

MARS 2021
RÅDE KOMMUNE

Områderegulering for Karlshus sentrum i Råde kommune

OPPSUMMERING AV KOMMENTARER TIL MERKNADER VED 2. GANGS
OFFENTLIG ETTERSYN

ADRESSE COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo
TLF +47 02694
WWW cowi.no

OPPDRAGSNR. A089204
VERSJON 01
UTGIVELSESDATO 10.03.2021
UTARBEIDET TREI/KRJO

Planen var til 2. offentlig ettersyn i perioden 13.5.2019 til 26.06.2019. I det følgende oppsummeres innspillene som har kommet inn.

Fra	Oppsummering av innspill	Kommentar
NVE	Innsigelse til planen grunnet manglende sikkerhet mot skred (kvikkleire) iht. TEK 17.	Råde kommune har oversendt geoteknisk notat fra Multiconsult (datert 05.03.2020) til NVE. I notatet konkluderes med at <i>områdeskred grunnet forekomst av sprøbruddmateriale ikke er vurdert som sannsynlig, fordi topografiske forhold sammen med eventuelt sprøbruddmaterialets beliggenhet tilsier at et skred initiert i foten av skråningen, ikke vil trekke seg tilbake til planområdet.</i> NVE har trukket innsigelsen til områdereguleringsplan for Karlshus sentrum på bakgrunn av konklusjonene til Multiconsult og Norconsult. NVE oppfordrer samtidig kommunen til å få gjennomført supplerende grunnundersøkelser i tråd med Norconsult sin anbefaling.
Statens vegvesen	<p>Det må settes av areal til leskur ved stoppene på begge sider av veien. Er usikre på om det er satt av tilstrekkelig areal i plankartet til å etablere universelt utformet busslomme for holdeplassen o_SH2.</p> <p>Er ut fra plankartet usikre på om det lar seg gjøre å etablere oppstillingsplassen for busser slik at bussene ikke stanser nærmere enn 5 meter foran gangfeltet. Viser til at holdeplasser i venstrekurver kan føre til dårlig sikt for sjåfør av buss og at det blir</p>	<p>Råde kommune har fått oversendt digitalt underlag for selve busslommen og plassering og areal til leskur av SVV. Digitalt underlag fra SVV er benyttet som konstruksjonsgrunnlag for revidert plankart.</p> <p>Ved holdeplass KH1 (tidligere SH2) vil bussene stoppe ca. 15 meter foran holdeplassen. Ved holdeplass KH2 (tidligere</p>

	<p>vanskelig å plassere høyre bakhjul inntil plattform. Det må vurderes om o_SH2 skal flyttes til området satt av til o_AVG tvers over riksvegen fra o_SH1, ved eiendommene gnr. 56 bnr. 26, fnr. 1,2 og 3. Ber om å få teknisk plan til godkjenning før endelig planvedtak dersom plasseringen av holdeplassen som er foreslått i plankartet beholdes.</p> <p>Planen må sikre at de to adkomstene fra fylkesveg 118 til o_SKF2 har riktig dimensjonering for buss.</p> <p>Avkjørselspilen ved Vestre Tingvei må fjernes fra plankartet. Atkomster til området kan skje via avkjørselen i vest (markert med avkjørselspil) og via krysset mellom fylkesveg 118 og Vestre Tingvei i øst.</p> <p>På fylkesveg 118, i vestgående kjørefelt, tvers over vegen for området o_SKF2 har det vært vurdert å etablere kantstopp. Ber om at det blir tatt inn en bestemmelse som åpner for at det kan etableres kantstopp i areal avsatt til o_AVG i dette området.</p> <p>Det bør vurderes om fortau o_F10 skal legges inn som gang- og sykkelveg forbi o_SKF2, som forlengelse av GS8. Eksisterende grøntrabatt kan da beholdes og settes av som annen veggrunn – grøntareal.</p>	<p>SH1) er avstanden ca. 20 meter. På grunn av begrenset arealer og avkjørsler til eiendommer langs Mosseveien er det ikke ønskelig å flytte holdeplass KH1 (tidligere SH2). Det er utarbeidet teknisk plan som er oversendt til, og akseptert, av SVV. Teknisk plan er benyttet som konstruksjonsgrunnlag for revidert plankart..</p> <p>Plankartet kontrolleres ift. dimensjonering for buss og endres om nødvendig.</p> <p>Plankartet er endret iht. merknaden.</p> <p>Kantsteinstopp faller inn under formålet <i>annen veigrunn</i> og kan etableres uten presiseringer av tiltaket i bestemmelser.</p> <p>Plankartet er ikke endret iht. merknaden. Forholdet vurderes på nytt etter offentlig ettersyn.</p>
Fylkesmannen	Innsigelse, se NVE	Se tilsvaret til NVE
Fylkesmannen	<p>Har tidligere påpekt at det er svært utfordrende å utarbeide en reguleringsplan for et så stort område, uten krav til videre detaljregulering før byggesaksbehandlingen. Det kan være vanskelig å se effektene av foreslåtte bestemmelser. Anbefaler i større grad bruke krav om detaljregulering før byggesaksbehandling.</p>	<p>Plangrepet er helhetlig og grundig utredet. Funn i utredninger er innarbeidet i bestemmelser og plankart for å sikre kvalitet i gjennomføring av reguleringsplanen. For de felt der det åpnes for tiltak der effektene av tiltaket ikke er fullt ut utredet stilles det krav om</p>

	<p>Skeptiske til at unntaksbestemmelsen tas inn som en gjennomgående løsning for hele planområdet. Dette samsvarer ikke med intensjonene i T-1442. I planbestemmelse 4.2 bokstav b første strekpunkt står det at «Kravet om stille side er å regne som oppfylt ved etablering av fasademessige løsninger som kan åpnes for lufting, og som i åpen stilling gjør at kravene til innendørs støy (Lden ≤ 45 dB) er tilfredsstillt». Er usikre på hvordan man har kommet frem til grenseverdien på Lden 45 dB.</p> <p>Det bør i større grad diskuteres om det er ønskelig å legge til rette for etablering av ny støyfølsom virksomhet som barnehage og omsorgsboliger innenfor områder som er utsatt for støy.</p> <p>Anbefaler maksimumskrav for bilparkering.</p>	<p>detaljregulering. Videre stilles det krav til ytterligere utredninger og dokumentasjon i forbindelse med søknad om tiltak. Nødvendige supplerende undersøkelser vil bli gjort i detaljfaser av de ulike tiltakene innenfor planområdet og det er derfor ikke ansett å være behov for ytterligere plankrav. Se også tilsvar til NVE.</p> <p>Støybestemmelsen er endret med presisering av at anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinjen skal tilfredsstilles. I bestemmelsen er det angitt hva som regnes som stille side. Slik bestemmelsen er utformet oppfylles støyretningslinjene i T-1442</p> <p>For felt BKB1 er det stilt rekkefølgekrav om etablering av støyskjerm mot Mosseveien. Støyskjerm er vurdert å kunne ha god effekt på støyforholdene innenfor dette feltet. I bestemmelsene stilles det krav om støyfaglig utredning for tiltak for støyfølsom bruk. Ved overskridelser skal plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå følge søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.</p> <p>Planforslaget ivaretar maksimalt tillatt parkering på terreng for formålene bolig, forretning og</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>tjenesteyting med hensikt å redusere overflateparkering. Et generelt maksimumskrav til parkering er tidligere vurdert og det er konkludert med at dette erfaringsmessig ikke er hensiktsmessig. Som et virkemiddel for å redusere bilbruk i sentrum åpner bestemmelsene for at kommunen kan redusere krav til parkering dersom andel sykkelparkering overgår minimumskravene som gitt i planen.</p>
	<p>Viser til bestemmelser for boligområdet B2, men kan ikke gjenfinne dette på plankartet.</p> <p>Det står i bestemmelse 5.3.2 siste avsnitt at bevertningsformål skal tilpasses boligformål med hensyn til åpningstider, varelevering og drift, slik at virksomheten ikke er til unødig sjenanse for beboere i området. Ber kommunen vurdere om det bør gis tilsvarende bestemmelser for konsertlokale og treningssenter. Viser til bl.a. Norsk Standard NS8175:2012 Lydforhold i bygninger kap. 5.1 der det står at «diskoteker, dansesteder, treningssentre o.l. bør ikke plasseres i samme bygning som boliger».</p> <p>Viser til ROS-analyse for planområdet, datert 28.08.2017. Det er gjennomført en regional kvikkleirekartlegging i Råde kommune og kvikkleiresonen 2227 Karlshus Ø finnes i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er påtruffet kvikkleire</p>	<p>Felt B2 ble tatt ut etter forrige offentlig ettersyn av planforslaget og referansen til B2 i bestemmelsene er feil. Bestemmelsene endres iht. merknaden.</p> <p>Bestemmelsene er justert med krav om at det for næringsformål med musikkaktiviteter i bebyggelse med støyfølsom bruk skal støynivå ikke overstige 27 dB i boligrom i samme eller omliggende bygning. I nattperioden skal støy fra musikkaktiviteter ikke overskride LAFmax = 35 dB (kveld 40 dB) utenfor boligvindu. Dokumentasjon på støyisolerende tiltak skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Det vises også til krav om støyfaglig utredning for tiltak for støyfølsom bruk.</p> <p>Se tilsvaret til NVE.</p>

	<p>rett syd og nord for planområdet. Kan ikke se at ROS-analysen er oppdatert etter at den regionale kvikkleirekartleggingen ble kjent og kan ikke se av oversendelsen at det er dokumentasjon for at sikkerhet mot kvikkleireskred er tilstrekkelig ivarettatt, eller at plankart og -bestemmelser er endret eller følger opp med krav om tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred. Dette er en mangel ved planen og forutsetter at dette følges opp av kommunen i den videre behandlingen av saken.</p>	
<p>Østfold Fylkeskommune</p>	<p>Anbefaler at det stilles krav til detaljregulering for delområder slik at kommunen kan ha et bedre styringsverktøy for utvikling av sentrum.</p> <p>Viser til tidligere uttalelse datert 20.02.2018 og gjentar oppfordringen om å inkludere Pilegrimsleden i planen. Ber om at pilegrimsleden i plankartet vises med hensynssone c bevaring av kulturmiljø (H_570), med tilhørende bestemmelser.</p> <p>Det legges til rette for etablering av ca. 400 boenheter i planforslaget. Park, gatetun og torvareal er redusert. Ber kommunen vurdere om det er sikret tilstrekkelig areal slik at det sikres gode kvaliteter som gjør Karlshus attraktivt i framtiden med en såpass høy økning av beboere.</p>	<p>Se tilsvaret til Fylkesmannen for dette temaet.</p> <p>Planforslaget er endret slik at den delen av pilegrimsleden som ligger innenfor planområdet er vist som hensynssone c) bevaring kulturmiljø (H570_2 og H570_3), med tilhørende bestemmelse.</p> <p>Planforslaget legger opp til en urban utvikling av Karlshus, med en høy andel leiligheter. Det stilles krav om andel til felles uteareal per boenhet. Det stilles også differensierte krav til uteareal for leiligheter og for småhusbebyggelse. Videre stilles det krav til andel av felles uteareal på terreng/dekke over 1. etasje, evt. parkeringskjeller innenfor hvert enkelt felt. Kravene legger til rette for at det etableres relativt store arealer til felles uteopphold innenfor det enkelte felt. Sammen med en ny park er det vurdert at planen legger til rette for gode kvaliteter innenfor planområdet. Ny park vil ligge sentralt og med gode solforhold som</p>

	<p>Viser til krav om 50 m² uteareal for enkelte delområder i opprinnelig planforslag. Noen av områdene er tatt ut av forslaget (B1, B2), men K1 heter BKB1 og B4 heter BKB11. For disse delområdene er også utnyttningen økt fra 40% til 60%. Ber kommunen vurdere om det er tilrådelig med redusert uteareal i ytterkant av sentrum.</p> <p>Anbefaler ikke unntaksløsninger som ikke tilfredsstillende T- 1442/2016. Barnehager, omsorgsboliger og ordinære boliger bør ikke legges i støysone, siden det kan være vanskelig å finne tilfredsstillende kompenserende løsninger. Det er mye trafikk gjennom Karlshus, også i helger og ferier.</p> <p>Etterspør oppdatering av enkelte plandokumenter ved 2. gangs offentlig ettersyn. Kvikkleireregistreringer i området bør medføre strengere krav i planen.</p> <p>Viser til at dagens bussholdeplass-/parkeringsareal langs Sarpsborgveien foreslås regulert til kombinert samferdselsformål (SKF2). Det er utfordringer i dag ved at trailere/lastebiler parkere på holdeplassen i Karlshus. Det er ikke ønskelig at det legges opp til en kombinasjon for samferdselsformål. Holdeplass for buss bør være tydelig adskilt fra andre formål, og klart definert.</p> <p>Viser til at fylkesplanen ble godkjent 21.06.2018.</p>	<p>vurderes å gjøre denne til et attraktivt møtested.</p> <p>For felt BKB1 skal det avsettes min. 50 m² MFUA pr bolig, og minimum 10 m² MUA pr bolig. For dette feltet er det angitt lavere byggehøyder og en lavere utnyttelse enn de øvrige feltene som primært er avsatt til bolig. Bygningstypologien er tilpasset nærliggende eksisterende boligområder som er blitt utbygd i de senere årene.</p> <p>For felt BKB11 (BKB9 i revidert planforslag) er utnyttelsen satt til 165% BRA. Feltet er vurdert som del av sentrum og er derfor gitt tilsvarende bestemmelser som tilsvarende felt innenfor planområdet.</p> <p>Se tilsvaret til Fylkesmannen vedrørende dette temaet.</p> <p>For felt BKB1 er det stilt rekkefølgekrav om etablering av støyskjerm mot Mosseveien. Støyskjerm er vurdert å kunne ha god effekt på støyforholdene innenfor dette feltet</p> <p>Se tilsvaret til NVE. ROS-analysen er oppdatert.</p> <p>Det er ønskelig med fleksibilitet i reguleringen av dette arealet. For å styre bruken av arealet kan skilting benyttes som tiltak.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Ber om at innspillene tas hensyn til. Har ingen flere innspill, og planen kan egengodkjennes.</p>	<p>Planbeskrivelsen endres iht. merknaden.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Bondelaget	<p>Det må være enkelt å komme til Bøndernes hus med bil, traktor ol. i forbindelse med utleie til foreninger, lag og personer og egne arrangement i bondelagets regi. Dette gjelder også tilkomst til kiosken/tavernette.</p> <p>Gangvei over plassen foran Bøndernes Hus må kunne kombineres med andre funksjoner som for eksempel parkering og varelevering og etableres uten høye kantsteiner osv.</p> <p>Bondelaget ønsker at det legges til rette for tiltak i forbindelse med henting og bringing av busspassasjerer til ny busslomme ved krysset Mosseveien/Sarpsborgveien.</p>	<p>Merknaden etterkommes. Plankartet endres slik at det gis adkomst til eiendommen fra Mosseveien og over felt BS5.</p> <p>Det er ikke foreslått gangvei over parkeringsplassen foran bebyggelsen. Mellom feltet og Mosseveien foreslås det gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelvei er ikke forenlig med parkering og varelevering. Utforming og bruk av arealet foran Bøndernes hus vil styres av hvordan utbyggerne organiserer de ulike funksjoner knyttet til formålet innenfor feltet.</p> <p>Bringe- og henteløsninger kan være aktuelle ved større kollektivknutepunkt og på holdeplasser for regional kollektivtransport, men er ikke vurdert som hensiktsmessig eller nødvendig ved ordinære holdeplasser.</p>
Råde fjernvarme	<p>Råde fjernvarme har lagt til rette for betydelig utvidelse av biovarmeanlegget sitt og ønsker flere brukere av fjernvarme for å utnytte anleggets kapasitet. Områdereguleringen bør si noe om bruk av fjernvarme. Foreslår at det tas inn en reguleringsbestemmelse om at utbyggere som velger fjernvarme vil få en økning i tomtens utnyttelsesgrad på 5 %.</p>	<p>Det er ikke anledning til å gi unntaksbestemmelser for utnyttelse knyttet til energibruk. I fellesbestemmelser for byggeområder er det lagt til et krav om tilrettelegging for miljøvennlig energiforsyning: <i>Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme eller annen type miljøvennlig</i></p>

		<p><i>energiforsyning. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for energiforsyningen til bebyggelsen.</i></p>
<p>Råde handelsstand</p>	<p>Viser til tidligere innspill i forbindelse med områdereguleringsplanen. Synspunktene står fortsatt.</p> <p>Merknader fra 1. gangs offentlig ettersyn: Etterspør planer for hvordan bedriftene/forretningene kan drive under utbyggingen og for varelevering.</p> <p>Mener Råde sentrum er avhengig av veien/trafikken forbi forretningene og at fasaden vises utad slik trafikantene ser at det finnes handelsvirksomhet. Negativt om parkeringsplasser blir borte og butikkene blir liggende med ryggen til hovedveien. Viser til konkurranse med aktører i nabobyer. Mener at reguleringsplanen kan medføre at handelslivet dør, som f.eks. i Vestby, Greåker og Halmstad i Rygge. Mener handelen er avhengig av kunder fra område i og rundt nabobyene, og at kjørende på vei til hytter og campingplasser i distriktet er en viktig kundegruppe. Mener det foreslåtte parkeringshuset vil være negativt for handel i sentrum. Ønsker gratis kundeparkering foran</p>	<p>Det vises til svar til innspill etter 1.gangs offentlig ettersyn.</p> <p>Det er ikke utarbeidet konkrete planer for anleggsfasen for det enkelte prosjekt. Dette må avklares i planlegging av byggefase. En anleggsperiode på naboeiendommer vil normalt medføre ulemper for omgivelsene, men skal ikke være til hinder for at øvrige forretninger skal kunne opprettholde sin virksomhet. Det kan forventes at eksempelvis tilgjengelighet til kundeparkering begrenses. I tillegg vil det være utfordringer med støy og støv som kan være til sjenanse. Planen er lagt opp slik at det skal være mulig å opprettholde adkomst for varelevering fra Nethusveien også i byggeperiode.</p> <p>Reguleringsplanen legger til rette for økt handel i sentrum, kombinert med fortetting av boliger som vil gi et økt, lokalt kundegrunnlag. Trafikken på Mosseveien vil ikke begrenses som følge av planen. Planen legger til rette for å opprettholde dagens parkering langs Mosseveien. Butikker i sentrum vil ha henvendelse mot Mosseveien som i dagens situasjon.</p>

	<p>forretningene som i dag. Etterspør parkeringshus under Langhuset eller på bankplassen.</p> <p>Viser til at det er foreslått større arealer til kontorer enn til butikker og forretninger og etterspør planer for å fylle opp kontorarealene. Henviser til tomme lokaler i Råde Torg og Holstad-bygget. Mener butikker trekker flere kunder enn kontorer. Stiller spørsmål om kontorarealer kan gjøres om til boliger.</p> <p>Ønsker at foreslått gågate, grøntareal bak Nethusveien og park tas ut av planen. Ønsker at butikkene trekkes bakover, et bredere fortau foran butikkene, flere p-plasser og vei med droppsoner for varelevering, snumulighet og utkjøring til</p>	<p>Varelevering er planlagt tilsvarende som i dagens situasjon, med mulighet for varelevering fra Nethusveien, på torg og langs sentrumsrekka. Parkeringshus er tatt ut av planforslaget. Reguleringsplanen er ikke til hinder for at kunde-parkering i sentrum kan være gratis. Betalingsbelagt parkering er dog et virkemiddel for å begrense bilbruk i tråd med planprogrammet og hensikten med planen. Planen legger ikke til rette for parkering under Langhuset, men for økt parkering på bankplassen.</p> <p>I revidert planforslag er krav til andel kontorer og fordeling av formål tatt ut av planforslaget for å gjøre reguleringsplanen mer fleksibel og robust over tid. Arbeidsplasser er positivt for sentrum da det bidrar til aktivitet over døgnet og gir økt kundegrunnlag for forretninger og bevertningssteder. For en utvikling i tråd med begrepet «Urban landsby» er det positivt med en funksjonsblanding i sentrum og hvor det tilrettelegges for gang- og sykkelavstand mellom bolig, arbeidsplasser, skoler, forretninger, rekreasjon og tjenester.</p> <p>I revidert planforslag er det langt inn flere gatetun for å bedre forbindelsene gjennom planområdet, parken er videreført som et</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Vansjøveien. Mener dette også vil muliggjøre at driften kan opprettholdes i byggeperioden.</p> <p>Setter spørsmålstegn ved kostnad til infrastruktur og etterspør kostnadsberegninger for dette.</p> <p>Positive til leiligheter i sentrum og mulighet for nye og flere butikker. Mener det ikke er tatt hensyn til det etablerte næringslivet/handelen og til lokale håndverkere i Råde Sentrum.</p>	<p>viktig møtested og rekreasjonsområde i sentrum. Nethusveien videreføres i stor grad som i dagens situasjon og videreføres østover mot Vansjøveien.</p> <p>Det er utarbeidet kostnadsberegninger for opparbeidelse av de større infrastrukturiltakene i planen. Kostnadsberegningene er lagt til grunn for endret gjennomføringsmodell for reguleringsplanen. Gjennomføringsmodellen er utarbeidet høsten 2020 og er behandlet av kommunestyret i desember 2020. I planbeskrivelsen redegjøres det nærmere for prinsippene i gjennomføringsmodellen.</p> <p>Planen fokuserer på handels- og næringsutvikling i sentrum, bl.a. ved tilrettelegging for økt handel i sentrum. I revidert planforslag er det tatt hensyn til at hvert enkelt felt i større grad skal kunne utvikles uavhengig av naboeiendommer/felt. Planen legger videre til rette for erstatningsarealer for eksisterende forretninger og virksomheter som, midlertidig eller permanent, må relokaliseres som følge av etablering av ny bebyggelse.</p>
Bjørn Antonsen	<p>Grunneier kan ikke gå inn for den planlagte områdereguleringen da eiendommen deres blir innestengt for biladkomst og parkering for beboere samt at den blir redusert med 19,3 % på grunn av planlagt torg 1 og torg 2 og fortau. Viser til at</p>	<p>I bestemmelsene er det sikret midlertidig tilkomst til eiendommen fra Mosseveien inntil ny bebyggelse innenfor feltet</p>

	<p>planforslaget vil bli svært utfordrende å gjennomføre og er lite realistisk.</p>	<p>muliggjør permanent adkomst fra Nethusveien. Sammenlignet med gjeldende regulering innebærer planforslaget en reduksjon i areal til bebyggelse, ca. 100 m². Reduksjonen kompenseres gjennom økt utnyttelse for tomten. Fellestiltak som torg, park mm. har til hensikt å gjøre det mer attraktivt å oppholde seg, bosette seg og til å handle i Karlshus sentrum. Fellestiltakene vil dermed bidra til å øke attraktiviteten for hele Karlshus sentrum, herunder de næringsdrivende.</p>
Bjarne Pedersen	<p>Planen medfører at grunneier må avstå et uforholdsmessig stort areal av sin tomt til fellesskapet, herunder fortau og torg med hele 420,3 m² hvilket utgjør 15,7 % av deres tomt. Begrensning i byggehøyde på 4 etasjer er ikke tilstrekkelig for å oppnå et økonomisk bærekraftig prosjekt. Dersom eiendommen skal utvikles i tråd med planen, må eksisterende bygning rives for å kunne opparbeide parkeringsplasser under bakkeplan. Etter grunneiers beregninger vil en utbygging av tomten i tråd med planforslaget gå med et betydelig tap og det vil derfor ikke bli aktuelt å ta initiativ til utvikling av eiendommen.</p>	<p>Sammenlignet med gjeldende regulering innebærer planforslaget en reduksjon i areal til bebyggelse, ca. 200 m². Reduksjonen kompenseres gjennom økt utnyttelse for tomten. Se for øvrig kommentar til Bjørn Antonsen over.</p>
Frode Lippert	<p>Viser til tidligere innspill og fastholder synspunktene i den grad det ikke er hensyntatt i endringene.</p> <p>Grunneier har planer om å utvikle sine fire eiendommer innenfor planområdet og understreker viktigheten av at man får bygge og utvikle eiendommene på tvers av inndeling av feltene. Viser til utfordring rundt ivaretagelse av passasjer i sentrumsrekka og ulike utbyggingstidspunkt i delfelt.</p>	<p>Kommunen ser viktigheten av at feltene gis en hensiktsmessig inndeling i fht. eierforhold og utviklingstakt. Feltinndelingen i sentrumsrekka er foreslått endret med tanke på eierforhold, utviklingstakt, fotgjengerforbindelser og konsekvenser for omkringliggende eiendommer/felt.</p>

	<p>For å tilrettelegge for utvikling må kommunen må sette seg i førersetet og ta initiativ til ekspropriering og utløsning av eiendommene, slik at det ikke er den enkelte eiendomsbesitter/første utvikler som må bekoste etablering av park m.m.</p> <p>Kravet om utbyggingsavtaler for nytt kryss ved Idrettsveien/RV110 er svært strengt og kostnadskrevene for den enkelte utvikler og bør derfor modereres til å gjelde når områdene er 50% utviklet/utbygd. En slik 50% grense bør også benyttes for Park4 og Torg 1.</p>	<p>Det er høsten 2020 arbeidet med en endret gjennomføringsmodell for planen og rekkefølgebestemmelsene er endret som følge av dette. For opparbeidelse av krysset Idrettsveien/RV110, er det stilt rekkefølgekrav knyttet til alle byggefelt innenfor planen. For park 4 er det skilt mellom rekkefølgekrav knyttet til midlertidig og endelig opparbeidelse. For Torg 1 er det rekkefølgekrav om opparbeidelse knyttet til feltene som er avsatt til sentrumsformål. For endelig opparbeidelse av nytt kryss, Park 4 og Torg 1 er det stilt rekkefølgekrav om at tiltakene skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Med «sikret opparbeidet» henvises det til at kravet kan anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Råde kommune eller forpliktende avtaler med Viken fylkeskommune. Omfang av økonomisk bidrag styres gjennom utbyggingsavtaler. Løsningen gir mer fleksibilitet for grunneierne/utbyggerne, som da ikke trenger å vente på at tiltaket er fullfinansiert/opparbeidet før de får utvikle sin eiendom.</p>
<p>Dag Aspelund v/BAS Arkitekter</p>	<p>Tiltakshaver ønsker å utvikle de tre tomtene, Vansjøveien 1 (56/13), Mosseveien 2 (56/10) og Mosseveien 4 (56/7), til et helhetlig prosjekt. Foreslått regulering av 56/13 i BKB7 ivaretar ikke tiltakshavers ønsker om bruk av området til bla. matbutikk og 56/13 bør derfor inkluderes i BS5.</p>	<p>Kommunen ser viktigheten av at feltene gis en hensiktsmessig inndeling i fht. ønskede tiltak. I revidert planforslag er eiendommen 56/13</p>

	<p>Regulerte byggegrenser bør ivareta at Vansjøveien 1 og Mosseveien 2 kan utvikles med en sammenhengende bygningsmasse.</p> <p>Byggegrenser i plankart bør reguleres der dette er avgjørende i forhold til omkringliggende veger, hvis ikke bør det legges inn en unntaksbestemmelse som gjør at flere eiendommer kan utvikles samlet uten at det kreves dispensasjon. Det bør vurderes om eiendommene i sentrumsrekka og 56/11 og 56/7 kan ha en mer urban karakter med bebyggelse i nabogrense.</p> <p>§ 5.1 bør justeres slik at det tillates etablert garasjeanlegg utover byggegrenser dersom flere eiendommer utvikles under ett og så fremt det ikke er i strid med f. eks veglovens avstandskrav.</p> <p>Eiendommen 56/13 bør omfattes av samme høydekrav som BS5. Høydebestemmelsen for BS5 bør økes med 1 - 1,5 meters høyde, slik at det tilrettelegges for bebyggelse med 1 næringsetasje + 4 boligetasjer med noe fleksibilitet for etasjehøyder.</p>	<p>innarbeidet i felt BS5. Videre er deler av eiendom 56/16 innarbeidet i felt BS5. Eiendommen er foreslått regulert til sentrumsformål i likhet med de øvrige eiendommene innenfor feltet.</p> <p>Av hensyn til solforhold og fotgjengerforbindelser til bakenforliggende felt anbefales det ikke at felt BS4 og BS5 kan utvikles med sammenhengende bebyggelse. Som et gjennomgående plangrep er arealer mellom feltene som er avsatt til sentrumsformål regulert til gatetun. Hensikten med gatetunene er flere tverrgående forbindelser i sentrum og økt tilgjengelighet for myke trafikanter internt i sentrumsområdet og på tvers av planområdet.</p> <p>Det er i planforslaget innarbeidet bestemmelse som sikrer at eiendommene innenfor det enkelte felt kan utvikles under ett. Videre stilles det krav om at all bebyggelse innenfor et felt skal omsøkes under ett. Se bestemmelse 5.1.a) og c).</p> <p>Byggehøyden for felt BS5 er foreslått til 21 meter. Dette tilsvarer 1 næringsetasje og 4 boligetasjer, og hvorav de fire øverste meter kun kan benyttes til heis, trapp m.v, Se s. 41 i planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse av byggehøyder.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Krav til at takoppbygg for heis skal ligge min 2 m inn fra nærmeste fasadeliv i § 5.3.1, bør endres til å ikke gjelde dersom hele fasadelivet ligger tilbaketrukket på en eiendom.</p> <p>§ 5.3.4 Uteoppholdsareal må spesifiseres slik at det fremgår om krav til MUA kan inngå i krav til MFUA.</p> <p>Planens bestemmelse om lokalisering av atkomst bør justeres slik at endelige adkomstforhold kan avklares i hver enkelt sak. Områdeplanen bør uansett inneholde en unntaksbestemmelse som gir anledning til annen adkomst, dersom flere eiendommer sees i sammenheng. Planen bør åpne for at atkomst til BS5 kan etableres fra SKV6 eller SKV5, slik at kjøreadkomsten opprettholdes som i dag.</p> <p>Det er lagt inn en unntaksbestemmelse som tillater et støyntivå utenfor fasader på ny bebyggelse tilsvarende gul støysesone. Tiltakshaver stiller spørsmål til hvordan</p>	<p>Hensikten med kravet er å begrense høydevirkningen av takoppbygg mot omgivelsene. Dersom det benyttes andre arkitektoniske virkemidler for å redusere høydevirkningene kan forholdet vurderes i hver enkelt sak og evt. tillates gjennom dispensasjon fra reguleringsplan dersom vilkår for dispensasjon oppfylles.</p> <p>I reguleringsbestemmelsene skilles det mellom krav til felles uteoppholdsareal (MFUA) og privat uteoppholdsareal (MUA). MUA skal ikke medregnes i MFUA.</p> <p>For kommunale veier/gatetun er det angitt hvilke veier de ulike feltene/eiendommene skal ha adkomst fra. Eksakt plassering er ikke angitt og vil således vurderes i hver enkelt sak. I revidert planforslag er adkomst til feltet foreslått fra Vansjøveien og fra Nethusveien via gatetun. Det er ikke ønskelig med adkomst til feltet fra Mosseveien over Torg 1. Å opprettholde adkomst fra Sarpsborgveien er vurdert å være negativ for gående og syklende langs Sarpsborgveien og adkomsten er ikke foreslått opprettholdt.</p> <p>Støybestemmelsen er justert for å klargjøre dette forholdet.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>fremtidige byggesaker i rød støysone skal behandles, og etterspør en retningslinje for dette.</p> <p>Det ønskes regulert inn eget formål for flateparkering mot Mosseveien/ Sarpsborgveien, da markedsaktører som skal drifte en matbutikk i et område som Råde vil stille krav dette. Eventuelt at det gis anledning til å etablere parkering utover makskravene i dette området. Det bør vurderes om 56/11 også bør reguleres med parkeringsformål mot Mosseveien/Sarpsborgveien for å sikre sammenhengende struktur og siktlinje.</p> <p>§ 4.10.2 m) for felt BKB7 bør spesifiseres mht. hvilken del av SKV3 som skal opparbeides.</p> <p>Med foreslått innlemmelse av 56/13 i felt BS5 og øvrige justeringer er det ønskelig med en justering av utnyttelsesgraden slik at vedlagt skisseprosjekt kan gjennomføres.</p>	<p>Det foreslås felles samferdselsformål – torg, parkering, og felles adkomst langs felt BS5. Feltet skal være felles adkomst for eiendommer innenfor felt BS4 og BS5. Parkering innenfor feltet skal medregnes i parkeringskrav for felt BS5. Gang- og sykkelvei forbi felt BS5 foreslås flyttet nordover for å gi en bedre ferdselslinje for gående og syklende forbi feltet.</p> <p>Det foreslås endringer i rekkefølgekrav knyttet de ulike feltene basert på endret modell for gjennomføring. Se planbeskrivelsen og forslag til reguleringsbestemmelser for nærmere beskrivelse av gjennomføringsmodell og rekkefølgekrav.</p> <p>Grad av utnyttelse foreslås videreført for felt BS5, %-BRA= 170%.</p>
<p>Bjørn og Per Arne Hovland</p>	<p>Foreslått byggehøyde på 21 meter i felt BS4/5 vil stenge for mye lys/sol på bakenforliggende tomter. Områdereguleringen bør derfor tillate tilsvarende høy bebyggelse på BKB6/7 slik at de øverste enhetene i bygget får bedre lys/solforhold og utbyggingen fremstår bedre stedstilpasset. Byggegrensen i BS4/5 bør også settes lenger fra nabogrensen og det bør stå i bestemmelsene at det ved godkjenning av bygg på BS4/5 skal tas særlig hensyn til lys/solforhold for bakenforliggende bebyggelse.</p> <p>Det foreslås at det tas med rekkefølgebestemmelse som sikrer en felles utnyttelse av feltene BS4/5 og BKB6/7. Dersom ikke dette tas inn bør bebyggelsen i felt BS4/5 reduseres og trekkes lenger fra bakenforliggende eiendommer.</p>	<p>Det er foreslått endringer i reguleringsplanen hvor felt BKB 7 er innlemmet i felt BS4 og i BS5. Det vises til sol- og skyggestudier i planbeskrivelsen. I felt BS4/5 er maksimal byggehøyde satt til 21 meter, hvorav de øverste 4 meterne (mellom 17 og 21 meter) kun kan benyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner m.v. Dette innebærer at hoveddelen av takflaten vil</p>

	<p>Foreslått trasé for vei SKV3 vurderes som uhensiktsmessig og det foreslås istedet at denne legges på baksiden av felt BKB6.</p> <p>Ber om en klargjøring av hva som ligger i at vei skal opparbeides til «midt regulert vei», jf. § 4.10.2.</p> <p>Ønsker at atkomsten til felt BS4 reguleres inn på baksiden av framtidig bebyggelse.</p>	<p>ha maksimal høyde på 17 meter.</p> <p>Tilsvarende vil hoveddelen av takflaten i felt BKB5 (tidligere BKB6) ha maksimal høyde på 15 meter. Sol- og skyggestudier viser at felt BKB5 vil få noe skyggevirkning fra felt BS4 og BS5. For å muliggjøre at bebyggelsen på felt BKB 5 kan trekkes lengre unna foranliggende bebyggelse er felt BKB5 utvidet noe nordover, ca. 10 meter. Årsaken til at det er høyere byggehøyder i felt for sentrumsformål er for å tilrettelegge for forretninger i bebyggelsens 1. etasje.</p> <p>Det er i forbindelse med endring av planforslaget vurdert alternative traseer for Nethusveien, se side 13 i planbeskrivelsen. Foreslått trase vurdert som den beste løsningen med tanke på gjennomføring og tilstrekkelig sikring av adkomst til alle utbyggingsfelt i planen. Foreslått plassering gir også et større samlet park- og torgareal som vil være fri for gjennomgående biltrafikk.</p> <p>Det foreslås endringer i rekkefølgekrav knyttet de ulike feltene basert på endret modell for gjennomføring. Se planbeskrivelsen og forslag til reguleringsbestemmelser for nærmere beskrivelse av gjennomføringsmodell og rekkefølgekrav. Felt BS4 er utvidet nordover mot</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Nethusveien ved at deler av tidligere felt BKB7 er innlemmet i felt BS4. Feltet foreslås med adkomst fra Nethusveien via gatetun fra Vansjøveien via felles adkomst.
Heidi og Geir Østby	Er bekymret for at eventuelle utbygginger vil redusere bokkvaliteten på deres eiendom i Nethusveien 12 betydelig. Ønsker ikke at deler av eiendommen beslaglegges til veg, slik at hagen blir mindre og trafikken kommer nærmere. Ønsker heller ikke at det reises høye bygninger sør for Nethusveien som tar bort solen store deler av året eller at man får en delvis utbygging, hvor hver gårdeier bygger ut etter eget ønske. Kommunen bør vurdere å kjøpe ut alle som blir berørt av utbyggingen i Mosseveien og Nethusveien for å få en mer helhetlig utbygging.	Merknaden tas til orientering. Det er i forslag til revidert planforslag lagt til grunn at Nethusveien skal etableres som et av de første tiltakene i forbindelse med gjennomføring av planen. Det foreligger ikke planer om innløsning av eiendommer langs Mosseveien og Nethusveien som reguleres til byggeområder.
Lene Christell Johansen Ertevåg	<p>Viser til at planforslaget gir stor usikkerhet rundt deres eiendom i Nethusveien 10 med hensyn til mulig utvikling og nedgang i bokkvalitet på grunn av en delvis utbygging av området. Grunneier ønsker derfor at det stilles krav om en helhetlig utbygging av felt BS1-BS3 og BKB2-BKB5.</p> <p>Ønsker i utgangspunktet ikke å flytte, men dersom Karlshus sentrum skal bygges ut slik som områdereguleringsplanen tilsier ønsker grunneier seg bort fra området. Oppfordrer kommunen derfor til å tilby en utløsning av eiendommen som gir mulighet for en ny tilsvarende bolig i et område eller å ekspropriere området. Dette gir forutsigbarhet for grunneier og gjør at kommunen kan disponere tomten slik de ønsker og selge til utbygger når den tid kommer.</p> <p>Dersom ingen av de forelagte alternativer blir fulgt, vil grunneier ikke akseptere at deler av eiendommen deres gjøres krav på for utbygging av planlagt vei og fortau eller at det bygges ut høye bygninger rundt eiendommen.</p>	Se tilsvarende over.
Vegar Aasetre	Nyeste planforslag er et skritt i riktig retning da opprinnelige veier og tomtegrenser, i hvert fall delvis, blir bevart. Dette vil gjøre det enklere for beboere, og forhåpentligvis ikke tvinge noen til å måtte selge eller flytte mot sin vilje.	Merknaden tas til orientering.

	<p>Oppføring av bygg eller riving av bygg bør være etter initiativ av eierne selv. Eiendommer bør ikke avhenge slik av hverandre i planer at noen opplever å bli omsluttet av større endringer mot sin vilje. Ekspropriasjon bør unngås, og frivillighet bør søkes i størst mulig grad i eiendomssaker.</p> <p>Råder kommunen til å være varsom med å bruke fellesskapets midler på konsulenttjenester.</p>	<p>I revidert planforslag er det foreslått krav om at all bebyggelse innenfor et felt skal omsøkes under ett. Hensikten er, så langt som mulig, å sikre at eiendommer innenfor et felt utvikles samtidig. Reguleringsplanen innebærer ikke et pålegg om realisering, ei heller en rammetillatelse. Dette vil kunne medføre at enkelte eiendommer ikke utvikles og således blir omsluttet av ny bebyggelse mot sin vilje.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

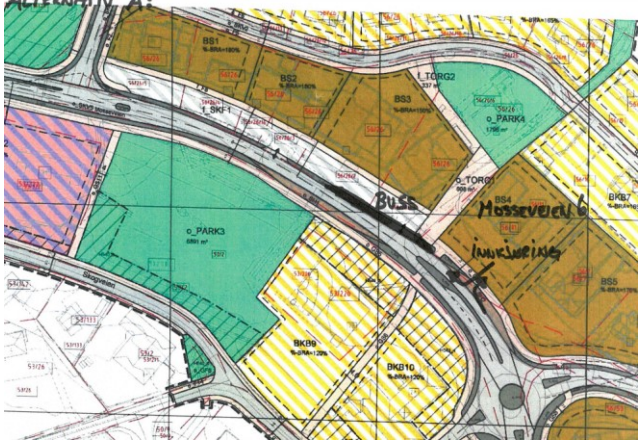
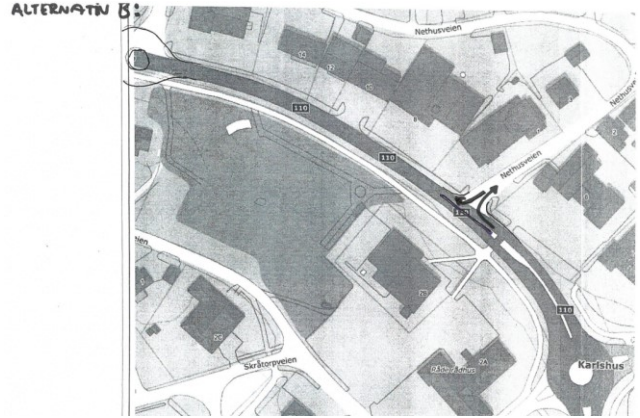
Følgende merknader er innkommet etter merknadsfristen ved offentlig ettersyn 26.06.2019:

<p>Anne Hansen 17. sept. 2019</p>	<p>Er beboer i Råde Torg. Har innvendinger mot bygging i 5 etg. Har vært innforstått med at noe vil bygges på tomten, men ikke 5 etg. Ser ikke at det er noen løsning på parkeringsplasser med et nytt bygg. Soldiagrammet sendt i forbindelse med bygging av 3 etg. ble det mindre sol på deres veranda enn det er i dag. Vil nesten ikke få sol om ettermiddagen med et 5 etg. bygg. Lurer på hvordan dette kan bli vedtatt, da de kjøpte leilighet ut fra andre forutsetninger. Regner med at det vil bli en verdiforringelse av deres leilighet. Virker som det er lite forutsigbarhet i kommunen.</p>	<p>Forslag til områdereguleringsplan for Karlshus sentrum var til 2.gangs offentlig ettersyn før sommerferien 2019, og revidert planforslag legges nå ut til nytt offentlig ettersyn. Reguleringsplanen er ikke vedtatt og det kan ikke gis tillatelser til tiltak basert på forslag til reguleringsplan. Inntil ny reguleringsplan er vedtatt må det søkes om tillatelser til tiltak på bakgrunn av gjeldende reguleringsplan. Forslag til områdereguleringsplan har tidligere vært til offentlig ettersyn 2 ganger. Naboer og berørte er varslet med brev både om oppstart av planarbeid og om utleggelse til offentlig ettersyn. Hensikten er at</p>
---------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>naboer og berørte skal kunne komme med innspill og synspunkter til det pågående planarbeidet. Det har også vært avholdt åpne møter om planarbeidet i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget. Sol- og skyggestudier viser at det er om ettermiddagen at bebyggelsen innenfor felt BKB6 (tidligere BKB8) gir skyggeutslag på å bebyggelsen Råde torg. I revidert planforslag er tillatt byggehøyde i BKB6 og BS6 redusert fra 21 meter til 18 meter, for å i større grad hensynta nabobebyggelsen Råde torg. Sol- og skyggestudier viser at ved å redusere byggehøyden tilsvarende en boligetasje vil solforholdene for Råde torg bedres noe. Se planbeskrivelsen s. 50 for nærmere beskrivelse.</p>
<p>Unni og Birger Ek Råde Torg 20 16. sept. 2019</p>	<p>Viser til mottatt nabovarsel om bygging av leilighetsblokk i Vansjøveien 6 i Råde. Ser av tegninger at bygget har planlagt kotehøyde 65m som vil ruve over Råde torg. Dette vil forringe boligverdiene på Råde torg i tillegg til å ødelegge for kveldssol og utsikt. Kan ikke akseptere at det bygges med høyden presentert i forslaget.</p> <p>Eksisterende renovasjonsstasjon på Råde torg er beregnet på antall boenheter i Råde torg. Det ser ikke ut til i planforslaget til Vansjøveien 6 å være planlagt en egen renovasjonsstasjon. Det ser heller ikke ut til å være plass til dette på tomte og det antas derfor at det er planlagt å bruke eksisterende renovasjonsstasjon på Råde torg, som vil føre til overbelastning av denne.</p> <p>Ser også at det ikke er tilstrekkelige parkeringsplasser til alle boenhetene i Vansjøveien 6 i tillegg til at det ikke er noen parkeringsplasser tilgjengelig for gjester til leilighetene. Råde torg har parkeringsplasser til sine boenheter i</p>	<p>Se tilsvaret over vedrørende nabovarsel basert på forslag til områdereguleringsplan for Karlshus sentrum.</p> <p>Renovasjon skal løses på eiendommen med mindre annet er løst gjennom avtaler med naboeiendommer.</p> <p>Avvik fra krav i reguleringsplan, herunder byggehøyder, parkering m.v. må håndteres gjennom dispensasjonssøknad.</p>

	<p>kjeller i tillegg til gjesteparkeringer ute til leiligheter og næringsvirksomhet. Det er naturlig å anta at disse parkeringsplassene vil brukes av gjester og boende i Vansjøveien 6, noe som ikke kan godtas.</p>	<p>Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan fordrer at vilkår for dispensasjon oppfylles.</p>
<p>Terje Bjørnebekk Styreleder for Sameiet Råde Torg 12. sept. 2019</p>	<p>Viser til mottatt nabovarsel om bygging av en ny boligenhet på tomten Vansjøveien 6. Iht. nabovarslet skal det bygges en boligblokk med P-kjeller og 19 leiligheter i hht gjeldene reguleringsplan. Det mangler 1,7 P-plasser som det søkes dispensasjon for.</p> <p>Sameiet Råde Torg har bekymringer til nabovarselet og ny reguleringsplan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Det vises til en plan for Områderegulering for Karlshus sentrum i område BKB8. Denne omreguleringsplanen er ikke vedtatt og kan derfor heller ikke sendes ut. 2 Det er store endringer i forutsigbarheten i planverket, ikke minst for de som kjøpte leiligheter med et hus som tegnet inn i samme høyde som Råde Torg – 3 etasjer. Gjeldene plan er vedtatt for syv år siden, i mars 2012. 3 Det nye huset er 2 etasjer for høyt etter gjeldene reguleringsplan. Planes sier også at det skal være næringsaktivitet i 1. etasje. Som det ser ut i vedlagte nabovarsel er næringsdelen erstattet med boligenheter, hvilket også er helt utenfor dagens reguleringsplan. 4 Med to etasjer høyere hus så nært inne på Sameiet vil det bli en vesentlig dårligere sol forhold. Her bør det lages et soldiagram som sier hvordan dette bygget på 5. etasjer vil ramme sol forholdene for beboerne i sameiet igjennom dagen og årstidene. 5 Med to parkeringsplasser for lite vil parkering skje på sameiet sine plasser. Kan heller ikke se at det er markert for noen HC-parkeringsplasser. 	<p>Se tilsvaret til Anne Hansen vedrørende nabovarsel basert på forslag til områdereguleringsplan for Karlshus sentrum.</p> <p>Se tilsvaret til Anne Hansen vedrørende varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn.</p> <p>Se tilsvaret over vedrørende dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Se tilsvaret til Anne Hansen vedrørende sol- og skyggestudier. I revidert planforslag er tillatt byggehøyde i BKB6 og BS6 redusert fra 21 meter til 18 meter, for å i større grad hensynta nabobebyggelsen Råde torg.</p> <p>Se tilsvaret over vedrørende dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. I forslaget til områdereguleringsplan er det stilt krav om at minst 5 % av parkeringsplassene</p>

		skal utformes for forflytningshemmede
6	Det nye prosjektet har ikke avtale på bruk av veien inn til garasjenedkjørsel. Den nye planen har kanskje noen føringer på hvor ut innkjøring til huset skal være.	I forslag til områdereguleringsplan skal felt BKB6 (tidligere BKB8) ha avkjørsel fra Vansjøveien. Avkjørsel til Råde torg fra Vansjøveien er sikret i plankartet. Veien er utformet med tanke på større kjøretøy.
7	Det er tegnet en ny nettstasjon inne på eiendommen til sameiet. Dette medfører at ut/innkjøring til parkeringsplasser blir smalere og uoversiktlig.	Dette forholdet må vurderes mot eier av nettstasjon.
8	Sameiet har i dag bygget et skur for dunker for kildesortering ved siden av nedgravde søplekontainere vi har i dag. I nabovarslet er det vist til felles søplekonteinere for BFK 1 og Vansjøveien. Så langt vi vet er disse plassert på Sameiet Råde Torg sin eiendom	Se tilsvaret over vedrørende renovasjonsløsninger.
9	Det nye bygget kommer veldig nærme innkjøringsveien til Råde Torg. Etterspør hvordan s semitrailere med varelevering til Rema skal komme seg ut og inn.	Se tilsvaret til pkt. 6 over.
10	Etterspør lekeplass for prosjektet og spør om det er tatt som en selvfølge at sameiets arealer skal brukes. Det nevnes en HUFAs plan men kan ikke se hvor disse arealer er.	I forslag til områdereguleringsplan for Karlshus sentrum stilles det krav til om at det skal avsettes 25 m ² i felles uteoppholdsareal (MUFA) pr. boenhet. Areal til lek og opphold skal løses innenfor det enkelte felt.
11	Utkjøring fra nybygget til Vansjøveien og ikke til Råde Torg.	Se tilsvaret til pkt. 6 over.
12	Henviser til at Råde har et slagord: «Bygda mellom byene» En boligblokk på denne høyden i et eksisterende bygningsmiljø hvor det er 2 og	Tas til orientering. Det vises til fastsatt planprogram for

	<p>3 etasjers bygg vil absolutt bryte med Rådes grafiske profilering.</p>	<p>områdereguleringsplan for Karlshus sentrum.</p>
<p>Råde bondelag</p>	<p>Råde Bondelag ønsker fortrinnsvis at innkjøring til Bøndenes hus plasseres der bussholdeplassen er foreslått i plankartet, og at bussholdeplassen flyttes til eiendommene gnr./bnr. samt over søndre del av Torg1.</p>  <p>Alternativt at innkjøringen legges over Torg1, midtdeler i Mosseveien forlenges og det etableres rundkjøring ved krysset Idrettsveien/Mosseveien.</p> 	<p>Løsning A: Å flytte busslommen til eiendommene gnr./bnr. 56/26/1 og 56/26/2 vil grunnet busslommens arealbehov medføre at parkering foran felt BS3 ikke vil være mulig. Det vil i tillegg fjerne den ene av de to adkomstene til felt SKF1 som ligger foran sentrumsrekka. Å fjerne denne adkomsten vil gjøre trafikkavviklingen i adkomsten krevende og bruken av feltet til parkering mindre egnet.. Videre vil det gjøre at feltet ikke kan benyttes til varetransport med større biler. Å legge bussholdeplassen over deler av Torg1 er uheldig med tanke på torgets visuelle og funksjonelle nord/sørforbindelse. Utkjøring fra Bøndenes hus til Mosseveien medfører at bilister må kjøre helt til Idrettsveien for å snu.</p> <p>Alt. B: Inn/utkjøring over Torg 1 vil redusere torgarealet i vesentlig grad. Det vil utfordre god tilrettelegging for myke trafikanter i Karlshus sentrum, samt bryte forbindelsen nord/sør for myke trafikanter. I likhet med alt. A vil utkjøring til Mosseveien medføre at bilister må kjøre en ekstra runde bort til Idrettsveien for å snu.</p> <p>Idrettsveien/Mosseveien er allerede et belastet trafikkryss. Rundkjøring i</p>

		<p>Mosseveien er ikke å tråd med Statens vegvesens planer for Rv110. I revidert planforslag legges det inn et kombinert område for samferdselsanlegg foran felt BS4 (Bøndenes hus) og BS5, med adkomst via Vansjøveien. Området kan f. eks benyttes til kjøreadkomst, varelevering og parkering. Adkomsten er lagt til Vansjøveien av hensyn til gående – og syklende langs Sarpsborgveien.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------