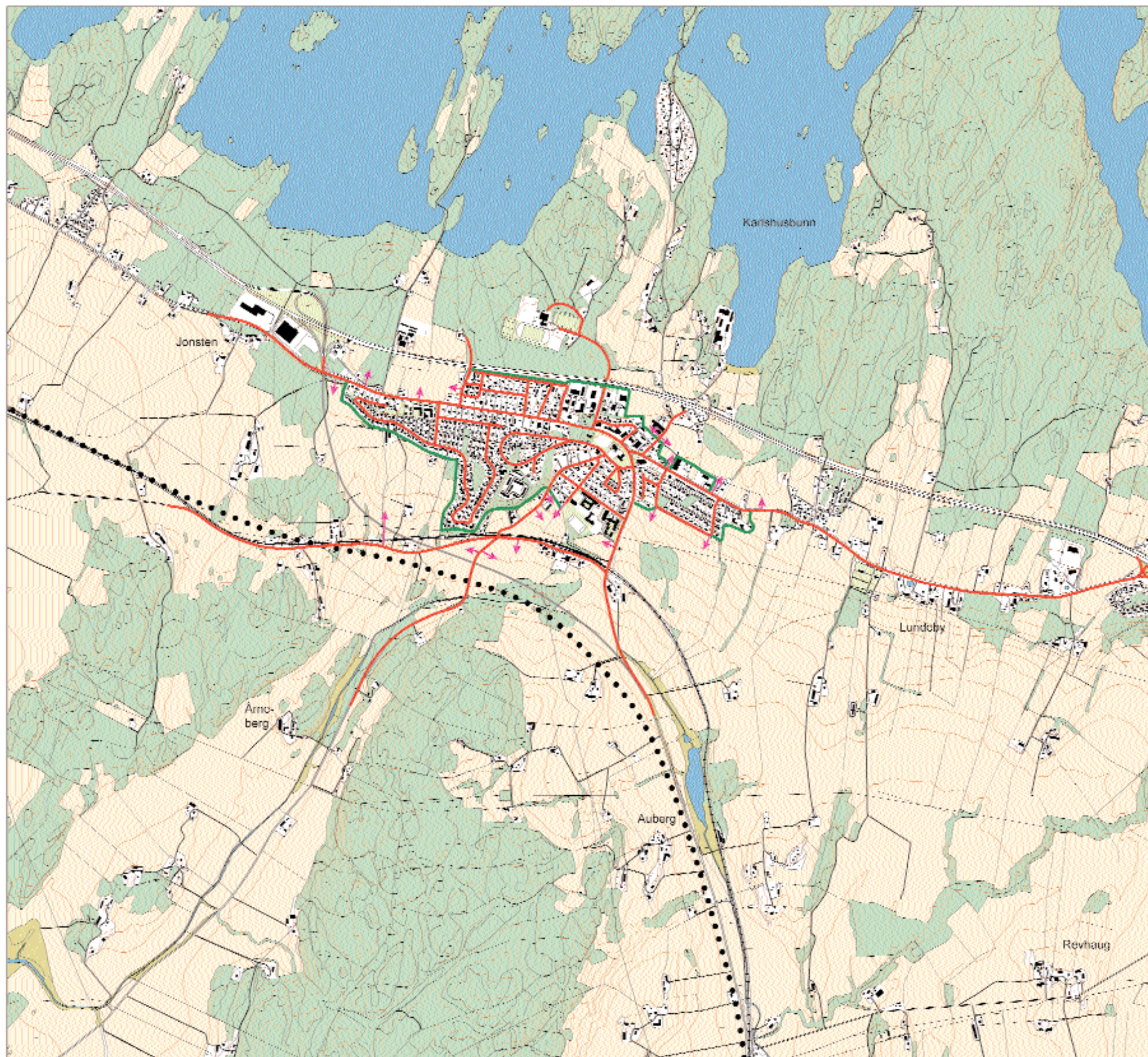
Veisystemet på Strømshaugfeltet gir meget god mulighet for todelt adkomst til en begrenset utbygging i skråningen nedenfor eksisterende boligfelt.



# EKSPANSJONSRETNINGER

TEGNFORKLARING:

-  HOVEDSTRUKTUR I VEISYSTEMET
-  SPERRE FOR NY ADKOMST
-  MULIG NY ADKOMST
-  NY JERNBANETRASÉ
-  TRASÉ FOR EVT. NY RV. 110 (PLANLACT 1990), MEN VIST MED JUSTIERT TRASÉ I PASSI I JERNBANEN



KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK nov. 2003



## ULIKE UTVIKLINGSSTRATEGIER

Karlshus er "stedet rundt veikrysset på toppen av Raet". Det har samtidig sin plassering midt i kommunen og ligger ved jernbanestasjonen og er således et naturlig geografisk bygdesenter. Stedet har i dette en klart definert beliggenhet. Plasseringen av Karlshus har sitt fotfeste i landskapet, i kommunikasjonsårene og i de naturgitte vilkårene for landbruk.

Flere ting spiller inn når man skal velge en modell for hvordan stedet skal utvikle seg i fremtiden:

- *Identitet.* Hvilken identitet har stedet i dag og hvilken identitet skal det ha i fremtiden?
- *Verneinteresser.* Hvilke verneinteresser skal tillegges mest vekt (jfr. de ulike temakartene)?
- *Historie.* Skal man bygge på de historiske utviklingstrekkene eller tenke nytt?
- *Tettstedsgrænser.* Hvor i landskapet finner man naturlige avgrensninger for tettstedet?
- *Tettstedsform/ funksjonalitet.* Hvilken form er mest hensiktsmessig og har best funksjonalitet?
- *Infrastruktur/utbyggingsøkonomi/driftsøkonomi.* Hvor ligger det best til rette for utvikling i forhold til eksisterende infrastruktur, kostnadsbehov for nye strukturer, vedlikeholdskostnader m.m.

I etterfølgende tekst er det trukket opp seks ulike utviklingsstrategier for hvordan Karlshus kan utvikle seg. Disse vurderes med positive og negative sider ut fra de ulike kriteriene som er nevnt ovenfor. Strategiene er ikke satt opp mot

hverandre eller presentert i prioritert rekkefølge.

Når materialet skal nyttes som underlag for et planarbeid, må de ulike kriteriene vektlegges i forhold til hverandre. Når dette ikke er forsøkt her, er det fordi det bare bør skje som del av en politisk prosess der de ulike temaene blir veiet mot hverandre.

Ved at temaene står hver for seg, er materialet lettere å etterprøve og revidere.

Uansett hvilken strategi som velges, har tettstedet en åpenbar mulighet til en viss fortetting samt utfylling av noen arealer i yttersonen som vil gi en klarere avgrensning enn i dag. Dette er vist i strategi 1A som deretter inngår i samtlige andre alternativer.

Ved vurdering av de ulike alternativene kan konklusjonen lett bli at samme hva som velges ved et visst vekstvolum, så blir ulempene store. Da bør i så fall vurderingen utvides til å omfatte hele Råde slik at muligheter for avlastning av Karlshus tas med - jfr. Missingen og aksene Saltnes-Tomb.

Det er m.a.o. ikke bare et spørsmål om hvordan Karlshus bør vokse, men hvor mye.

I en slik vurdering hører også en rollefordeling mellom grendene. Det kan f.eks. lede til at beliggenheten nær E6 og jernbane tilsier en mer samordnet tilrettelegging for næring i Karlshus og noe mindre vektlegging på bolig som de andre grendene kan dekke med mindre konfliktgrad.

Hovedgrepet for utviklingsstrategien 1A-C er å danne et kompakt Karlshus. Hele tettstedet blir liggende på ratoppen mellom E6 og jernbanen.

### Utviklingsstrategi 1A ("Samlet tettsted, begrenset vekst").

Dette alternativet viser en begrenset vekst som det gis plass til ved intern fortetting (område c og d) og en naturlig utfylling i yttersonen (område a og b). I tillegg er vist noe nytt næringsareal nær E6 i øst. Område a og e er forutsatt som næringsområde med gunstig transportbeliggenhet.

+

- Bygger på stedets historiske plassering i landskapet.
- Fyller ut ledige arealer rundt sentrum.
- Styrker sentrum. Korte avstander for gående/ syklende.
- Klart definert tettstedsgrænse.
- Skader ikke kulturlandskapet eller friluftinteressene.

-

- Bygger på dyrka mark
- Konflikt med kulturminner på toppen av Raet.

### Utviklingsstrategi 1B og 1C ("Samlet tettsted, moderat vekst og stor vekst").

For utviklingsstrategi 1B og 1C gjelder de samme punktene som for 1A, men disse viser en større vekst (se område f og g). Følgende positive og negative momenter kommer da i tillegg:

+

- Bygger i et avgrenset landskapsrom (ved Stensrød/ Elvestad). Sårbarheten i landskapsbildet blir liten og svært lokal. Det samme er tilfelle ved Strømshaug fordi ny bebyggelse legges inn mot allerede bebygde områder. Lenger øst er det åpne landskapet fra tunene på ratoppen og sørover bevart, både av hensyn til landskap, jordvern og eiendomsstruktur.
- Området ved Stensrød/ Kjellerød har lett adkomst til kommunikasjonsårene (rv. 110/ E6 og ny jernbanestasjon).
- Området ved Stensrød/ Kjellerød vil ikke synes fra dagens rv. 110.

-

- Ligger på den beste jorda på sørskråningen av Raet.
- Ligger i trasé for evt. ny rv. 110 forbi Karlshus. Kan tilpasses.

### Utviklingsstrategi 2 ("Mot Vansjø").

Denne strategien legger opp til en utvikling på nordsiden av E6, nært tilknyttet idrettsanlegget og ny ungdomsskole (se område h). Som basis ligger også en utfylling som i strategi 1A.

+

- Fyller ut ledige arealer nær sentrum.
- Styrker sentrum. Korte avstander for gående/ syklende.
- Nærhet til idrettsanlegg, idretts-hall og ny ungdomsskole.

- Nærhet til friluftsliv (Vansjø og skogområder)
- E6-undergang med tilstrekkelig kapasitet finnes.
- Byggeområdene ligger i avgrensede landskapsrom og blir ikke synlige fra Vansjø.

-

- E6 deler tettstedet i to.
- Nærhet til Vansjø. Uheldig med forurensning, forsøpling og belastning i strandsonen i forhold til Vansjø som drikkevannskilde.
- Bygger på dyrka mark.

### Utviklingsstrategi 3 ("Ratoppen").

Denne strategien legger opp til en utvikling på ratoppen mellom de to viktige kommunikasjonsknutepunktene på E6 (område i).

+

- Bygger på stedets historiske plassering i landskapet.
- Fyller ut ledige arealer rundt sentrum.
- Beskriver landskapsformen.
- Hele tettstedet ligger på samme høydenivå (fordel for gående/ syklende).
- Klart definert tettstedsgrænse.
- Gang-/sykkelvei er ferdig opparbeidet langs hovedveien.

-

- Lange avstander til sentrum (fra de ytterste endene).
- Nærhet til E6.
- Inngrep i kulturlandskapet nær kirken og Lundebygdene.
- Mulighet for arkeologiske funn

- under bakken på ratoppen.
- Bygger på dyrka mark.

### Utviklingsstrategi 4 ("Strømnesåsen").

Denne strategien legger opp til en utvikling på åsen på sørsiden av dalen ved Strømnes. Ny jernbanestasjon blir liggende midt mellom "det gamle Karlshus" og det nye utbyggingsområdet.

+

- Bygger ikke på dyrka mark eller viktig kulturlandskap.
- Nærhet til jernbanestasjon.
- Nærhet til turterreng.
- Lite støy.
- Ingen kjente fornminner og mindre fare for arkeologiske funn under bakken.

-

- Svak identitet ("soveby").
- Et helt nytt boligfelt som ikke er en del av selve Karlshus, men nært nok til også å svekke identiteten til eksisterende tettsted. Daldraget og høydeforskjellen vil forsterke dette.
- Tettstedet blir splittet i to av jernbanen.
- Stigning gjør at adkomsten blir fra "bakveien" og ikke direkte fra Karlshussiden.
- Bygger i det største sammenhengende skogområdet på sørsiden av Raet i denne regionen (skog-, vilt- og friluftsområde).
- Nordre del ugunstig orientert.
- Ingen naturgitt avgrensning i syd.
- Fordrer helt ny infrastruktur som også vil gi dyrere vedlikehold.








# UTVIKLINGSSTRATEGI 1A

"SAMLET TETTSTED, BEGRENSET VEKST"

TEGNFORKLARING:

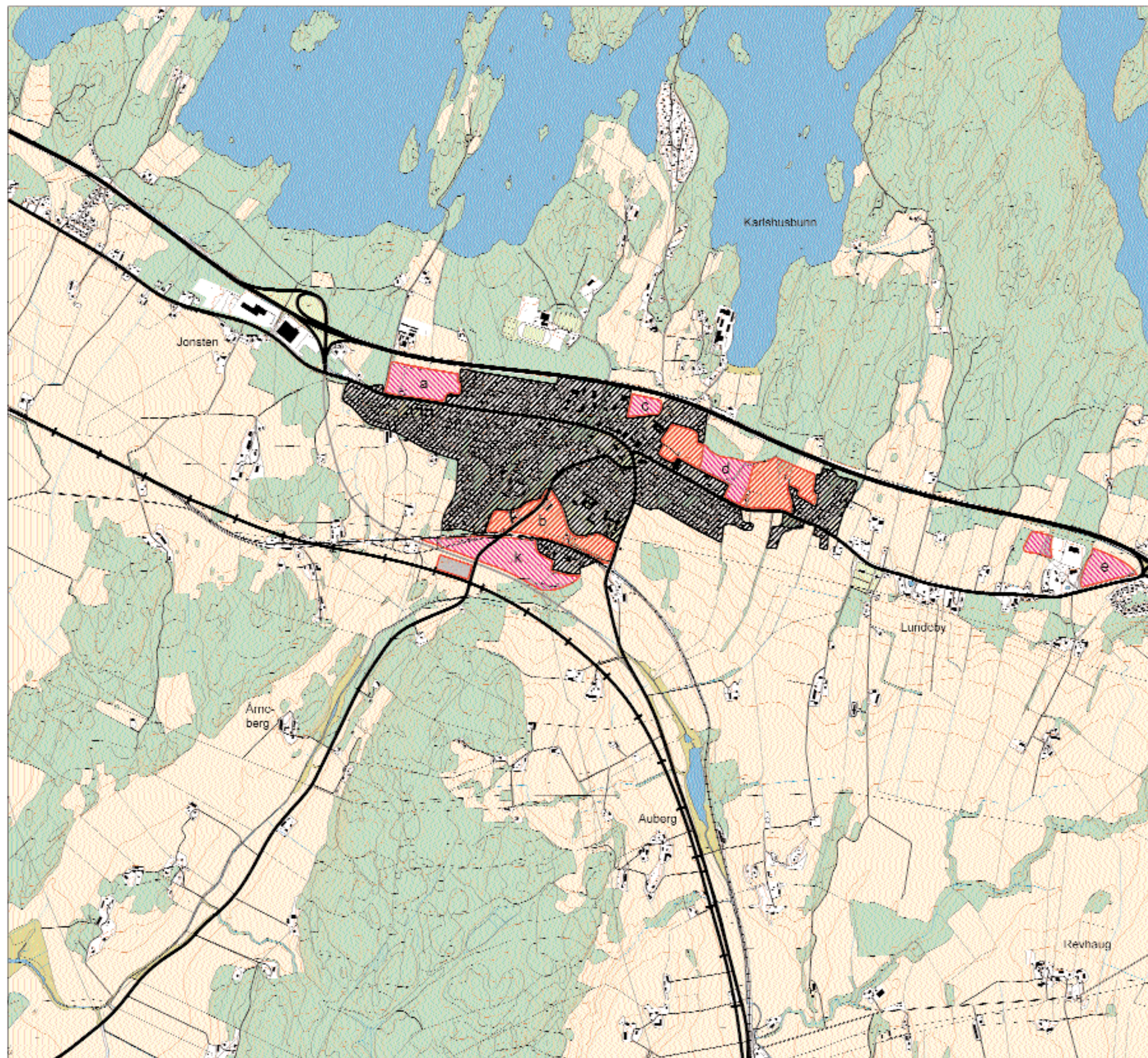
 EKSISTERENDE TETTSTED

 TETTSTEDSTILVEKST, BOLIG

 FORTSATT SVIKT, NØR-RING

 NY JERNBANE MED STASJON

 TRASÉ FOR EVT. NY RV. 110  
(PLANLACT 1990), MEN VIST MED  
JUS I H-1 TRASÉ I PASS I  
JERNBANEN



KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003

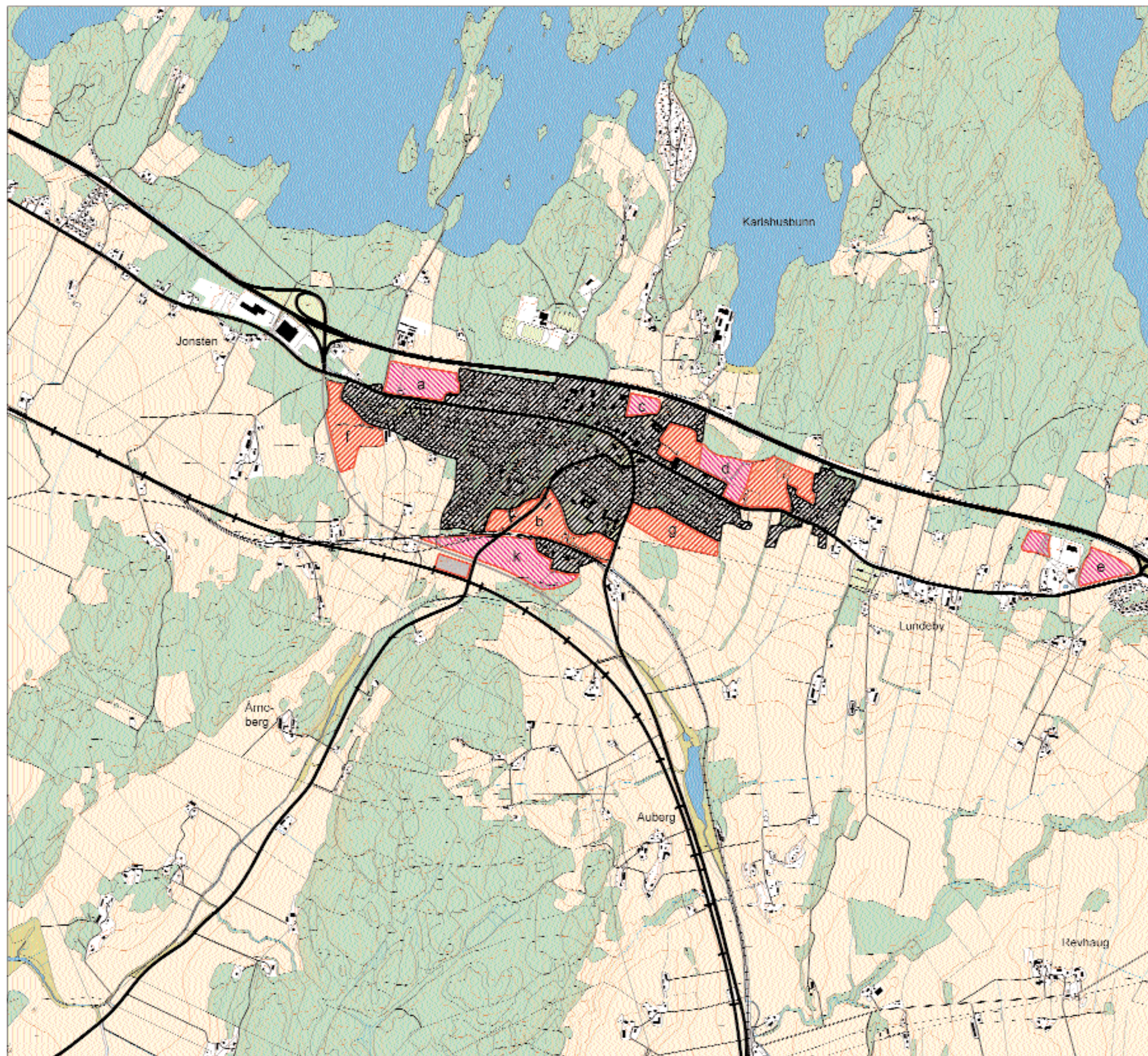


# UTVIKLINGSSTRATEGI 1B

"SAMLET TETTSTED, STOR VEKST"

TEGNFORKLARING:

-  EKSISTERENDE TETTSTED
-  TETTSTEDSTILVEKST, BOLIG
-  TETTSTEDSVEKST, NÆRING
-  NY JERNBANE MED STASJON
-  TRASÉ FOR EVT. NY RV. 110 (PLANLAGT 1990), MEN VIST MED JUSTERT TRASÉ TILPASSET JERNBANEN



KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003

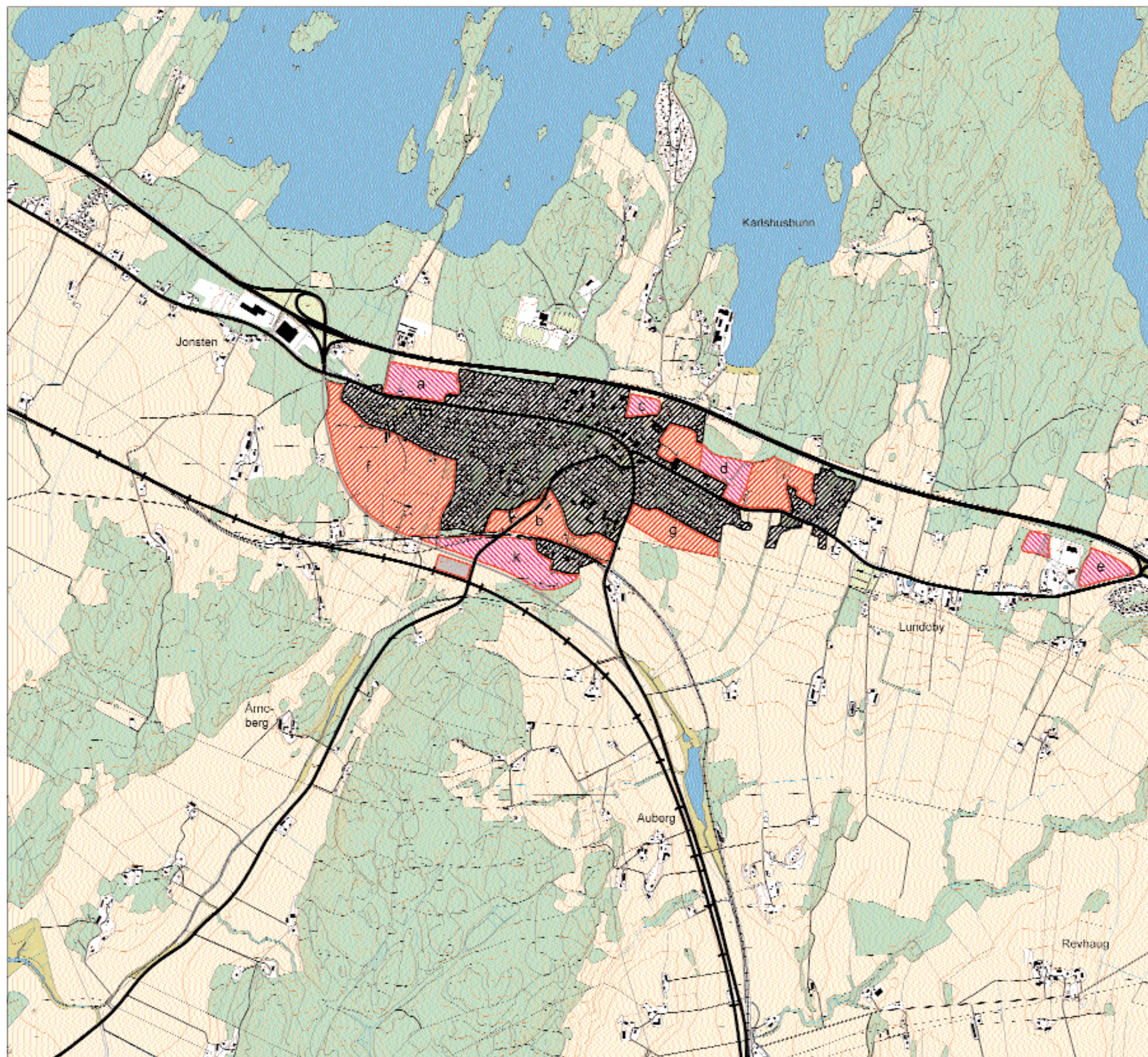


# UTVIKLINGSSTRATEGI 1C

"SAMLET TETTSTED, MODERAT VEKST"

IFØLGENDE ÅRING:

-  EKSISTERENDE TETTSTED
-  TETTSTEDSTILVEKST, BOLIG
-  TETTSTEDSVEKST, NÆRING
-  NY JERNBANE MED STASJON
-  TRASE FOR EVT. NY RV. 110 (PLANLAGT 1990), MEN VIST MED JUSTERT TRASE TILPASSET JERNBANEN



KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003



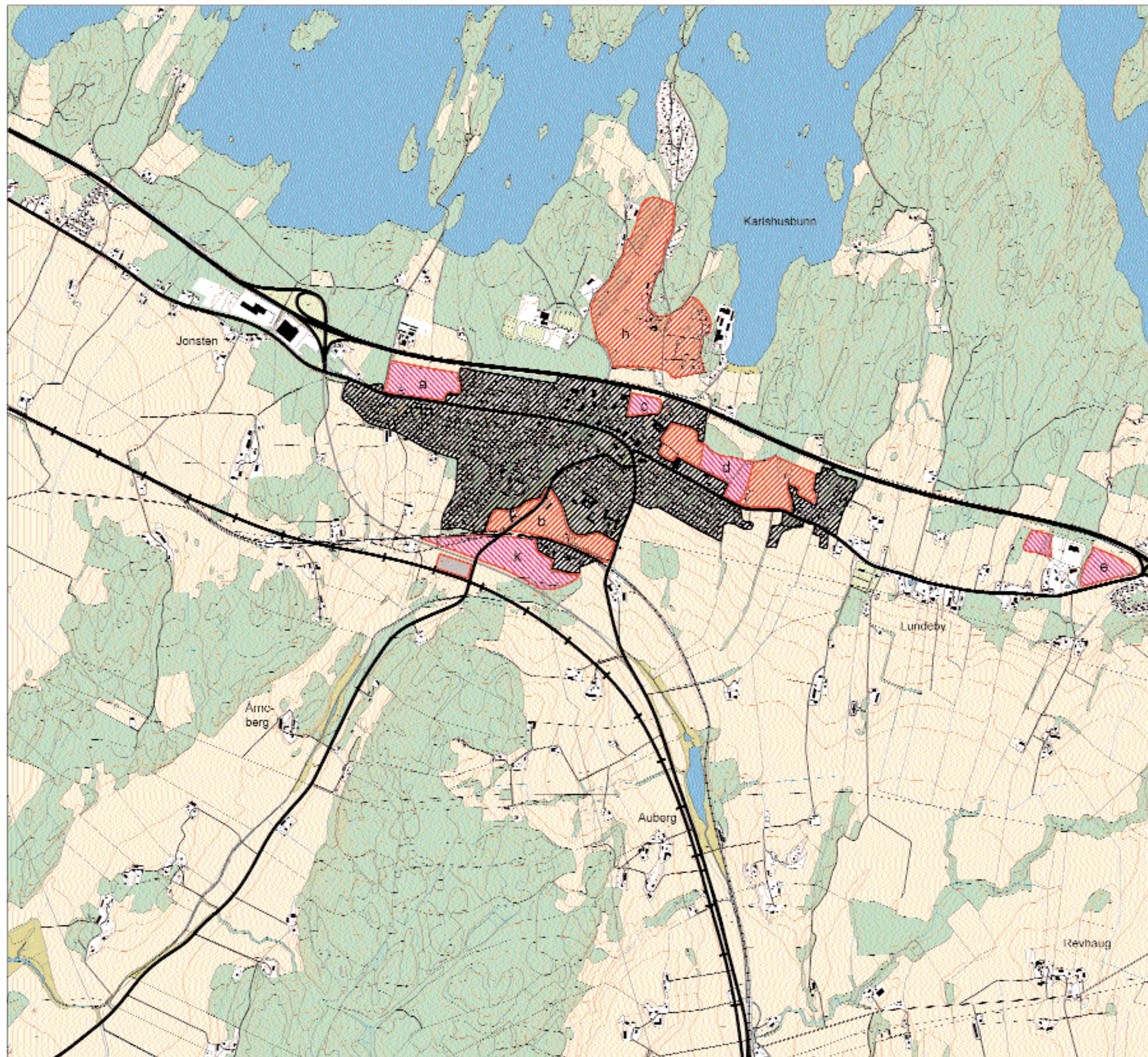
## UTVIKLINGSSTRATEGI 2

"MOT VANSJØ"

TEGNGFORKLARING

-  EKSISTERENDE TETTSTED
-  TETTSTEDSTILVEKST, BOLIG
-  TETTSTEDSVEKST, NÆRING
-  NY JERNBANE MED STASJON

TRASÉ FOR EVT. NY RV. 110  
(PLANLAGT 1990), MEN VIST MED  
JUSTERT TRASÉ TILPASSET  
JERNBANEN



KARLSBUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003



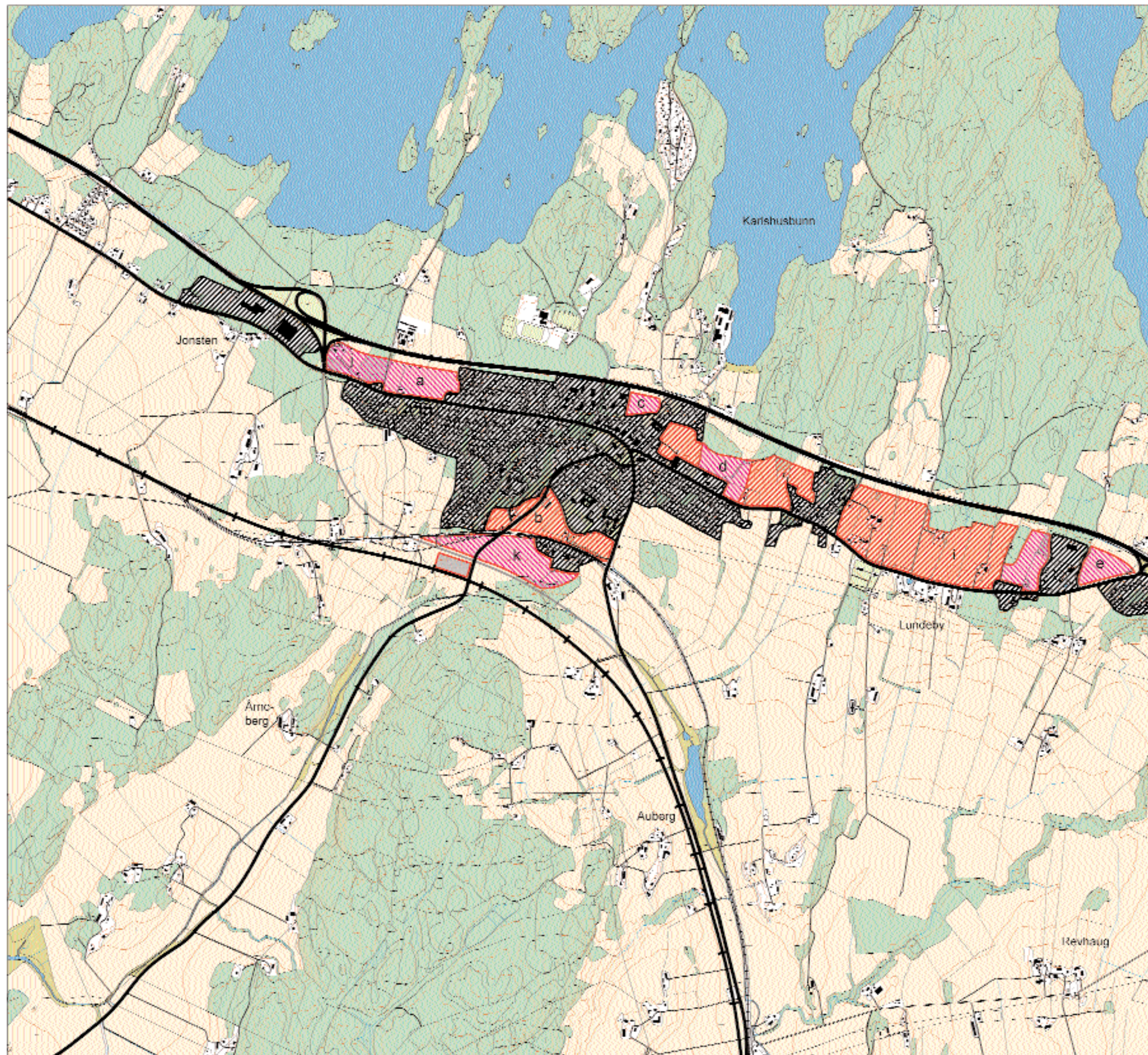
# UTVIKLINGSSTRATEGI 3

"RATOPPEN"

TEGNFORKLARING:

-  EKSISTERENDE TETTSTED
-  TETTSTEDSTILVEKST, BOLIG
-  TETTSTEDSVEKST, NÆRING
-  NY JERNBANE MED STASJON

TRASE FOR EVT. NY RV. 110  
(PLANLAGT 1990), MEN VIST MED  
JUSTERT TRASE TILPASSET  
JERNBANEN



KARLSBUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN






LOK sept. 2003

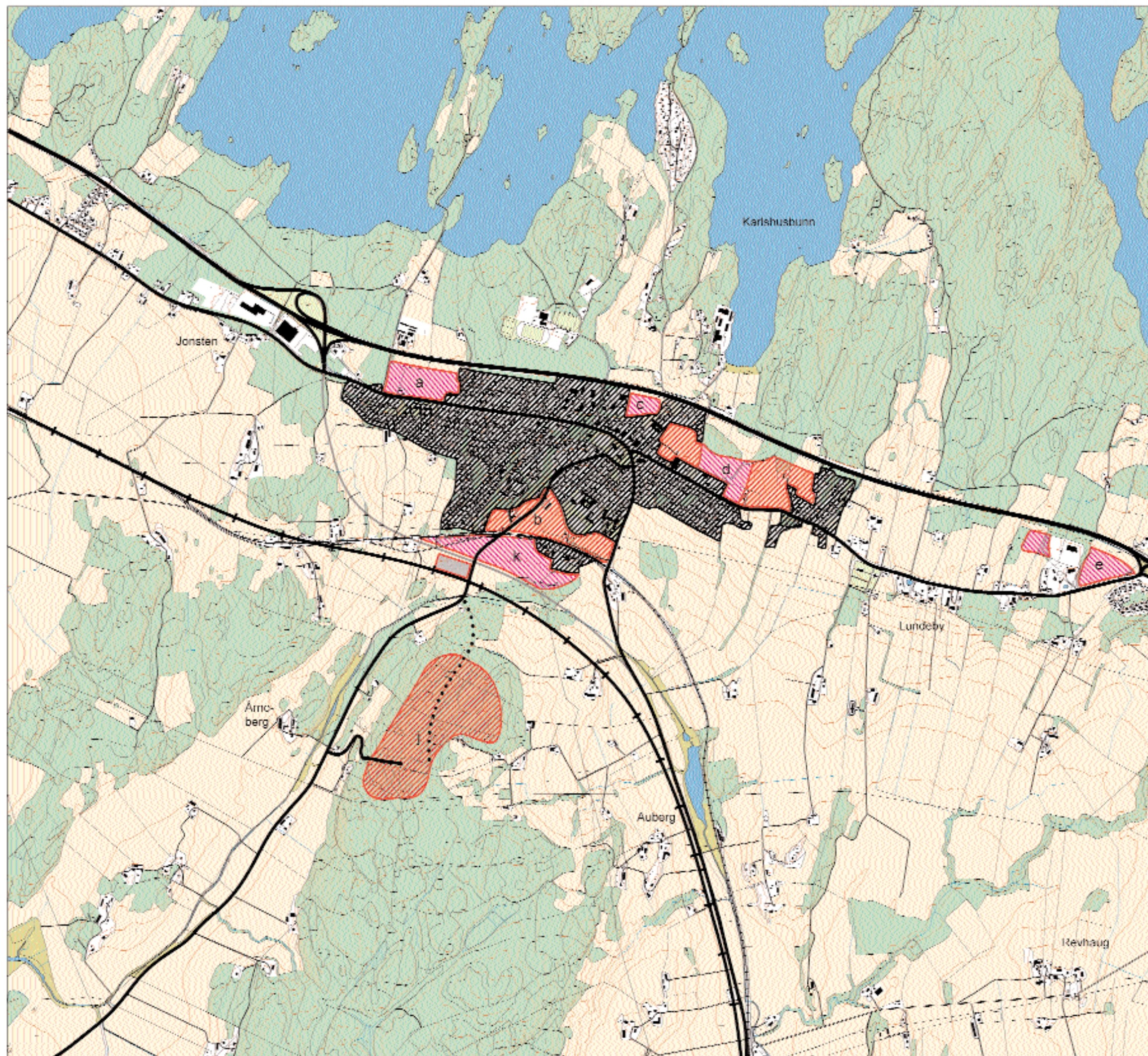


# UTVIKLINGSSTRATEGI 4

## "STRØMNESASEN"

IFGN-ORIKI ARING:

-  EKSISTERENDE TETTSTED
-  TETTSTEDSTILVEKST, BOLIG
-  TETTSTEDSVEKST, NÆRING
-  NY JERNBANE MED STASJON
-  TRASE FOR EVT. NY RV. 110 (PLANLAGT 1990), MEN VIST MED JUSTERT TRASE TILPASSET JERNBANEN



KARLSHUS  
RÅDE KOMMUNE

STEDSANALYSE

200 m 600 m 1 km



UTARBEIDET AV:  
LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRÉ HANSEN

LOK sept. 2003