

03 2019
RÅDE KOMMUNE

Områderegulering for Karlshus sentrum i Råde kommune

OPPSUMMERING AV KOMMENTARER TIL MERKNADER VED OFFENTLIG
ETTERSYN

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

OPPDRAGSNR. A089204
VERSJON Vedlegg til planbeskrivelse
UTGIVELSESDATO 04.03.2019
UTARBEIDET TREI



1 Innledning

Formål med planarbeidet (fra planprogrammet)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av Karlshus som urban landsby, med et mer kompakt klima og miljøvennlig sentrum. Arbeidet vil ta for seg hvordan man kortsiktig og trinnvis legger opp til langsiktighet, fortetting og transformasjon, samtidig som man styrker og revitaliserer det eksisterende sentrum og sikrer forutsigbarhet og trygghet for investeringer og gjennomføring av tiltak her.

Gode bomiljøer og uterom er sett på som nøkkelementer i sentrumsutviklingen. Tilrettelegging for og hensyn til barn og unge skal særlig vektlegges. Gjennom planarbeidet skal man komme fram til gode bestemmelser som sikrer estetiske og arkitektoniske kvaliteter på prosjekter, og kvalitetsmessig utforming av uteområder innenfor planområdet.

Områdeplanen skal bidra til at Karlshus sentrum kan bli et sted folk i større grad har lyst til å oppholde seg, og ikke bare et sted man drar til for å gjøre nødvendige ærend. Samtidig skal planen bidra til videre næringsutvikling i sentrum. Det er en målsetting at planen skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør gjennomføring av framtidig utbygging direkte etter planen.

Utredningsalternativer (fra planprogrammet)

0-alternativet

“0-alternativet” er et generelt uttrykk for den situasjonen man kan tenke seg dersom et planlagt tiltak ikke blir gjennomført. Alternativet er imidlertid ikke ensbetydende med at utviklingen av området stagnerer – det vil være relevant å se på en utvikling som følge av gjeldende plansituasjon innenfor området, altså at utbygging skjer etter gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplan og følger dagens trend. Utgangspunktet vil da være å videreføre dagens sentrumsstruktur. Eksisterende infrastruktur beholdes og fortetting foretas innenfor allerede etablerte bolig- og næringsområder. Dette alternativet utredes først og fremst for å gi referanseverdier i forhold til virkninger av øvrige alternativ.

Referansepunkter som "0-alternativet" representerer og som vil være interessante å se på er:

- › Dagens vegtraséer videreføres
- › Parkeringskrav og plassering i tilknytning til hovedferdselsårene
- › Maksimal mønehøyde for bebyggelse skal ikke overstige 12 m.
- › Maks. bebygd areal for forretning er BYA = 35 %
- › Næringsetablering i hovedsak mellom rv. 110 og E6
- › Bensinstasjonsdrift i umiddelbar nærhet til sentrum

Alternativ 1: Karlshus regionalt handelssentrum

Dette alternativet legger til rette for en utvikling av Karlshus som et regionalt handelssentrum, med mål om å være en konkurrent til de store kommunesentra i Østfold spesielt hva gjelder næring- og handelsvirksomhet. Markante kjennetegn ved dette alternativet vil være høy grad av fortetting av både boliger og næringsarealer. Typisk for bebyggelsen i Karlshus regionalt handelssentrum vil være et handels- og næringscenter for detaljhandel i kjernen, gjerne i kombinasjon med sammenbygde leilighetsbygg i det øvre etasjene, og som gir et "bymessig" inntrykk. For å kunne tiltrekke seg kunder fra de omkringliggende sentra er det viktig å legge til rette for enkel adkomst Karlshus, gjerne ved hjelp av parkeringshus i nærheten av sentrumskjernen.

Alternativ 1 vil belyse følgende forhold satt opp mot 0-alternativet:

- › Markant romsligere bestemmelser knyttet til maks. tillatt grad av utnyttning og høyder, både for nærings- og boligområder i og i tilknytning til sentrum
- › Høyere grad av fortetting innenfor næringsarealer i tilknytning til rv. 110
- › Mer konsentrerte parkeringsarealer i sentrum

› Fra tettstedsutvikling til byutvikling?

Alternativ 2: Karlshus urban landsby

Alternativet "Karlshus urban landsby" innebærer å se på tiltak for å utvikle Karlshus til et attraktivt sentrum i kommunal og regional sammenheng, men hvor fokuset vil være rettet mot å skape et levende lokalsamfunn, aktivitet på gatenivå og gode uterom. I Karlshus urban landsby skal det være fokus på miljøvennlige transportalternativer, satsing på kollektivtransport og grønn mobilitet. Det skal legges til rette for en fortetting av bolig- og næringsområdene nær sentrum som fremmer vekst i kommunen, men som samtidig tar hensyn til gode bo- og oppvekstmiljøer. Kulturtilbud, park-, tur- og uteområder skal være framtreddende i sentrumsbildet. Næringsutviklingen i sentrumsområdene skal fokusere på omsetting av sunne landbruksprodukter. Karlshus sentrum som "Østfolds matfat" skal dyrkes fram. Tilgangen til kommunesenterets offentlige tjenester og handelsfunksjoner for de øvrige beboere i Råde kommune må sikres med god tilgjengelighet.

Alternativ 2 vil belyse følgende forhold satt opp mot 0-alternativet:

- › Gatestruktur, traseer og forbindelseslinjer som bygger opp under etableringen av gode uterom i sentrum
- › Kollektivtransport som hovedbefordringsmiddel inn til Karlshus, redusert behov for parkering nær sentrumskjernen
- › Bestemmelser om grad av utnyttning og høyder som samsvarer med en omforent forståelse av hva som vil legges til rette for attraktiv boligbebyggelse i sentrum, og som videre vil gi grunnlag for et mangfoldig nærings- og handelstilbud

Tilbakemelding i offentlig ettersyn

Merknadene til planen er delte om den fremtidige utviklingen av Karlshus sentrum som planforslaget legger til rette for. Statlige aktører stiller seg i noe grad positive til planen, men med merknader særlig til hvordan forhold som støy, trafikk og parkering håndteres i planforslaget. Det etterspørres også behov for utarbeiding av detaljreguleringsplaner.

Private aktører og beboere er i sine merknader i stor grad kritiske til tetthet, høyder, formål, parkeringsløsninger, gjennomføring og behov for investeringer i felles infrastruktur som planforslaget krever.

Under følger en kort oppsummering av innholdet i merknadene fra de aktørene og interessentene som har konkrete innspill til planen. Sammenfatning av alle merknadene finnes i kap.2. Merknadene i sin helhet følger som eget vedlegg.

Statlige aktører (Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og NVE)

Det påpekes utfordringer ved at det ikke er krav om detaljregulering og det bes om en vurdering av behov for dette. NVE viser til at områdestabilitet senest skal avklares på reguleringsplannivå og at dette forholdet ikke er tilstrekkelig utredet uten krav om detaljregulering. Statens vegvesen ber om utarbeiding av byggeplan for tiltak på, eller som berører, Rv. 110 Mosseveien og fylkesveg 118 Sarpsborgsveien. De aksepterer byggegrense på 15 meter fra midtlinjen til riksveg 110 og fylkesveg 118, og er positive til å redusere direkteavkjørsler fra riksveg 110. Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen mener det må være maksimumsnorm for bilparkering. Fylkesmannen og fylkeskommunen etterspør høyere krav til sykkelplasser og større fokus på tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport. Statens vegvesen påpeker at det må avsettes nok areal til kollektivholdeplasser i reguleringsplanen. Fylkesmannen og fylkeskommunen er positive til utforming av bebyggelse, torg og gatetun, men det etterspørres mer grønnstruktur. Fylkesmannen fraråder deler av bestemmelser om støy og påpeker utfordringer med å bygge tilfredsstillende og attraktive boliger i et område med stor trafikkbelastning. Fylkeskommunen mener planen må være mer fleksibel med tanke på fremtidige tilpasninger og ønsker mulighet for å bygge mindre leiligheter som gir unge

mulighet til å etablere seg i boligmarkedet. Økt handel i samsvar med Fylkesutvalgets vedtak, men ber om at handel begrenses andre steder.

Moss kommune har særlig merknader til støy. Anbefaler at det tas hensyn til sumstøy og støy i bygge- og anleggsfase.

Lokale aktører

Det uttrykkes bekymring for at planen ikke tar hensyn til næringslivet som er i sentrum i dag og for at det ikke skal være mulig å opprettholde drift i anleggsperioden. De fleste som har merknader ønsker at dagens parkeringsplasser foran butikkene skal opprettholdes. Tilbakemeldingen er at parkeringshus ikke er en god løsning. Butikkene må være synlige og henvendt mot riksveien, og ha enkelt tilgjengelige parkeringsplasser med god dekning. Varelevering må løses bedre. Det er også bekymring for at det tilrettelegges for mye areal til forretninger. De fleste aktørene i sentrum mener kostnadene til opparbeiding av torg, park og gatetun blir for store. Flere ønsker at disse tas ut av planen.

Gjennomføringen er for kostbar og vil være til hinder for utviklingen av sentrum. Det påpekes også at planen er for lite fleksibel og at krav om kontorer må tas ut samt at det må åpnes for boliger på gateplan. Videre må det tas større hensyn til ulike eierinteresser og ambisjoner.

Råde bondelag etterspør en utvikling med større landsbypreg og er kritiske til grønne tak. Samtidig ønsker de at utviklingen av sentrum ses i sammenheng med ny jernbanetrase og ny RV 110.

Bondelaget og Råde fjernvarme etterspør krav om bruk av miljøvennlige energigilder og at det stilles energikrav til bygninger. Råde fjernvarme påpeker viktigheten av at fjernvarmerørene traseer planlegges sammen med annen teknisk infrastruktur. Råde historielag er opptatt av å ivareta og gjøre Bygdetunet mer tilgjengelig. De viser også til at Bygdetunet er et av få attraksjoner i Karlshus og påpeker at attraksjoner i sentrum må være tilgjengelige for alle mtp. parkering.

Beboere i Nethusveien er bekymret og opplever usikkerhet over hvilke konsekvenser planforslaget har for deres eiendommer, særlig med tanke på bokvalitet. De ønsker at planen sikrer en felles utvikling av feltene, eventuelt krav om at eiendommene blir innløst før utbygging av feltene mot Mosseveien kan skje.

Innbyggere

Det gis tilsvarende tilbakemelding på kostnader til infrastruktur, gjennomføring, fleksibilitet, parkering og forretninger som er gitt fra sentrumsaktørene. Videre ønskes planskilt kryssing av rv. 110 for gående – og syklende. Viktig å få lagt riksvei 110 utenfor sentrum med tanke på støy, miljø, trafiksikkerhet og trivsel. Videre påpekes det at planen forsterker eksisterende trafikkproblemer i sentrum og i tilgrensende områder. En merknad uttrykker også bekymring for at et parkeringshus kan bli benyttet av togpendlere og påpeker at det vil være behov for stoppesteder for kollektivtransport mellom sentrum og togstasjonen.

I en merknad gis det tilbakemelding om at planforslaget tilrettelegger for høy utnyttelse, at sentrum får et for urbant preg og at historien til Råde ikke blir ivaretatt. I merknaden påpekes også kostander til nye skoler, flere sykehjemsplasser m.m. som følge av mange nye boliger.

2 Oppsummering av merknader

Fra	Oppsummering av innspill	Anbefaling
Statens vegvesen 16.02.2018	<u>Rekkefølgebestemmelser</u> Er opptatt av at det blir laget en byggeplan med tegningsgrunnlag i henhold til Vegvesenets håndbok R700, som Vegvesenet skal godkjenne før arbeidet kan starte. Kravet om at ethvert tiltak som berører	Bestemmelsen i § 4.7 suppleres og endres iht. merknad.

<p>riksveg 110 eller fylkesveg 118, må inn som en rekkefølgebestemmelse under § 4.7: <i>Før arbeid med fortau og gang- og sykkelveger, kryss Idrettsveien/riksveg 110 eller noen andre tiltak som berører riksveg 110 eller fylkesveg 118 kan starte, skal Statens vegvesen ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag.</i> I rekkefølgebestemmelse § 4.7 bokstav m) må Statens vegvesen tas ut. Det er ikke anledning til å bestemme at Statens vegvesen blir part i en utbyggingsavtale. Bestemmelsen må suppleres med at en trafikkanalyse skal være grunnlag for beslutning om hva slags utforming krysset skal ha.</p> <p><u>Betegnelse fortau og gang- og sykkelveg</u> Viser til nevnte håndbok N100 og ber om at det gjøres en vurdering av betegnelse fortau og gang- og sykkelveg i plankartet og bestemmelsene, og at det rettes i henhold til definisjoner i håndboken.</p> <p><u>Byggegrense mot riksveg 110</u> Byggegrense mot riksveg 110 og fylkesveg 118 er markert i plankartet noen steder. Forslag til bestemmelse § 5.1.1 bokstav a) er ikke tydelig nok til å sikre at det ikke blir oppført bygninger eller andre innretninger til ulempe for veg- og trafikkinteressene. Det kan akseptere at det settes en byggegrense på 15 meter fra midtlinjen til riksveg 110 og fylkesveg 118 innenfor planområdet, men det må markeres en tydelig byggegrense langs hele fylkes- og riksvegen, også i områdene K2 og K3. Det må inn en tydeligere planbestemmelse som fastsetter en byggegrense mot riksveg 110 og fylkesveg 118.</p> <p><u>Avkjørsler og adkomst til fylkes- og riksvegen</u> Bra at planen legger til rette for å sanere flere direkteavkjørsler fra riksveg 110. Dette kan bidra til å øke trafiksikkerheten og forbedre framkommeligheten på riksveg 110. I bestemmelsen § 5.2.3, står det at boligområdet B2 skal ha adkomst fra Skogveien. Adkomst skal være fra Elgveien. Anbefaler at dette sjekkes og rettes. OP2-4 får adkomst fra riksveg 110. Området har i dag adkomst fra Idrettsveien og mener det må være adkomst fra Idrettsveien også i fremtiden. Siste setning i bestemmelse § 5.3.3 må endres. Områdene K12, K13 og B4 kan ha adkomst via den kommunale vegen Vestre Tingvei. Forutsetter at områdene K13 og B4 skal ha det. Dette må gjøres tydeligere både i planbestemmelsene og i plankartet.</p>	<p>Betegnelse fortau og sykkelveg er endret iht. merknad.</p> <p>Det er lagt inn byggegrenser minimum 15 meter fra midtlinje riksveg og fylkesveg i plankartet. Det er presisert i bestemmelser at byggegrense også gjelder for bebyggelse under terreng.</p> <p>Plankart og bestemmelser endres iht. merknad vedr. avkjørsler og adkomster.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adkomst for BygdetUNET (OP1-4) fra Idrettsveien. - Adkomst til BKB11 (tidl. B4) fra (Vestre Tingvei). - Adkomst til BS7 (tidl. K12) fra
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Dersom K12 skal ha egen adkomst til fra fylkesveg 118, må denne tegnes inn i plankartet med frisiktlinjer og frisikt må eventuelt markeres som hensynssone. Avkjørsler fra den kommunale vegen bør også markeres. Det bør markeres en avkjørsel til alle områdene som trenger det, i plankartet. For området B1 bør planområdet utvides. anbefaler at det for avkjørsler fra kommunale veger knyttes en bestemmelse som sier at frisiktkrav i vegnormalene gjelder, jf. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. En slik bestemmelse må tas inn for kryss og avkjørsler fra fylkes- eller riksvegen innenfor planavgrensningen.</p> <p><u>Samferdselsanlegg</u></p> <p>Det kreves at bestemmelsen § 6.1 bokstav b) må suppleres med at den ikke gjelder for areal som er tilknyttet fylkes- eller riksveg. Evt. må bestemmelsen tas ut.</p> <p>Bestemmelsen § 6.2 må tas ut. Godkjenning av tiltak som berører fylkes- eller riksveg må tas inn som en rekkefølgebestemmelse. Det er ikke anledning til å ha planbestemmelser om tiltak som vedtas i henhold til skiltforskriften.</p> <p>Bestemmelsen § 6.7 må tas ut. Unødvendig å ha en bestemmelse om at areal avsatt til annen veggrunn kan benyttes til snøopplag og håndtering av overvann og vegvann. Bestemmelsen åpner for tiltak som kan sette veg- og trafikkinteresser til side. Ikke ønskelig med beplantning eller sykkelparkering i areal avsatt til annen veggrunn.</p> <p><u>Samferdselsanlegg og universell utforming</u></p> <p>Planlegging etter prinsippet om universell utforming er svært viktig knyttet til samferdselsanlegg, også ved utforming av kollektivholdeplasser.</p> <p>Det vises til Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming, kapittel E.3.3, for informasjon om utforming av busslommer. Total lengde på busslommer skal være 70 meter når fartsgrensen er 60 km/t eller lavere. Plankartet må rettes vedrørende dette.</p> <p>Det er i henhold til forslaget til Nasjonal transportplan og handlingsprogram for 2018 – 2023, satt av 3,6 millioner kroner for oppgradering av kollektivholdeplasser gjennom Karlshus til universelt utformede holdeplasser. Dette omfatter holdeplassene KH1 og KH2. Bestemmelsen § 6.8 må suppleres med at kollektivholdeplassene skal bygges i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gate-</p>	<p>Sarpsborgveien via felt SKF2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - BKB1 (tidl. B) har adkomst fra Skogveien over tilgrensende eiendom. Planområdet må utvides dersom det ikke er tilstrekkelig sikret i tinglyst erklæring. <p>§ 6.1 c) er supplert iht. merknad.</p> <p>§ 6.2 er tatt ut iht. merknad.</p> <p>§ 6.7 er tatt ut iht. merknad.</p> <p>Bestemmelsene og plankart er endret iht. merknad vedrørende holdeplass</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>utforming. Statens vegvesen godkjenner ikke byggeplan for holdeplassene, dersom det ikke er tilstrekkelig med riktig arealformål reguleringsplan-kartet. Rekkefølgebestemmelse § 4.7 bokstav h) blir derfor ikke gjennomførbar om ikke rettingen gjøres.</p> <p><u>Renovasjon</u> Anbefaler at bestemmelsen § 4.3 suppleres med at anlegg for renovasjon må plasseres slik at trafiksikkerhet ivaretas. Anlegg bør plasseres slik at renovasjonsbiler ikke trenger å rygge.</p> <p><u>Parkering</u> Bestemmelsen § 4.5 angir en fornuftig parkeringsnorm for bilparkering. Antall plasser bør oppgis som et maksimumstall. Bestemmelsen om sykkelparkering er god.</p>	<p>Bestemmelsene er supplert iht. merknad.</p> <p>Parkeringsnorm er opprettholdt som minimumsnormer.</p>
<p>Fylkesmannen 16.02.2018</p>	<p>Utfordrende å utarbeide en reguleringsplan for et så stort område uten krav til videre detaljregulering. Kan være vanskelig å se effektene av foreslåtte bestemmelser.</p> <p>Trafikk og støy er viktige temaer. Det er satt krav til støy i bestemmelsene. Likevel utfordrende å bygge tilfredsstillende og attraktive boliger i et område med stor trafikkbelastning. Uteområdene vil kreve akustisk vurdering.</p> <p>Andre kulepunkt i reguleringsbestemmelse § 4.2 a) samsvarer ikke med intensjonene i T-1442. Frarådes sterkt som en gjennomgående løsning for planområdet. Flystøy bør vurderes unntatt.</p> <p>Krav til parkering bærer preg av tradisjonelle minimumskrav. Det bør legges større vekt på sykkel, gange og kollektivtransport. Det bør tilrettelegges for store nok arealer for sykkelparkering og trygge ferdselsveier. Kravene til trygg sykkelparkering for forretning og bolig er lave. Kravene til bilparkering er ikke redusert eller begrenset. Trafikkbildet i tettbebyggelsen vil sannsynligvis fortsatt domineres av biler. Sentrumsområdet vil kunne bli godt egnet for sykling mellom bolig, togstasjon og daglig handel og gjøremål i sentrum, men forutsetter god</p>	<p>Det er ikke lagt inn krav om detaljregulering, men det er stilt krav om støyutredning for det enkelte byggetiltak.</p> <p>Reguleringsbestemmelser om støy er endret, men det er opprettholdt at stille side regnes som oppfylt ved etablering av fasademessige løsninger som kan åpnes for lufting, og som i åpen stilling gjør at kravene til innendørs støy ($L_{den} \leq 45$ dB) er tilfredsstillt.</p> <p>Parkeringsnormer er foreslått uendret fra offentlig ettersyn, men det er lagt inn unntaksbestemmelser ved til- og påbygging av eksisterende bebyggelse.</p>

	<p>tilrettelegging og iverksetting av virkemidler for at biltrafikken ikke skal øke.</p> <p>Utformingen av bebyggelsen er gjennomarbeidet og sikret gjennom krav. Delområdene er varierte i formål og innhold. Utnyttelsen gir rom for store bruksarealer og en tett struktur. Viktig at bestemmelsene praktiseres slik at man får gode omgivelser.</p> <p>Torg nord for riksveien vil kunne skape et triveligere sentrum med et skjermet uteareal. Det bør vurderes et større areal og med mer grøntstruktur. Erfaringsmessig vanskelig å styre struktur og helhet på byggesaksnivå. Styring av leilighetsstrukturen er viktig for å oppnå et variert tilbud til ulike brukergrupper, og et variert og godt bomiljø.</p> <p>Planen vil gi nødvendig forutsigbarhet for utbygging av Karlshus sentrum til en «urban landsby» men må ha fleksibilitet for å fungere etter hensikten og gi Råde attraktivitet som boområde. Behov for å sikre miljøkvalitetene. Det bør vurderes krav til detaljregulering for enkelte områder. Samspillet mellom planen og områdene omkring er viktig. Intercityutbygging og stasjon vil øke presset på boområdene og Råde som helhet. Ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.</p>	<p>Det er gjort omfattende endringer av reguleringsplanforslaget. Areal til grønt og torg er redusert av hensyn til gjennomføring. Det er sikret at boligene får en større andel uteareal på terreng.</p> <p>Endringene av planforslaget er med sikte på enklere gjennomføring og større fleksibilitet med tanke på gjennomføring over en lang tidsperiode. Det har vært en målsetting at områdereguleringsplanen skal være tilstrekkelig detaljert til at det ikke er behov for ytterligere detaljering på reguleringsplannivå, men samtidig fleksibel nok til å romme en utvikling over tid. Det er derfor ikke lagt inn krav til detaljregulering.</p>
<p>Østfold fylkeskommune 20.02.2018</p>	<p>Områdereguleringen og prosessene i forkant danner et godt grunnlag for videre utvikling av Karlshus. Planforslaget er gjennomarbeidet. Innspill er delvis videreført.</p> <p>Torg og gatetun/gågate i nord gjør det mulig å få et sentrum som i større grad oppfordrer til gange og sykkel. Det bør vurderes om det skal være noe mer grøntareal som knyttes direkte til omforming av enkelteiendommer.</p>	<p>Det er gjort omfattende endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn.</p> <p>Areal til grønt og torg er redusert av hensyn til gjennomføring. Det er sikret at boligene får en større andel uteareal på terreng.</p>

	<p>Det bør vurderes mer fleksibilitet i planen. Anbefaler at det vurderes behov for detaljregulering. Valgt BRA gir fleksibilitet og bør kombineres med høydebegrensninger og krav til uteareal og byggelinje.</p> <p>Ber om at følgende tekst blir tatt inn i fellesbestemmelser: <i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.</i></p> <p>Foreslår at tekst i § 7.2 Park, Bygdetunparken (P2), endres til: <i>Bygningene og området rundt skal være åpne for offentligheten. Vestre del av parken mot felt B3 skal opparbeides med møblering som tilrettelegger for lek og aktivitet for barn og unge. Møblering og lekeapparater skal tilpasses og harmonere med bygdetunet mht utforming og farger. Innenfor område P2 tillates det oppført tilflyttet antikvarisk bebyggelse som tilpasses den øvrige bebyggelsen på bygdetunet.</i></p> <p>Foreslår at tekst i § 8.1 b) endres til: <i>Bygningene skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig /eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Og: Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det at det flyttes annen antikvarisk bebyggelse til samme sted, tilpasset bygdetunets helhet.</i></p>	<p>Endringene av planforslaget er med sikte på enklere gjennomføring og større fleksibilitet med tanke på gjennomføring over en lang tidsperiode. Det har vært en målsetting at områdereguleringsplanen skal være tilstrekkelig detaljert til at det ikke er behov for ytterligere detaljering på reguleringsplannivå, men samtidig fleksibel nok til å romme en utvikling over tid. Det er derfor ikke lagt inn krav til detaljregulering. Utnyttelse er angitt i % BRA og det er angitt maksimal byggehøyde samt krav til uteoppholdsareal.</p> <p>Foreslått tekst om automatisk fredete kulturminner er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Foreslått bestemmelse om Bygdetunparken er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Foreslått tekst om bevaringsverdig bebyggelse er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>I § 8.1 c) bør kulturminnemyndighetene endres til regionale kulturminnemyndigheter.</p> <p>Ber om at pilegrimsleden vises i plankartet som hensynssone c, bevaring av kulturmiljø (H_570) og med tilhørende bestemmelser.</p> <p>Det bør vurderes om planen i tilstrekkelig grad sikrer at dagens arealer som brukes av barn og unge opprettholdes inntil nye arealer er etablert.</p> <p>Det er ikke avklart i om utearealer skal være private eller offentlige. Dersom areal avsatt til lek, park mm privatiseres bør det vurderes om det skal kreves detaljregulering. Flerfunksjonelle parkeringsplasser kan være problematiske ifht. små barn.</p> <p>Det bør tilrettelegges for at høyder på den laveste bebyggelsen kan økes dersom det kan innpasses formål som ikke er støysensitive.</p> <p>Det bør vurderes boliger mindre enn 35 m² slik at f.eks. studenter kan komme inn på boligmarkedet, og</p>	<p>Reguleringsbestemmelsen er endret iht. merknad.</p> <p>Pilegrimsleden følger Skogveien gjennom planområdet. Skogveien foreslås ikke flyttet, men opprettholdes i dagens trase. Det vurderes ikke som hensiktsmessig at veien omfattes av hensynssone for kulturmiljø.</p> <p>Det er særlig Karlshusparken og allaktivitetshuset som benyttes av barn og unge. Deler av Karlshusparken foreslås til tomt for nytt kulturhus. Dette innebærer at allaktivitetshuset vil bli revet og dagens tilbud til barn- og unge i allaktivitetshuset vil opphøre. Det er ikke avsatt arealer til å erstatte allaktivitetshuset, men dette kan innpasses i nytt kulturhus.</p> <p>Det er forutsatt at parker og det sentrale torget (Torg 1) skal være offentlige. Eierform er angitt på plankartet.</p> <p>Byggehøyder er endret i revidert planforslag, og det foreslås byggehøyder på tilsvarende fire og fem etasjer innenfor planområdet. Sentrumsformål er benyttet for å ha mer fleksibilitet i forhold til egnethet og etterspørsel.</p> <p>Av hensyn til bokkvalitet er minimumsstørrelsen på</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>for å redusere klimautslipp og forbruke minst mulig areal.</p> <p>Anbefaler maksimumsbegrensninger for parkering for bil i tråd med intensjonene om redusert bilbruk. Ytterligere sykkelparkering bør sikres i bestemmelser, særlig knyttet til aktiviteter i sentrum og pendelplasser.</p> <p>Økt handel innenfor områdene avsatt til formålet i områdereguleringen er i samsvar med Fylkesutvalgets vedtak fra 15. mars 2012 angående Fylkesplanens senterstruktur og kjøpesenterbestemmelsene i områdesentrene. Viser til vedtakets pkt. 3 om midlertidige retningslinjer. Ber om at etablering av handel begrenses andre steder i kommunen i tråd med kjøpesenterbestemmelsen i fylkesplanen.</p> <p>Bestemmelser for eksisterende boligbebyggelse må utformes entydig.</p> <p>Kommunen kan egengodkjenne planen. Ber om kopi av godkjent plan.</p>	<p>leiligheter satt til 40 m². Det er satt krav til leilighetsfordeling for å sikre et variert boligtilbud.</p> <p>Parkeringsnormer er opprettholdt som minimumsnormer.</p> <p>Etablering av handel andre steder i kommunen styres ikke av denne planen og må håndteres i øvrige planer og føringer for kommunen.</p> <p>Det er presisert for hvilke eiendommer bestemmelser for eksisterende bebyggelse langs Nethusveien gjelder for. Foreslåtte formål og bestemmelser for disse eiendommene er ikke vurdert å være til hinder for at eksisterende bebyggelse på disse eiendommene kan opprettholdes og videreutvikles.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p>
<p>NVE 23.02.2018</p>	<p>Faren for kvikkleireskred skal avklares senest på reguleringsplannivå. Forslaget til reguleringsbestemmelser (pkt. 5.1.1.) strider mot dette. I tillegg åpner områdereguleringsplanen opp for utbygging uten krav til detaljregulering.</p> <p>De geotekniske vurderingene i ROS-analysen gir ikke tilstrekkelig dokumentasjon når det gjelder områdestabilitet.</p> <p>NVE anbefaler at nødvendige geotekniske vurderinger blir gjennomført i tråd med NVEs veileder 7/2014.</p>	<p>Krav om geoteknisk vurdering tas inn som rekkefølgebestemmelse, og utføres ikke ifm områdereguleringen.</p>
<p>Bane Nor 07.02.2018</p>	<p>Planområdet berører ikke jernbanens interesser og har ingen merknader.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p>

<p>Moss kommune - Miljørettet helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler 09.03.2018</p>	<p>Viser til tidligere uttalelse.</p> <p>I konsekvensutredning bør fareområder, eksempelvis høyspent, nevnes. Boliger, skoler eller barnehager anbefales ikke innenfor magnetfelt over 0,4 Mikrotlesla. Viser til § 34 i Strålevernforskriften.</p> <p>Anbefaler at konsekvensutredning og planbestemmelser tar hensyn til sumstøy, og til konsekvenser for lokalsamfunnet og befolkningens helse. Viser til anbefalingen fra T-1442.</p> <p>For bygge- og anleggsprosess bør T-1442 kap. 4 tas inn i bestemmelsene. Avvik fra T-1442 bør belyses og begrunnes. Unntaksområder må være forankret i kommuneplan.</p> <p>Det må tas hensyn til at det ved kombinasjon av bolig og næring kan oppstå støyproblemer på grunn av støy fra tekniske installasjoner, varelevering o.l.</p>	<p>Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av konsekvensutredningen.</p> <p>Sumstøy i dette tilfellet vil være støy fra vei- og flytrafikk. Dette er hensyntatt i konsekvensutredningen, men ikke i bestemmelser. Det er generelt vanskelig å gjøre tiltak mot flystøy på uteoppholdsarealer. Dersom man skal innarbeidet strengere grenseverdier som følge av sumstøy, bør tiltakene rettes spesielt mot veitrafikkstøyen. I praksis vil dette kunne medføre høyere og lengre støyskjærmer.</p> <p>T-1442 kap. 4 er innarbeidet i bestemmelser, med unntaksbestemmelser for å oppfylle krav til stille side. Dersom T-1442 skal være gjeldende for hele planområdet kan det bli svært utfordrende med boligfortetting nord for Mosseveien.</p> <p>Det er i bestemmelser satt krav om at bevertningsformål skal tilpasses boligformål med hensyn til åpningstider, varelevering og drift. Forholdene skal godkjennes av kommunen før driftstillatelse kan gis. Støy fra tekniske installasjoner håndteres gjennom andre forskrifter og regelverk. Tidsrom for</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		varelevering fastsettes utenom reguleringsplan.
Hafslund Nett 19.02.2018	Viser til uttalelse ved varsel om oppstart. Forslagsstiller har imøtekommet våre innspill, og har ingen ytterligere bemerkninger til planen.	Merknaden tas til orientering.
Råde fjernvarme 22.01.2018	<p>Anlegget leverer ca. halvparten av kapasiteten og er tilrettelagt for betydelig utvidelse hvis etterspørselen øker.</p> <p>Anlegget fyres med treflis fra nærområdene. Ønsker å inngå en avtale med Råde kommune om kjøp av biovirke fra kommunens skoger for å redusere transport ytterligere.</p> <p>Viser til mål i kommunens klima- og energimål. Har som målsetning å kunne forsyne alle større bygg i Karlshus sentrum med biovarme, herunder Langhuset. Viktig at fjernvarmerørene traseer planlegges sammen med annen teknisk infrastruktur som vann, avløp og elektrisitet for å få til dette.</p> <p>Viser til at det står lite om energiforsyning i planforslaget. Mener det bør tas inn føringer for bruk av energikilder reguleringsplanen, fortrinnsvis om bruk av biofjernvarme.</p> <p>Ønsker å orientere kommunen om hvordan de kan bidra til at kommunen kan realisere sin klima- og energiplan.</p>	<p>Forholdet må håndteres utenfor denne reguleringsplanen.</p> <p>Forholdet må håndteres utenfor denne reguleringsplanen.</p> <p>Krav til energibruk styres gjennom teknisk forskrift. Karlshus inngår ikke i områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Råde Handelsstand 20.02.2018	Etterspør planer for hvordan bedriftene/forretningene kan drive under utbyggingen og for varelevering.	Det er ikke utarbeidet konkrete planer for anleggsfasen for det enkelte prosjekt. Dette må avklares i planlegging av byggefase. En anleggsperiode vil normalt medføre ulemper for omgivelsene, men skal ikke være til hinder for at forretninger skal kunne opprettholde sin virksomhet. Det kan forventes at eksempelvis tilgjengelighet til kundeparkering begrenses. I tillegg vil det være utfordringer med støy og

	<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 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.</p>	<p>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. 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. Varelevering er planlagt tilsvarende som i dagens situasjon, med mulighet for varelevering fra Nethusveien, på torg og langs sentrumsrekka.</p> <p>Parkeringshus er tatt ut av planforslaget Reguleringsplanen er ikke til hinder for at kundeparkering 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</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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 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>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 gatetun tatt ut av planen og andelen torg og park er redusert. Nethusveien videreføres i stor grad som i dagens situasjon. Se for øvrig forslagsstillers kommentere over, angående forretninger og parkering i sentrum.</p> <p>Det er ikke gjort kostnadsberegninger for infrastruktur som del av planarbeidet.</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 hver enkelt eiendom 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,</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>må relokaliseres som følge av etablering av ny bebyggelse.</p>
<p>Råde bondelag 18.02.2018</p>	<p>Oppfordrer kommunen til å se utviklingen av sentrum sammen med utbyggingen av ny jernbanetrase og eventuell ny RV 110 gjennom sentrum.</p> <p>Mener Råde kommune bør koordinere grunn- og bygningseiere for å få til en samlet utvikling av sentrum.</p> <p>Er positive å bygge i massivtre, men ønsker at planen i større grad tar hensyn til de visjonære tegningene som skisserer et riktigere «Råde-historisk» landsbypreg. Ønsker en gågate i forkant av forretningene og mer luft mellom veien og bygningene. Foreslår at byggelinjen for forretningene legges minst 15 meter fra RV 110.</p> <p>Mener gras- og sedumtak bryter med tradisjonell byggestil i Råde og ønsker andre funksjoner på takarealene, som takterrasser, «grønne hager» eller tilrettelegging for «urban farming».</p> <p>Oppfordrer til at det settes krav til bruk av klimavennlig energikilder og energikrav til bygningene.</p> <p>O</p>	<p>Omlegging av Rv. 110 er ikke lagt til grunn for dette planarbeidet. Omleggingen er usikker og uavklart på nåværende tidspunkt. Det er en målsetting å beholde og styrke et sentrum med dagens beliggenhet.</p> <p>Inngår ikke som del av reguleringsplanarbeidet.</p> <p>Reguleringsplanen bygger på rammene for planen i vedtatt planprogram. For alternativ 2 «Urban landsby» slik det er definert i planprogrammet er det bl.a. tatt utgangspunkt i rapporten «Visjon Råde 2037». Bl.a. er hovedstrukturen med en intern handle- og boliggate i sentrum videreført fra arbeidene med visjonene for «Karlsbus – urban landsby». I revidert planforslag er Nethusveien i stor grad videreført i dagens trase og det er lagt inn byggegrenser minimum 15 meter fra Rv. 110.</p> <p>Planen stiller kun krav til at tak som ikke benyttes til takterrasse skal utformes med grønne tak, og da 50% av takene. Grønne hager og urbant jordbruk inngår i begrepet «takterrasse», men dette anbefales presisert i bestemmelsene.</p> <p>Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Energikrav styres av byggetekniske</p>

	<p>ppfordrer til at det gjøres en ny, og mer realistisk vurdering av behovet og interessen for lokaler til service og handel. Mener tomme lokaler er negativt for et levende sentrum, og at det i dag er vanskelig å leie ut næringslokaler i Råde.</p> <p>Etterspør flerbruk av arealer, herunder næringsarealer, for å skape aktivitet over døgnet og et mer levende sentrum.</p> <p>Oppfordrer til at det settes høydebegrensning på maksimalt tre etasjer på bygningene i sentrum, eller at høyhus (boligblokker) legges i lavereliggende områder.</p> <p>Ønsker å styrke sentrumskjernen slik den foreligger i dag, ikke å bygge ut et nytt, stort sentrumsområde.</p> <p>Viser til at mange av innbyggerne i Råde kommune bor utenfor sentrum og vil være avhengig av bil for å komme til sentrum. Mener at el-biler er det realistiske, miljøvennlige transportalternativet, ikke kollektivtransport. Mener det bør være flere parkeringsplasser enn i dag, og flere enn skissert i</p>	<p>forskrifter og det er ikk anledning til å stille krav utover forskriften.</p> <p>Utbygging er avhengig av etterspørsel og reguleringsplanforslaget legger til grunn en utbygging over et langt tidsperspektiv. I revidert planforslag er det lagt opp til en mer fleksibel regulering uten krav til andel forretninger, kontorer, boliger mm., men det er krav til at bygningene mot Mosseveien og Sarpsborgveien har utadrettet virksomhet i 1. etasje.</p> <p>Utredningsalternativene i planprogrammet legger opp til fortetting for å styrke og videreutvikle dagens sentrum, og det er et uttalt ønske om høyder opp mot fem etasjer. Fortetting, med høy utnyttelse, er i tråd med samordnet areal – og transportplanlegging for å redusere klimagassutslipp, nedbygging av dyrka mark m.m.</p> <p>Høydene varierer i hovedsak mellom 4 og 5 etasjer, og med hovedvekt av høy bebyggelse i nord mot E6. Dette er hensiktsmessig med tanke på solforhold. Videre bidrar byggehøyden til å synliggjøre Karlshus fra E6.</p> <p>Råde sentrum skal være tilgjengelig for alle, og det er behov for parkeringsplasser i sentrum. Det er derimot ikke ønskelig å tilrettelegge for å</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>planforslaget. En betydelig andel parkeringsplasser bør være på gateplan. Mener område P5 kan utnyttes til parkeringsplasser. Parkeringen bør være gratis, for å beholde Karlshus som et attraktivt sentrum og hindre handelslekkasje til nærliggende handelsområder. Det bør åpnes for at parkeringsarealer i fremtiden kan omreguleres til andre formål, som for eksempel grøntarealer, ved behov.</p> <p>Ønsker rundkjøring i krysset Idrettsveien og RV 110. Kostnader for infrastruktur må belyses bedre.</p> <p>Råde kommune må påse at det er nok egnede forsamlingslokaler i sentrum. Hensynet til støy i nærheten av disse bør avklares for å unngå konflikt med beboere. Ønsker å bevare Bøndernes Hus som forsamlingslokale, eventuelt i en oppdatert form av dagens bygning og med kafe og et torg/Bondens marked. Mener kommunen har behov for lokaler til større arrangementer og kan ikke se at dette er dekket i forslag til områdeplan.</p> <p>Begrunner behov for parkeringsplasser og ønsker at dagens parkeringsplasser tilknyttet Bøndernes Hus og forretningene bevares.</p> <p>Motsetter seg at det tas av Bøndernes Hus sin eiendom til grøntareal eller annen bruk utover dagens bruk.</p>	<p>Øke overflateparkeringen i sentrum. Planen legger til rette for et kompakt sentrum med en stor andel boliger og hvor beboerne i liten grad vil ha behov for bil for å nå sine daglige gjøremål.</p> <p>Kostnadsberegninger inngår ikke i dette planarbeidet. Rundkjøringer er arealkrevende og fremstår mindre urbane enn tradisjonelle kryss. Statens vegvesen har opplyst at Rv. 110 er en viktig gjennomfartsvei og omkjøringsvei for E6. Fremkommeligheten på veien bør derfor prioriteres.</p> <p>Forsamlingslokale inngår i formål tjenesteyting. Kommunen må gjennom regulering av åpningstider og skjenketider påse at det tas tilstrekkelig hensyn til beboere i nærhet til serveringssteder og forsamlingslokaler.</p> <p>Reguleringsplanen pålegger ikke grunneiere å utvikle eiendommene sine, dagens bruk av eiendommen kan opprettholdes.</p> <p>Tas til orientering. Deler av eiendommen foreslås omregulert til torg, gang- og sykkelvei og holdeplass.</p>
<p>Råde Historielag 21.02.2018</p>	<p>Råde Historielag drifter og eier bygningene på Bygdetunet samt Teltebua. Teltebua er oppført på 1700 tallet, er fredet og skal behandles i henhold til lov om kulturminner. Bygningene som er flyttet til bygdetunet er alle fra Råde, har høy verneverdi, og er unike fra sine</p>	

	<p>tidsepoker. Aubergstua, som også er fra 1700- tallet, er en av de mest markante eldre bygninger i Råde. Låven, bryggerhuset og stabburet er Sefrak-registrert.</p> <p>Bygdetunet er viktige kulturminner i Karlshus. I NAF's veibok er Bygdetunet, og Forsvarsmuseet med Teltebua nevnt som to av få attraksjoner i sentrum.</p> <p>Flytting av Teltebua må planlegges i samarbeid med antikvariske myndigheter og Råde Historielag som eier.</p> <p>Råde Historielag er positive til tiltak for å gjøre Bygdetunet mer tilgjengelig. Utvidet bruk av Bygdetunet, med blant annet møbeling av tunet, må ikke gå på bekostning av bygdetunets egenart og formål, og må skje i samarbeid med Fylkeskonservatoren og Historielaget. Planen vil medføre økte kostnader til vedlikehold av tomt og bygninger. Forsterket tilsyn og brannforebyggende tiltak kan også bli nødvendig. Kommunen vil måtte ta et økt ansvar for drift, vedlikehold og bevaring av Bygdetunet.</p> <p>Områdereguleringsplanen legger opp til at parkeringsplassene foran forretningene blir borte. Dette får betydning for parkeringsbehov ved andre aktiviteter som benytter plassene utenom forretningstid, herunder i det planlagte Langhuset, på Tusenårsplassen, Bøndernes Hus og Bygdetunet. I det planlagte parkeringshuset virker det som om det blir få plasser igjen til gjesteparkering.</p> <p>Tilbudet i sentrum både kultur og forretning skal være tilgjengelig for alle i Råde. For svært mange er bruk av bil eneste mulighet til å komme seg til Karlshus. Viktig å ta hensyn til dette i planleggingen.</p>	<p>Planen sikrer at flytting av teltebua skal skje etter godkjenning fra kulturminnemyndigheten.</p> <p>Råde sentrum skal være tilgjengelig for alle, og det er behov for parkeringsplasser i sentrum. Det er derimot ikke ønskelig å tilrettelegge for økt overflateparkering. Det er behov for og ønskelig med sambruk av parkeringsplasser for å begrense arealer til parkering, og i særlig grad overflateparkering. Det tilrettelegges for parkering i som i dagens situasjon, ved kulturhuset og på Bankplassen.</p>
<p>iTre v/Lars Erik Borge 21.02.2018</p>	<p>Viser til tidligere uttalelse 24.10.2016 og påpeker at deres innspill ikke er ivaretatt.</p> <p>Hovedgrepet er ikke riktig og vil ikke kunne realiseres grunnet mange grunneiere, krav om urbant jordsskifte og investeringer i torg, gatetun mm. Planen legger ikke til rette for forutsigbarhet for investeringer og gjennomføring.</p>	<p>Hovedgrepet er basert på utredningsalternativ 2 «Karlshus – urban landsby» i fastsatt planprogram. Kostnadsberegninger</p>

	<p>Planen legger ikke til rette for revitalisering, men for riving og total forandring. Ikke tilstrekkelig med sol på gatetun og torg. Etterspør sol- og skyggestudier. Lite sannsynlig at noen av delprosjektene kan gjennomføres grunnet rekkefølgekrav. Deres planlagte prosjekt vil ikke kunne gjennomføres.</p> <p>Behov for fleksibilitet og mulighet for tilpasninger av det enkelte prosjekt er ikke tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.</p> <p>Det må legges til rette for enkel og oversiktlig parkering. Parkering i front av butikker må beholdes. Kundeparkering i kjeller er en dårlig løsning.</p> <p>Nødvendig at sentrum er et attraktivt handelsområde for å lykkes med å flytte investeringsviljen fra Jonstenområdet til sentrum. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.</p>	<p>inngår ikke i planarbeidet men det bør i forlengelse av reguleringsplanen utarbeides en finansieringsmodell for å sikre en hensiktsmessig og rettferdig fordeling av kostnader til opparbeiding av offentlige rom. I revidert planforslag er det gjort omfattende omarbeidinger for å tilrettelegge for en utvikling over lang tid, og enklere gjennomføring både med tanke på eiendomsstruktur og behov for investering i offentlige rom.</p> <p>Det er utarbeidet sol- og skyggestudier av planforslaget. Disse er vedlagt plansaken.</p> <p>Se forslagsstillers tilsvarende over.</p> <p>Det er et ønske om å begrense overflateparkering i sentrum. I revidert planforslag er det tilrettelagt for at 50% av parkering for forretning og tjenesteyting kan plasseres på terreng.</p> <p>Å lykkes med fortetting og videreutvikling i sentrum er det nødvendig å begrense næringsutvikling andre steder i kommunen. Dette må håndteres i kommunens overordnede planer og strategier for næringsutvikling.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Det må tilrettelegges for boliger på gatenivå mot Vansjøveien og Nethusveien.</p> <p>Viser til ulikheter i utnyttelse for de enkelte felt, og forutsetter at dette rettes opp. Har kommentarer til de enkelte reguleringsbestemmelsene. Planen er viktig for utviklingen av Karlshus sentrum og vil ikke bidra til ønsket utvikling slik den nå foreligger.</p> <p>Gir innspill til endringer av planforslaget som innebærer en justering av utredningsalternativ 1.</p>	<p>I revidert planforslag er det tilrettelagt for boliger også på gateplan i bebyggelse nord for Nethusveien og langs den nordlige delen av Vansjøveien. I bebyggelsen langs Mosseveien og deler av Sarpsborgveien tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på gateplan. Av hensyn til opplevelsen av sentrum og til bokvalitet anbefales det ikke boliger på gateplan i denne bebyggelsen.</p> <p>Det er gjort endringer i revidert planforslag. Grad av utnyttelse varierer i de enkelte felt ut fra tiltenkt bruk, herunder til boliger, men også ut fra byggehøyder og muligheter for parkering på terreng.</p> <p>Innspillet til endringer ligger tett opp til utredningsalternativ 1 som ikke er vurdert å gi den ønskete utviklingen for Karlshus sentrum. I revidert planforslag er det gjort endringer med tanke på enklere gjennomføring og mer fleksibilitet for en utvikling over lang tid. Det ønskes merknader og kommentarer til revidert planforslag.</p>
<p>FL Eiendom AS 07.02.2018</p>	<p>FL Eiendom AS er eier av bebyggelse i K2 (Mosseveien 12/14) og K4 (Nethusveien 14).</p> <p>Rekkefølgekravene er svært kostnadskrevende og skaper umulige vilkår for gjennomføring.</p>	<p>Det er ikke gjort kostnadsberegninger for infrastruktur som del av planarbeidet, men det vises til forslagsstillers kommentarer over, angående endringer av</p>

<p>Kostander for nytt kryss i Idrettsveien/RV 110 bør tas av kommunen i forbindelse med utbygging av kulturhuset.</p> <p>Etterspør hvordan investeringer til opparbeidelse av gatetun/gågate (G1), fortau (F4), torg (T) eller PH skal fordeles mellom grunneiere/tiltakshavere. Mener det kan bli vanskelig å finne en frivillig fordeling av verdier og kostnader og at det blir nødvendig med store investeringer for de som starter med utvikling. Dette vil motvirke utvikling iht. planen. Det må tas større hensyn til at ulike eierinteresser og ambisjoner.</p> <p>For felt K2 bør det tillates gesims /mønehøyde på 21 meter. Krav om min 30% av BRA til kontor må fjernes da det ikke er markert for dette i Råde. Det bør tillates nye boenheter i eksisterende bygninger grunnet planens lange tidsperspektiv.</p> <p>Uheldig løsning med varetransport i gågate. Foreslår at varelevering etableres i vegetasjonsskjerm mot industriområdet, samt dropsoner og passasjer for varelevering til forretningene. Bygningene bør legges ca 10 meter nærmere mot Nethusveien enn eksisterende bygninger for parkering og eksponering mot vei.</p> <p>Park P4 er unødvendig stor, da man har P3.</p>	<p>planen for å tilrettelegge for enklere gjennomføring, mer fleksibilitet og reduserte kostnader til investering i offentlige rom.</p> <p>Av hensyn solforholdene til bebyggelsen nord for Nethusveien anbefales det at byggehøyder i bebyggelsen langs Mosseveien begrenses til 4 etasjer, tilsvarende 18 meter inkludert takoppbygg. Krav til kontorer er tatt ut i revidert planforslag. Det anbefales ikke boliger i 1. etasje i bebyggelsen langs Mosseveien av hensyn til opplevelsen av sentrum og bokvalitet.</p> <p>I revidert planforslag er varelevering planlagt tilsvarende som i dagens situasjon; fra Nethusveien, fra torg og langs sentrumsrekka. Hensyn til handlende og beboere bør styres gjennom fastsetting av tidsrom for varelevering. Dette fastsettes utenom reguleringsplan.</p> <p>Parkens størrelse er redusert i planforslag redusert, men er vurdert som nødvendig for bokvaliteten i området, hensynet til barn og unge og for å skape et godt sentrum med gode møteplasser og rekreasjonsmuligheter.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Foreslått p-hus vil ikke fungere som kundeparkering for hele handelsområdet K2-K5 og bør tas ut av planen.</p> <p>Etterspør hvem som skal betale dersom infrastruktur til vann/strøm etc. må hentes fra områder som ligger utenfor planområdet.</p> <p>Vil vurdere søksmål dersom eiendommen blir båndlagt til formål for PH, tilførselsvei ol.</p>	<p>I revidert planforslag er P-huset tatt ut av reguleringsplanen. Det tilrettelegges for noe overflateparkering på terreng for forretninger og tjenesteyting. Øvrig parkering forutsettes lagt under bebyggelsen/terreng. Videre er det åpnet for at kommunen kan frafalle krav til parkering ved til- og påbygging av eksisterende bebyggelse i sentrum.</p> <p>Tilknytting til det offentlige VA- og strømmettet bekostes av utbygger, evt. gjennom utbyggingsavtaler med kommunen.</p> <p>Tas til orientering.</p>
<p>Holstad Gruppen AS .02.2018</p>	<p>Viser til uttalelse av 28.03.2014 og 04.04.2014. Kan ikke se at tidligere innspill er hensyntatt og ber om at innspillene tas med i det videre arbeidet med kommunedelplanen og med sentrumsplanen for Karlshus.</p> <p>For eiendommen Sarpsborgveien 17, gnr/bnr: 60/12 ønskes 4 etasjer til bolig, parkeringskrav på 1 p-plass per boenhet, 25 m² MUA per bolig, utnyttelse på 60 % BYA og fleksibel bruk av 1. etasje. Innspillet er vedlagt utomhusplan og perspektiv.</p> <p>For eiendommen Tors vei 1, gnr/bnr 56/116 ønskes 1. etasje regulert til bolig, forretning og kontor. Innspillet er vedlagt utomhusplan.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Sarpsborgveien 17 inngår ikke i planforslaget.</p> <p>Tors vei 1 foreslås til bolig/tjenesteyting og krav til 25 m² MFUA per bolig. Fleksibel bruk av 1. etasje vil kunne innpasses i planen for denne eiendommen.</p>

<p>Skanbygg bolig AS 29.01.2018</p>	<p>Grunneier felt K10 Byggegrensen mot Vannsjøveien (K10-10) er ujevn og ikke parallell til veien.</p> <p>Rekkefølgebestemmelse § 4.7.2 h) er et strengt krav som vil gi store utfordringer knyttet til prosjektets økonomiske bærekraft og gjennomførbarhet. Det oppleves unaturlig at dette kravet kun bindes opp mot K9-10.</p> <p>Viser til § 5.1.1 a). Oppfatter at det for felt K10 er byggegrense og ikke byggelinje, men bestemmelsen er upresis. Uheldig for utformingen av boliger dersom det er byggelinje for feltet. § 5.1.2 c tolkes som at det skal være publikumsrettede funksjoner i 1. etg, mens § 5.4.1 c tolkes som at forretning og bevertning tillates i 1. etg, men ikke er et krav.</p> <p>Det er ønskelig at planen åpner for at det tillates boliger i alle etasjene da eiendommens plassering ikke er spesielt egnet til publikumsrettede virksomheter.</p>	<p>Byggegrenser er i revidert planforslag lagt parallelt med Vannsjøveien.</p> <p>I revidert planforslag er det gjort endringer i rekkefølgekrav. Kravet er knyttet til opparbeiding av vei og fortau langs feltet</p> <p>Det er kun lagt inn byggegrenser for dette feltet. Det er i revidert planforslag ikke lagt inn krav om forretning/bevertning eller øvrige publikumsrettede funksjoner i dette feltet. Hele feltet kan benyttes til boliger dersom bokvalitet iht. reguleringsbestemmelser kan dokumenteres.</p>
<p>CBRE 20.02.2018</p>	<p>Uttaler seg på vegne av eier av Esso-stasjonen i Karlshus sentrum - Certas Energy Norway AS (Certas).</p> <p>Er oppmerksom på at selskapet på lang sikt må forholde seg til at volumet av fossilt drivstoff sannsynligvis vil gå ned, og at selskapet derfor må stille seg åpen for tilpasning av sin virksomhet og store eiendomsportefølje, herunder også alternativ utnyttelse av både egne og festede eiendommer. Er opptatt av å sikre sine kommersielle interesser – på kort og lang sikt – knyttet til fortsatt drift og utvikling av sin virksomhet, samtidig som selskapet også er opptatt av å opptre på en måte som skaper forutsigbarhet for egne ansatte, forretningsforbindelser, naboer, myndigheter, næringsliv og andre lokale interessenter.</p> <p>Finner det vanskelig å akseptere at den aktuelle tomten omreguleres til hhv. bolig- og parkformål grunnet nødvendig utvikling/ tilpasning av Certas' virksomhet og fordi planen vil kunne skape lokale forventninger om nært forestående endringer uten Certas' velvillighet. Ønsker at tomten reguleres med eksempelvis utadrettet virksomhet (næring/bensinstasjon/servering) på gateplan i kombinasjon med leiligheter for å sikre nødvendig fleksibilitet i fremtidig utvikling.</p>	<p>I revidert planforslag foreslås deler av eiendommen reguleres til utvidelse av Bygdetunet i tråd med dagens bruk. Resterende del av eiendommen er tatt ut av planforslaget.</p>

	<p>Ønsker å yte positive bidrag i den fremtidige utviklingen av Karlshus sentrum og et møte for å diskutere reguleringen, alternativ og hensiktsmessig lokalisering av en Esso-stasjon i området/kommunen.</p>	
<p>Karine Nilsen Hans Are Dahl .02.2018</p>	<p>Bor i Nethusveien 8. Fornyning av Karlshus sentrum må ikke ødelegge livskvaliteten til, eller forringelse av verdier for, de som bor i berørte områder. Har etablert seg i Nethusveien med tanke på at det er både et sentrumsnært og stille område. Eiendommen har gode solforhold. Utbygging av områdene K2 og K3 vil medføre at anleggsområdet kommer tett på eiendommen og mer tungtrafikk i Nethusveien. Utrykker bekymring for barn som bor langs veien og for at høye bygninger vil medføre økt innsyn og redusert sol på eiendommen. Motsetter seg at deler av eiendommen permanent og midlertidig beslaglegges til vei og at det bygges høye bygninger som reduserer sol på eiendommen. Ønsker at feltene K2, K3, G1 og K5 bygges ut samtidig, eventuelt at eiendommene i felt K5 løses ut av utbygger innen arbeidet med K2 og K3 påbegynnes.</p>	<p>Med økte arealer til forretning kan det på sikt forventes mer varelevering enn i dagens situasjon, men i revidert planforslag er det ikke planlagt for at varelevering skal benytte Nethusveien forbi eiendommen. Sol- og skyggestudier av revidert planforslag viser at en utbygging langs Mosseveien i tråd med planforslaget ikke vil påvirke solforholdene på eiendommen. Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å stille krav om samtidig utbygging eller innløsning av eiendommen før felt BS1 og BS2 (tidl. K2 og K3) kan bygges ut iht. planforslaget. I revidert planforslag foreslås ikke deler av eiendommen omregulert til vei.</p>
<p>Eivind Aleksander Johansen Ertesvåg og Lene Christell Johansen Ertesvåg 19.02.2018</p>	<p>Bor i Nethusveien 10. Eiendommen har god bokvalitet med gode solforhold og stor hage. Har forståelse for behov for fornyelse og en bedre utnyttelse av sentrum men ønsker å sikre bokvaliteten på eiendommen sin. Opplever usikkerhet for eiendommen som følge av planforslaget i form redusert bokvalitet eller at den blir innløst. Usikkerheten gjør det vanskelig å investere ytterligere i boligen. Dersom bokvalitet blir redusert som følge av reduserte solforhold, at deler av hagen beslaglegges til vei eller lang byggeperiode ønsker de at eiendommen blir innløst av utbygger eller av kommunen. Ønsker at feltene K2, K3, G1 og K5 bygges ut samtidig, eventuelt at eiendommene i felt K5 løses ut av utbygger innen arbeidet med K2 og K3</p>	<p>Se tilsvar over. Også for denne eiendommen gjelder det at eiendommen ikke vil bli påvirket av en utbygging av felt BS1 og BS2 (tidl. K2 og K3) på en slik måte at det er ansett som hensiktsmessig å stille krav til samtidig utbygging eller krav om innløsning.</p>

	påbegynnes, med tanke på redusert sol, økt innsyn og lang byggeperiode.	
Hai Liu .02.2018	Bor i Mosseveien 16. Ønsker ikke utvikling.	Tas til orientering
Bjørn M Antonsen 10.02.2018	<p>Kan ikke se at planen lar seg gjennomføre dersom dagens næringsdrivere alene skal bekoste gjennomføringen og investeringer i torg og møteplasser. Etterspør hvem som er erstatningsansvarlig for ekspropriering, midlertidig erstatning ved riving, eierforhold for torget og tidsplan for gjennomføring.</p> <p>Uheldig at innganger til butikker ikke er synlig fra riksveien. Parkeringshus er mindre tilgjengelig og kan ikke erstatte parkering som finnes i dag. Torg/ gatetun vil ligge på skyggesiden, og ikke være attraktive for opphold. Dersom næringsgrunnlaget er der, vil det være positivt med en gågate. Parkeringen mot Mosseveien bør beholdes, og publikumsrettet funksjon i 1. etg bør prioriteres. Ikke realistisk med forretninger på alt areal på grunnplan. Uheldig med tomme forretninger i sentrum. Boliger bør derfor tillattes på grunnplan.</p>	<p>Det er ikke gjort kostnadsberegninger for infrastruktur som del av planarbeidet. I revidert planforslag er det gjort omfattende omarbeidinger for å tilrettelegge for en utvikling over lang tid, og enklere gjennomføring både med tanke på eiendomsstruktur og behov for investering i offentlige rom. Opparbeiding av offentlig park og torg er foreslått løst gjennom rekkefølgekrav om utbyggingsavtaler med kommunen.</p> <p>Planen legger til rette for å opprettholde dagens parkering langs Mosseveien. Butikker i sentrum vil ha henvendelse mot Mosseveien som i dagens situasjon. Parkeringshus er tatt ut av planforslaget. I revidert planforslag er det tilrettelagt for boliger også på gateplan i bebyggelse nord for Nethusveien og langs den nordlige delen av Vansjøveien. I bebyggelsen langs Mosseveien og deler av Sarpsborgveien tilrettelegges det for publikumsrettede funksjoner på gateplan. Av hensyn til opplevelsen av sentrum og til bokvalitet anbefales det ikke boliger på gateplan i denne bebyggelsen.</p>

	<p>Sykkelstier som krysser Mosseveien bør legges i underganger.</p>	<p>Det er svært arealkrevende å legge sykkel- og gangforbindelser som underganger. Videre kan disse oppleves som utrygge og lite attraktivt å bruke. Løsningen anbefales ikke i bysammenheng når andre løsninger gir tilstrekkelig trafiksikkerhet.</p>
<p>Bjørn Terje og Per Arne Hovland 09.02.2018</p>	<p>Planforslaget legger opp til en stor utbygging med høye utbyggingskostnader. Gjennomføring av planen er ikke realistisk. Sentrum vil fremstå som fragmentert og lite enhetlig om planen bli delvis realisert. Frykter at situasjonen blir uholdbar for boligeiendommene som er regulert til kombinert bebyggelse (K7) og park (P4). Ønsker å bli boende på eiendommene slik den er i dag.</p> <p>Mener planen bør legge opp til en mindre ambisiøs utbygging og med vanlige boliger.</p> <p>Etterspør en vurdering av bredde på G2 og mener bredden bør reduseres.</p> <p>P4 bør reduseres og flyttes, og eiendommene g/bnr. 56/16 og 56/19 bør omfattes av K7 slik at det ikke blir nødvendig å innløse eiendommen, K5 kan bygges ut uten at 56/19 må innløses og slik at slik at Nethusveien 6 (56/26) kan avsettes til parkområdet.</p> <p>Viser til rekkefølgebestemmelse om at ved realisering av felt K6 må G2 opparbeides. Har ikke planer om realisering av boligblokk/forretningslokaler på sin eiendom og dermed fare for eiendommen blir stående ubrukt.</p> <p>Foreslår at G2 flyttes sørover slik utvikling av K6 kan skje uavhengig av K7.</p> <p>Bestemmelse § 5.4 må også omfatte boliger i P4 slik at eiendommen kan utvikles på lik linje med boliger i de øvrige utbyggingsområdene.</p>	<p>Reguleringsplanen pålegger ikke grunneiere å utvikle eller å selge eiendommene sine.</p> <p>Planen er basert på at kommunen kjøper arealer til offentlig park og torg, og innhenter grunneierbidrag til opparbeiding gjennom utbyggingsavtaler.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>I revidert planforslag er gatetun tatt ut av planforslaget.</p> <p>I revidert planforslag er det gjort omfattende omarbeidinger for å tilrettelegge for en utvikling over lang tid, og enklere gjennomføring både med tanke på eiendomsstruktur og behov for investering i offentlige rom. Areal til grønt og torg er redusert, og gatetun er tatt ut av planforslaget.</p> <p>I revidert planforslag foreslås eiendom 56/26 til park iht. merknaden.</p>
<p>Ola Kr. Rusaanes 18.02.2018</p>	<p>Behov for stoppesteder for transport mellom jernbanestasjon og sentrum innenfor planområdet.</p>	<p>Tas til orientering. Stoppesteder utenom</p>

	<p>Utfordrende dersom togpendlere benytter foreslått parkeringshus i sentrum.</p> <p>Viser til Vegvesenets Håndbok 270. Det bør være planskilt kryssing for gang/sykkel-trafikken under Mosseveien. På denne strekningen er ÅDT ca. 11 000 og mengden gående og syklende som er krysser veien kan forventes å øke.</p> <p>Viser til problematiske trafikk- og parkeringsforhold i Skogveien og ved Furuly barnehage. Barnehagen mangler en tilrettelagt hente og leveringssone. Viser til eiendommen 53/9 som mulig sted for dette. Barnehagen bør tas inn i planområdet. Planen må også ta høyde for Furulys parkeringsbehov ved arrangementer (30-50 plasser).</p> <p>Planforslaget og utbyggingsprosjekter utenfor planen vil i sum generere mer trafikk i Skogveien. Dette er ikke omtalt i planen. Foreslått fortau i Skogveien vil fjerne parkeringsmuligheter i området.</p> <p>Påpeker mulige feil i bestemmelser angående adkomst til familiehuset og Rådhuset, samt i feltbenevnelse.</p>	<p>planen må håndteres utenfor denne planen. Pendlerparkering forutsettes løst av Bane Nor ved stasjonen.</p> <p>Det er svært arealkrevende å legge sykkel- og gangforbindelser som underganger. Videre kan disse oppleves som utrygge og lite attraktivt å bruke.</p> <p>Dette er forhold som ligger utenfor planens avgrensning.</p> <p>Forholdet er utredet i Trafikkutredning vedlagt planforslaget. Som følge av planforslaget er det forventet en økning på 125 ÅDT i Skogveien, fra 500 i dag til 625 etter planrealisering.</p> <p>Bestemmelser er rettet iht. merknaden.</p>
<p>Vegard Aasetre .02.2018</p>	<p>Påpeker at det er viktig å få lagt riksvei 110 utenfor sentrum med tanke på støy, miljø, trafiksikkerhet og trivsel. Foreslått utbyggingen vil i forsterke trafikkproblemet.</p> <p>Mener kommunen ikke skal betale for utarbeiding av planen. Beklagelig at de berørte eiendommene ble varslet om planen tett på julen 2017. Mener eiere selv må ta initiativ til utbygging. Stiller spørsmål til politikernes motiver for planen. Mener fascinasjon for høye hus og «signalbygg» går foran bokvalitet og trivsel.</p>	<p>Omlegging av Rv. 110 er ikke lagt til grunn for dette planarbeidet. Omleggingen er usikker og uavklart på nåværende tidspunkt. En realisering av planforslaget vil medføre økt trafikk til sentrum.</p> <p>Flere av kommentarene er svart ut i tilsvar til øvrige merknader, se over. Reguleringsplanen bygger på rammene for planen i vedtatt planprogram. Merknaden for øvrig tas til orientering.</p>

	<p>Påpeker at det er ugunstig med blokkbebyggelse nært på eksisterende industriområder.</p> <p>I sentrum preges bebyggelsen av stadig utskiftning gjennom tidene og at lite tas vare på. Planforslaget legger opp til en fortsettelse av dette.</p> <p>Ber om at det vurderes om Råde skal være et sted der historien er synlig, eller skal det være et sted uten røtter og personlighet. Og videre om Råde skal bli et urbant sted med mennesker tett på hverandre og støy, eller fortsette å være en bygd med nærhet til natur, og god plass til alle. Påpeker kostander til nye skoler, flere sykehjemsplasser med mere som følge av mange nye boliger. Mener det bør fokuseres på å få til et fint sted for de som allerede bor her, heller enn nye boliger.</p>	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--