

AUGUST 2022
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 FRA BEGRENSET HØRINGET ETTER 3.
GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

OPPDAGSNR. A089204
VERSJON 01
UTGIVELSESDATO 29.08.2022
UTARBEIDET TREI/KRJO

Planen var sendt ut på begrenset høring etter 3. offentlig ettersyn, i perioden 20.05.2022 til 10.06.2022
I det følgende oppsummeres innspillene som har kommet inn.

Fra	Oppsummering av innspill	Kommentar
Viken Fylkeskommune	Viken Fylkeskommune mener at fortauet nord for Park4 i Nethusveien ikke bør fjernes siden det er en trygg og sikker ferdsel for gående gjennom parken. I bestemmelsenes § 10.3 f er det krav om opparbeiding av øvrige fortau, men det er ikke sikret noen krav om trygg ferdsel innenfor Park4 i bestemmelsene. Fylkeskommunen mener at fortau bør opprettholdes, eventuelt må det som et minimum utarbeides bestemmelser som sikrer dette innenfor Park4. Kommunen må vurdere om reduksjon av egnet areal innenfor Park4 sikrer tilstrekkelig uteoppholdsareal for forventet antall boliger innenfor planområdet i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Fylkeskommunen mener videre at kommunen må vurdere forslag om avsats foran BS feltene fordi disse blir utvidelse for næringsdrivende i 1.etg. til uteservering, utstillinger for butikker mm. Dette kan komme i konflikt med trygg og sikker adkomst, universell utforming, barn og unges trygghet, opplevelser og varelevering. Løsningen med en smal vinkelrett rampe opp på avsatsen, kan oppleves som vrien å manøvrer på, spesielt dersom det er en del folk i området eller utstillinger for butikker., uteservering, blomster mm. Fylkeskommunen mener ikke dette er en ideell løsning mtp. tilgjengelighet for alle.	Merknaden tas delvis til følge. Det legges inn krav om å sikre gangforbindelse også i øst/vestgående retning i bestemmelse § 7.2.4. Fortauet er fjernet for å kunne opprettholde eksisterende vegetasjon på eiendom 56/26/6. Det er fortau nord for parken og parken skal opparbeides med gode fotgjengerarealer som erstatning for fortau som er fjernet. Tas til orientering. Parkens areal er ikke redusert fra planforslaget som var til 3.offentlig ettersyn, men dette skyldes i stor grad at fortauet nord for parken er fjernet og veien er forskjøvet nordover. Den reelle reduksjonen er begrenset. Det er vurdert at totalt arealer til parker og friområder, sammen med uteoppholdsarealer for den enkelte bolig er tilstrekkelig for antallet boliger innenfor planområdet. Innspillet tas delvis til følge. Universell utforming skal legges til grunn i all detaljering innenfor planområdet. Bestemmelse 9.3 er presisert med at utforming av avsatsen skal være i henhold til universell utforming. Utomhusplanen skal videre redegjøre for detaljerte løsninger for atkomst.

	Fylkeskommunen mener at tak (ikke kun inntrukken bebyggelse) vil være en bedre skjerming mot støy fra 1. etg. <i>Areal mellom bebyggelse i BS1-BS3 og Mosseveien:</i> Fylkeskommunen tolker revidert planforslag til at det innenfor arealer SKF1 i større grad tilrettelegges for parkering enn i tidligere planforslag. Dersom det et tilfellet påpeker de at kommunen bør vurdere dette nærmere, spesielt for å sikre en trygg løsning for barn og unge. Videre påpeker fylkeskommunen at i bestemmelsenes § 5.3 b kan i tillegg bygningselementer med fri høyde over 5 meter, krage inntil 2 meter ut over byggegrense. Vi mener dette er uheldig spesielt for denne delen av sentrum, siden denne bestemmelsen vil gjelde i tillegg til bestemmelsene om avsats/utkraging. I vår uttalelse til 3. offentlig ettersyn, løftet vi frem at bygninger fra 1900-tallet også kan inneha høy verneverdi. Spesielt pekte vi på Råde herredshus (rådhus), oppført i 1958, som et kulturminne av regional verdi. Vi anbefalte at herredshuset ble sikret og bevart i planprosessen, som et viktig kulturminne både i lokal og regional sammenheng. Revidert planforslag hensyntar ikke innspillene fra Fylkeskommunen om at Råde rådhus ble sikret og bevart. Felt BKB7 (Familiehuset) og BKB8 (Rådhuset) er regulert til områder for kontor, tjenesteyting og bolig med tillatt høyde på inntil 16 meter. Det egner ikke til å ivareta det viktige bygget. det er få regionale eksempler på rådhus bygget i etterkrigstiden og det er viktig at Råde kommune tar vare på det flotte rådhuset sitt. Fylkeskommunen uttaler videre at områdeplanens tilrettelegging for blokkbebyggelse med høyder mellom 14-17 meter i sentrum er et voldsomt brudd med tidligere byggeskikk og at tillatte høyder vil ha innvirkning på den lavere bebyggelsen rundt, spesielt bygdetunet og rådhuset.	Tas til orientering. Støy for næringsformål, herunder bevertning, er ivaretatt i bestemmelse 5.1 i). Tas til orientering. Intensjonen for bruk av felt SKF1 er ikke endret i planforslaget. Bemerkningen tas til følge. Bestemmelse §5.3 b, siste avsnitt, er fjernet da utformingskrav til utkraging (bredde og høyde) er ivaretatt i bestemmelsene til bestemmelsesområde #7-#11. Bemerkningen tas delvis til følge. Bestemmelse § 5.5.2 a) er presisert, og supplert med at vern/bevaring av skal vurderes som del av detaljregulering for ny bruk av Herredshuset, felt BKB8. Bemerkningen tas til orientering. Høydene er ikke økt siden tidligere offentlig ettersyn av planen. Det vises til tidligere merknadsbehandling av planforslaget. Å bygge tett og i høyden er en del av både jordvern og
--	---	--

	Det er videre bra at kommunen har tatt initiativ til arbeidet med estetisk veileder, men påpeker at den i liten grad tar utgangspunkt i, og bygger videre på, identiteten og særpreget i bygningsmiljøet i Karlshus sentrum. Illustrasjonene i Estetisk veileder (s.27-28) bryter radikalt med dagens bygningsmiljø i høyder, form og materialbruk. Å ta var på eksisterende bebyggelse i sentrum har videre en miljømessig og sosialt bærekraftig verdi. Fylkeskommunen oppfordrer Råde kommune til å jobbe videre med områdereguleringen og estetisk veileder slik at bygningsmiljøet fra 1950-1970-tallet tas vare på og videreført som grunnlag for utviklingen av Karlshus særegne sentrum. Fylkeskommunen mener at det ville vært en fordel om avkjørsel fra Fv.118 til SKF3 tas vekk fordi det vil gi en mer sammenhengende gang- og sykkelvei oGS3 og en reduksjon av antall avkjørsler bidrar til økt fremkommelighet på Fv.118. Fylkeskommunen setter seg ikke imot foreslåtte løsning, men anbefaler avkjørselen tas ut. I § 5.3 d) er vi usikre på hvilke angitte grenser for underjordisk parkering det vises til i plankartet. I tegnforklaringen i plankartet er ikke #-områdene tallfestet. I planbestemmelse 5.3 e) femte ledd står det «adkomst fra SKV3 (Vansjøveien)». Vi går ut ifra at dere nå mener SKV5 (Sarpsborgveien). Det samme gjelder ledd åtte for publikumsorienterte formål til BS4 og BS5a. Medvirkning: Fristen på 3 uker (inkl. 2 helligdager) er kanskje for kort tid til å sikre reell medvirkning og ber om at innspill også mottatt etter fristen tas med i videre arbeid.	klimastrategien både nasjonalt og lokalt. Det vises til Notat B: Planprogram og gjennomførte plangrep. Bemerkningen tas til orientering. Veilederen har hentet inspirasjon fra Karlshus' eksisterende identitet, og har videreutviklet denne til å anvendes i tråd med samtidens arkitektur og spille videre på kvalitetene som arkitekturen i Karlshus besitter. Planen skal ivareta mange hensyn og det er intensjonen å utvikle sentrum som urban landsby. Det vises til Notat B: Planprogram og gjennomførte plangrep. Merknaden tas til orientering. Planforslaget foreslår å videreføre dagens situasjon med adkomst fra fv. 118. Merknaden etterkommes. Bestemmelsene om publikumsorienterte formål er tatt ut av §5.3 e) da dette er ivaretatt i § 6.8.1 og § 6.8.3. Plankartet oppdateres med nummerering på bestemmelsesområdene i tittelfelt. Grense for underjordisk parkering er angitt på plankartet. Merknaden tas til orientering.
--	--	---

Råde Fjernvarme	Råde fjernvarme opprettholder sine anmerkninger til områdereguleringen. Virksomheten er helt avhengig av å utnytte tomtearealet ved varmesentralen. Der foregår transport, lagring og flising av trevirke som brukes som brensel. Beliggenheten er i dag godt skjermet fra boliger, noe som utvilsomt er til fordel for boligområdet. Utvidelser som følge av øket varmeproduksjon er noe som må påregnes, og da vil tomten rundt varmesentralen være alfa/omega for vår virksomhet i framtiden. Virksomheten er i prinsipp ikke flyttbar, da infrastruktur i bakken er begrensende.	Merknaden tas til orientering. Det vises til tilsvaret til offentlig ettersyn 3.
Harald Lundeby	Som eier av eiendommen gnr. 56 bnr. 3 og gnr. 56 bnr. 135 (festes bort til Råde Fjernvarme) i Råde ønsker vi å presisere at vi opprettholder våre innsigelser som nevnt i tidligere brev datert 20.01.21 og 09.09.21	Merknaden tas til orientering. Det vises til tilsvaret til tidligere offentlig ettersyn.
Gulli Drillestad,	Eier av Nethusveien 3. Det vises til høringssvaret til 3. gangs høring. Med andre ord, høringssvaret av 9. september 2021 opprettholdes.	Merknaden tas til orientering. Det vises til tilsvaret til offentlig ettersyn 3.
Ræder advokatfirma, på vegne av Hovland.	Nethusveien bør ikke være gjennomgående, alternativt at den legges nord for bebyggelsen, da det uttales at foreliggende planforslag vil bryte opp sammenhengende og potensielt hyggelig bolig- og sentrumsområde, samt forslaget vil ha store negative følger for familien Hovland ved at familien eiendom brytes opp, anleggelse av gatetun G3 medfører at huset i Nethusveien 2A må rives. Traseen for Nethusveien er ikke tilstrekkelige begrunnet og uttaler at en bedre løsning ville vært ikke å dele opp boligområdet av en 13,5 meter bred vei. Ønsker at løsningen hvor Nethusveien ikke blir gjennomgående vurderes, evt. at den legges nord for dagens bebyggelse. Det uttales videre også at de seneste revideringene av planforslaget forbedrer planutkastet. Spesielt grepet om å dele Nethusveien øst opp i to langsgående felt, SKV11 og SKV12, og at SKV12 først må bygges ut når BS4, BS5b eller BKB5 bygges ut er en forbedring. Endringen medfører at nedbygging av familienes eiendommer utsettes til de selv eventuelt ønsker å utvikle eiendommene sine. Samtidig sikrer planforslaget en gjennomgående forbindelse østover ut til Vansjøveien. Våre parter mener altså at den gjennomgående traseen burde vært tatt ut av planen,	Merknaden etterkommes ikke. Omlegging av Nethusveien nord for bebyggelsen er utredet i tidligere planutkast til offentlig ettersyn også drøftet i planbeskrivelsen kap.3. Det vises til planbeskrivelsen og tidligere tilsvaret til høringsuttalelser.

	alternativt flyttet nord for bebyggelsen. Revideringen er imidlertid noe mer skånsom for deres eiendommer. Nethusveien består av områdene SKV2, SKV11 og SKV12. Slik bestemmelsen nå står kan det se ut som alle de tre delene av Nethusveien skal være opparbeidet for å kunne bygge noe som helst nord for Mosseveien. Vi går ut ifra at det som er ment, da utbyggingen av SKV 12, ifølge de øvrige reguleringsbestemmelsene, er knyttet til utbyggingen av BS4, B S5b og BKB5. Vi mener § 10.3 a) bør om skrives, ved at veinavnet «Nethusveien» tas ut av bestemmelsen, og erstattes med feltnavnet SKV2. Behov for justering av bestemmelse §5.5-1 bokstav e: Bestemmelsene må være tydeligere på at opparbeidelsesplikten av SKV12 legges til BS4 og BS5b. For å tydeliggjøre at opparbeidelseskravet ikke gjelder BKB5 foreslås det å endre ordlyden i § 5.5.1 e) til å lyde: "Atkomst til BKB5 skal være fra SKV11". På den måten er det klart hvor BKB5 skal ha sin adkomst, samtidig som det ikke skapes forvirring rundt opparbeidelsesplikten av SKV12. <i>Behov for justering av rekkefølgebestemmelse vedr. G3a og b:</i> Rekkefølgekrav for opparbeidelse av G3b vil umuliggjøre en fortsatt bruk som i dag og som innebærer at et bolighus må rives. En tidlig opparbeidelse av G3b vil ha store konsekvenser for familien Hovland, men ingen betydning for fremdriften av sentrumsutviklingen. V i går ut ifra at det er en forglemmelse at rekkefølgebestemmelsen som knytter seg til gatetun G3a og G3b i §10.4 har blitt videreført. Vi mener at rekkefølgebestemmelsene må endres slik at det kun er tiltak på BS5b som utløser opparbeidelsesplikt for o_G3b. Nest siste avsnitt i § 10.4 om gatetun (G1 - 4) bør endres til følgende: <i>«G3a skal være ferdig opparbeidet senest innen 2 brukstillatelse gis innenfor feltet BS5a og BS5b. G3b skal være ferdig opp arbeidet senest innen 2. brukstillatelse g is innenfor feltet BS5b».</i>	Merknaden etterkommes delvis. Bestemmelse 10.3 er presisert som følger: Hovedgrepet, SKV2 og SKV11 (Nethusveien), Park4 og Torg1 Merknaden etterkommes ikke. For å etablere adkomst til nye utbyggingsfelt i Nethusveien, herunder BKB5, må kjørebane i begge kjøreretninger etableres og utbygging av BKB5 forutsetter derfor etablering av SKV12. Merknaden etterkommes delvis. Eiendommen 56/16 ligger både innenfor feltene BS4, BS5b og G3b. Rekkefølgekravet for opparbeidelse av felt G3b er lagt på felt BS4 og BS5b med hensikt både å kunne ivareta eksisterende bebyggelse på eiendom 56/16 samlet, samt at behovet for etablering av G3b i prinsippet oppstår ved utbygging av hver av hhv feltene BS4 og BS5b. Det er forutsatt at grunneiere innenfor samme eiendom samarbeider om utvikling av eiendommen. Bestemmelsen som merknadsstiller ønsker endret, tas ut i sin helhet. Da står man igjen med at BS5a har rekkefølgekrav
--	--	---

	<i>Behov for tillegg til bestemmelsen 10.4 h):</i> Det bør innarbeides et krav om støyskjerming langs SKV11, fordi grunneier er bekymret for økt støynivå for eiendommen som følge av å trekke Nethusveien gjennom boligområdet ut mot Vansjøveien. Det foreslå følgende tilleggsbestemmelser til § 10.4 h): <i>"Før det gis brukstillatelse for SKV11 skal det være etablering støyskjerming langs BS4, BS5b og BKB5".</i>	for G3a, og BS4 og BS5b har rekkefølgekrav for G3b. Merknaden etterkommes ikke. Fartsgrensen vil være lav og fram til ny bebyggelse realiseres innenfor feltene BKB5 og BS4 og BS5b vil det være begrenset trafikk på Nethusveien øst. Det vises til trafikkanalyse og støyvurdering tilhørende planforslaget. Støykrav er sikret i bestemmelse 5.1 i).
BAS arkitekter på vegne av Holmskau Eiendom AS	Holmskau Eiendom AS er fornøyd med å ha samlet BS5a uten innsnevring ut mot Vansjøveien og med innkjøring fra Sarpsborgveien, tilsvarende dagens situasjon. Holmskau Eiendom AS uttaler videre at områdereguleringen tillater for lite overflateparkering og ønsker at bestemmelsene for parkering endres til minimum å tillate 3 plasser pr. 100 m² BRA for overflateparkering for forretning og tjenesteyting. Det er et krav som vil gi tre ganger så mange sykkelparkeringsplasser som bilparkeringsplasser. Videre påpekes det at krav til min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA forretning er for høyt og er et krav som er mye høyere enn behovet. Det vises til eksempel i Sarpsborg sentrumsplan hvor det er satt krav til like mange plasser for sykkel og bil for forretning (maks 2	Tas til orientering. Merknaden etterkommes delvis. Det gjøres ikke endringer i bestemmelse om overflateparkering, § 5.1 k), men i bestemmelse § 6.8.1 og 6.8.3 er kravet om at parkering innenfor feltene SKF1 og SKF3 skal medregnes i parkeringskrav for feltene BS1-BS5, fjernet. Endringen innebærer at det tillates 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til parkering innenfor felt SKF1 og SKF3. Det presiseres at krav til sykkelparkering også må oppfylles. Det påpekes videre at kravet er et minimumskrav og utbygger kan, om de ønsker, øke dette dersom det er under terreng. Merknaden etterkommes. Minimumskrav til sykkelparkering er redusert til 2 plasser per 100 m² forretning mm.

	parkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Det bes om bestemmelsen for krav til sykkelparkering for handel endres til 1 plass pr. 100 m² BRA for forretning og tjenesteyting. Det uttales ønske om at bestemmelsesområdet for midlertidig- rigg og anleggsområde utenfor BS5a fjernes. Iht. til foreslått bestemmelse er det satt frist på inntil ett år for istandsettelse. Det er påpekes at det er svært uheldig for driften av næringsvirksomheten dersom parkeringsarealet beslaglegges så lenge.	Merknaden etterkommes ikke. Statens vegvesen har meldt behov for midlertidig rigg- og anleggsområde ifm. opparbeidelse av leskur og holdeplass. Hensikten med fristen på ett år for istandsettelse er for å sikre ferdigstillelse av grøntarealene rundt holdeplassen som ikke kan ferdiggjøres i høst/vinterhalvåret.
Bard Antonsen	Viser til tidligere bemerkninger angående områdereguleringen. I revidert planutkast er felt BS3 noe økt, men påpekes at det ikke er tilstrekkelig kompensasjon for arealet som redusere mot sør, øst og vest av eiendommen. En del av tomten tas til å utvikle Torg1, Torg2, park4. Det vil bety en reduksjon av antall leiligheter ved eventuell utbygging. Det stilles tvil ved om det vil bli lønnsomt å bygge ut tomten i det hele tatt. Ønsker regulert permanent adkomst til sin tomt. Viser til befaring og at bebygget areal blir trukket 6 m lenger vekk fra Mosseveien i forhold til dagens bygningsmasse.	Tas til orientering. BS3 er noe økt i revidert planutkast. En mindre del av Torg 2 berører eiendommen i dette forslaget enn tidligere forslag. Park 4 berører ikke denne eiendommen. Det vises ellers til kommentarer gitt ved offentlig ettersyn 2 og 3. Regulering av permanent adkomst for denne tomten særskilt etterkommes ikke. Reguleringsplanen opphever ikke de tillatelser som allerede er gitt for eiendommen. Adkomst til eksisterende bygg ivaretas. Merknaden tas til orientering. Foreslått byggegrense ligger med varierende avstand fra dagens fasade mot Mosseveien, ca. 6 meter på det meste. I bestemmelsene tillates bebyggelsen å krage

	Ønsker at areal på 3.3 m (gammel grense) mot Park 4 kompenseres og tilbakeføres til Nethusvn 1 Gnr/bnr 56/26/1. Arealet til Park 4 kan beholdes ved en større utvidelse av Nethusvn enn 1 m mot nord. Arealet til Park 4 kan beholdes ved en større utvidelse av Nethusvn enn 1 m mot nord.	3 meter ut over byggegrensen for felt BS3. Det vises til kommunens tilsvar over.
Jørgen Aaserud/Aril Aaserud Vansjøveien 6A	Jobber med et pågående prosjekt med bygg på 12,55 m i 4 etg. Uttaler at dette bør hensyntas og at byggehøyden for BKB6 bør settes til 13 m, og at dette ikke vil ha betydning for solforhold for boligene i Råde torg. Videre uttales det at heis/trapp bør økes til 4 meter, da dette er teknisk nødvendig for ev.t takterrasse/oppholdsareal. Inntrukket øverste etasje passer ikke med grunneiers planløsning og vil medføre at prosjektet må ytterligere ned i antall boliger. Prosjektet har justert ned fra 15m-12m en gang tidligere. Det stilles videre spørsmål ved om det ikke er samsvar mellom illustrasjon 18 i planbeskrivelsen og beskrivelsen s.49 siste avsnitt. Oversendt kart i papirform er vanskelig å tyde, spesielt utnyttelsesgraden. Det er ønskelig å få oversendt plankart digital. Videre vil vi nevne at lekeplass opparbeidet ifm. bygging av Råde Torg (se vedlagt) også skulle tilfalle fremtidig utbygging av misjonshuset. Jeg antar at dette er hensyntatt, men blir usikker da lekeplassen ligger utenfor skravert planområde.	Merknaden etterkommes delvis. Byggehøyder for felt BKB6-9 økes til 12,5 meter for å tilrettelegge for muligheter for økt bokvalitet i form av økt innvendig høyde i boliger, grønne tak mm. Total byggehøyde får en begrenset økning som har liten konsekvens m.t.p. sol-/skyggeforhold, høydevirking mm. Merknaden etterkommes. Takoppbygg for heis og trapp er økt til 4 meter. Merknaden etterkommes ikke. Inntrukket øverst etasje er satt av hensyn til bebyggelsens virkning på omgivelsene og nedtrapping mot bebyggelsen utenfor planområdet.. Merknaden etterkommes. Figurtekst til figur 18 oppdateres til også å gjelde BKB5. Tas til orientering – digitalt kart oversendes. Lekeplassen det vises til inngår i gjeldende reguleringsplan for Råde torg, PlanID 3017_201101. Lekeplassen er etablert som felles for beboerne innenfor felt BFK1 (Råde torg) iht.

		reguleringsplanen. Lekeareal for boenheter på eiendom 60/35, «Misjonshuset», må opparbeides iht. ny reguleringsplan, områdeplan for Karlshus sentrum. Områdeplanen legger ikke til rette for at eksisterende lekeplass for Råde torg kan medregnes i lekeareal for ny bebyggelse på eiendom 60/35, «Misjonshuset». Dette er i tråd med gjeldende regulering hvor det oppgis i bestemmelse 12 at lekeplassen skal være felles for beboerne innenfor felt BFK1 (Råde torg). «Misjonshuset» inngår i felt BFK2 i gjeldende regulering.
Sissel Helseth og Gøran Bildsten Vansjøveien 4	Den reviderte planen reduserer arealet på vår eiendom Vansjøveien 4 (g.nr 60, b.nr 16) fra dagens tomt på 1095 m² til 744 m², i og med at 351 m² av tomten er planlagt til offentlig vei. Dette reduserer verdien av eiendommen, ikke bare med den prosentvise andelen av tomten, men som kommentert i forrige runde vil frukthagen og terrassen måtte fjernes og resttomten vil ha begrenset verdi. Det er vanskelig bebygge en så liten tomt og verdien ved et evt. salg vil bli redusert mer enn den tredjedelen av tomten som forsvinner. Vi anser derfor at kommunen må gi erstatning for hele eiendommen og ikke bare 1/3 som annekteres til vei. Planens felt BKB6 er ikke en eiendom, men har flere eiere. Veien er derimot i sin helhet planlagt over vår tomt. Ifølge kommentar står: " Eksisterende terrasse og frukthage kan opprettholdes inntil felt BS6 opparbeides med ny bebyggelse. Planforslaget legger til grunn at felt BKB6 og felt BS6 ikke skal utvikles sammenhengende, men det vil være behov for samarbeid mellom grunneiere for opparbeidelse av gatetun G4. " Er det med dette tenkt at eier av BS6 skal gi erstatning for tomten vår / ekspropriering av arealet til veien når BS6 bygges ut?	Merknaden gjelder delvis planens innhold, og delvis erstatningsspørsmål som ikke avgjøres i plan. Spørsmålet om hva som skal erstattes kan senere vurderes etter pbl kap 15 og 16. Siden del av tomten fortsatt kan benyttes regningssvarende, er det neppe grunnlag for krav om innløsning jfr kap 15. Det er den som opparbeider og bekoster G4 som står for grunnervervserstatning. Merknad fra Vansjøveien 4 medfører ny vurdering av planfaglig sammenheng mellom BKB6 og BS6, og rekkefølgekrav for opparbeidelse av G4 endres til at G4 kreves opparbeidet før brukstillatelse for både hhv BKB6 og BS6. Dette fordi behovet for G4

		springer ut av både felt BKB6 og BS6, samt fordi det gir en styrket sammenheng mellom utviklingen av de to feltene herunder også en styrket gjennomføringsmulighet samlet, og en bedre stilling for eiendommen hvor G4 er plassert. Merknad tas etter dette delvis til følge.
B16 <i>Estetisk veileder Karlshus</i>	Det refereres til tidligere innspill til 3. offentlig ettersyn. Det uttales at forslag til estetisk veileder gir et karikert, kunstig og meget uheldig bidrag/inspirasjon til utviklingen av Karlshus sentrum. Det uttales at avtrykket med «overdekket avsats for publikumsrettet aktivitet langs sentrumsrekka må fjernes, og det uttales at byggegrensen bidrar til et kunstig, stereotyps bybilde uten kvalitet. Videre vil byggelinjen forutsette riving av all eksisterende bebyggelse og redusere utbyggingsareal for næring i sentrum. Det uttales at intensjonene som beskrives i Estetisk veileder vil kunne bli ivaretatt ved utforming av det enkelte kvartal/byggetrinn sett i sammenheng med brukt og aktivitet i bebyggelsen. Estetisk veileder er uegnet som forbilde for fremtidig utvikling og bebyggelse av Karlshus sentrum. Det uttrykkes undring over at kommunen ikke har invitert gårdeiere/B16 til samlet gjennomgang før det sendes ut et revidert planforslag til begrenset høring. Det bør legges til rette for gate/avkjøring mot Skogveien og videre ned med Skråtorpveien. Dette må ses i sammenheng med fremtidig byutvikling sørover mot jernbanen. Uttales behov for endringer at tverrsnittet (ref. tidligere innspill).	Merknaden tas til orientering. Etter kommunens vurdering er forslag til estetisk veileder et godt utgangspunkt for framtidig utvikling av Karlshus sentrum. De mest sentrale utformingsprinsippene i veilederen er forankret i plankart og bestemmelser for områdeplanen for Karlshus sentrum Tas til orientering. Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til tidligere besvarelses av tidligere innspill vedr. samme tema. Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til besvarelses av tidligere innspill vedr. samme tema.
Forplassen langs BS1-BS3.	Positiv uttalelse knyttet til jevn bredde på forplassen. Bredden på fortau/gangsone foreslås økt til 4 m og tillates overbygget ved at bebyggelsen i 3. etasje kan krage ut over fortausareal.	Tas til orientering. Merknad etterkommes ikke. I bakkant av fortauet (F8) langs BS1-BS3 er det

		foreslått bestemmelsesområder med krav om avsats på henholdsvis 4 og 6 meter. Dette er areal for fotgjengere og publikumsorienterte soner, som kommer i tillegg til fortauet på 3 meter. Det vurderes ikke som nødvendig å utvide fortauet (F8) fra 3 til 4 meter.
	Inntrukket byggegrense på 4 m langs BS1 og BS2, og 6 m langs BS3, må fjernes.	Inntrukken byggegrense langs BS1-BS3 er i tråd med føringene i Estetisk veileder for Karlshus. Det vises til besvarelse over vedr. Estetisk veileder.
Grøntareal foran Bødenes hus.	Det er ikke ønskelig med beplantning foran Bødenes hus. Det er ønske om gangfelt over Mosseveien ved Bødenes hus, ref. tidligere innspill.	Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til tidligere besvarelses av tidligere innspill vedr. samme tema.
Byggegrenser rundt kvartalene BS1-BS3	Nye byggegrenser vurderes å medføre en uakseptabel reduksjon av utnyttelse som gjør områdeplanen urealistisk å gjennomføre.	Tas til orientering. Det vises til tidligere besvarelses av tidligere innspill vedr. samme tema.
	Formålsgrensen langs Bødenes hus er fortsatt ikke parallell med bebyggelsen og skjærer uheldig skrått inn langs bakenforliggende eksisterende boligbebyggelse i BS4.	Formålsgrensene langs BS4 er plassert slik at de ivaretar eksisterende bebyggelse, areal til Park 4 og aksens/forbindelse nordover mot Lundebø.
Grønn sone langs Nethusveien.	Grøntrabatt inn langs Nethusveien ønskes lagt på motsatt side (boligsiden) ref. tidligere innspill.	Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til tidligere besvarelses av tidligere innspill vedr. samme tema.
Gatetunene	Det er ikke ønskelig at gatetun (smug/gangpassasjer) kartfestes. Ref. tidligere innspill.	Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til tidligere besvarelses av tidligere innspill vedr. samme tema.

Næringsarealer mot E6.	Det virker som en dårlig ide å avvikle eksisterende næring langs E6 og utvikle områdene til boligformål. I stedet bør man satse på bolig- og byutvikling mot jernbanen i sør.	Ved etablering av støyskjerm langs E6 ved Idrettsveien kan industriarealer sør for E6 bli mulige utviklingsarealer for boliger. Fremtidig arealbruk av disse arealene følges opp i kommuneplanen.
Gjennomgående akser/forbindelser	Aksen gjennom sentrum og parken mot Lundeby er i større grad ivarettatt. Det uttales at planen ikke ivaretar aksene videre gjennom Rådhuskvartalet og mot Karlshus sør. Det bør etableres fotgjengerkryssing i forlengelsen av fortau/forplassen mot Bygdetunet.	Tas til orientering. I foreliggende planforslag tilrettelegges det med gang- og sykkelvei (GS6) mellom BKB7 og BKB8. Eventuelt fotgjengerfelt lar seg opparbeides innenfor foreslått regulering, men løsning inn mot krysset med Mosseveien må avklares med Statens vegvesen.
Feltavgrensning	BKB10 bør reduseres for å innpasse ny gate fra kryss i Idrettsveien/Mosseveien. BKB7 bør inneholde kulturformål for å få plass til ny gate som foreslått over. For feltene BS1-BS3 uttales det at formålsgrensene må ta hensyn til eksisterende bebyggelse og tilrettelegges slik at eksisterende bebyggelse ikke forutsettes revet.	Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til besvarelsen av tidligere innspill vedr. samme tema. Det er ikke ønskelig å etablere ny vei/gate fra Mosseveien til Skogveien. Eksisterende trær ønskes bevart rundt et nytt kulturhus, samt det er ønskelig å skape et sammenhengende park- og grøntareal i tilknytning til Karlshusparken. Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til besvarelse over. Tas til orientering. Merknaden etterkommes ikke. Det vises til besvarelsen av tidligere innspill vedr. samme tema.

Byggehøyder	Byggehøyder for BS1-BS3 foreslås satt til minimum 17 meter og innvendig høyde på næringsetasjer kan reduseres til 4 m. Det skisseres en mulighet for å bygge 5 etasjer med etasjehøyde på boliger på 2,8 meter.	Merknaden etterkommes ikke. Det vises til besvarelse av tidligere innspill vedr. samme tema.
Energisentral og vinterhage i Park4	Det foreslås etablert energisentral under terreng og vinterhage i park 4.	Det er utarbeidet en Estetisk veileder for møbler og utstyr for Park 4, og parken skal iht. til bestemmelsene opparbeide i tråd med denne. Videre er det satt krav om at parken skal tilrettelegges som nabolagspark for lek og opphold for ulike alders- og brukergrupper.
Renovasjon	NUGrid ønsker dialog med MOVAR og Råde fjernvarme for å diskutere fremtidige energiløsninger i Karlshus.	Tas til orientering.
Grønne tak/overvann	Det er ønskelig å drøfte foreslått overvannshåndtering for Karlshus sentrum med Råde kommune ved teknisk etat ref. tidligere innspill.	Tas til orientering. Det vises til uttalelse til tidligere innsendt merknad til samme tema.
	Innspill om at bestemmelsen «minimum 50 % av tak uten takterrasse utformes som grønne tak med sedummatter og/eller gress», er begrensende mtp. andre og bedre miljøtiltak for overvannshåndtering og klimagassregnskap. Kommunens enighet i åpning for utbedrede alternativer til sedum bør reflekteres i det formelle vedtaket for områdeplanen.	Merknaden etterkommes delvis. Bestemmelsenes definisjon av grønne tak er endret til «grønne tak med sedummatter, gress eller annen vegetasjon».
Gjennomføringsmodell	Det uttales at gjennomføringsmodellen ikke er realistisk og lite forutsigbar og at en ny modell må forankres utbyggingsavtaler for Karlshus sentrum. Det foreslås et dialogmøte for gjennomgang av gjennomføring av planen.	Tar til orientering. Det vises med merknad til tidligere innsendt innspill vedr. samme tema. Prinsippene for gjennomføringsmodellen ble vedtatt av Kommunestyret 10.12.2020 (sak 047/20).
FL Eiendom AS	Det er ikke nødvendig å sette krav om at Nethusveien stenges og videreføres mot øst for å etablere Park 4 og Torg 1. Park 4 kan midlertidig etableres - uten at dette er til hinder for at Nethusveien kan brukes slik den ligger per i dag. Torg 1 og SKV12 bør heller ikke	Merknaden etterkommes ikke. Det vises til kap. 2 i planbeskrivelsen hvor behov for etablering av Park4 og Torg1, samt nødvendighet av å etablere

	etableres før både BKB2, BKB3 og BKB4 har fått brukstillatelse. Anser ikke støyskjermingstiltak langs E6 som utbygges ansvar. Kommunen burde selv tatt initiativ til støyskjerming da E6 ble utvidet. Krysset Mosseveien/Idrettsveien er per i dag svært trafikkbelastet, og kapasiteten er langt overskredet. Anser det som Statens vegvesens ansvar å tilrettelegge for ny kryssløsning.	en forlengelse av Nethusveien, er beskrevet. Merknaden tas til orientering. Kommunen sier seg enig i at dette krysset er belastet og har liten kapasitet. Merknaden tas ellers til orientering.
--	---	--