

## Kenneth De Gala

---

**From:** Geir Østby <geir@ostby.cc>  
**Sent:** 14. september 2016 14:12  
**To:** Kenneth De Gala  
**Cc:** servicetorget@rade.kommune.no  
**Subject:** Vedrørende reguleringsplan for Karlshus sentrum

Til Kenneth de Gala

Vi har i dag mottatt varsel om områderegulering i Karlshus sentrum.  
Jeg har lest gjennom dokumentet, og savner Utredningstema "Påvirkning på eksisterende boligbebyggelse".  
Høye hus mot sør for husene i Nethusveien, og antagelig også mindre avstand til husene vil få svært negative konsekvenser på solforholdene for eiendommene våre. Jeg bor i Nethusveien 12.

--

mvh  
Geir Østby

Råde 17/10/2016

Til COWI AS v/ Kenneth de Gala

Kopi: Råde kommune

Fra Heidi og Geir Østby, Netthusveien 12

## Innspill til områderegulering for Karlshus sentrum

Vi ønsker med dette brevet å tilkjenne våre tanker angående områdereguleringen av Karlshus sentrum.

Vi bor i Netthusveien 12, og vil i meget stor grad bli berørt av reguleringene som planlegges. Vi forstår at det er behov for endringer/fornyng i Karlshus sentrum. Vi må imidlertid ivareta våre interesser, og vår innstilling til områdereguleringen avhenger i stor grad av hvordan den gjøres.

Vi har bodd i Netthusveien 12 i 28 år, og trives veldig godt, til tross for en del støy og trafikk fra nærliggende næringsvirksomhet. Våre barn har vokst opp her, og er knyttet til barndomshjemmet og området. En av eiendommens store fordeler er de gode solforholdene. Til og med midt på vinteren har vi sol midt på dagen! Vi setter også pris på hagen, som gir oss mye glede og følelse av frihet. Vi er derfor bekymret for at eventuelle utbygginger vil redusere bokvaliteten betydelig.

Vi ønsker ikke:

- At deler av eiendommen beslaglegges til veg, slik at hagen blir mindre, og trafikken kommer nærmere.
- At det reises høye bygninger som tar bort solen store deler av året.
- At man får en delvis utbygging, hvor hver gårdeier bygger ut etter eget ønske.

Vår konklusjon er at dersom bokvaliteten reduseres som resultat av ett av disse punktene, er det bedre at huset kjøpes av kommunen eller utbygger.

Med hilsen

Heidi Christin Bredholt Østby

Geir Østby



## Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler

Råde Kommune  
Postuttak  
1640 RÅDE

Deres ref.:

Vår ref.: 16/44902/LAN

Dato: 16.09.2016

### Uttalelse: Varsel om oppstart av områderegulering for Karlshus sentrum - Planprogram til høring og offentlig ettersyn - Råde kommune

Det vises til ovennevnte, og vi har følgende innspill:

- Som punkt i konsekvensutredning bør det nevnes fareområder, eksempelvis høyspent. Det anbefales ikke å legge boliger, skoler eller barnehager innenfor magnetfelt over 0,4 mikrotlesla («føre var prinsipp») i tråd med norsk strålevernforvaltning. Strålevernforskriften sier at eksponering for ikke-ioniserende stråling skal holdes så lav som praktisk mulig (§ 34 Strålevernforskriften). Retningslinjer og grenseverdier innen optisk stråling og elektromagnetiske felt gitt i sist oppdaterte versjon av Guidelines on limited exposure to Non-Ionizing Radiation fra den Internasjonale kommisjonen for beskyttelse mot ikke-ioniserende stråling gjelder som forskrift.
- Karlshus er utsatt for flere støykilder, deriblant E6, Rv 110, jernbane og flystøy. Det anbefales at det i konsekvensutredning og planbestemmelser tas hensyn til sumstøy, og belyser de konsekvenser dette kan ha for lokalsamfunnet og befolkningens helse. Der flere kilder overlapper vil den totale støybelastningen kunne bli større enn nivået fra den enkelte kilde. Dette vil kunne hensyntas bl.a. ved å følge anbefalingen fra T-1442 og benytte inntil 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn angitt i tabell 3 i T-1442 (2012). For all bygge- og anleggsprosess bør T-1442 kap 4 følges (tas inn i bestemmelsene). Avvik fra T-1442 bør belyses og begrunnes, og unntaksområder (kollektivknutepunkter m.v.) må være forankret i kommuneplan.
- Støysonekart med antall bosatte utsatt for ulike støynivåer, evt også gul og rød sone, for alternative lokaliseringer og med ulike avbøtende tiltak, bør inngå i beslutningsgrunnlaget. I KU bør ansvarlige myndighet se til at dette inngår i utredningsprogrammet for de tiltakskategorier hvor støy er beslutningsrelevant. I større prosjekter som påvirker støyforholdene i et stort influensområde, f.eks veiomlegging som påvirker trafikkstrømmer i større deler av veinettet, bør det legges vekt på å minimere samlet støybelastning i influensområdet (T-1442 pkt. 3.4)
- Det anbefales at det etableres møteplasser som stimulerer sosial omgang og fysisk aktivitet for alle aldersgrupper og kjønn, som også kan brukes alle årstider. God tilgjengelighet for myke trafikanter anbefales for å øke bruk av sykkel og bedre folkehelsen.
- TEK 10 angir minstekrav til universell utforming. Det anbefales at man ved nye etableringer legger stor vekt på tilgjengelighet for alle grupper, og gjerne strekker seg lenger enn

Miljørettet helsevern i Mossedistriktet

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01  
E [post@moss.kommune.no](mailto:post@moss.kommune.no) I [www.moss.kommune.no](http://www.moss.kommune.no)  
Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600



minstenormen. Dette vil være et viktig bidrag til å gjøre Karlshus mer helsefremmende og tilgjengelig for folk med alle funksjonshemninger. Det anbefales at Funksjonshemmedes foreninger/råd tas med i planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Line Ø. Angeloff  
avdelingsingeniør tlf 951 17 934

Kopi til:  
Sarah Frandsen Gran,  
kommuneoverlege



**Fra:** Myre Torleiv Yli <tym@nve.no>  
**Sendt:** 20. september 2016 13:17  
**Til:** Jansson Siv-Thuva  
**Kopi:** Servicetorget i Råde kommune  
**Emne:** NVEs innspill ved varsel om oppstart - Områderegulering med konsekvensutredning for Karlshus sentrum - Råde kommune, Østfold  
**Vedlegg:** Sjekkliste\_NVE\_2016.pdf

Deres ref.: KEDE

Vår ref.: 201604916-2

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid 12.09.2016. NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet kommunen har for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 - *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør, mer ekstremvær og økt havnivå.

Som et bidrag til at konsulenter og kommuner selv kan vurdere hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs side om arealplanlegging: [www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging](http://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging) <<http://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging>>.

Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. For å lette høringsprosessen ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger som er gjort. NVE skal ha tilsendt plankart, planbeskrivelse og bestemmelser samt alle relevante fagutredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Vi ber om at dette sendes elektronisk til [ro@nve.no](mailto:ro@nve.no) <<mailto:ro@nve.no>>.

NVE vil bare uttale seg til planer der vi mener vesentlig flom- og skredfare eller andre vesentlige hensyn under NVEs forvaltningsområder ikke er tilstrekkelig ivaretatt. NVE kan fremme innsigelse til planer som er i strid med nasjonale mål, rammer og retningslinjer innenfor NVEs forvaltningsområder.

Dersom dere har konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet vil vi selvfølgelig svare ut disse underveis i planprosessen.

Mvh

**Torleiv Yli Myre**  
Seniorrådgiver  
Skred- og vassdragsavdelingen  
Region Øst

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Telefon: 09575 eller direkte: 22959691

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no) <<mailto:nve@nve.no>>

Web: [www.nve.no](http://www.nve.no) <<http://www.nve.no/>>

## Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (pr. 11.06.2015)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jamfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [DSB veileder Samfunnsikkerhet i arealplanleggingen](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK10. Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloven](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
<p><b>Er det vassdrag i planområdet?</b></p> <p><i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i></p>	<p>Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8?</p> <p>Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes.</p> <p>Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag?</p> <p>I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.</p>	<p>Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5.</p> <p>Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker.</p> <p>Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser.</p> <p>Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.</p>	<p><a href="#">Karttjenesten NVE Atlas</a></p> <p><a href="#">Arealplanlegging og vassdragsmiljø</a></p> <p><a href="#">Plan- og bygningslovens § 12-5</a></p> <p><a href="#">Plan- og bygningslovens § 1-8</a></p> <p><a href="#">Vannressursloven</a></p> <p><a href="#">Verneplan for vassdrag</a></p> <p><a href="#">RPR for vernede vassdrag</a></p>
<p><b>Kan området være flomutsatt?</b></p> <p><i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i></p>	<p>Finnes det flomsonekart i planområdet?</p> <p>Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning.</p> <p>Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag.</p> <p>Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges.</p> <p>Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?</p>	<p>Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder.</p> <p>Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK10 §7-2.</p> <p>En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred</p> <p>Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen</p> <p>Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.</p>	<p><a href="#">Flomsonekart utarbeidet av NVE</a></p> <p><a href="#">Krav til flomsikkerhet i TEK10</a></p> <p><a href="#">Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplaner (rev. 2014)</a></p> <p><a href="#">Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker</a></p> <p><a href="#">Retningslinjer for flomberegninger</a></p> <p><a href="#">Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer</a></p> <p><a href="#">Fakta: GIS finner flomveiene</a></p>

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			<a href="#">Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer</a> <a href="#">DSBs Havnivåveileder</a>
<p><b>Kan området være skredutsatt?</b></p> <p><i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i></p>	<p>Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred?</p> <p>Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet?</p> <p>Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare.</p> <p>Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.</p>	<p>Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder.</p> <p>Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 10 §7-3.</p> <p>Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen.</p> <p>Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.</p>	<p><a href="#">Karttjenesten NVE Atlas</a></p> <p><a href="#">NGUs løsmassekart</a></p> <p><a href="#">Krav til skredsikkerhet i TEK10</a></p> <p><a href="#">Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014)</a></p> <p><a href="#">Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng</a></p> <p><a href="#">Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred</a></p> <p><a href="#">Faktaark: Identifisering av skredvifter</a></p> <p><a href="#">Skogsveger og skredfare</a></p>
<p><b>Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området?</b></p> <p><i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i></p>	<p>Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring.</p> <p>Er anleggseier varslet?</p>	<p>Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone.</p> <p>Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.</p>	<p><a href="#">Planloven og energianlegg</a></p> <p><a href="#">Oversikt over konsesjoner som er gitt eller under behandling</a></p> <p><a href="#">Bebyggelse nær høyspentanlegg</a></p> <p><a href="#">Hensynssoner for kraftledninger</a></p> <p><a href="#">Plan- og bygningslovens § 12-5</a></p>

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivarettatt i planarbeidet.

FAU Karlshus skole  
Skoleveien 5  
1640 RÅDE

Råde, 28. september 2016

COWI AS  
v/ Kenneth de Gala  
P.O. Box 223  
3603 KONGSBERG

## Områderegulering for Karlshus sentrum, Råde kommune

Viser til varsel om oppstart av områderegulering for Karlshus sentrum i Råde kommune, datert 12. september 2016.

Området er skolevei for mange elever. FAU har i lang tid hatt fokus på trafiksikkerhet, spesielt for de myke trafikkantene. I sentrum er det mye gjennomgangstrafikk, og enkelte steder mangler det gang- og sykkelveg.

FAU vil at skoleveien blir tryggere. Vi ønsker derfor mer tilrettelagt for gående og syklende, samt at det lages "droppsoner" slik at det ikke kjøres hele veien til skolene. Dette vil minske bilkjøringen og gjøre det tryggere for barna.

FAU representerer foreldrene til de 350 elevene på Karlshus skole. Vi ønsker å være med som en del av referansegruppen. Undertegnede er også klassekontakt for 8. trinn på Råde ungdomsskole, og representerer foreldre til elever der.

I tillegg skal Råde kommune å ha "verkstedprosesser". Også her ønsker FAU å være med, slik at foreldre kan få ytterlig medvirkning. Dette vil gjøre sammensetningen av representanter bredere.

Hvis noe er uklart, ta kontakt på tlf.nr. 926 68 520 eller e-post [ingri.revhaug@hotmail.com](mailto:ingri.revhaug@hotmail.com)

Med vennlig hilsen

Ingri Svanøe Revhaug  
Styremedlem/kasserer, FAU Karlshus skole

Kopi: Råde kommune, Skråtorpveien 2a, 1640 Råde.  
Øvrige medlemmer i FAU-styret: Monica Vinje, Iolanda Marisa Furet Machado,  
Siri Risvik Engen og Trine Merete Bjørnli

Saltnes, 04-10-2016

COWI AS  
v/Kenneth de Gala  
P O Box 223  
3603 Kongsberg

**Vedr.: Oppstart områderegulering/konsekvensutredning Karlshus sentrum**

Ref. brev av 12.09.2016.

Jeg vil gjerne komme med følgende innspill til planprogrammet **alternativ 1** - Karlshus regionale handelssentrum.

Det må tillates maksimal grad av utnytting f.eks 5-6 etasjer med handel/bolig i 1. etg. mot Mosseveien og boliger i 1. etg. i bakkant av bygningsmassen mot Nethusveien og grøntområdet bak. Dette vil gi utbygger fleksibilitet og gjøre området mer attraktivt for utbyggerne. I 2. etg og oppover bør tillates boliger. Det er sannsynligvis stor interesse for leiligheter i dette området pga. stedets gode beliggenhet mht. kommunikasjoner og forretninger.

Kontorlokaler bør unngås da etterspørsel etter slike lokaler er meget små i Karlshus sentrum. Jeg har selv forsøkt å leie ut kontorlokaler i lengre tid.

Avstanden fra Byggmakker Solberg til Råde Vertshus er ca 4-500 m. Dersom hele rekken, ferdig utbygget, kun skal inneholde forretninger i 1. etg., vil dette etter min mening umulig kunne fylles opp med bærekraftige forretninger. Derfor bør det i det omtalte areal også tillates boliger i 1. etg.

Viktige stikkord for en bærekraftig utvikling av Karlshus sentrum er godt med parkeringsareal i umiddelbar nærhet av forretningene og god adkomst for bil. Dette og beliggenhet mellom byene er Karlshus sentrums største fortrinn. I Moss, Sarpsborg og Fredrikstad er det stor sannsynlighet for at bompenger blir innført. I tillegg til stigende parkeringsavgifter og færre parkeringsplasser, er dette en ulempe for byene.

Et handelsområde med god tilgjengelighet og gratis parkering vil bli attraktivt og tiltrekke seg kunder fra området utenfor byene.

Bjørn M Antonsen  
Kløftenevn 49b  
1642 Saltnes

Tlf 69 282881  
mob 905 78 084  
E-post: b-antons@online.no

---

Når det gjelder **alternativ 2** - urban landsby, er jeg negativ til dette, da det later til at mange parkeringsplasser forsvinner.

Med vennlig hilsen

*Bjørn Antonsen.*  
Bjørn Antonsen

Kopi:

Råde Kommune, Skråtorpvn 2a, 1640 Råde



COWI AS  
v/ Kenneth de Gala  
kede@cowi.no

Vår ref: Sissel Bjørkto

Deres saksref: A081132

Dato: Oslo, 10.10.2016

## OMRÅDEREGULERING KARLSHUS SENTRUM I RÅDE – OPPSTARTVARSSEL MED PLANPROGRAM - UTTALELSE

*ROM Eiendom AS er et heleid datterselskap i NSB-konsernet, som igjen er eid av Samferdselsdepartementet. Her ligger eierskapet og ansvaret for forvaltning og utvikling av eiendomsmassen som tidligere tilhørte NSB. ROM Eiendom koordinerer og besvarer også høringsuttalelser til plansaker etter plan- og bygningsloven, på vegne av NSB AS som statseid transportselskap og hjemmelshaver til grunn.*

*Utvikling av sentrale tomter rundt jernbanestasjoner (knutepunktsutvikling) og tomter frigitt fra jernbaneformål inngår i vårt ansvarsområde. Som en av landets største eiendomsaktører har selskapet som mål å være ledende på byutvikling ved kollektivknutepunktene gjennom vår visjon "å skape bedre byrom der mennesker møtes". Utvikling av våre eiendommer skal skape verdier for eier og samfunn og bidra til at flere velger å reise kollektivt.*

Vi viser til Deres oversendelse av 12. september 2016 med svarfrist 24. oktober.


ROM kan stille seg bak formålene med det foreliggende planarbeidet, som blant annet er å legge til rette for et mer kompakt og miljøvennlig Karlshus sentrum. Vi merker oss videre at plassering og føringer av kommunikasjonsveier i og gjennom Karlshus er nevnt som en viktig problemstilling i planarbeidet.

I den sammenheng vil ROM gi følgende kommentar:

Omforente miljømål og nasjonale retningslinjer og forventninger til planarbeid tilsier minst mulig vekst i biltrafikken. Det er da påkrevd at den fysiske arealplanleggingen støtter opp under den pågående jernbanesatsingen, her InterCity-satsingen.

Nå er det et faktum at Råde stasjon ligger noe i utkanten av Karlshus sentrum. (Endring av trasé ifm. InterCity-prosjektet vil fjerne stasjonen ytterligere noe fra sentrum; avhengig av hvilket spor-alternativ som velges.) Det som blir viktig, er at kommune og utbygger sørger for gode forbindelser for myke trafikanter mellom viktige målpunkt i sentrum og Råde stasjon. Det må være hyggelig, trygt og mest mulig bekvemt å bevege seg både for gående og syklende. God belysning, omsorgsfull detaljering og omtanke for utøvingen av fremtidig vedlikehold og drift er viktige faktorer i den oppfølgende detaljplanleggingen av gang- og sykkelveier. Derved bidrar man til at toget kan fremstå som et attraktivt reisvalg for flest mulig.

Vennlig hilsen  
ROM Eiendom AS

  
**Sissel Bjørkto**  
planutreder

Kopi: Råde kommune, [servicetorget@rade.kommune.no](mailto:servicetorget@rade.kommune.no)



COWI AS  
v/Kenneth de Gala  
Postboks 223  
3603 Kongsberg

Sverre-Johnny Utne  
Torsvei 5  
1640 Råde  
mob. 982 93 122

**Kopi**

Råde kommune  
Skråtorpveien 2 a  
1640 Råde

Råde 12.oktober 2016

**VEDR. OPPSTART AV OMRÅDEREGULERING FOR KARLSHUS SENTRUM.**

I forbindelse med utredning og høring av forslag til planprogram ser vi at deler av fv 118 går gjennom planområdet og defineres som Karlshus sentrum.

Vi viser til avsnittet: Forurensing, luft og støy.

Da denne strekkingen allerede er sterkt belastet med trafikk synes vi det er viktig å få igangsatt digital måling/beregninger av trafikk tettheten så raskt som mulig og få igangsatt tiltak før man begynner nye utbygginger i Karlshus sentrum.

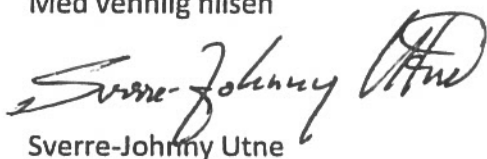
Det er per i dag mye støy fra næringsvirksomheten på motsatt side av Torsvei.

Viser også til reportasje i Moss Avis fra 07. oktober 2016 som påpeker stor økningen av trafikk ved Råde stasjon bare det siste året. Mye av trafikken til jernbanen går via fv 118.

Trafikken i forbindelse med åpningen av det nye Sykehuset Østfold Kalnes har også gitt betydelig økning i trafikk og dermed støy og forurensing for oss beboere i Torsvei.

Vi ønsker at det her settes opp en støyskjerm ut mot fv 118 så snart som mulig.

Med vennlig hilsen

  
Sverre-Johnny Utne

for beboere i Torsvei 3-17

## Kenneth De Gala

---

**From:** Knut Erik Berg <knut@Karlshuset.no>  
**Sent:** 17. oktober 2016 12:40  
**To:** Kenneth De Gala  
**Cc:** servicetorget@rade.kommune.no; 'Roar Paulsrud'  
**Subject:** Sarpsborgveien 19 - Råde

Hei

På vegne av Roar Paulsrud ønsker vi med dette å spille inn følgende angående områderegulering av Karlshus Sentrum.

Vi ønsker at Sarpsborgveien 19 legges inn som fremtidig boligformål.

Skulle de ha behov for ytterligere informasjon kan de kontakte undertegnede.

Med vennlig hilsen/ Best Regards



Knut Erik Berg  
Tlf +47 90882233  
E-post: [knut@karlshuset.no](mailto:knut@karlshuset.no)



COWI as  
v/KdG  
Postb 223  
3601 Kongsberg

Miljøvernavdelingen  
Deres ref.: A081132  
Vår ref.: 2011/2419 421.4 GGA  
Vår dato: 18.10.2016

## Råde kommune - Varsel om oppstart av områderegulering for Karlshus sentrum - Planprogram til høring og offentlig ettersyn - innspill

Vi viser til deres oversendelse datert 13.9.16, med varsel om oppstart av arbeid med områderegulering for sentrumsområdet i Karlshus.

Formålet med planarbeidet er tilrettelegging for sentrumsutvikling.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Kommunene skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vårt innspill er delt i to, hvor første del er konkrete innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet. Del to viser til generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet.

### Innspill

Planbeskrivelsen nevner en rekke gode intensjoner om å tilrettelegge for utviklingen av en «urban landsby» i Karlshus. Det skal være et kompakt og miljøvennlig tettsted med godt bomiljø, økt næringsutvikling, gode uterom, og hvor det er trygt og trivelig å oppholde seg. Kommunen påpeker selv også den store utfordringen det er å skape et slikt sted og samtidig finne gode løsninger for trafikken gjennom og til sentrum. Karlshus har fra før en spesiell struktur hvor gjennomgangstrafikken på Ryggeveien dominerer. Dette er vanskelig å bryte opp og omforme til det ønskede bomiljøet med et urbant preg.

Det synes fornuftig å legge opp til en trinnvis prosess med stor grad av medvirkning og «verksteder» hvor innbyggerne tas aktivt med. Da kan det være mulig å få fram løsninger som vektlegger innbyggernes ønsker og behov, kanskje mer realistisk enn fra et rent planteoretisk synspunkt. Planprogrammet omfatter det meste av aktuelle temaer, men vi savner en større vektlegging av bomiljø og bosetting på lista over utredningstemaer. Vi minner om at blant annet støy er et tema som skal avveies på plannivå, og ikke utsettes til byggesaksbehandlingen. Konsekvensene ved økt bosetting og utvikling av et bomiljø i det nære sentrumsområdet vil vi derfor foreslå som eget utredningstema med en bredere plass.





Deler av dette er med i andre sammenhenger, som for eksempel barn og unge, men helheten og de samlede virkningene på bomiljøet, med helse og trivsel som viktige faktorer, bør være spesielt i fokus i en så utfordrende plansak.

Ellers vil vi bemerke at rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre må legges til i planprogrammet under 5.1 *Nasjonale lover og retningslinjer*.

### **Generelle tema**

De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.15. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

Vår region har høybefolkningsvekst. Denne veksten må håndteres på en måte som gjør at man samtidig bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal- og transport. Jordvernålet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortettingen må også skje med kvalitet slik at man skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse. Det må fremgå tydelig om planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

### ***Følgende generelle temaer vurderes også som viktige i det aktuelle planområdet:***

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal etter plan- og bygningsloven være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. Opparbeidelse av lekearealer samtidig med boligene bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer. Ny lov legger opp til at planer skal fremme helse og trivsel og forebygge sosiale forskjeller og kriminalitet. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til "Estetikk i plan- og byggesaker" (T-1179). Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.
- **Universell utforming.** Vi viser til "Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming.
- **Blå-grønn struktur.** Viser til DN-håndbok 23 "Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur", MDs veileder T-1267 "Fortetting med kvalitet" og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig med både bevaring og etablering av ny blå-



grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsindentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.

- **Naturmangfold.** Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen ved å gi felles mål og prinsipper. §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- **Samfunnssikkerhet og klimatilpasning.** Områder må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, grunnforhold, radon, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 10 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Håndtering av overvann, flommer og havnivåstigning blir stadig mer aktuelt. Vi anbefaler nettsiden [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no) og DSBs veileder Klimahjelperen.
- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder TA-2115. Støyforholdene skal være utredet ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- **Luftkvalitet.** Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- **Grunnforurensning.** Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen. Vi viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider og Miljødirektoratets veiledere til forskriften (TA- 2912 og TA-2913). Forurenset grunn skal registreres i databasen "Grunnforurensning" i samsvar med Miljødirektoratet veileder om dette (TA-2671).
- **Klimagassutslipp og energi.** Det skal tas klimahensyn gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive løsninger og lokalisering som bidrar til redusert behov for bruk av privatbil. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene.
- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no).

Vi vil komme nærmere tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen e.f.  
seniorrådgiver



Geir Gartmann  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer
Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	Sarpsborg
Råde kommune, servicetorget.	S.T.Janson		



**Jernbaneverket**

Råde kommune  
Postmottak  
1640 RÅDE

Henvendelse til: Gudrun Cathrine Laake  
Tlf.: +47 91655127  
Faks:  
E-post: [gudrun.c.laake@jbv.no](mailto:gudrun.c.laake@jbv.no)

Dato: 19.10.2016  
Saksref.: 201609496-2  
Deres ref.:  
Vedlegg:

Postadresse:  
Postboks 4350  
NO- 2308 Hamar

[postmottak@jernbaneverket.no](mailto:postmottak@jernbaneverket.no)

Sentralbord:  
05280

Org. Nr.:  
971 033 533 MVA

Bankgiro:  
76940501888

IBAN-NR.  
N054769405001888

SWIFT:  
DNBANOKK  
[jernbaneverket.no](http://jernbaneverket.no)

**Råde kommune - Varsel om oppstart av områderegulering for Karlshus sentrum -  
Planprogram til høring og offentlig ettersyn**

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for områderegulering Karlshus. Det varslede planområdet vil ikke bli berørt av det pågående planarbeidet som skal fastlegge framtidig trasé for jernbanen gjennom Råde. Jernbaneverket har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Med hilsen  
Ragnhild Lien  
seksjonssjef  
Plan og teknikk, forvaltning og samfunnskontakt

Gudrun Cathrine Laake  
senioringeniør

**Dokumentet er godkjent elektronisk**

## Kenneth De Gala

---

**From:** Trond Olav Aker <trond.aker@gmail.com>  
**Sent:** 18. oktober 2016 22:23  
**To:** Kenneth De Gala  
**Cc:** servicetorget@rade.kommune.no  
**Subject:** Innspill til planprogrammet Områderegulering for Karlshus sentrum

Vi viser til tilsendt planprogram for områderegulering for Karlshus sentrum. I avsnitt 3.2 Planområdet avgrensning står det at plangrensen går langs nordsiden av boligbebyggelsen mot nærings- og landbruksarealene og tar med seg en stripe av jorden i nord for om mulig å regulere en gang- og sykkel forbindelse nord/sør. Dette berører eiendommen gnr. 56 bnr. 135 som Råde Fjernvarme AS leier av Harald Lundeby. På denne eiendommen er det etablert et fjernvarmeanlegg som forsyner flere bygninger og gartneri i Karlshus med varme. Vi bruker store mengder flis i fyranlegget vårt. Denne flisa blir levert med store trailere eller med traktorer og blir lagret i og utenfor fyrsentralen. Det vil være uforsvarlig å legge en gang- og sykkelvei over tomten vår, gnr. 56 bnr. 135. Det vil kunne oppstå farlige konflikter mellom gående og syklende.

Med vennlig hilsen  
for Råde Fjernvarme AS

Trond Aker  
daglig leder



## Kenneth De Gala

---

**From:** Sølvi Olimb <solvi@radio-ost.no>  
**Sent:** 20. oktober 2016 11:58  
**To:** Kenneth De Gala  
**Cc:** servicetorget@rade.kommune.no  
**Subject:** Områderegulering Karlshus sentrum

Til Råde kommune

Naboene Radio Øst og Eilert Henriksen har sett på «Varsel om oppstart av områderegulering for Karlshus». Vi vurderer muligheten for å gå sammen om å utnytte tomtene til ny og tettere bebyggelse. Tomtene våre ligger tett opp til sentrum, og vil være en naturlig del av videre utvikling av Karlshus sentrum. Vi ber derfor at disse tomtene tas inn i området som skal reguleres.

Dette gjelder tomtene Everksveien 1 og Skråtorpveien 3.

Med vennlig hilsen

Sølvi Olimb  
Daglig leder  
Radio Øst

Everksvn. 1  
1640 Råde  
Tlf: 69 29 42 42  
Mob: 41 65 90 42

[www.radio-ost.no](http://www.radio-ost.no)

Med vennlig hilsen

Eilert Henriksen  
Skråtorpveien 3  
1640 Råde

Mobil 918 17 536

Bjørn T. Hovland

Netthusveien 2

1640 Råde

[bjorn.terje.hovland@gmail.com](mailto:bjorn.terje.hovland@gmail.com)

Råde 21.10.16

COWI AS v/Kenneth de Gala  
P.O.Box 223  
3603 Kongsberg

Råde Kommune  
Skråtorpveien 2a  
1640 Råde

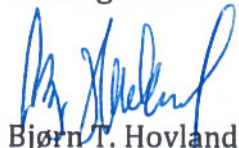
**Vedr. Reguleringsplanen for Karlshus sentrum.**

Jeg viser til kopi av mitt brev, rettet til ordf. Rafshol, datert 14.04.15. Protesten vedr. reguleringen av Netthusveien opprettholdes. Vi kan ikke akseptere en forlengelse av veien som til de grader vil skjære gjennom vår eiendom, (Netthusvn. 2 +4), tett inntil boligen. Ikke så lenge alternative løsninger er mulig.

Når det gjelder **blokkbebyggelse i Karlshus** har jeg blitt orientert om planene til Dag Aspelund (Mosseveien 2 og 4 samt Vansjøveien 1). Som eneste berørte har jeg deltatt i arkitektmøtene. Slik prosjektet fremstår har jeg, så langt, ingen innvendinger.

Vedlegg: Kopi av brev til ordf. Rafshol.

Vennlig hilsen



Bjørn T. Hovland

**Bjørn T. Hovland**  
Netthusveien 2  
1640 Råde

Råde 14.04.15

Råde Kommune v/Ordfører René Rafshol

Vedr. Reguleringsplan for Karlshus sentrum.

Jeg viser til samtale på ditt kontor forleden dag.

I reguleringsforslaget som foreligger er det prosjektert en veiforbindelse mellom Idrettsveien og Vansjøveien. Veien tenkes å ta sitt utspring fra Idrettsveien mellom eiendommene Netthusveien 18 og Idrettsveien 1 for så å skjære skrått gjennom eiendommene Netthusveien 12, 10, 8, 6 og 3. Videre tvers gjennom våre hager (Nr. 2 og 4), kloss inntil hovedbygningen i nr. 2 og frem til Vansjøveien mellom nr. 1 og 3.

**Denne løsningen er for oss totalt uakseptabel og vi protesterer på det sterkeste!**

Dersom det skulle være tvingende nødvendig med en slik forbindelse mellom Idrettsveien og Vansjøveien finnes det en langt smidigere løsning, som dessuten begrenser ulempeomfanget til å dreie seg om kun én bolig i Netthusveien, nemlig nr. 9 (samt muligens et ubetydelig inngrep i nr. 6 og 7).

**Forslag:** (Ta frem kartet) Samme utgangspunkt fra Idrettsveien. Fortsett traseen bak eiendommene 12, 10, 8 og 6 og la veien gå mellom 7 og 9 og fortsette bak nr. 4 og munne ut i Vansjøveien mellom 3 og 3b.

**Ytterligere forslag:** Det er planlagt en boligblokk på Sarpsborgveien 11 (tilhører Holstadgruppen/Aasheim). Derfor bør den nevnte vei fortsette langs Råde Torg og like frem til AF-byggets vei som munner ut i Sarpsborgveien mellom nr. 21 og 27. Med denne løsningen vil såvel beboerne i Råde Torg som fremtidige beboere i nr. 17 ha flere alternative adkomstveier til hovedvei.

**Til slutt:** Er det ikke å ta litt for hardt i å tillate 5 etasjer i Karlshus? Stiller samtlige politikere seg bak dette? Det var snakk om "kvalitet". En fortetting med høy blokkbebyggelse fortøner seg ikke som et godt bomiljø, slik vi er vant til og forventer også for fremtiden i Råde, "Bygda mellom byene".

Vennlig hilsen

Bjørn T. Hovland

KOPPI



# RÅDE KOMMUNE

## Rådmannskontoret

Råde kommune v/ COWI AS  
P.O.Box 233  
3603 KONGSBERG

**Vår ref.**  
16/2812-1/ BEHA

**Deres ref.**  
Kenneth de Gala

**Dato:**  
03.10.2016

### **Innspill til Planprogram for områderegulering Karlshus fra Råde Eldreråd.**

Eldrerådet i Råde vedtok i sitt møte 22.9.2016 følgende uttalelse:

Eldrerådet støtter en utvikling i retning urban landsby, som skissert på side 12 i dokumentet. Det betyr blant annet at det må legges til rette for et levende sentrum også etter klokken 17, og at det tilbys et variert utvalg små spise- og treffsteder også på ettermiddag og kveld. Boligutviklingen må være universelt utformet og tilpasset alle aldersgrupper. For eldre er det ønske om sentrumsnære mindre og rimelige boliger, om mulig også tilbud om bokollektiv for aldersgruppen.

I tillegg til det settes av arealer til offentlige formål.

Karlshus sentrum bør kunne nås fra hele kommunen med offentlig transport.

Det er ønskelig at parkering legges under bakkenivå og renovasjon legges i nedgravde containere, der slike er hensiktsmessige

Eldrerådet foreslår å flytte bygdetunet til den andre siden av riksveien, slik at det dannes en historisk akse fra tusenårsstedet til bygdetunet, Eldrerådet mener at dette kan bidra til å vitalisere bruken av bygdetunet i et samarbeid mellom Råde historielag og kommunen. I forlengelse av dette mener eldrerådet at det bør bygges et nytt kulturhus på tomten til nåværende Bøndenenes hus, som kan inneholde bibliotek, konsertscene, kino, annen kulturaktivitet og tjene som kommunens storstue. Implisitt ligger da at det foreslåtte langhuset ikke realiseres.

For Råde Eldreråd

Bente Rostad Hansen  
Sekretær  
benter.hansen@rade.kommune.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til:**  
Råde kommune

RÅDE KOMMUNE  
Postuttak  
1640 RÅDE

Vår ref.: 134019/2016 - 2016/11697

Deres ref.:  
Dato: 23.10.2016

## Innspill - varsel områderegulering - Karlshus sentrum - planprogram til høring og offentlig ettersyn - Råde kommune

Østfold fylkeskommune (ØFK) viser til varsel om oppstart av områderegulering med konsekvensutredning for Karlshus sentrum vedlagt høring og offentlig ettersyn av tilhørende planprogram, jf vedtak i «Fast utvalg for miljø og teknikk» den 01.09.2016, saksnummer 052/16. Cowi AS utarbeider planforslaget på vegne av Råde kommune. Det varsles også en samtidig prosess for utbyggingsavtaler.

Hensikten med planen er å kunne igangsette utviklingen av Karlshus sentrum, på tross av Jernbaneverkets utsettelse av endelige plassering av ny jernbanestasjon i Råde. Videre framdrift for planer i Karlshus sentrum i påvente av kommunedelplanarbeidet ble presentert i regionalt planmøte den 07.06.2016. I tillegg til forventninger om utvikling og fremdrift i sentrum, ble forholdet til KU- forskriften for områdereguleringen drøftet.

Det er fra kommunens side ønske om at områdereguleringen skal være så detaljert at det ikke skal være nødvendig med ytterligere detaljreguleringer innenfor området.

### Formålet med planarbeidet

I saksfremlegget fra Råde kommune er formålet med planen godt beskrevet: *I Karlshusområdet skal menneskenes ønsker og behov settes i sentrum for utviklingen slik at området skaper trivsel og trygghet for beboere og andre brukere. Framtidig utvikling skal tilrettelegges for å møte befolkningens behov for et godt bomiljø, attraktive og opplevelsrike friluftsområder og et levedyktig næringsliv med gode arbeidsplasser. Området skal utvikles i et langsiktig perspektiv slik at hensynet til jordbruksnæringen, kulturlandskap, kulturminner, miljø og eksisterende tettstedsutforming ivaretas ut fra helhetstenkning og forutsigbarhet. Kvalitet og krav til estetikk skal prege den framtidige utviklingen av området.* Dette er gode intensjoner for sentrumsutviklingen, og alle tiltak innenfor sentrum bør vurderes i forhold til måloppnåelse på disse punktene.

### Planstatus

Karlshus er avsatt som områdesentrum i fylkesplanen. Kommuneplan for Råde 2011-2022 er delt med en felles samfunnsdel for Mosseregionen, og en arealdel spesielt for Råde. Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005-2017 skal erstattes ved en rullering, men er utsatt etter varsel om oppstart og planprogram til offentlig ettersyn. Ved oppstart kom vi med enkelte innspill som vi anbefaler å videreføre i områdereguleringen der de er aktuelle for planområdet.

### Plan- og miljøseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg  
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg  
Telefon: 69 11 70 00

E-post: [sentralpost@ostfoldfk.no](mailto:sentralpost@ostfoldfk.no)  
Internett: [www.ostfoldfk.no](http://www.ostfoldfk.no)  
Org.nr.: 842 952 972



ØFK ber om at avvik fra overordnede planer synliggjøres spesielt i det videre planarbeidet, samt at eventuelle avbøtende tiltak beskrives i planbeskrivelse eller konsekvensutredning og videreføres i plankart og bestemmelser.

Det foreligger en steds- og mulighetsanalyse for Karlshus fra 2014 (Rambøll AS/Dark arkitekter AS).

### **Konsekvensutredning**

ØFK sier seg enig i vurderingen om at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning. Kommunen bør legge føringer på hvilke utredningstema som er tilstrekkelig å videreføre fra den varslede kommunedelplanen, og hvilke som må suppleres og utredes ytterligere i denne områdereguleringen.

### **Planprogrammet**

Forslag til planprogram ivaretar de hensyn som er gitt etter lov om planlegging og byggesaksbehandling § 4.1. Det er foreslått 3 ulike scenarier som belyser og vurderer ulike problemstillinger for mulig utvikling av Karlshus, der et alternativ er 0-alternativet.

Planprogrammet viser til overordnede rammer og føringer, men en slik liste vil aldri være uttømmende. Vi ser at det kan være andre regionale planer som bør trekkes fram spesielt i tillegg. Dette gjelder for eksempel fylkesdelplan for barn- og unge, regional plan for folkehelse, plan for fysisk aktivitet og kulturplan, der enkelte er vedtatt rullert/revidert. Vi viser til regional planstrategi vedtatt nå i september.

Planprogrammet påpeker og stedvis graderer dagens utfordringer, samtidig som det synliggjør behov og ønsker. Det er redegjort for ulike temaer som skal belyses, og disse samsvarer med de punktene vi normalt ber om i forbindelse med varsel om oppstart. Det er viktig at en forståelse for den historiske utviklingen av Karlshus ligger som bakgrunn for planarbeidet. Dette bør framkomme av listen på side 8 i planprogrammet.

Vi foreslår at planen også tar med miljø, klima og bærekraft som utredningstema i konsekvensutredning, jf tabell i kap 6 i planprogrammet. Vi ber spesielt om at det tas stilling til klimavennlige tiltak som parkering og el-tilgang til Elbiler, sykkelparkering mm som krever areal i planen. Planen bør etterstrebe en høy profil angående tiltak for øvrig. Vi vil bemerke at de punktene vi normalt har flest innsigelser til er forholdet til barn og unge, siden dette er et prioritert område som gjenspeiles i trafiksikkerhet, gode uteoppholdsareal mm.

Planprogrammet redegjør med utgangspunkt i kommunedelplanen som er under utarbeidelse for mange ulike temaer i tabell for metode og utredningskrav. ØFK vil bemerke at enkelte temaer bør være premiss i utviklingen, slik at det ikke bare igangsettes avbøtende tiltak, men iverksettes helt nye tiltak som utgangspunkt for utviklingen. Vi tenker da spesielt på tiltak for barn og unge og trafiksikkerhet. Dette kan gi helt nye løsninger som sentrum kan utvikles etter.

I alternativ 1, utvikling av Karlshus som regionalt handelssentrum vil ØFK bemerke at områdeavgrensningen er for liten for denne type planer. En såpass stor endring må slik vi ser det, vurderes på alle plannivåer, også fylkesplan. Plannivået for en slik utvikling bør være minimum kommunedelplan. Uten å legge veiene utenom sentrum, vil vi få den type byer som vi



har brukt mange 10-år på å komme bort fra. Det er ikke ønskelig å ha en tosidig byutvikling langs en sterkt trafikkert gate.

Alternativ 2, «Karlshus urban landsby» samsvarer mest med fylkesplanens intensjoner for Rådes sentrum, og det er denne som trekkes spesielt fram i planprogrammet.

### **Handelsetablering**

Handelsetablering vil bli et meget viktig tema i det videre arbeidet. ØFK etterlyser en vektlegging av dette temaet i planprogrammet. Utvikling av handel ut over 3000 m<sup>2</sup> for områdesenteret Karlshus må vurderes i forhold til Fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet med de rikspolitiske bestemmelsene.

Ut fra fylkesplanen skal det ikke tillates mer forretninger i Karlshus. Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan/fylkesdelplan, jf RPB – kjøpesenterbestemmelsene. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område – jfr. fylkesplanens retningslinjer pkt. 5.9.2. Det ble gjort en vurdering av handelsarealene i Råde i forhold til gjeldene rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentra i utarbeidelsen av gjeldende kommuneplan

Intensjonen med kjøpesenterbestemmelsen i fylkesplanen er levende tettsteder, og da må det ligge til rette for forretninger på gateplan som henvender seg mot fortau og gate. Vi gjør oppmerksom på at Fylkesutvalget den 15. mars 2012 behandlet sak om Fylkesplanens senterstruktur og kjøpesenterbestemmelsene i områdesentrene. Vedtakets pkt. 3 gir midlertidige retningslinjer for hvordan fylkeskommunen skal behandle kjøpesenterproblematikken i områdesentrene inntil det er foretatt nye vurderinger på fylkesplannivå. De midlertidige retningslinjene lyder:

*Inntil det er foretatt en gjennomgang av retningslinjene i Fylkesplanen legges følgende midlertidige retningslinjer til grunn:*

*a) Ved behandling av planer som åpner for handelsvirksomhet ut over 3000 m<sup>2</sup> i områdesentrene definert i fylkesplanen, kan en bygging ut over denne grense aksepteres dersom dette åpenbart vil være i samsvar med fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet med de rikspolitiske bestemmelsene. Den aktuelle planen må bidra til en styrking av tettstedet/senteret uten at dette kommer i konflikt med målsettingene om redusert bilbruk og styrking av bysentra.*

*b) Økningen av forretningsarealene må være begrenset, og stå i et rimelig forhold til det eksisterende forretningsarealet i områdesenteret.*

*c) Det er en forutsetning at tiltaket bidrar til fortetting i områdesenteret, og ikke innebærer en spredning av handelsarealene. Handelssenteret må være konsentrert og avgrenses til det som naturlig oppfattes som gangavstand.*

*d) Som grunnlag for vurderingen må kommunen legge fram dokumentasjon som gir en rimelig god oversikt over handelsarealene i områdesenteret, gjeldende planer/tanker for utvikling av senteret, og en vurdering av naturlig handelsomland*

Fylkesplanen skal rulleres, og det er viktig at Råde nytter muligheten til å drøfte hvilken utvikling som er ønsket på regionalt nivå.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Råde bygdetun ligger på en sentral plass i Karlshus. Tunet med historiske bygninger ble påbegynt i 1957 og er et viktig sted for bygdas befolkning. Reguleringsplanen må ivareta bygdetunet i

reguleringsplanen som hensynssone kulturmiljø, med bestemmelser som ivaretar både bygningsmiljøet og vegetasjonen, samtidig som det er rom for å utvikle tunet videre i tråd med intensjonene for tunet. Det må lages bestemmelser som sikrer at bygningene ivaretas på en antikvarisk riktig måte mhp materialbruk, farger og håndverksprinsipper. Bestemmelsene må også gi rom for å fjerne og skjøtte vegetasjon dersom denne virker ødeleggende på bebyggelsen. For tilstøtende områder øst og vest for bygdetunet må det lages bestemmelser som sørger for en god tilpasning og avtrapping i overgangssonene.

Teltbua sør for rv. 110 er oppført omkring 1790 for oppbevaring av utstyr i forbindelse med ekserserplassene ved Karlshus. Den ble i 1995 flyttet om lag 400 meter fra sin opprinnelige plass. Den ligger i dag i en grønn lunge i Karlshus, og inngår nærmest som en del av bygdetunet. Dersom det er tenkt at bua skal flyttes ved utvikling av dette området må man gjennom planarbeidet finne en godt egnet plass, der bua fremdeles står i kontekst til sitt opprinnelige miljø, dvs. ekserserplassene. Forslag til evt. plassering må drøftes med kulturminnemyndighetene. Det må lages bestemmelser som sikrer at bygningen ivaretas på en antikvarisk riktig måte mhp materialbruk, farger og håndverksprinsipper. Furutrærne i lunden har en estetisk verdi. Planen bør legge til rette for at en del av trærne bevares i miljøet rundt nye bygninger som eventuelt er tenkt oppført her. Det er viktig at området/miljøet sør for veien sees i sammenheng med bygdetunet

Karlshus var opprinnelig et sted for militær aktivitet. Ekserserplassen kan dateres tilbake til 1720. Her lå både dragonenes ekserserplass (sørøst for Nethusveien 4) og infanteriets ekserserplass (Karlshusbakken/Tusenårsstedet). Utvikling av stedet bør sørge for at man også i fremtiden kan se hvor ekserserplassene har ligget i landskapet.

Ny bebyggelse i Karlshus bør utformes og struktureres på en måte som gjør at stedet framstår med særpreg som et bygdesentrum.

Pilegrimsleden går i dag innom planområdet, i området sør for rådhuset. Kulturminnet, som har id 175025 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden, er ikke automatisk fredet. Pilegrimsleden inngår uansett i en storstilt satsing fra Østfold fylkeskommune i samarbeid med de kommunene leden går gjennom. Det er også en nasjonal satsing gjennom Riksantikvaren og Nasjonalt pilegrimssenter, sammen med samarbeidspartnere som Den norske kirke og Miljødirektoratet.

Vi ber om at en gjennom reguleringsarbeidet søker å beholde pilegrimsleden gjennom området slik den i dag går. Den må da vises i plankartet som en hensynssone, med tilhørende bestemmelser. Det er hensynssone c bevaring av kulturmiljø (H\_570) som vil være naturlig å bruke. Fylkeskonservatoren ønsker å bli involvert i avgrensingen av hensynssonen samt utforming av bestemmelsene.

Om det viser seg uhensiktsmessig å ivareta pilegrimsleden på det stedet den nå går, er det nødvendig at en gjennom planarbeidet finner et godt alternativ til hvor leden skal være.

Den gamle Kongeveien (Askeladden id 10193) er også innenfor planområdet, i den østre delen. Ifølge våre kart er den imidlertid bygget ned av bolighus, hager og asfalterte plasser. Det er dermed ikke hensiktsmessig å markere den med hensynssone i kartet. Om kommunen har opplysninger som tilsier at våre kartfestinger er feil, ber vi om tilbakemelding på dette.



Det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:  
*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.*

### **Estetikk og estetikkveileder**

Det framgår at det er planer om å utarbeide en estetikkveileder. ØFK vil bemerke at det ville vært en fordel om denne kunne vært grunnlag for utviklingen av hele sentrum. ØFK ber om at det gjennom det videre planarbeidet vurderes hvordan denne framtidige estetikkveilederen og de allerede vedtatte prinsippene for estetikken i sentrum skal ivaretas for å bli et godt virkemiddel for utviklingen av Råde sentrum.

### **Signalbygg**

I oversendt dokumentasjon er det henvist til at det i en urban landsby ikke skal være monumentale bygg og tomme plasser begrunnet med at menneskelig skala er viktig. ØFK vil ikke umiddelbart si at dette nødvendigvis er en konflikt, men ser det som positivt at offentlige bygninger mm kan få en utforming som skiller seg fra øvrig bebyggelse. Det er derfor en fordel at områdereguleringene tar stilling til blant annet kulturhusets utforming og plassering i byen. Signalbygg til gode for allmenheten er viktig for å skape attraktivitet, tilhørighet og identitet. Derfor bør vurdering av signalbygg være en del av prosessen fram til offentlig ettersyn. Vi vil sterkt fraråde av det er private bygg som får ta rollen som signalbygg i form av størrelse, høyde og plassering, og ikke kvalitet.

### **Høyder**

Vi vil anbefale at vurdering av høyder prioriteres framover. Det bør være en omforent løsning som alle kan akseptere, der stedsidentitet og kulturmiljø vurderes opp mot markedsinteressene. Planen bør legge føringer for nyanserte høydebegrensninger innenfor områder, men også mot omkringliggende bebyggelse.

### **Forhold til gateløp og friområder**

Boliger i sentrum vil ofte kreve en høy andel av balkonger for å tilfredsstille kravet til uteoppholdsareal. ØFK vil anbefale at balkonger i minimal grad kan krages ut over gategrunn og fellesareal, og kun fra 2. etasje og opp.

### **Uteoppholdsareal**

Planen må redegjøre for lekeplasser og uteoppholdsareal, spesielt for barn og unge. Dersom arealer som brukes til lek fjernes, må det skaffes erstatningsareal. Utearealer vil ofte være et premiss for å få folk til å bruke sentrum.

### **Folkehelse**

ØFK vil bemerke at andre viktige forhold kan være knyttet direkte opp mot folkehelse. Her ligger opparbeiding av uteareal, tilgjengelighet for alle, trygge veier, identitet, trivsel, og da vil kvalitet og valg vil være viktig.

### **Miljø, klima og bærekraft**

I planprogrammet står det at miljø, klima og bærekraft er ansett som spesielt viktige kriterier ved vurdering av ulike score. Planprogrammet legger i liten grad vekt på temaet.

### **Trafikk**

I Karlshus preger gjennomgangstrafikken til Fredrikstad i stor grad både bruk og inntrykk av sentrum. Riksvei 110 og fylkesvei 118 er barrierer både fysisk og mentalt. Gjennomgangstrafikk vil være det største hinderet for en positiv sentrumsutvikling. Det er likevel på kommuneplannivå at nye adkomster mellom f. eks E6 og Fredrikstad kan planlegges, men planen kan med fordel drøfte alternativer som på sikt kan bidra positivt for Karlshus. Planen bør som en del av konsekvensutredningen drøfte noen tiltak som eventuelt videreføres i planen.

Når hver enkelt forretning henvender seg til parkeringsplassen, blir området delt opp. Hovedinntrykket blir til dels at sentrum består av veier og parkeringsplasser.

Utforming av veianlegg som rundkjøring mm må detaljeres for at det ikke kreves ytterligere planprosesser eller byggesøknader.

### **Myke trafikanter**

En positiv utvikling av sentrum bunner i stor grad i ivaretagelsen av gående og syklende. Trygg og sikker ferdsel mellom sentrum og de omkringliggende boligområdene samt kollektivtrafikk vil ha mye å si for oppfatningen av sentrum. Det er viktig av planen allerede nå vurderer hvordan kontakten til ny jernbanestasjon kan etableres på en enkel måte, og at nye tiltak ikke forhindrer en effektiv adkomst for gående og syklende. Snarveier og gjennomgående turstier kan bidra positivt.

### **Støy**

Uavhengig av om det er privat flyplassdrift eller ikke på Rygge, vil det være støy fra flyplassen med militær aktivitet. I tillegg er det støy både fra E6 og riksvei/fylkesvei gjennom Karlshus. Om sentrum i tillegg vil få støy fra jernbane bør også vurderes.

Gjennom det videre planarbeidet må det foretas grundige støyanalyser. Samtidig bør støyanalysen i stor grad foreslå prinsipper for kompensierende tiltak. Disse bør konkretiseres i plankart og bestemmelser, men også danne grunnlag for videre utvikling. Hensynssoner for støy må legges inn i plankartet.

### **Grad av detaljering i planen**

Det kan være nødvendig å vurdere om områdereguleringen skal stille krav om detaljregulering på enkelte delområder så fremt potensialet og planene ikke er tilstrekkelig avklart. På denne måten kan premissene for utbygging modnes, avhengig av sentrums utvikling.

Dette vil i stor grad gjelde områder som har en annen bruk eller utnyttning i dag, enn det som er ønsket på sikt. Dersom planen blir for grov, vil den ikke være et godt verktøy som er tilstrekkelig forutsigbart for kommunen, utbyggere og naboer. Samtidig må planen være fleksibel nok til å unngå dispensasjoner i hver enkelt byggesak. Balansegangen vil være en utfordring videre.

ØFK minner om at siden det ikke er planer om ytterligere detaljregulering, må områdereguleringen ivareta alle de forhold som normalt skal redegjøres for i detaljreguleringer i tillegg. Om dette er tilstrekkelig for å styre en ønsket utvikling i Råde må kommunen avgjøre.

### **Vurdering av prinsipper**

I utgangspunktet bør planens hovedtema være en langsiktig arealstrategi med fokus på funksjonsfordeling mellom delområder sett i sammenheng med infrastrukturprosjektene.

I regionalt planmøte ble det ytret ønske om flere boliger i sentrum, kulturhus og næringsarealer. Det ble samtidig sagt at de ønsker å vurdere eksisterende boliger utviklet til sentrumsformål. I møtet ble det lagt vekt på blant annet kompakt og mer miljøvennlig sentrum, gode bomiljø og gode uterom, opphold og uteplasser og estetikk. Dette er forhold som etter vårt syn vil være viktige premisser for en positiv utvikling.

Det er ønske om at områdereguleringen skal være tilstrekkelig belyst slik at det ikke er nødvendig med detaljreguleringer senere. Det medfører at det må tas stilling til mange forhold, som kan være vanskelig å forutsi nå. De forholdene vi normalt har flest innspill til, er forholdet til barn- og unge. Dette gjelder både lekeplasser, trygge skoleveier og oppvekstmiljøer. I et sentrumsråde kan det være andre bestemmelser enn i kommunen for øvrig. Vi ser at kommunene utsettes for press ved at forretninger plasseres i asfaltlandskap med boliger oppover i etasjene. Det er minimalt med uteoppholdsareal, og alt som ellers skal gjøres kreves at parkeringsplasser for veier må krysses.

Når det gjelder økt utnyttning, er det positivt at eksisterende bebygde areal utnyttes bedre for å redusere presset på andre områder som landbruksareal og friområder.

### **Anbefalinger som innspill til fremtidige workshops**

Slik planprogrammet er utarbeidet, ser vi at de faglige vurderingene som er satt som grunnlag, kan skape et godt sentrum i Karlshus. Det er enkelte forhold som er spesielt viktig å ivareta for en positiv sentrumsutvikling. ØFK oppfordrer Råde kommune til å ta en aktiv, langsiktig rolle i Karlshus, slik at utviklingen ikke skjer på bilenes og næringenes premisser.

ØFK ser det som positivt at det er planer om workshops i det videre arbeidet. Det er alltid en balansegang mellom deltakernes konkrete innspill med tilhørende forventninger om gjennomføring, faglighet, politikk og eier- og utviklingsinteresser, og det gjenspeiler at byutvikling og planprosesser er komplisert.

Siden hovedveiene gjennom sentrum i så stor grad preger sentrum, bør veiens grad av urbanitet drøftes. Det kan vurderes om ny bebyggelse bør finne en annen måte å henvende seg utad på. Dette kan være å lage torg eller allmenninger på tvers, eller lage en løsning der bebyggelsen henvender seg vekk fra veien og mot nye fellesareal lenger vekk fra veien. Så fremt hensynet til bygdetunet og andre historiske deler av Karlshus ivaretas i samråd med fylkeskonservatoren, kan et prinsipp være å bygge nærmere på nordsiden. Dette må avklares i samråd med statens vegvesen, slik at premisset for vegens status og urbanitet må avklares.

Vi ber om at det legges spesielt vekt på hvilke områder som skal defineres som sentrum, og at planområdet oppdeles ytterligere i ulike nivåer. På de ulike feltene bør bebyggelsens størrelse nyanseres. Dette gjelder spesielt skala med høyder og fasadelengder samt avstand til tilgrensende eksisterende bebyggelse. Det bør vurderes om det skal tillates tettere utnyttning inne på enkelte eksisterende eneboligtomter, og hvilke rammer som bør ligge til grunn. Det er i dag en utvikling der enkelte eneboliger blir liggende igjen med ny bebyggelse inntil. Det bør da

vurderes om det på enkelte helt sentrumsnære områder bør vurderes konkrete kompensierende tiltak. Dette kan være økt avstand til byggegrense, buffersone samt høydebegrensninger.

Vurdering av tomtemønster er viktig for en vurdering av skala og størrelse på både bygg og uterom.

### **Oppsummering**

Planprogrammet og varsel om oppstart av områderegulering er grundig og godt redegjort for, i samsvar med målet for utviklingen i Karlshus. Østfold fylkeskommune har foreslått temaer som bør løftes fram i det videre planarbeidet og konsekvensutredningen. Plankartet må ha tilstrekkelig med hensynssoner.

ØFK imøteser områdeplanen med blant annet plankart, bestemmelser og beskrivelse samt konsekvensutredning til høring og offentlig ettersyn. Vi vil anbefale at planene meldes inn til regionalt planmøte i forkant av offentlig ettersyn slik at eventuelle kommentarer fra de regionale myndighetene kan tas med i planen før den legges ut. Slik vi ser det, vil dette totalt sette være tidsbesparende siden det er mulig å redusere risikoen for innsigelser. Vi vil bemerke at det først er ved en total gjennomgang vi kan se alle forhold i sammenheng.

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av*

Elin Tangen Skeide  
Fylkesplansjef

Inger B. Kolseth  
Rådgiver

Kopi til:

COWI AS

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Statens vegvesen Region øst

Postboks 6412 Etterstad

POSTBOKS 325

Postboks 1010 Nordre Ål

0605 OSLO

1502 MOSS

2605 LILLEHAMMER



[kede@cowi.no](mailto:kede@cowi.no)

Mandag 24. Desember 2016

### **INNSPILL TIL PLANPROGRAMMET FOR KARLSHUS SENTRUM I RÅDE KOMMUNE.**

Vi er eier av eiendommen Mosseveien 8, gnr 56, bnr 26, f.nr 2 i Råde kommune gjennom vårt heleide datterselskap Råde Næringseiendom AS. Undertegnende er daglig leder og styreformann i selskapet og har bakgrunn som eiendomsmegler med hovedtyngde på næringseiendom i Østfold siden 1985.

Under innledningen i det tilsendte planprogram fremgår det at det saken er drøftet i Kommuneplanutvalget som «urban landsby». Begrepet er forklart i faktaboks der det bl.a. fremgår at **fotgjengeren og syklisten skal settes i sentrum med henvisning til at «alt» man trenger i dagliglivet skal finnes i gangavstand.**

Karlsruhus sentrum fremstår i dag som et relativt livlig handelsområde som betjener nærområdene så vel som fjerntliggende boligområder og gjennomgangstrafikk. Det er nettopp dette mangfold i kundemassen som gjør det lønnsomt å drive forretningsvirksomhet her.

Siden vår inntreden i eiendomsmarkedet har vi vært vitne til et stadig sterkere ønske fra offentlige myndigheter om å regulere bruken av eiendom. Utfallene har vært varierende med eksempler som fremstår som svært vellykkede og andre mindre vellykkede. Det som kjennetegner de mest vellykkede prosjektene, er at de har lyktes med å tilfredstille behov for trivsel med behovene til de som skal drive forretningsvirksomhet. Det er derfor særdeles viktig at man i planprosessen ivaretar begge disse faktorene på en slik måte at virksomheten kan opprettholdes. Ingen er tjent med konkurser og tomme lokaler.

Nå kan vi ikke se av det tilsendte materiale at det fremgår noe spesifikt hva angår retningen planen skal ta. Allikevel vil vi tillate oss å fremsette følgende ønsker:

- 1) Sørg for at det gjøres tilstrekkelig plass for bilen, handelsvirksomheten i dette området er spesielt avhengig av lett tilgjengelighet for bil.
- 2) Ikke lås bruken av lokalene til spesifikk virksomhet. Vi har sett og ser alt for mange lokaler som står tomme fordi planleggerne har bestemt hva de skal brukes til, noe som ofte ikke samsvarer med hva markedet ønsker. En kombinasjon av bruk er fullt mulig.

Vi ønsker dere lykke til i arbeidet og ser med spenning frem til resultatet.

Med vennlig hilsen

Bjarne J Pedersen

Eiendomsmegler MNEF

FROM THE DESK OF  
«FIRST» «LAST»

Kopi: service-  
tor-  
mune.no

get@rade.kom-

COWI AS  
v/ Kenneth de Gala  
P.O Box 223  
3603 Kongsberg

Vår saksbehandler  
Ronja M. Skaug  
Tlf: ronja.martine.skaug@  
hafslund.no

Kopi til  
Råde kommune

## UTTALELSE TIL OMRÅDEREGULERING FOR KARLSHUS SENTRUM I RÅDE KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om oppstart av planarbeid for områderegulering for Karlshus sentrum i Råde kommune. Høringsfristen er 24. oktober 2016 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Råde. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

### 1 Elektriske anlegg i planområdet

HN har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

### 2 Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

#### 2.1 Eksisterende høyspenningskabler

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

#### 2.2 Behov for nye nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjoner

HN har flere nettstasjoner innenfor planavgrensningen, se vedlagt kart. For å sikre strøm til fremtidig bebyggelse vil det sannsynligvis bli behov for ny(e) nettstasjon(er) innenfor planområdet. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 50 kvm (ca. 7,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiksoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Nettselskapet ber derfor om at følgende ivaretas i reguleringsbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

### 3 Andre forhold

#### 3.1 Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke eller offentliggjøres
- Må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

#### 3.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt 6.2.9

Arealer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

#### 3.3 Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler eventuelt kan benyttes, og om nye kabler må legges. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til ny traséer og/eller nettstasjon(er). Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonen.

#### 3.4 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Kontaktinformasjon: [firmapost@hafslundnett.no](mailto:firmapost@hafslundnett.no)

Med hilsen  
Hafslund Nett AS



Ronja Martine Skaug  
rådgiver  
Avdeling Rettigheter

Vedlegg: Kartutsnitt



COWI AS

POSTBOKS 223

3603 KONGSBERG

ATT: KENNETH DE GALA

19.10.2016

## INNSPILL TIL OMRÅDEREGULERING FOR KARLSHUS SENTRUM

Jeg viser til varsel om oppstart av områderegulering med konsekvensutredning for Karlshus sentrum, Råde Kommune, datert 12. september 2016.

Som eier av eiendommen gnr. 56 bnr. 3 i Råde må jeg be om at plangrensen endres slik at den foreslåtte stripe for anleggelse av gang og sykkelforbindelse nor/sør over min eiendom gnr. 56 bnr. 3 endres.

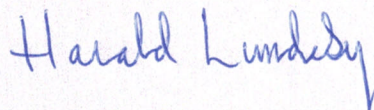
Jeg kan vanskelig se at det skal være behov for en ny gang/sykelsti med kryssing av E6, idet det allerede er utbedret gang/sykelsti langs Idrettsveien. Som alternativ vil jeg foreslå Vansjøveien, videre til Gamle Tegelstensvei og under eksisterende undergang av E6 ved Karlshusbund.

Slik det er foreslått med gang/sykelsti over min eiendom, vil dette i fremtiden hindre meg i en rasjonell drift av mitt landbruksområde hvor jeg pr. i dag driver gartnerivirksomhet og i fremtiden vil vurdere en utvidelse av dette.

Jeg tør be om at nærværende innspill tas til følge og imøteser Deres tilbakemelding.

Med hilsen

Harald Lundeby





Cowi AS  
v/Kenneth de Gala  
P.O.Box 223  
3603 Kongsberg

Kopi: Råde kommune (servicetorget@rade.kommune.no)

Dato: 24.10.2016

### Innspill til varslet igangsetting av områdereguleringsplan for Karlshus sentrum, Råde kommune

Vi viser til oversendt varsel om oppstart av områdereguleringsplan for Karlshus sentrum og oversender med dette innspill til det videre arbeidet.

Vi representerer eiendommene gnr. 56, bnr. 7, 10 og 13 som vist i illustrasjonen under.



Det vurderes som positivt at det under «formålet med planen» beskrives en områderegulering som i utførelse og form skal kunne legge grunnlaget for en byggesak uten ytterligere krav om detaljregulering. Det vurderes videre som svært positivt at planen vil legge til rette for en forutsigbarhet og trygghet for investeringer og gjennomføring av tiltak. Planen legger opp til en revitalisering/urbanisering av Karlshus gjennom fortetting og transformasjon av eksisterende sentrumsområde. For å gjøre den planlagte transformasjonen gjennomførbar er det etter vår vurdering vesentlig å legge til rette for løsninger som gir de ulike delprosjektene i transformasjonen gjennomførbare. Reguleringsplanen skal gi et godt rammeverk for senere byggeprosjekter, men må samtidig inneha en åpenhet som gir hvert prosjekt mulighet for tilpassinger. Dersom man skal lykkes

med en transformasjon – eller delvis transformasjon - innenfor planperioden er det vesentlig at det legges til rette for gode parkeringsløsninger. Det betyr at dagens særtrekk med parkering i front foran en inntrukket byggelinje må beholdes. Erfaring viser at det er viktig at kunden får oversikt over om og hvor det er ledig parkering før de kjører inn på p-plassen. Det er ikke noe alternativ å kreve parkering i kjeller, for det er ingen kunder som vil oppsøke en parkering som er vanskelig å nå. For at investeringsviljen skal flyttes fra Jonsten-området til nytt sentrum, er det etter vår vurdering helt vesentlig for å lykkes at næringslivet må gis betingelser som gjør området attraktivt som handelsområde.

Vi legger til grunn at det gjennom kart og bestemmelser vil stilles krav om nærings- og handelsbebyggelse på gateplan mot Mosseveien, evt noe næring i 2.-3. etasje og bolig i de øvrige etasjene. Vi mener at det for bebyggelse mot Vansjøveien og Nethusveien (og evt ny trasse for denne) må åpnes for boliger på gatenivå.

iTRE as representerer en viktig del av Karlshus sentrum og ønsker en tett dialog med kommunen og planlegger i det videre arbeidet. Vi ønsker et snarlig møte for å drøfte våre tanker for utviklingen av området.

Mvh

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L.E.B.', with a long horizontal stroke extending to the right.

Lars Erik Borge  
iTRE as



## Statens vegvesen

Cowi AS  
P.O Box 223  
3603 KONGSBERG

Behandlende enhet:  
Region øst

Saksbehandler/telefon:  
Sondre Rise / 69243505

Vår referanse:  
16/140327-2

Deres referanse:

Vår dato:  
24.10.2016

### Uttalelse til varsel om oppstart av områderegulering for Karlshus sentrum

Vi viser til varselbrev, datert 12.9.16, om oppstart av områderegulering for Karlshus sentrum og til planprogrammet, med utgivelsesdato 1.8.16.

Arbeidet med rullering av kommunedelplan for Karlshus har ifølge planprogrammet stoppet opp. Av hensyn til framdrift for planlegging og regulering av sentrum isolert, er det besluttet å ta ut dette området i en egen reguleringsplan.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-9 har Statens vegvesen mottatt varsel om oppstart av områdereguleringen og planprogrammet.

#### Vegvesenets rolle

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og fylkeskommunen på fylkesveger. Vi har ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og for samfunnet for øvrig. Statens vegvesen har et sektoransvar som en del av vårt fagansvar. Det betyr blant annet at vi skal bidra til løsninger som er gode for natur, miljø og trafikksikkerhet. Der andre har ansvar for oppgaven må vi benytte faglige virkemidler for å påvirke. På bakgrunn av det ønsker vi derfor å komme med innspill til det videre arbeidet.

#### Uttalelse

Statens vegvesen stiller seg positiv til at planarbeidet har formål om å legge til rette for at Karlshus sentrum blir mer kompakt og miljøvennlig, slik det er beskrevet i planprogrammet side 5.

#### Vegens funksjon

Statens vegvesen er enig i at det blir utfordrende å finne grep som kan bidra til å bryte ned barrieren riksveg 110 er, samtidig som tilgjengeligheten til sentrum skal beholdes. Vi påpeker i den forbindelse at riksveg 110 er en viktig nasjonal og regional veg som dekker et

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030  
firmapost-ost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Skoggata 19  
1530 MOSS

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap  
9815 Vadsø

behov for transport mellom distrikter og byer. Vi er derfor negative til eventuelle grep som kan føre til at framkommeligheten på vegen blir dårligere. Planarbeidet vil således også by på utfordring når en skal balansere mellom å bryte barrieren vegen har og fortsatt opprettholde en trafiksikker veg og effektiv framkommelighet.

Det er mulig riksveg 110 en gang blir lagt utenfor Karlshus sentrum. Vegvesenet har imidlertid ingen konkrete planer om det i dag. Det må derfor tas høyde for i områdereguleringen at riksvegen også en del år fram i tid vil ha den funksjon den har i dag. Etter at riksvegen eventuelt er lagt utenfor sentrum, vil vegen gjennom sentrum fortsette å ha en viktig funksjon, antakelig som fylkesveg, blant annet som omkjøringsveg for E6. Vegvesenet er derfor opptatt av at det tas hensyn til framkommelighet på vegen.

#### *Trafikk- og parkeringsareal*

Vi oppfordrer til å gjøre en overordnet vurdering av trafikk- og parkeringsareal i området. Når slikt areal har beliggenhet i nærheten og langs riksvegen kan det bidra til at vegen oppfattes som en barriere. Vi ser spesielt hen til eksisterende situasjon på nordsiden av vegen. Vegvesenet mener det bør vurderes om slik flate-parkering kan konsentreres, fordi det beslaglegger store sentrale områder. Et tiltak er å legge opp til et samarbeid om parkering mellom næringsaktører som skal etablere seg på grunnlag av planen, gjerne uavhengig av eiendomsutforming. Parkeringsareal under bakkenivå er også et mulig virkemiddel for å konsentrere arealene. Uansett vil mer konsentrert parkering enn dagens situasjon frigjøre areal, slik at en omgjøring til områder der folk ønsker å oppholde seg blir enklere, jamfør formålet med planen i planprogrammet side 5.

Vegvesenet oppfordrer til å vurdere om snuplassen/holdeplassen for buss på sydsiden av fylkesveg 118 helt øst innenfor planavgrensningen kan omgjøres fra trafikkareal til tettstedsutvikling. Et slikt grep vil være i tråd med retningslinjer for energi- og arealbruk gitt i Fylkesplan for Østfold, spesielt punkt 5.4.5. Det vises for øvrig til retningslinjene under punkt 5.4 i fylkesplanen med krav om effektiv arealutnyttelse.

#### *Tilrettelegging for gående og syklende*

Vi mener dagens løsning med parkering- og trafikkareal mellom riksvegen og butikker innbyr til at folk velger bil som transportmiddel for å gjøre sine ærender. Vegvesenet ser for seg at arealene mellom riksvegen og butikker bør være oppholdssteder for mennesker. Sykling eller gåing bør være det enkleste valget for å komme seg til butikkene i Karlshus. Vi forstår planprogrammet på en slik måte at det skal legges til rette for mindre bilbruk i sentrum og vi er positive til det. Fotgjengere og syklister bør bli prioritert i sentrum og areal til bilbruk bør reduseres. Tilrettelegging for snarveier innad i planområdet kan være tiltak som gjør det enklere å nå nærliggende målpunkter til fots eller med sykkel, som eksempelvis butikker, Råde torg og ikke minst kollektivknutepunkt. Vi viser til retningslinjer i Fylkesplan for Østfold punkt 5.5 om funksjonell lokalisering.

Det bør settes av minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser for ulike formål i planen, for eksempel med krav til minimumstall per ansatt eller boenhet. Planbestemmelsene bør stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen. Å legge til rette for sikker og lettvent

sykkelparkering er ett av flere tiltak som kan påvirke hvorvidt en velger sykkel til daglige gjøremål.

#### *Universell utforming*

Universell utforming må vektlegges i planarbeidet. Kollektivanlegg og anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming.

#### *Kollektiv*

Vegvesenet oppfordrer til å vurdere om eksisterende holdeplasser for buss og kollektivknutepunkt kan endres. Det bør vurderes om ovenfor nevnte snuplass/holdeplass kan erstattes med ordinære holdeplasser langs veg. Vi ønsker at det tas høyde for at planen kan legge til rette for egnet beliggenhet av nye holdeplasser som kan betjene reisende mellom Råde og Fredrikstad, og mellom Råde og Sarpsborg. Vi ønsker gjerne å komme med innspill på det.

Vi gjør oppmerksom på at Statens vegvesen har satt i gang et planarbeid i området ved Jonstenkrysset for innfartsparkering. Parkeringen vil kunne fange opp arbeidspendlere i E6-korridoren mot Oslo/Akershus.

Statens vegvesen forutsetter at Jernbaneverkets planarbeid for ny jernbanetrase- og stasjon ved Karlshus er kjent og at det vurderes i hvilken grad deres planer og spesielt plasseringen av stasjonsområdet må koordineres med områdeplanarbeidet.

#### *Byggegrense*

Generell byggegrense langs riksveg er 50 meter, jmf. vegloven § 29. Denne gjelder dersom annen byggegrense ikke er fastsatt i annen arealplan etter plan- og bygningsloven. I reguleringsplan for Karlshus sentrum, vedtatt i 1995, er byggegrensen 20 meter mot riksveg 110, slik vi forstår det. Vegvesenet mener at det må legges til rette for at byggegrense mot veg blir respektert og fast parkering ikke plasseres innenfor denne grensen.

*Medvirkning*

Vegvesenet ønsker gjerne å bli involvert i planarbeidet og er svært positive til at Råde kommune ønsker å få til verkstedsprosesser, jamfør planprogrammet side 17. Av temaene som blir nevnt i planprogrammet, ser Vegvesenet for seg å bidra faglig innen trafikk- og parkeringsløsninger (grønn mobilitet – sykkel og kollektiv). Statens vegvesen kan også bidra med fagkompetanse innen trafikksikkerhet og miljøvennlig transport.

Vi ser av planprogrammet at det er gjort eller skal gjøres en trafikkvurdering. Dersom dere ønsker det, kan vi gi innspill til denne før planen legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Plan og trafikk

Med hilsen

Beate Ertresvåg Myklevoll  
overingeniør

Sondre Rise  
overingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

Råde kommune, Skråtorpveien 2a, 1640 RÅDE

## Kenneth De Gala

---

**From:** Tor Drillestad <tor@bockmanneiendom.no>  
**Sent:** 24. oktober 2016 10:33  
**To:** Kenneth De Gala  
**Cc:** servicetorget@rade.kommune.no  
**Subject:** Innspill til planarbeidet og uttalelse til planprogrammet - områderegulering for Karlshus sentrum - Nethusveien 3 Gnr 56 bnr 26 festenr 6

Hei

Vi viser til muligheten for innspill og uttalelse til planprogrammet i arbeidet med områderegulering for Karlshus sentrum. Jeg skriver som representant for eier av **Nethusveien 3 – Gnr 56 bnr 26 festenr 6**, Gulli Drillestad. Vi har som vi grovt presenterte for Kenneth de Gala – Cowi As og Siv-Tuva Jansson – Råde kommune, startet arbeidet med å utvikle den aktuelle eiendommen.

Vi har drøftet et prosjekt sammen med Bjar Arkitekter As ved Per Bjar. Vår ambisjon er som presentert på det åpne møtet den 12 oktober å utvikle den aktuelle eiendommen i samråd med planmyndigheten og Cowi. Primært er utgangspunktet å komme frem med et leilighetsprosjekt hvor signalene som er gitt mht fortetting i sentrumsområdet etterfølges.

Vi vil i tillegg oppsøke samarbeid med øvrige naboer og utviklingsaktører i Karlshus for å koordinere og oppnå et best mulig samordnet og bærekraftig utvikling av området, selv om vi først og fremst vil konsentrere vårt arbeide rundt Nethusveien 3. Skulle det være naturlig vil man selvsagt vær åpen for grensejustering av aktuell eiendom om det skulle totalt sett gi det beste resultatet.

Vi ønsker å utarbeide et enkelt prosjektmateriale som kan presenteres for planmyndigheten og Cowi for å bidra til konkrete og omforente løsninger. Man er innstilt på å starte byggeprosessen om relativt kort tid.

Tor Drillestad

Daglig leder  
Bøckmann Eiendom AS  
Nygaardsgata 46  
1607 Fredrikstad

Besøksadresse: Nygaardsgata 46  
Telefon: 47 68 03 30  
Mobil: 95 29 20 66  
Mail: [tor@bockmanneiendom.no](mailto:tor@bockmanneiendom.no)



## Kenneth De Gala

---

**From:** Tor Erling Aasheim <torerling.aasheim@holstadgruppen.no>  
**Sent:** 24. oktober 2016 20:28  
**To:** Kenneth De Gala  
**Cc:** servicetorget@rade.kommune.no  
**Subject:** Regulering av Karlshus sentrum

Hei,

Viser til innspill fra eiendomsmegler Bjarne Pedersen og stiller oss 100% bak.

Med vennlig hilsen

Tor Erling Aasheim  
Daglig leder

***Holstad Gruppen AS***

Tlf: +4769294490  
Fax: +4769294499  
Mob: +4790511170

[www.holstadgruppen.no](http://www.holstadgruppen.no)

E-Mail: [torerling.aasheim@holstadgruppen.no](mailto:torerling.aasheim@holstadgruppen.no)

Sendt fra min iPhone