

03 2021
RÅDE KOMMUNE

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

Områderegulering for Karlshus sentrum i Råde kommune

OPPSUMMERING AV MERKNADER OG KOMMENTERER VED VARSEL OM
UTVIDELSE AV PLANOMRÅDET

Innledning

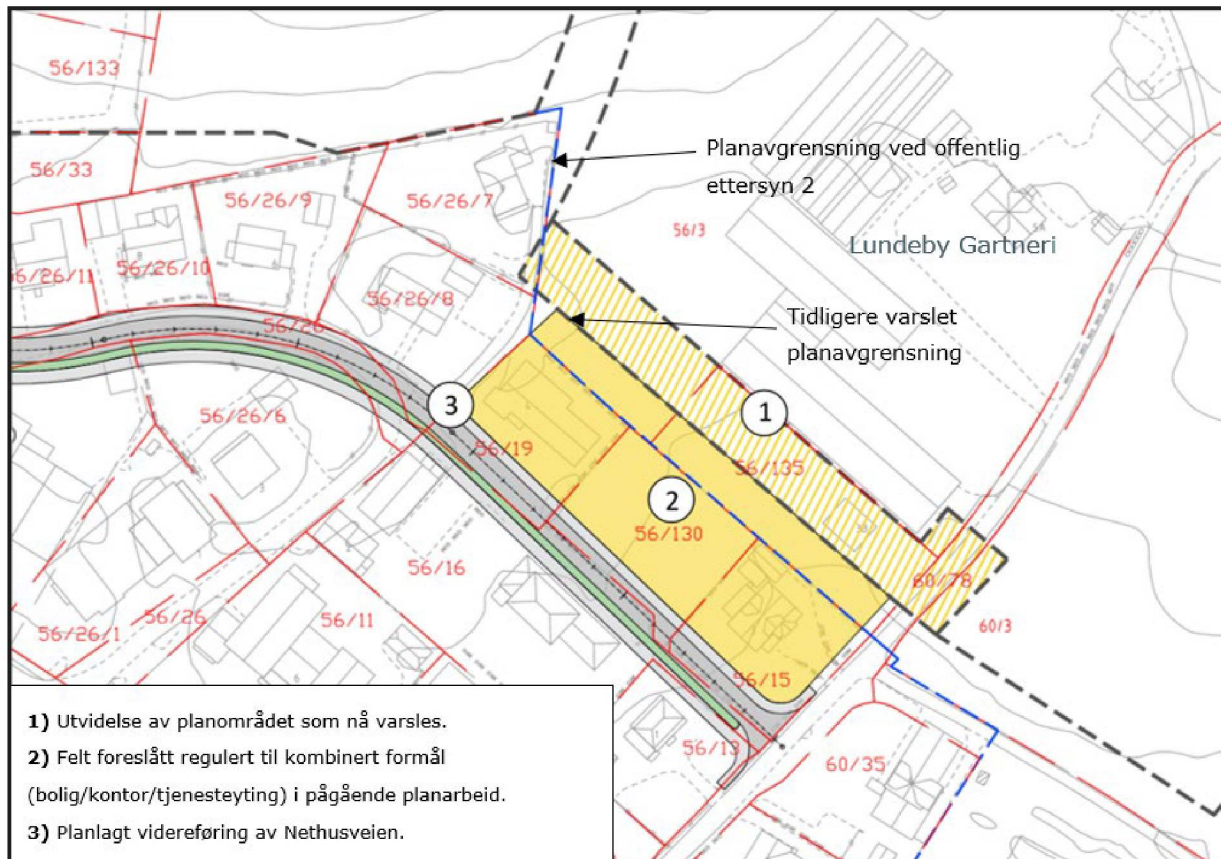
Områderegulering for Karlshus sentrum var på annen gangs offentlig ettersyn (heretter offentlig ettersyn 2) i perioden 13.05.2019 til 26.06.2019. På bakgrunn av innkommende merknader er det foreslått en rekke endringer i planforslaget som gjør at planen må legges ut på offentlig ettersyn for tredje gang (offentlig ettersyn 3). I løpet av planarbeidet (etter offentlig ettersyn 2) har bl.a Nethusveien blitt noe utvidet grunnet tosidig fortau og langsgående grøntrabatt. Det har ført til litt smalere utbyggingsfelt for bl.a BKB5 som i utgangpunktet er relativt smalt. En planutvidelse mot Lundeby gartneri ville gi større sammenhengende byggefelt og dermed være et bedre utgangspunkt for utvikling av boligbebyggelse med gode uterom. Planutvidelsen innebar at deler av eiendommene med gnr./bnr. 56/3, 60/3 og 60/78, samt hele eiendommen gnr./bnr. 56/135 skulle vurderes innlemmet i planområdet til områderegulering for Karlshus sentrum. 21.12.2020 ble det sendt ut varsel om utvidelse av planområdet til offentlige instanser og berørte parter. Frist for å komme med merknader var 25.01.2020. Det ble mottatt fem merknader fra statlige, fylkeskommunale og private aktører. Etter forespørsel fra beboere i felt BKB5 ble varsel om planutvidelse sendt til disse den 15.01.21, med frist den 05.02.21. I tillegg er i dette dokument også oppsummert og kommentert generelle merknader til planen fra en samlet gårdeiergruppe langs Nethusveien.

Basert på en samlet vurdering av mottatte merknader, samt en vurdering utviklingsmulighetene i felt BKB5 anbefales det ikke å utvide planområdet slik det ble varslet 21. desember 2020, men i stedet å benytte planavgrensningen slik den ble varslet 12 september 2016 (se figur 1). I det følgende er en oppsummering av mottatte merknader og anbefaling basert på disse.

Det er mottatt merknader fra følgende:

- Statens vegvesen, dato 05.01 2021
- Statsforvalteren i Oslo og Viken, dato 22.01.2021
- Viken Fylkeskommunen, dato, 24.01.2020
- Råde fjernvarme, dato 18.01
- Harald Lundeby, dato 20.01.2021
- Samlet gårdeiergruppe langs Nethusveien 20.01.2021

OPPDRAGSNR. A089204
VERSJON 01
UTGIVELSESDATO 09.02.2021
UTARBEIDET KRJO



Figur 1 Illustrasjon som viser deler av planområdet med planavgrensning som ved offentlig ettersyn 2 (blå strek), tidligere varslet planavgrensning (svart stiplet) og foreslått utvidelse av planområdet (gul skravur).

Oppsummering av forhåndsuttalelser

Fra	Oppsummering av innspill	Anbefaling
Statens vegvesen	Statens vegvesen ber om at det i forbindelse med utvidelse av planområdet gjøres en vurdering av hvilken betydning det har for trafikken i krysset Idrettsveien/Mosseveien. Statens vegvesen forventer at tilrettelegging av nye byggeområder vil medføre økt trafikk i krysset.	I trafikkanalysen som er foretatt i forbindelse med konsekvensutredning av planforslag til tidligere offentlig ettersyn, fremkommer det at dagens kapasitet i krysset Idrettsveien/Mosseveien allerede er under press, og at fremtidig utvikling i Karlshus sentrum vil forverre kapasiteten ytterligere. Videre er det vurdert at trafikken i planområdet vil fordele seg på krysset Idrettsveien/Mosseveien og Vansjøveien/Sarpsborgveien. Fra utbyggingsområder øst for parken (park 4) og torget

		<p>(Torg1) vil trafikken i hovedsak benytte Vansjøveien mot Sarpsborgveien som inn/utkjøring til området. Byggefelt innenfor varslet planutvidelse omfattes av denne vurderingen.</p> <p>I planforslaget til offentlig ettersyn 2 og foreliggende planforslag er det foreslått en utbedring av krysset Idrettsveien/Mosseveien med venstre svingfelt fra Mosseveien.</p> <p>På bakgrunn av innkommende merknader bla. om hensyn til jordvern, dagens fjernvarmeanlegg og gartnerivirksomhet anbefales det ikke å utvide planområdet slik det ble varslet 21. desember 2020 (skravert område i figur 1 over).</p> <p>Grunnet utvidelse av Nethusveien vil den reelle muligheten for å skape nye boområder med gode uteoppholdsarealer bli svært redusert med planavgrensningen slik den forelå ved offentlig ettersyn 2. Råde kommune foreslår derfor å utvide hovedandelen av felt BKB5 til opprinnelig varslet planavgrensning ifm. med oppstart av planarbeid for områderegulering i Karlshus (2016). Dette utgjør en utvidelse på ca. 1000 m² sammenliknet med planavgrensningen som forelå ved offentlig ettersyn 2. For å ivareta muligheten for utvidelse av fjernvarmeanlegget foreslås det å opprettholde planavgrensningen slik den forelå ved offentlig ettersyn 2 for deler av feltet, fra</p>
--	--	--

		Vansjøveien til og med eksisterende fjernvarmeanlegg.
Statsforvalteren i Oslo og Viken	<p>Statsforvalteren uttaler at det er svært uheldig at utvidelse av planområdet omfatter omdisponering av dyrket mark og dermed at tiltaket ikke er i tråd med nasjoner og regionale føringer for jordvern.</p> <p>Statsforvalteren mener at områdereguleringen innehar tilstrekkelig med arealer til utbygging allerede og ber kommunen tydeliggjøre hvorfor nedbygging av dyrket mark er nødvendig i dette tilfellet. I tillegg ligger foreslåtte utvidelsesområde nært dagens gartneridrift og innenfor gul støysone, som er uheldig.</p>	<p>Basert på Statsforvalterens innspill, samt øvrige innkommende merknader, har Råde kommune besluttet å ikke utvide planområdet som varslet den 21.12.2020. Det foreslås imidlertid å utvide hovedandelen av felt BKB5 til opprinnelig varslet planavgrensning ifm. med oppstart av planarbeid for områderegulering i Karlshus (2016). Det begrunnes med at felt BKB5 som følge av utvidelse av Nethusveien med tilhørende sideanlegg, vil bli for smalt til å kunne sikre uteoppholdsarealer med god kvalitet ved fremtidig boligutvikling i BKB5. Se også svar til uttalelsen til Statens vegvesen.</p>
Viken Fylkeskommune	<p>Viken Fylkeskommune påpeker at det er uheldig at utvidelsen av planområdet med foreslåtte arealformål medfører nedbygging av dyrkbar mark. Selv om det berørte arealer er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende regulering, bør Råde kommune vurdere om arealet som i dag benyttes til dyrket mark skal videreføres som dyrket mark i fremtiden også. Dette siden jordvernet står sterkere nå enn tidligere, og det vises til fylkesplanen for Østfold hvor det anbefales at omdisponering av dyrkbar mark bør reduseres til et absolutt minimum.</p> <p>På bakgrunn av at området tidligere har vært benyttet til gartneri kan det være fare for</p>	<p>Basert på merknader fra Viken Fylkeskommune, samt øvrige innkommende merknader har Råde kommune besluttet å ikke utvide planområdet som varslet den 21.12.2020. Det foreslås imidlertid å utvide hovedandelen av felt BKB5 til opprinnelig varslet planavgrensning ifm. med oppstart av planarbeid for områderegulering i Karlshus (2016).</p> <p>Det vises til besvarelser over.</p>

	<p>forurensning av pesticider og glass i grunnen.</p> <p>Fylkeskommunen uttaler at Råde kommune bør vurdere å synliggjøre behovet for aktsomhet i dette området i bestemmelsene evt. også knyttet til et bestemmelsesområde.</p>	
Råde fjernvarme	<p>Råde fjernvarme uttaler at utvidelsen av varslet planområdet vil berøre deres virksomhet og medføre stor ulempe for driften. Dagens drift krever transport og lossing av råvarer (treflis) og transporten skjer med lastebil/trailer. Råde fjernvarme ønsker heller ikke mulig økt konfliktnivå mellom bolig og fjernvarmenæringen. Råde fjernvarme vurderer i tillegg å øke produksjonen ved å utvide eksisterende anlegg. Det påpekes derfor viktigheten av at de har deres tomt til rådighet og at ikke det blir lagt føringer i planer som vanskeliggjør en utvikling med miljøvennlig energi.</p>	<p>Råde kommune er opptatt av miljøvennlig energiforsyning og ser at utvidelse av planområdet vil kunne utfordre dagens og mulig utvidelse av fjernvarmeanlegget.</p> <p>Det er gjort en samlet vurdering av mottatte merknader til forslag om utvidelse av planområdet. På bakgrunn av disse anbefaler Råde kommune å ikke utvide planområdet som varslet den 21.12.2020. Det foreslås imidlertid å utvide hovedandelen av felt BKB5 til opprinnelig varslet planavgrensning ifm. med oppstart av planarbeid for områderegulering i Karlshus (2016). Se figur 1.</p> <p>For å ivareta muligheten for utvidelse av fjernvarmeanlegget foreslås det å opprettholde planavgrensningen slik den forelå ved offentlig ettersyn 2 for deler av feltet, fra Vansjøveien til og med eksisterende fjernvarmeanlegg. Se forslag til plankart for områderegulering for Karlshus sentrum.</p> <p>Det vises i tillegg til besvarelser over.</p>
Harald Lundeby	Som eier av virksomheten Lundeby gartneri og	Det er gjort en samlet vurdering av mottatte

	<p>hjemmelshaver av eiendommen gnr./bnr. 53/3 og 56/135 uttaler Harald Lundeby at det ikke er ønskelig med utvidet planområde og ber om at planavgrensningen opprettholdes slik den forelå ved offentlig ettersyn 2.</p> <p>Det påpekes at en bebyggelse nærmere gartnerivirksomheten vil utsettes for økt lysforurensning, samt støy fra maskiner ol.</p> <p>Det påpekes videre at forlengelse av Nethusveien østover mot Vansjøveien vil medføre større gjennomgangstrafikk, mer støy og forurensning for dagens boliger og at Nethusveien ikke anses å være et tiltak for å skape gode bomiljøer.</p>	<p>merknader til forslag om utvidelse av planområdet. På bakgrunn av disse anbefaler Råde kommune ikke å utvide planområdet som varslet den 21.12.2020. Det foreslås imidlertid å utvide hovedandelen av felt BKB5 til opprinnelig varslet planavgrensning ifm. med oppstart av planarbeid for områderegulering i Karlshus (2016). Det begrunnes med at felt BKB5 som følge av utvidelse av Nethusveien med tilhørende sideanlegg, vil bli for smalt til å kunne sikre uteoppholdsarealer med god kvalitet ved fremtidig boligutvikling i BKB5.</p> <p>Grenseverdier for støyfølsom bruk som boligformål er regulert i statlige retningslinjer T-1442. Fremtidig boligformål må forholde seg til disse. I prosjektering av ny bebyggelse bør det vurderes tiltak for å skjerme bebyggelsen mot uønsket lys fra gartneriet.</p>
<p>Samlet gårdeiergruppe langs Nethusveien Nethusveien.</p>	<p>Grunneiere langs Nethusveien ønsker ikke omlegging av dagens Nethusvei og uttaler at omlegging vil medføre høye kostnader, ekspropriasjon og forringelse av sine eiendommer.</p> <p>Det påpekes at parkeringsområde for Bødenes hus og Aspelunds eiendom har trange passasjer og begrenset adkomst, og at god parkeringsløsning er viktig.</p> <p>Det foreslås å beholde Nethusveien slik den ligger i</p>	<p>Omlegging av Nethusveien er vurdert som et viktig tiltak for å skape gode adkomstmuligheter for alle fremtidig byggeområder langs begge sider av Nethusveien. En gjennomgående Nethusveien fra Idrettsveien til Vansjøveien vil i tillegg bidra til å skape et sammenhengende sentrumsområde fra øst til vest. Ved å videreføre Nethusveien ut til Vansjøveien får man også frigjort arealer til å utvikle et torg- og parkområde sentralt i Karlshus sentrum. Planforslaget tilrettelegger for en vesentlig høyere befolkningsandel i sentrum enn dagens situasjon, derfor er det</p>

	<p>dag evt. se på mulighet for enveiskjøring.</p> <p>Det uttales videre at Rundkjøring ved Rv. 110 x Idrettsveien anses som dyrt, men at nødvendigheten av denne løsningen bør vurderes.</p> <p>Det foreslås at busslommene i Rv.110 kan flyttes lenger vestover, nærmere 1000-årsstedet.</p> <p>Videre fremkommer at man bør se på å legge Torg1 ved familiehuset/Rådhuset.</p>	<p>spesielt viktig med sentrale møteplasser, både parkmessig og mer urbane torgarealer, for å skape et attraktivt sentrumsområde. Kostnadene for opparbeidelse av ny infrastruktur skal fordeles mellom utbyggingsfeltene i planen.</p> <p>Når det gjelder Nethusveien, foreslås den gjennomført som en refusjonssak etter Plan- og bygningsloven kap 18. Det er viktig at Nethusveien opparbeides relativt tidlig i utvikling av Karlshus sentrum. Kommunen tilbyr gjerne bistand til å forestå forhandling om grunnerverv av Park4.</p> <p>Rundkjøring i krysset Idrettsveien/Mosseveien har vært drøftet tidligere i planprosessen. Det er et arealkrevende og fordyrende tiltak, og ei heller foretrukket av Statens vegvesen som er eier og driftsansvarlig av Mosseveien.</p> <p>Bussholdeplassene er foreslått plassert nærmest mulig Karlshus sentrum. Det er et viktig grep for å tilrettelegge for miljøvennlig transport, hvilket er en forutsetning for sentrumsutviklingen og i tråd med fastsatt planprogram for områderegulering av Karlshus sentrum.</p> <p>Å flytte Torg1 til familiehuset/Rådhuset vil redusere arealet for tilrettelagt offentlig byrom og urbane møtesteder i det området hvor hovedtyngden av sentrumsutviklingen vil foregå. Avstanden over til familiehuset/Rådhuset med</p>
--	--	---

		<p>Mosseveien som en langsgående barriere, er for stor til at Torg 1 ved familiehuset vil fungere som et godt oppholdssted og møteplass for besøkende til næring-forretningstilbudet nord for Mosseveien.</p> <p>Sammen med Park 4 utgjør Torg 1 et sammenhengende byrom og møtested med mulighet for rekreasjon og opphold. Dette er viktige kvaliteter i utviklingen av et attraktivt Karlshus.</p> <p>Planen hindrer ikke at opparbeidelsen rundt familiehuset/Rådhuset kan ha et torgmessig preg.</p>
--	--	---

Tilsvaret til Frode Lippert og B16 arkitekter

1. Mosseveien

Mosseveien gjennom sentrum er gitt en stram form basert på et gjennomgående tverrsnitt hvor svingefelter er løst innenfor tverrsnittet uten at veien/gata endrer tverrsnitt. Dette gir et stramt og ryddig gatebilde hvor tre-rekker og belysning følger jevne buer/linjer gjennom sentrum. Et stramt/urbant gateløp bidrar arkitektonisk til å definere gateløpet som en del av Karlshus sentrum og redusere barriere inntrykket som dagens veiutforming.

- Fotgjenger overganger heves og belyses særskilt for å bidra til redusert kjørehastighet og trygge passasjer.
- Nytt kryss i Idrettsveien/Mosseveien må tilpasses linjeføringer i BS1 og gangvei mot Bygdetunet bør sløyfes for å unngå problemer med arealbruk og linjeføring ut mot krysset.
- Ny adkomst fra Mosseveien/Idrettsveien bør reguleres som fremtidig del av utviklingsplan for Karlshus –syd ned mot eksisterende jernbanesystem, se konseptstudie mai 2020
- Eksisterende rundkjøring ved Rådhuset er beholdt i sin nåværende posisjon.

Tilsvaret Råde kommune

I foreliggende planforslag er det gjort nødvendige justeringer av Mosseveien for innpassing av kollektivholdeplasser og for trafikkavvikling i krysset Idrettsveien X Mosseveien. Det er etterstrebet å ikke gjøre endringer av veien utover det som er vurdert som nødvendige tiltak som følge av at planen tilrettelegger for økt utnyttelse med påfølgende økt trafikk.

Råde kommune sier seg enige i at et gjennomgående tverrsnitt på veien vil gi et ryddig og definert gaterom som kan tilføre Karlshus sentrum kvaliteter. Kommunen ser derimot at det ikke nødvendigvis er en sammenheng mellom et bredere gatetverrsnitt og en mindre barrieredannende virkning av veien. Dette vil avhenge av løsninger og utforming av vei, forbindelseslinjer og sidearealer. Mosseveien forvaltes og driftes av Statens vegvesen. Det er dialog med SVV om løsningene som er foreslått i det foreliggende

planforslaget, med mål om snarlige avklaringer. Det antas å bli tidkrevende å avklare en ny utforming av Mosseveien slik det foreslås i innspillet. En mulig løsning kan være å avsette et tilstrekkelig areal til veiens ønskede tverrsnitt i områdeplanen. Av hensyn til trafikkavviklingen på Mosseveien og sideveier vil det være behov for at rekkefølgekrav for opparbeidelse av nødvendige tiltak i Mosseveien må avklares i områdeplanen. Det er stor sannsynlighet for at en endret løsning for Mosseveien vil medføre større forsinkelser i framdriften for områdereguleringen av Karlshus sentrum. Dette vil gjelde uavhengig av hvilken prosess som velges for utforming og detaljering av Mosseveien. Skissert løsning hvor det avsettes areal til endret tverrsnitt for veien vil sannsynligvis medføre mindre forsinkelser enn en løsning hvor veien detaljavklares i områdeplanen.

Et gjennomgående tverrsnitt i Mosseveien vil medføre økt arealbeslag til veiformål, sannsynligvis vil det ha konsekvenser for Karlshusparken, «sentrumsrekka» mm. Prosess, løsning for og finansiering av Mosseveien må avklares med SVV. Fotgjengeroverganger, sykkelanlegg, belysning, kryssutforming mv. må vurderes som del av en helhetlig utforming av Mosseveien og med tanke på trafikkavvikling, framkommelighet og trafiksikkerhet.

2. Torg 1

Torget er foreslått plassert foran og som del av Bøndernes Hus, et viktig bygg/landemerke i Karlshus sentrum.

- Reguleringslinjer for torget og Torgpromenaden/Torgalmenningen ut mot Lundeby gartneri er lagt slik at de ikke skjærer gjennom eksisterende bebyggelse innenfor BS3, BKB5 og BKB7.
- Torgalmenningen gir en flott visuell forbindelse, en landskapsakse fra Vansjø, landbruk/gartneri gjennom Karlshus, torget og Rådhuset og åpner for en fremtidig utvikling ned mot eksisterende skole/Råde stasjon.
- Torg og torgalmenning har et vanntema, Torgalmenningen har kanal for åpent overvann som føres helt ut til gjenåpnet bekk som del av Lundeby gartneri.

Tilsvare Råde kommune

Råde kommune er enige i vurderingen av Bøndernes hus som et viktig bygg i Karlshus sentrum. Kommunen kan ikke se at det er motsetninger mellom foreliggende planforslag og B16s forslag. I planforslaget er det vurdert som hensiktsmessig å beholde dagens plassering av fotgjengerovergang ved Bøndernes hus. Det er flere vurderinger som ligger til grunn for dette:

- Tilrettelegging for videre forbindelse for gående- og syklende i sørgående retning mellom kommunehuset og familiehuset
- Redusere behov for tiltak i Mosseveien
- Innpassing av kollektivholdeplasser i Mosseveien

I revidert forslag til områdeplan er torget foreslått utvidet mot Bøndernes hus. Det er tatt hensyn til eiendomsforhold og eksisterende bebyggelse. Bondelaget, som eier og forvalter av Bøndernes hus, har et sterkt ønske om å opprettholde mulighet for parkering langs Mosseveien av hensyn til driften som forsamlingslokale. Dette er hensyntatt i revidert forslag til områderegulering.

3. Park 4

Park 4 er endret i utforming og tilpasset bruk som vinterhage på bakkeplan med uteservering i parken.

- Torgpromenaden er ført frem og reduserer parkarealet.
- Parkens utforming og gangarealet langs BS3 er tilpasset eksisterende bebyggelse slik at bebyggelse ikke må forutsettes revet for bygging av gangareal/park.
- Det er vist bebyggelse over vinterhage på bakkeplan. Dette skaper et spennende romforløp og gjennomgang i bebyggelsen fra Torgalmenningen.

Tilsvare Råde kommune

Kommunen vurderer den foreslåtte løsningen med endret bruk av parken som uheldig med tanke på bokvalitet og hensynet til barn og unge. Ved en økt utnyttelse i området er det behov for arealer for lek, opphold og møtesteder. Kommunen vurderer at arealet som er avsatt til park i foreliggende planforslag ikke kan reduseres med tanke på antallet boliger som planforslaget legger til rette for. I B16s forslag er det foreslått økt utnyttelse og redusert areal til torg, samt endret bruk og overbygging av torget. Kommunen stiller seg negativ til innspillet angående dette forholdet. Vår vurdering er at det i innspillet er tatt for lite hensyn til behov for arealer til møtesteder, opphold og lek.

4. Nethusveien

Nethusveien er foreslått designet som en boliggate ved at boligbebyggelse tillates ned på baksiden av næringsbebyggelse ut mot Stripa.

- Fortau er av den grunn foreslått kun på nordsiden av Nethusveien sammen med trær, belysning og åpen overvannskanal tilknyttet åpent overvannssystem/kanal langs Torgalmenningen mot bekk/Lundby gartneri.
- Boligbebyggelsen på nordsiden av veien er løftet 1 m over gateplan for å gi bedre bo-opplevelse på 1-etg og enklere adkomst til p-kjeller under bebyggelse.

Tilsvare Råde kommune

Noen av målsettingene med områdeplanen er god tilrettelegging for fotgjengere og syklist, gode forbindelser og god bokvalitet. Det er også ønskelig å aktivisere Nethusveien gjennom å tilrettelegge for utadrettet virksomhet mot gata. B16s innspill om ensidig fortau på nordsiden av Nethusveien tilrettelegger ikke for aktive fasader mot gata og vurderes å ha negative konsekvenser for gående som skal ferdes i området. Det stilles også spørsmål om bokvaliteten i boligene som går ned til Nethusveien vil bli tilfredsstillende, særlig med tanke på lys, sol og støy.

Mulighet for å heve boligbebyggelsen på nordsiden over gateplan vurderes som hensiktsmessig. Også foreliggende forslag til områdereguleringsplan tilrettelegger for denne løsningen.

7. BS1-BS3

- Bebyggelse over næring i BS1-BS3 er foreslått tillatt ført ut over Stripa som lameller, avtrappet mot nord ned til 20 m ut mot Nethusveien.
- Byggehøyden mot/over Stripa foreslås hevet til 28 m hvor øverste etasje forbeholdes veksthus og felles terrasser/utsiktspunkter.
- Bebyggelsen trekkes frem over stripa og vil bidra til at barriere virkningen av »stripa»/p-plass reduseres visuelt.
- Det etableres to gangstrøk fra «Stripa» til Nethusveien som deler næringsareal og etablerer snarveier. Det er tilrettelagt for mulig kontor, kafe, service på plan 2 over butikk/næring i plan 1.
- Gårdsrom over butikkarealer knyttes sammen med ganglinjer gjennom bebyggelsen.

Tilsvare Råde kommune

Foreslått byggehøyder utfordrer rammene for planen i fastsatt planprogram, øvrige byggehøyder i området og sol- og skyggeforshold internt i området og mot omgivelsene. Kommunen er videre skeptisk til at bebyggelsen er strukket ut mot Mosseveien, både med tanke på støyforhold for boligene grunnet nærhet til Mosseveien og kvaliteten på arealene på gateplan under lamellelene. Uten tilstrekkelig høyde under lamellene vil disse arealene bli skyggefulle og gjøre underliggende fasader mindre tilgjengelige og attraktive. Dette vil kunne gjøre arealer tilknyttet forretninger og serveringsteder mindre egnet til opphold. I foreliggende materiale synes ikke lamellene mot Mosseveien å tilføre Karlshus ytterligere kvaliteter. Videre utfordrer lamellene krav om avstand til riksvei (15 meter). Lamellene vil kreve avklaringer med Statens vegvesen som eier og forvalter av Mosseveien.

8. Bygdetunet

Bygdetunet knyttes både visuelt og fysisk nærmere til «stripa» ved at gangsonen langs bebyggelsen føres over Idrettsveien og inn i Bygdetunet – ny adkomst og ny adkomstplass til Bygdetunet.

Tilsvare Råde kommune

En fotgjengerovergang mot Bygdetunet vurderes som hensiktsmessig og vurderes nærmere i videre detaljering av krysset med tanke på trafikkavvikling og -sikkerhet.

9. Kulturhus

Planlagt nytt kulturhus som er regulert inn vest for Karlshus parken bør flyttes til eksisterende rådhus kvartal som utvidelse av familiehuset, jmf planstudie snitt og oppriss 1.

Boligreguleringen av eksisterende Rådhus/Familiehuset bør endres til offentlige formål og foreslått regulert kulturhustomt kan endres til bolig eller helst ligge som en arealressurs for fremtidig demens boliger eller lignende nært inn mot sentrum

Tilsvare Råde kommune

Framtidig kulturhus er tenkt å erstatte dagens kommunale bygg ved Tusenårspark og plasseringen er basert på utarbeidet mulighetsstudie. En videreutvikling av dagens Familiehuset vil ligge lengre fram i tid, mens det foreligger mer konkretiserte planer for realisering av et kulturhus.

10. Energikonsept

Nytt energikonsept, veksthus på tak og grønne fasader og takhager mellom lameller. Det vises her til vedlagte presentasjon fra B16 urban Energy A/S.

Tilsvare Råde kommune

Kommunen stiller seg positiv til at utbyggere vurderer miljøvennlige og framtidsrettede løsninger for energiforsyning, avfallshåndtering, overvannshåndtering m.v. Plan- og bygningsloven gir ikke anledning til å sette krav i reguleringsplaner utover de krav som ivaretas gjennom andre lover og forskrifter. Basert på informasjonen som er gitt kan kommunen ikke se at det foreliggende reguleringsplanforslag er til hinder for løsningen som er beskrevet i innspillet. Slik kommunen vurderer innspillet kan foreslåtte løsninger løses innenfor reguleringsplanforslagets rammer.

11. Lundeby Gartneri/parsellhager for Karlshus sentrum.

Lundeby Gartneri er positive til å stille arealer til utleie for parsellhager og samtidig vurdere etablering av trasé for en turvei gjennom parsellhager/gartneri mot Vansjø gjennom eksisterende undergang rett nord/øst for Karlshus sentrum.

Tilsvare Råde kommune

Utvidelse av planområdet mot Lundeby Gartneri/nærvarmeannlegg ble varslet 21.12.2020. Det er gjort en samlet vurdering av mottatte merknader til forslag om utvidelse av planområdet. På bakgrunn av disse anbefaler Råde kommune å ikke utvide planområdet som varslet den 21.12.2020. Det foreslås imidlertid å utvide hovedandelen av felt BKB5 til opprinnelig varslet planavgrensning ifm. med oppstart av planarbeid for områderegulering i Karlshus (2016). Se figur 1. Det begrunnes med at felt BKB5 som følge av utvidelse av Nethusveien med tilhørende sideanlegg, vil bli for smalt til å kunne sikre uteoppholdsarealer med god kvalitet ved fremtidig boligutvikling i BKB5. Utvidelsen av planområdet vil ikke være til hinder for at deler av arealet kan benyttes til dyrking. Dersom det skal tilrettelegges for at området primære bruk skal være parsellhager må arealet reguleres til dette formålet. Regulering til dette formålet er ikke nærmere vurdert i forslag til områderegulering, men kommunen kan gå i dialog med grunneier med tanke på en eventuell

tilrettelegging for parsellhager i dette området. Kommunen vurderer at dette vil kunne gi et positivt bidrag til området.

12. Felles infrastruktur

Vi har tenkt gjennom ulike modeller for gjennomføring, fremdrift og herunder felles infrastruktur som vi ønsker å drøfte videre med Råde kommune.

- Karlshus sentrum må utbygges trinnvis slik at eksisterende drift/utleieforhold kan opprettholdes i størst mulig grad gjennom byggeprosessen av det nye sentrumsområdet
- Vi mener som utgangspunkt at en samordnet gårdeiergruppe med en felles plan for gjennomføring er det beste verktøy til å bygge felles infrastruktur koordinert med utbygging av det enkelte felt, en trinnvis utbygging av Karlshus sentrum kontrollert og tilrettelagt av en samlet gårdeiergruppe.
- Det eneste anlegget som kan bygges av det offentlige er etter vår oppfatning hovedveien gjennom Karlshus, men bygging av denne vil også møte problemer uten koordinering opp mot utbygging delområder/felt.

Tilsvare Råde kommune

Gjennomføring over tid og finansiering av de ulike tiltak i planen er sentrale forhold i planen. Høsten 2020 har det blitt jobbet med tydeliggjøring av gjennomføringsmodell for utvikling av Karlshus sentrum. 10.12.2020 vedtok Kommunestyret i sak 047/20 følgende prinsipper for gjennomføring av forslag til områderegulering av Karlshus sentrum:

1. Utbyggere bekoster offentlige fellestiltak innenfor planområdet.
2. Kommunen forskutterer kostnader og gjennomfører utbyggingen av Nethusveien herunder grunnerverv, som refusjonssak etter Plan- og bygningsloven kap. 18.
3. Kommunen tilbyr overfor utbyggere å forestå forhandling om grunnerverv av Park 4, på vegne av utbyggerne.

Endringer i gjennomføringsmodell er nærmere beskrevet i kap. 2.2 i planbeskrivelsen.

ytterligere

Generelle kommentarer til B16s innspill, Råde kommune

Kommunen vurderer at innspillet inneholder gode innspill knyttet til sirkulærøkonomi og bærekraft, men er utfordrende knyttet til byggehøyder, utnyttelse og bokvalitet på en slik måte at det går ut over rammene for planarbeidet slik det er beskrevet i fastsatt planprogram. Det påpekes også at innspillet kommer sent i prosessen med arbeidet med områdereguleringsplanen. Det er gitt en skriftlig redegjørelse for bokvalitet, sol- og skygge, støy, uteoppholdsareal mv. men forholdene er ikke dokumentert eller utredet. Det vil være nødvendig å konsekvensutrede innspillet som et eget alternativ, og på lik linje med øvrige utredete alternativer, iht. fastsatt planprogram.

Med tanke på framdriften og den foregående prosessen for områdereguleringsplanen ser ikke Råde kommune at det er formålstjenlig å igangsette en konsekvensutredning av innspillet på dette tidspunktet i planarbeidet.