

MAI 2022
RÅDE KOMMUNE

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

Områderegulering for Karlshus sentrum i Råde kommune

OPPSUMMERING AV MERKNADER VED 3. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

OPPDRAGSNR. A089204
VERSJON 01
UTGIVELSESDATO 03.05.2022
UTARBEIDET TREI/KRJO

Planen var til 3. offentlig ettersyn i perioden 13.07.2021 til 10.09.2021. I det følgende oppsummeres innspillene som har kommet inn.

Fra	Oppsummering av innspill	Kommentar
Offentlige		
NVE	NVE viser til at de ikke har mottatt varsel om utvidet planområde i januar/februar 2021. NVE forutsetter at den geotekniske utredningen foretatt ved 2. gangs offentlig ettersyn, og kvalitetssikret av uavhengig foretak, fremdeles er dekkende for hele planområdet som inngår i 3. gangs offentlig ettersyn. NVE bemerker at områdereguleringens generelle bestemmelser og øvrige bestemmelser om overvann viser gode intensjoner, men mener det er uheldig at utredninger og beregninger utsettes til søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, særlig fordi planen legger opp til at eiendommer kan utvikles uavhengig av hverandre og trinnvis over tid. NVE anbefaler at kommunen foretar en utredning av overvann for hele planområdet, og nedbørfeltet det er en del av, med mål om å fastsette vannmengder og arealer som er nødvendige for å sikre forsvarlig håndtering av overvann, inkludert hvilken rolle parkene skal spille for overvannshåndteringen. Sammenhengende flomveier bør avmerkes på plankartet, enten som arealformål eller hensynssoner.	Multiconsults rapport gjennomgås og det verifiseres at rapporten er dekkende for hele planområdet dersom alternativ 1 (hovedalternativet) velges). Det stilles krav om at overvann skal håndteres iht. kommunens gjeldende norm/veileder for overvann, samt at overvann fortrinnsvis skal løses lokalt og gjennom åpne løsninger. Videre stilles det krav om at dokumentasjon på overvannsløsninger, samt tilhørende notat og beregninger skal vedlegges søknad om rammetillatelse til tiltak. Håndtering av overvann vurderes å være tilstrekkelig sikret og håndtert gjennom krav i bestemmelser. Bestemmelser suppleres med krav om ivaretagelse av eksisterende flomveier. Det utarbeides overordnet plan for overvannshåndtering tilhørende planforslaget.
Statens vegvesen	Vegvesenet viser til bestemmelse § 10.3 a) som krever at nytt kryss mellom Idrettsveien og riksvei 110 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for nybygg for alle byggefelt i planen. Vegvesenet ber kommunen vurdere om dette kravet er rimelig for byggefeltene som ligger syd for riksveg 110, dvs. BKB1, BKB7, BKB8 og BKB10 da utbygging av disse feltene ikke direkte vil øke trafikken i Idrettsveien.	Bestemmelse om opparbeidelse av nytt kryss Idrettsveien X Mosseveien er gjennomgått. Kommunen vurderer at alle nye byggefelt innenfor planområdet vil ha et trafikkbidrag til Mosseveien og at kravet derfor er rimelig.

	Vegvesenet bemerker at løsningen med «ventefelt» i alternativ 2 ikke er en normert løsning som vegvesenet uten videre kan godta. Da konsekvenser for trafikkavvikling og -sikkerhet ikke er utredet, er det ikke mulig for vegvesenet å gi noen anbefaling om utforming av krysset annet enn at en løsning med «ventefelt» i utgangspunktet ikke kan godkjennes. Det må derfor utarbeides en kapasitets- og trafikkanalyse for krysset som grunnlag for valg av utforming. Videre bør det utarbeides en teknisk plan for utforming av krysset som grunnlag for reguleringsplanen. Hvis kommunen ønsker å godkjenne planen nå, anbefaler vegvesenet å velge alternativ 2 for kryssløsningen fordi denne er mest omfattende. Da er det størst sannsynlighet for at krysset kan bygges om seinere innenfor regulert område. Vegvesenet anbefaler da også å ta inn en bestemmelse som gir fleksibilitet med tanke på utforming og plassering av kryssets enkeltelementer, for eksempel at avgrensningen mellom AVG4, AVG6 osv. og SKV4 kan justeres.	Det foreslås å legge alternativ 2 til grunn for løsning i krysset Idrettsveien X Mosseveien. Arealet foreslås med fleksibel regulering, uten detaljering av rabatter mv. I bestemmelser sikres det utarbeidelse av kapasitets- og trafikkanalyse som grunnlag for teknisk plan.
	For byggefelt der byggegrense er sammenfallende med formålsgrense bør dette framkomme tydeligere av plankartet eller tas inn en bestemmelse som klargjør dette.	Merknaden etterkommes.
	Bestemmelse § 4.7 om skilt, reklame og belysning er omfattende og bærer preg av retningslinje. Vegvesenet ber kommunen vurdere om bestemmelsen kan strammes opp, eller utformes som retningslinje, jf. pbl § 30-3. Reklame som retter seg mot offentlig veg, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven § 33.	Merknaden tas til orientering.
	Plandokumentene må oppdateres slik at de samsvarer med den nyeste støyretningslinjen, T- 1442 fra 2021.	Plandokumenter og reguleringsbestemmelser oppdateres iht. T-1442/2021. I juni 2021 ble det publisert ny versjon av de statlige retningslinjene for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Den største endringen fra forrige versjon fra 2016 er at hele retningslinjen har blitt omstrukturert og det er gjort en opprydning og tydeliggjøring av anbefalingene. Det er i

		tillegg innført noen nye begrep for å understøtte dette. De anbefalte grenseverdiene er imidlertid tilsvarende som i forrige versjon T1442/2016. Vurderinger som er gjort så langt i planarbeidet vil dermed fortsatt være gyldige.
	Vegvesenet har kommentarer til § 9.2 som viser til feil bestemmelsesområde (#3) og at «brukstillatelse» erstattes med «midlertidig brukstillatelse» i § 10.1 a).	Merknaden etterkommes.
	Vegvesenet ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen.	Merknaden etterkommes.
Statsforvalteren	Statsforvalteren ber igjen kommunen vurdere om det bør stilles krav til detaljreguleringer for flere av feltene innenfor planen.	Plangrepet er helhetlig og grundig utredet. Funn i utredninger er innarbeidet i bestemmelser og plankart for å sikre kvalitet i gjennomføring av reguleringsplanen. For de felt der det åpnes for tiltak der effektene av tiltaket ikke er fullt ut utredet stilles det krav om detaljregulering.
	Berørt jordbruksareal på gbnr. 56/3 har svært god og god jordkvalitet, og arealet har nasjonal og regional verdi for jordvern og matproduksjon. Kommunen bør vekte foreslått arealformål og omdisponering opp mot nasjonale hensyn og unngå tap av dyrka jord. Kommunen bør vurdere om hele jordbruksarealet kan bevares samlet til LNF-formål. Statsforvalteren fraråder at det trekantformede arealet med fulldyrka jord sydvest på gbnr. 56/3 på ca. 0,4 dekar reguleres til boligformål og mener arealet bør endres til LNF-formål. Av hensyn til jordvern og matproduksjon anbefaler vi at utstrekningen av felt BKB5 i alternativ 2 velges. Dersom kommunen likevel vedtar utbygging som omfatter dyrka jord, forventer vi at jordressursene tas vare på for videre matproduksjon, og at bestemmelsene da omfatter krav om en matjordplan.	Arealet på eiendom 56/3 er avsatt til fremtidig næring i kommuneplanen og omdisponering av dyrket mark anses derfor som avklart. Videre legger planen til rette for en fortetting og økt utnyttelse innenfor arealer som allerede disponeres til bebyggelse, samt legger til rette for klimavennlige transportløsninger. Det legges inn krav om utarbeidelse av matjordplan knyttet til rammetillatelse innenfor felt BKB5.

	Planforslaget åpner for å etablere omsorgsboliger innenfor formål tjenesteyting innenfor felt der det tillates boliger. Dette innebærer de fleste utbyggingsfeltene innenfor planen, noe Statsforvalteren stiller seg spørrende til og ber kommunen vurdere nærmere og involvere rette faglige instanser i Råde kommune, samt brukere og pårørende, i planarbeidet.	Omsorgsboliger innenfor formålet tjenesteyting er tatt ut av planforslaget.
	Plandokumentene bør oppdateres slik at dokumentene samsvarer med ny utgave av støyretningslinje T-1442.	Plandokumenter og reguleringsbestemmelser oppdateres iht. T-1442/2021. I juni 2021 ble det publisert ny versjon av de statlige retningslinjene for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Den største endringen fra forrige versjon fra 2016 er at hele retningslinjen har blitt omstrukturert og det er gjort en opprydding og tydeliggjøring av anbefalingene. Det er i tillegg innført noen nye begrep for å understøtte dette. De anbefalte grenseverdiene er imidlertid tilsvarende som i forrige versjon T1442/2016. Vurderinger som er gjort så langt i planarbeidet vil dermed fortsatt være gyldige. Omsorgsboliger innenfor formål tjenesteyting er tatt ut av planforslaget.
Viken fylkeskommune	For å unngå uheldige dispensasjoner bør kommunen vurdere om det bør utarbeides en detaljreguleringsplan for enkelte delfelt.	Plangrepet er helhetlig og grundig utredet. Funn i utredninger er innarbeidet i bestemmelser og plankart for å sikre kvalitet i gjennomføring av reguleringsplanen. For de felt der det åpnes for tiltak der effektene av tiltaket ikke er fullt ut utredet stilles det krav om detaljregulering.

		Videre stilles det krav til ytterligere utredninger og dokumentasjon i forbindelse med søknad om tiltak. Nødvendige supplerende undersøkelser vil bli gjort i detaljfaser av de ulike tiltakene innenfor planområdet og det er derfor ikke ansett å være behov for ytterligere plankrav.
	Det bør vurderes om det bør legges inn rekkefølgebestemmelser også i de ulike utbyggingsområder for å sikre en hensiktsmessig utvikling av bebyggelsen, og sikre at alle nødvendige forutsetninger ivaretas.	Modell for gjennomføring er basert på mål om å skape forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere, samt å sikre at vesentlige og viktige fellestiltak etableres tidlig i realiseringsperioden av planen. Av hensyn til grunneiere er det ikke ønskelig å legge føringer for rekkefølge av utbygging av de enkelte felt. Innenfor planområdet er mange grunneiere og festere, og som har ulike ønsker om utvikling. For å sikre at det enkelte felt blir helhetlig løst stilles det krav om all bebyggelse innenfor det enkelte skal omsøkes samtidig. Gjennomføringsmodellen stiller mindre grad krav til samarbeid om gjennomføring mellom utbyggerne, men fortsatt vil utbyggere internt i de enkelte felt, og også ut over enkeltfelt, måtte samarbeide om gjennomføring.
	Fylkeskommunen viser til varsel om utvidet planområde i brev datert 24.01.2021, og opprettholder at det er uheldig at utvidelsen omfatter og fører til nedbygging av dyrkbar mark. Kommunen bør vurdere om det skal tas inn bestemmelser, gjerne	Arealet på eiendom 56/3 er avsatt til fremtidig næring i kommuneplanen og omdisponering av dyrket mark anses derfor som

	knyttet til bestemmelsesområde i kart, for å synliggjøre eventuelt behov for aktsomhet i forbindelse med mulig forurenset grunn fra tidligere gartnerivirksomhet.	avklart. Videre legger planen til rette for en fortetting og økt utnyttelse innenfor arealer som allerede disponeres til bebyggelse, samt legger til rette for klimavennlige transportløsninger. Forurenset grunn håndteres etter krav i forurensningforskriften og det er ikke ansett som nødvendig å innarbeide aktsomhetsområde i reguleringsplanen.
	Det bør tas inn en bestemmelse som åpner for å etablere kantstopp i o_AVG26.	Merknaden etterkommes.
	Innenfor felt o_SKF2 må det sikres i bestemmelser at fremkommeligheten for busser i rute ivaretas, iallfall frem til ny Råde stasjon er på plass.	Merknaden etterkommes.
	Bestemmelse § 5.1 c) bør endres slik at det står at Viken fylkeskommune skal godkjenne alle tiltak som berører fylkesvei 118 før igangsetting.	Merknaden etterkommes.
	Fylkeskommunen oppfatter at SKF3 får atkomst fra Vansjøveien, som er positivt, men det må i så fall tegnes inn en avkjørselspil i plankartet.	I revidert planforslag foreslås eksisterende adkomst fra Sarpsborgveien opprettholdes. Adkomsten er markert med pil på plankartet.
	Det må undersøkes om krav til sikt mellom SKV3 Vansjøveien og gang- og sykkelveien GS3-4 er riktig.	Merknaden etterkommes.
	Fylkeskommunen anser ikke at gatetun G3 i alternativ 2 nødvendigvis skaper en vesentlig mindre naturlig gangakse enn i hovedalternativet. Det kan imidlertid være enklere å forholde seg til G3 i hovedalternativet ved oppføring av ny bebyggelse.	Merknaden tas til orientering.
	Parkeringskjellere bør holde seg innenfor samme byggegrense som bebyggelsen. Bestemmelsen § 5.1 j) bør stille krav om minimum én parkeringsplass for forflytningshemmede.	Merknaden etterkommes.

	Fylkeskommunen anbefaler at Råde herredshus sikres og bevares i planprosessen, som et viktig kulturminne i lokal sammenheng, men også regionalt.	Merknaden tas til orientering.
	Planforslaget ivaretar hensynet til automatisk fredete kulturminner og Pilegrimsleden. Bestemmelsen til Pilegrimsleden (§ 8.4) må beskrive at det er Viken fylkeskommune, Avdeling for Kulturarv, og ikke Nasjonalt Pilegrimssenter i Trondheim, som skal kontaktes dersom det er nødvendig å legge om leden midlertidig eller permanent.	Merknaden etterkommes.
	Kommunen bør vurdere om det er mulig å oppnå tilstrekkelig tilgjengelig uteoppholdsareal for å samtidig oppnå ønsket utnytting.	Merknaden etterkommes.
	Planen er noe uklar i forhold til barnehager. Plassering av barnehage må tydelig framgå av plankart og sikres gode forutsetninger med bestemmelsene.	Merknaden etterkommes. Det tilrettelegges ikke for barnehage innenfor reguleringsplanen.
	De endelige bestemmelsene bør oppdateres med henvisning til ny utgave av støyretningslinje T- 1442 fra 2021.	Merknaden etterkommes.
	Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om gatetun o_G3 oppleves like trygt og oversiktlig i alternativ 2 på grunn av mangel på gjennomsyn.	Av hensyn til bruk av gatetunet, samt lys- og solforhold anbefales gatetunet utformet som i hovedalternativet (alternativ 1).
	Grøntdraget nord for BKB2-BKB4 er fjernet og erstattet av 8 meters byggegrense. Denne sonen bør vurderes styrket i revidert plan for å opprettholde en buffersone mot spesielt E6.	Grøntdraget er regulert gjennom gjeldende regulering, men er i liten grad opparbeidet. Det foreslås etablering av støyskjerm langs E6 som delvis vil kompensere for grønndraget. Ved etablering av støyskjerm langs E6 ved Idrettsveien er det potensiale for at eksisterende industriarealer mellom feltene BKB2-4 og E6 omdisponeres til boliger. Dette følges opp i videre arbeid med kommuneplanen.

MOVAR/Brann og redning	Fellesbestemmelsene for hele planområdet bør stille krav om at det ved søknad om rammetillatelse/tillatelse er dokumentert hvordan slokkevannsforsyningen til brannvesenet blir ivarettatt, samt stilles krav om beregning som viser at det er tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Det må kvalitetsikres at rekkefølgebestemmelsene om etappevis veiutbygging ivaretar brannvesenets behov for adkomst og tilgjengelighet. Tiltak for å hindre gateparkering som kan redusere fremkommeligheten bør vurderes. Det bør inngå i fellesbestemmelsene at utomhus-/takplan skal vise slokkevannsuttak, hovedangrepsvei for brannvesenet, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og solcelle/solfangeranlegg (hvis aktuelt). Brannvesenet viser til at områdereguleringen legger opp til høye bygninger i tre/tegl med bærende konstruksjoner i massivtre, store underjordiske parkeringskjellere med elbillading og solcelleinnretninger, og anbefaler derfor sterkt at det legges vilkår i reguleringsbestemmelsene om uavhengig kontroll av brannteknisk detaljprosjektering før igangsettingstillatelse gis, og videre krav om uavhengig kontroll av brannteknisk utførelse før det gis brukstillatelse/ferdigattest. Det oppfordres til å vurdere krav til passive brannsikringstiltak med 2 trapperom. Brannvesenet bør gis mulighet til å uttale seg før rammetillatelse/tillatelse gis mht. forhold som berører brannvesenets slokke- og redningsmuligheter.	Merknad til slokkevannsforsyning etterkommes og relevante krav legges inn i bestemmelsene. I utgangspunktet skal ingen eksisterende veier stenges før alternativ vei, samt adkomst til eiendommer er opparbeidet. Framkommelighet for utrykningskjøretøy er således sikret. Tiltak mot gateparkering sikres gjennom skilting, uavhengig av reguleringsplan. Merknad til krav som bør inn i utomhus-/takplan etterkommes og påpekte krav legges inn i bestemmelsene. Krav om uavhengig kontroll sikres gjennom teknisk forskrift. I reguleringsplan er det ikke anledning til å stille krav som går ut over kravene i teknisk forskrift. Bestemmelsene suppleres med krav om at uttalelse fra Brannvesenet skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.
Private		
B16 arkitektur & landskap AS	Uttaler seg på vegne av gårdeier av Mosseveien 8, Mosseveien 10, Mosseveien 12, Mosseveien 14 innenfor delområdet BS1-BS3, og eiendommer innenfor BKB2-BKB4. Eiere av Netthusveien 1 og Netthusveien 3 stiller seg også bak innspillet.	Tas til orientering.
	Oppfordrer til dialog for å komme frem til en plan for utvikling og utbygging av Karlshus sentrum som er gjennomførbar både mht. utforming, utnyttelse, byggehøyder og gjennomføring. Plan og bestemmelser har fortsatt store mangler som vil gjøre en utbygging av Karlshus sentrum nærmest umulig å gjennomføre, spesielt BS1-BS3 rammes ved at	Tas til orientering.

	formålsgrenser for ny bebyggelse krever rivning av eksisterende bebyggelse. Utforming av Mosseveien, forplassen og Nethusveien, samt Torg 1 og Torg 2, bidrar ikke til gode urbane og funksjonelle løsninger hverken med hensyn til utforming eller tverrsnitt.	
	Kanalisert kryss ved Idrettsveien bør byttes ut med rundkjøring, som muliggjør påkobling av fremtidig gate/avkjøring mot Skogveien.	Det er i planen ikke lagt til rette for gate/avkjøring mot Skogveien. Krysset Idrettsveien X Mosseveien er foreslått med nødvendige endringer for avvikling i krysset som følge av endret arealbruk og -utnyttelse innenfor planområdet.
	Stripa/Mosseveien fra Idrettsveien til eksisterende rundkjøring Sarpsborgveien må utformes som et urbant gaterom med likt tverrsnitt med gjennomgående, grønn midtdeler. Mosseveien må reguleres lengre ut mot Park 3 for få til god funksjonell utforming og tilstrekkelig bredde på forplass inn mot bebyggelsen.	Innspillet tilsvarende tidligere innspill til områdeplanen. Råde kommune sier seg enige i at et gjennomgående tverrsnitt på veien vil gi et ryddig og definert gaterom som kan tilføre Karlshus sentrum kvaliteter. Det er dialog med SVV om løsningene som er foreslått I det foreliggende planforslaget, med mål om snarlige avklaringer. Det antas å bli tidkrevende å avklare en ny utforming av Mosseveien slik det foreslås i innspillet. Av hensyn til trafikkavviklingen på Mosseveien og sideveier vil det være behov for at rekkefølgekrav for opparbeidelse av nødvendige tiltak i Mosseveien må avklares i områdeplanen. Det er stor sannsynlighet for at en endret løsning for Mosseveien vil medføre større forsinkelser i framdriften for områdereguleringen av Karlshus sentrum. Dette vil gjelde uavhengig av

		hvilken prosess som velges for utforming og detaljering av Mosseveien. Skissert løsning hvor det avsettes areal til endret tverrsnitt for veien vil sannsynligvis medføre mindre forsinkelser enn en løsning hvor veien detaljavklares i områdeplanen. Et gjennomgående tverrsnitt i Mosseveien vil medføre økt arealbeslag til veiformål, sannsynligvis vil det ha konsekvenser for Karlshusparken, «sentrumsrekka» mm. Prosess, løsning for og finansiering av Mosseveien må avklares med SVV. Fotgjengeroverganger, sykkelanlegg, belysning, kryssutforming mv. må vurderes som del av en helhetlig utforming av Mosseveien og med tanke på trafikkavvikling, framkommelighet og trafiksikkerhet.
	Forplassen langs BS1-BS3 må dimensjoneres med utgangspunkt i at byggeliv for eksisterende bebyggelse beholdes i alle kvartaler. Gangsone foran bebyggelse, parkering/manøvreringsareal og grøntareal mot Mosseveien må få tilstrekkelige bredder på hhv. 4, 13 og 2 m, og det bør sikres en gjennomgående totalbredde på 19 m fra ny bebyggelse til kant av ny miljøgate/Mosseveien.	I revidert planforslag foreslås det å tilrettelegge for en jevn bredde på arealet foran felt BS1-3, på 16 meter, hvorav 3 meter til grøntrabatt, 11,5 meter til parkering/torg og 3 meter til fortau. Innenfor feltene, mot fortau, skal det tilrettelegges for overdekket publikumsareal foran bebyggelsens 1. etasje.
	Grøntareal foran Bøndenenes hus bør utgå slik at plassen kommer frem mot Mosseveien og spiller opp mot Rådhuskvartalet på sydsiden. «Bygulvet» bør trekkes over Mosseveien i en bred gangsone ut mot Rådhuskvartalet.	Grøntarealet er foreslått for å opprettholde eksisterende trær og vegetasjon langs Mosseveien. En bred gangsone over Mosseveien er vurdert tidligere i planprosessen. Et bredt

		krysningspunkt kan medføre en uoversiktlig situasjon og løsningen kan være problematisk med tanke på trafiksikkerheten for gående og for trafikkavviklingen i Mosseveien.
	Formåls grensen for BS3 mot Torg 1 og Torg 2 må flyttes i samsvar med eksisterende bebyggelse og legges parallelt med Bøndenens hus, og redusere Park 4 langs Torg 2.	Torg2 er skjøvet nordover av hensyn til eksisterende bebyggelse. Ved en økt utnyttelse i området er det behov for arealer for lek, opphold og møtesteder. Kommunen vurderer at arealet som er avsatt til park i foreliggende planforslag ikke kan reduseres med tanke på antallet boliger som planforslaget legger til rette for. Det er knyttet rekkefølgekrav til felt BS3 til gjennomføring av Torg 2.
	Grøntsone langs Nethusveien bør legges på motsatt side/boligsiden og til åpent overvann, trær og lys.	For å få et større innslag av grønt mot bebyggelsen i sør ble det vurdert som hensiktsmessig å legge grøntsonen på denne siden av veien. Feltene på nordsiden av Nethusveien har krav om uteareal på terreng, og som vi gi innslag av grønt mot bebyggelsen her.
	Smug/gangpassasjer kan ikke fastlegges i plankart, men tas med som rekkefølgekrav knyttet til utbygging av BS1-BS3 slik at de kan tilpasses ny bebyggelse og naturlige byggetrinn.	Smug og gangpassasjer er viktig infrastruktur for gående og bidrar til lys og luft inn i området. Av hensyn til gjennomføringen av områdeplanen er det vurdert som hensiktsmessig å kartfeste gangpassasjene og knytte rekkefølgekrav til disse.

	Grøntdrag mellom BKB3 og BKB4 bør tas ut og legges inn rekkefølgekrav for utbygging av BKB2-BKB4.	Ved etablering av støyskjerm langs E6 ved Idrettsveien kan industriarealer sør for E6 bli mulige utviklingsarealer for boliger. For å tilrettelegge for en mulig utvikling av disse arealene er det foreslått en grønn gangforbindelse mot sentrumsområdet. Endret arealbruk av industriområdet følges opp i kommuneplanen.
	Akser og sammenhenger gjennom Karlshus fra Mosseveien/Bøndernes hus nordover mot Vannsjø og sydover gjennom Rådhuskvartalet må ivaretas i planforslaget.	Akser og sammenhenger er i varetatt i planen gjennom torg, gatetun, park, grønne forbindelser og gang- og sykkelveier. Videre forbindelser mot Vannsjøveien ligger utenfor planens avgrensning og følges opp i kommuneplanens arealdel.
	BKB10 bør reduseres for å gi plass til fremtidig gate ned mot Skogveien og videre mot Skråtorpveien. Formålsgrense for BKB1 foreslås utvidet til å omfatte del av BKB10 (kulturhus).	Innenfor felt BKB10 planlegges det kulturhus. Det er ønskelig å beholde eksisterende trær rundt nytt kulturhus så langt er mulig, samt å skape et sammenhengende park- og grøntareal sammen med Karlshusparken. Det er derfor ikke ønskelig med en veiforbindelse mellom parken og kulturhuset.
	Feltavgrensning/formålslinjer for BS1-BS3 må ta hensyn til eksisterende bebyggelse, seksjonsgrenser og naturlige byggetrinn/etapper.	For feltene BS1-BS3 og tilhørende gatetun er eiendomsgrenser fulgt så langt det er hensiktsmessig for feltene.
	Felt BS1 – BS3 har fått redusert byggbart areal på 411 m ² uten at dette begrunnes.	Også i tidligere forslag var det knyttet gangpassasjer til feltene BS1-BS3, sikret gjennom byggegrenser og krav om opparbeiding. I nytt planforslag er

		gangpassasjene kartfestet for å styrke sikkerhet for gjennomføring.
	Byggehøyder på 14 m innenfor BS1-BS3 er for lavt og bør økes til 21 m, som et minimum må byggehøyder økes til 18 m og med tillatt rom for tekniske installasjoner og veksthus for urban matproduksjon som del av taklandskap.	Av hensyn til solforhold for bakenforliggende felt er byggehøyden foreslått til 14 m + 3 m. I tidligere planforslag var maksimal byggehøyde for feltet foreslått til 18 meter inkludert takoppbygg. For feltene BS1-3 er det ikke foreslått en reell reduksjon i byggehøyder fra planforslaget til offentlig ettersyn, foruten høyder for heis-/trappehus og tekniske bygg på tak som er redusert til 3 meter. Endringen omfatter i all hovedsak formulering av høydebestemmelse. Veksthus kan inkluderes som takoppbygg som tillates på tak.
	Byggene innenfor BKB7 og BKB8 bør bevares og utvikles som rådhus og kulturhus/familiehus og knyttes inn mot den fremtidige landskaps- og byaksen gjennom Karlshus sentrum. BKB10, kulturhus, foreslås flyttet på motsatt side av Park 3 som en begrenset utvidelse og formålsendring for BKB7.	I områdeplanen er det satt vilkår for utvikling av feltene BKB7 og BKB8. Ved utvikling av disse feltene til annen arealbruk enn dagens bruk, må feltene detaljreguleres.
	Bygdetunet bør få ny hovedinngang i forlengelsen av gangstrøket langs bebyggelsen på "Stripa".	Flytting av inngangsparti kan gjøres innenfor rammene av forslag til områdeplan.
	Deler av Park 4 bør tillates bebygd med ny energisentral og felles vinterhage.	Ved en økt utnyttelse i området er det behov for arealer for lek, opphold og møtesteder. Kommunen vurderer at arealet som er avsatt til park i foreliggende planforslag ikke kan reduseres med tanke på antallet boliger som planforslaget legger til rette for. Det anbefales ikke

		at deler av arealet til park beslaglegges til energisentral og vinterhage.
	§ 4.1 Overvannshåndtering: Fordrøyning bør skje på tak, gårdsrom over butikkarealer og i grønne kanaler langs gater, plasser og ledes til parkarealer for infiltrasjon med overløp via renner/kanaler til resipient. Snø i by må brøytes og kjøres bort til egnet lagerplass utenfor sentrum.	Kommunen er enig i innspillet vedrørende overvannsløsninger. Det utarbeides overordnet plan for håndtering av overvann tilhørende områdeplanen.
	§ 4.3 Renovasjon: Det vises til tidligere innspill "Konsept for en sirkulærøkonomisk landsby", datert 28.06.2020.	Kommunen viser til tilsvaret til tidligere innspill.
	§ 5.1 Fellesbestemmelser må tillate grønne fasader med "vertikal matproduksjon" og veksthus for matproduksjon som del av tekniske installasjoner på tak.	Kommunen er enig i innspillet vedrørende vertikal matproduksjon. Vertikal matproduksjon er vurdert å kunne gjennomføres innenfor rammene i forslag til områdeplan.
	I bemerkningen nevnes enkelte spesielle forhold knyttet til rekkefølgebestemmelsene. Alle rekkefølgebestemmelser må gjennomgå samlet i et dialogmøte og må forankres i en utbyggingsavtale mellom Råde kommune og en overordnet prosjektgruppe representert ved et felles utbyggingselskap for all infrastruktur.	Kommunen har utarbeidet gjennomføringsmodellen for Karlshus sentrum. Prinsippene for gjennomføringsmodellen ble vedtatt av Kommunestyret 10.12.2020 (sak 047/20). Modellen baseres på at utbyggere bekoster offentlige fellestiltak innenfor planområdet.
	Karlshus sentrum må utbygges trinnvis slik at eksisterende drift/utleieforhold kan opprettholdes i størst mulig grad gjennom byggeprosessen av det nye sentrumsområdet. Som utgangspunkt er en samordnet prosjektgruppe med en felles plan for gjennomføring det beste verktøy til å bygge felles infrastruktur innenfor og rundt BS1-BS3 og BKB2-BKB4.	Forslag til områdeplan for Karlshus legger til rette for at eiendommer og felt kan utvikles uavhengig av hverandre. Det settes rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av grøntområder og infrastruktur. Se for øvrig tilsvaret over.
BAS arkitekter på vegne av	Holmeskau eiendom AS har innspill knyttet til realisering av deres skisseprosjekt med næring og boliger innfor felt BS5a og BS5b. Felt f_SKF3 langs	For å sikre adkomst til eiendommen 56/11 (Bødenes hus) i

Holmeskau eiendom AS	Vansjøveien må innlemmes i BS5a for å få en rasjonell løsning på forretning og næring innenfor feltet. Det bør tydeliggjøres i bestemmelsene eller ved adkomstpil i plankartet at det tillates adkomst til f_SKF3 fra o_SKV3 Vansjøveien. Foreslåtte bestemmelser for parkering bør gjennomgås. Bestemmelsene legger til rette for 20 plasser med flateparkering, som er for lite. Skisseprosjektets ca. 45 plasser med flateparkering anses som et mer realistisk anslag. Foreslått krav om 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning vurderes som høyere enn behovet. Maks byggehøyde for BS5a og b bør økes til 18 meter, i tillegg til nødvendige takoppbygg for heis, trapp og rom for tekniske installasjoner. Foreslått utnyttelse på 170 % BRA bør økes noe, eventuelt endres slik at flateparkering innenfor f_SKF3 ikke medregnes i % BRA. Riggplass ved utbygging av bussholdeplass langs Mosseveien på parkeringsområdet vil være uheldig for forretningsdriften. Holmeskau eiendom AS viser til innspill fra nabo i felt BS5 ang. flytting av Nethusveien og bekrefter at de ikke vil motsette seg en slik løsning, såfremt det ikke vil medføre utsatt vedtak av områdeplanen som vil forsinke muligheten for igangsetting av prosjekt med utvikling av forretning og bolig innenfor BS5a og b.	midlertidig situasjon, og i permanent situasjon for publimkumsorienterte formål, er det nødvendig at felt SKF reguleres som et felles samferdselsareal. Hva gjelder parkering er det en målsetning i områdeplanen å redusere overflateparkering og å tilrettelegge for økt bruk av gange og sykkel. Det anbefales derfor ikke å øke tillatt parkering på terreng iht. innspillet. I tidligere planforslag var maksimal byggehøyde for feltet foreslått til 21 meter inkludert takoppbygg. For feltene BS5a og b er det ikke foreslått en reell reduksjon i byggehøyder, foruten høyder for heis-/trappehus og tekniske bygg på tak som er redusert til 3 meter. Endringen omfatter i all hovedsak formulering av høydebestemmelse. Etablering av kollektivholdeplass er ansett som et viktig tiltak med tanke på å redusere bilbruk og overflateparkering. Anleggsperioden for tiltak antas å foregå i et begrenset tidsrom. En samlet vurdering av tiltaket tilsier at fordelene for allmenheten er større enn ulempene for grunneier i anleggsperioden. Kompensasjon for redusert tilgjengelighet til parkering i anleggsperioden kan inngå i privatrettslig avtale mellom anleggseier og grunneier om bruk av arealet.
-----------------------------	---	--

Bjørn Antonsen	Viser til at felt BS1, BS3 og BS6 får sine arealer/feltstørrelser redusert uten at det gis noen form for kompensasjon for verdiforringelse. Dette må gis i form av økt tomteareal som da må tas fra Park 4, eller ved å øke tillatt høyde i felt BS3 til 17 meter. Utbyggingen vil ikke være lønnsom eller økonomisk bærekraftig for 56/26/1 og 56/26/2 (BS3) slik det nå er fremlagt og hele planforslaget må derfor avvises.	Av hensyn til solforhold for bakenforliggende felt er byggehøyden foreslått til 14 m + 3 m til takoppbygg og tekniske bygg på tak. Ved en økt utnyttelse i området er det behov for arealer for lek, opphold og møtesteder. Kommunen vurderer at arealet som er avsatt til park i foreliggende planforslag ikke kan reduseres med tanke på antallet boliger som planforslaget legger til rette for. I revidert planforslag er Torg 2 skjøvet nordover og arealet for felt BS3 er dermed økt noe. Kommunen som planmyndighet regulerer området etter en overordnet plan. Ved tap av tomteareal skal vederlaget ta utgangspunkt i det økonomiske tap som følger av inngrepet. Det er ikke en forutsetning for planleggingen at tomteutnyttelse på de enkelte felt skal være regningssvarende på reguleringstidspunktet. Det vises til kommunens tidligere uttalelser på dette punktet.
Gunn Kvæven	Er medeier av Råde Torg nr. 12 og stiller seg bak høringsuttalelsen fra familien Hovland (ved Advokatfirma Ræder DA).	Se tilsvaret til familien Hovland under.
Harald Lundeby	Planforslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til gartnerivirkningen som drives på eiendommen gnr. 56 bnr. 3 og 135. Lundeby opprettholder sine innvendinger mot forlengelse av Nethusveien og ny boligbygging langs denne. Det vises til at det er uheldig med nedbygging av dyrket mark og at boliger vil ligge i gul støvsone, bli sjenert av kraftig kunstig belysning til veksthusene samt økt trafikkstøy som følge av utvidet fjernvarmeanlegg. Tiltreder forslag i "Mulighetsstudie – Smaken av Råde kommune".	Arealet er avsatt til fremtidig næring i kommuneplanen og omdisponering av dyrket mark anses derfor som avklart. Lysforurensning vil være en utfordring i dette området som i særlig grad må hensyntas ved

		utbygging av felt BKB5. En evt. utvidelse av gartnerivirksomheten vil måtte hensynta bruken av tiliggende arealer, iht. bl.a. forurensningsforskriften.
Herleiv Hansen	Bor/eier Nethusveien 18 som berøres av planforslaget, og stiller seg bak høringsuttalelsen fra familien Hovland (ved Advokatfirma Ræder DA).	Se tilsvar til familien Hovland under.
Leif Drillestad	Bemerkningen er sendt inn på vegne av eier av Nethusveien 3, Gulli Drillestad. Det vises til at tidligere forutsetning i andre høringsrunde om at erverv av eiendommen Nethusveien 3 skulle forskutteres av kommunen nå er endret til at erverv av eiendommen pålegges utbyggere i framtidige nærliggende utbyggingsfelt. Det stilles spørsmål ved realismen i dette forslaget med tanke på at gjennomførbarheten av ervervet vil være avhengig av inntil 6, alternativt inntil 12 utbyggere. Uten en løsning der kommunen forskutterer erverv av Nethusveien 3 ser grunneier seg nødt til å initiere en rettslig vurdering av hvorvidt det i dette tilfellet dreier seg om en erstatningsbetingende rådighetsinnskrenkning.	Det ble høsten 2020 arbeidet med en tydeliggjøring av gjennomføringsmodellen for Karlshus sentrum. Prinsippene for gjennomføringsmodellen ble vedtatt av Kommunestyret 10.12.2020 (sak 047/20). Modellen baseres på at utbyggere bekoster offentlige fellestiltak innenfor planområdet. Tidligere var det lagt til grunn en modell hvor "alle" utbyggingsfelt gis rekkefølgekrav for «alle» fellestiltak. Denne modellen ga en høy grad av usikkerhet om når de ulike tiltakene ville kunne gjennomføres. For å skape større forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere er det i gjennomføringsmodellen som lagt til grunn for planforslaget søkt å koble de ulike utbyggingfeltene til gjennomføring av konkrete tiltak. Modellen stiller således mindre grad krav til samarbeid om gjennomføring mellom utbyggerne, men fortsatt vil utbyggere internt i de enkelte felt, og også ut over enkeltfelt, måtte samarbeide om gjennomføring.

		Endringene i gjennomføringsmodellen medfører mindre forutsigbarhet for grunneiere av arealet som er foreslått til Park 4, men større forutsigbarhet for øvrige grunneiere innenfor planområdet. For å forenkle prosessen med gjennomføring av Park 4 er gjennomføringen lagt til to utbyggingstrinn, hvorav trinn 1 er erverv og midlertidig opparbeiding av park 4. Videre er det lagt til grunn at opparbeidingen av Park 4 skjer i en tidlig fase i realiseringen av planen. Som del av Kommunestyrets prinsippvedtak har kommunen tilbudt å utbyggere å forestå forhandling om grunnerverv av Park 4, på vegne av utbyggerne.
Morten Skagevang	Bemerket at forslaget om å føre Nethusveien ut til Vansjøveien vil medføre store konsekvenser for deres eiendom i Vansjøveien 3. Veien vil komme tett inn til huset og hage- og uteområdet blir rasert, samt at det vil være varetransport og tungtrafikk midt i mellom boliger. Viser til tidligere innspill om Karlshustunet.	I revidert planforslag er det foreslått at opparbeidelse av fortau langs eiendommen er knyttet til utvikling av felt BKB5 som eiendommen inngår i, av hensyn til eksisterende bebyggelse. Forlengelse av Nethusveien er nødvendig for å sikre god trafikkavvikling, varelevering og atkomst til bebyggelse, samt for å ivareta beredskapshensyn. Oppgradering av veien med tosidig fortau i tråd med SVVs håndbøker er nødvendig for å gi gode og trafikksikre forhold for alle trafikanter når området utvikles. Etablering av ny park og torg i sentrum er også avhengig av at dagens

		Nethusveien legges i ny trase.
Per Hovland og Bjørn Terje Hovland	Eiere av Nethusveien 2 og 4 berøres av planforslaget på en svært negativ måte, da deres eiendommer blir totalt forandret, uten at de får en tilstrekkelig verdiøkning som kan forsvare transformasjon av eiendommene. Forslaget om forlengelse av Nethusveien (SKV2) vil gå 7 meter inn på eiendommen Nethusveien 2, og nesten opp på trappen på det eksisterende huset. Planforslaget innebærer at veien skal bygges før det gis byggetillatelse for feltene som tilgrenser Nethusveien slik at veien kan bli liggende i 10 – 20 år før de selv kan bygge ut sin eiendom, noe som ikke er akseptabelt. På bakgrunn av dette foreslås en alternativ trasé der Nethusveien legges på nordsiden av felt BKB5. Løsningen vil sikre samferdselsbehovene, samtidig som eiendommer med høye tekniske verdier får bestå inntil det blir økonomisk forsvarlig å utvikle dem. Forslaget vil ivareta ønsket om gatetun nord-syd som kan opparbeides etter hvert som eiendommene transformeres og legge til rette for at felt BS5 og BS4 kan utvikles i en tidlig fase.	Som del av arbeidet med planforslaget ble det vurdert ulike løsninger for gjennomgående Nethusveien. Å legge Nethusveien på nordsiden av felt BKB5 ble vurdert å være en kronglete og lite strukturerende løsning, og problematisk med tanke på adkomstforhold. Hva gjelder mulig ekspropriasjon, vil dette aktualiseres etter planens vedtakelse jfr. Plan- og bygningsloven kapittel 16. Utgangspunktet for fastsettelse av vederlag ved ekspropriasjon er at vederlaget skal dekke det økonomiske tapet som følger av ekspropriasjonen. I revidert planforslag er det gjort endringer i kart og i rekkefølgebestemmelser for å sikre at eiendommene i større grad kan opprettholdes som i dag, fram til disse skal utvikles iht. planforslaget.
	Dersom kommunen likevel fastholder foreslått veitrase må rekkefølgebestemmelsene endres, slik at veien ikke behøver å være det første som skal opparbeides. Det foreslås at strekningen mellom o_GTD2 og SKV11 har rekkefølgekrav som knytter seg til opparbeidelsen av gnr. 56, bnr. 16, 19 og 130. Videre kan rekkefølgekravet for SKV11 knytte seg til gnr. 56, bnr. 13 og 15.	Det er foreslått endringer i planforslaget, herunder rekkefølgekrav, for å tilrettelegge for bedre ivaretagelse av eiendommene fram til disse utvikles.
	Alternativ 1 medfører at eiendommens hovedhus i 2A må rives, som er et hus med høy teknisk verdi. Det foreslås at rekkefølgebestemmelsen § 10.4 endres slik at BS4 (den delen som i dag er Bøndenes hus) kun er knyttet opp til ferdigstillelse av o_G3a (søndre del av o_G3).	Felt BS5 er delt i to felt, BS5a og BS5b med den hensikt at eksisterende bebyggelse på eiendommen skal kunne opprettholdes. Dette gjenspeiles også i oppdelingen av gatetun G3 i to tilsvarende felt, samt i

		rekkefølgekrav til opparbeidelse av gatetun G3a og b. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av G3b er knyttet til brukstillatelse innenfor felt BS5b. Dette innebærer at hovedhuset ikke behøver rives før feltet som bygget ligger på skal utvikles.
	Foreslått gangvei i Alternativ 2 medfører at uteområdet og tunet for Nethusveien 2b blir fullstendig ødelagt. Rekkefølgebestemmelsen i § 10.4 a foreslås her endret slik at opparbeidelsen av gangveien knyttes til gnr. 56 bnr. 16: «Før det gis brukstillatelse for gnr. 56, bnr. 16 som er innenfor felt BS5, skal o_G3 inklusiv nødvendig avkjørsel være ferdig opparbeidet».	I alternativ 2 var nordre del av gatetunet mellom feltene BS4 og BS5 lagt diagonalt mellom feltene for å muliggjøre at bebyggelsen på eiendommen 56/16 kan opprettholdes selv om resterende eiendommer innenfor feltet realiseres og dersom grunneier ønsker en slik løsning. Videre stilles det, jfr. bestemmelse § 5.1 a), krav om at all bebyggelse innenfor de enkelte felt skal omsøkes samtidig. Kravet forutsetter dialog mellom ulike grunneiere innenfor samme felt, og enighet om felles løsning for det enkelte felt.
	Eierne av Nethusveien 2 og 4 er i utgangspunktet positiv til utbygging av sentrum, men stiller spørsmål ved behovet for en sentrumsutvikling som medfører riving av eksisterende hjem i et område som ligger utenfor planlagt knutepunktutviklingsområde og som ikke er et sterkt pressområde. De ber om å bli holdt orientert om videre fremdrift og anmoder om et møte med kommunen for å kunne uttype alternativene eller drøfte andre alternativer.	Se tilsvar over. Planen innebærer ikke en plikt til oppføring av ny bebyggelse, men det vil være behov for dialog og samarbeid mellom ulike grunneiere innenfor samme utbyggingsfelt. Foreslått modell for gjennomføring knytter det enkelte felt til gjennomføring av konkrete tiltak. Opparbeidelse av gjennomgående Nethusveien medfører ikke at eksisterende bebyggelse må rives.
	Eiere av Nethusveien 2 og 4 berøres av planforslaget på en svært negativ måte, da deres eiendommer blir	Som del av arbeidet med planforslaget ble det

	totalt forandret, uten at de får en tilstrekkelig verdiøkning som kan forsvare transformasjon av eiendommene. Forslaget om forlengelse av Nethusveien (SKV2) vil gå 7 meter inn på eiendommen Nethusveien 2, og nesten opp på trappen på det eksisterende huset. Planforslaget innebærer at veien skal bygges før det gis byggetillatelse for feltene som tilgrenser Nethusveien slik at veien kan bli liggende i 10 – 20 år før de selv kan bygge ut sin eiendom, noe som ikke er akseptabelt. På bakgrunn av dette foreslås en alternativ trasé der Nethusveien legges på nordsiden av felt BKB5. Løsningen vil sikre samferdselsbehovene, samtidig som eiendommer med høye tekniske verdier får bestå inntil det blir økonomisk forsvarlig å utvikle dem. Forslaget vil ivareta ønsket om gatetun nord-syd som kan opparbeides etter hvert som eiendommene transformeres og legges til rette for at felt BS5 og BS4 kan utvikles i en tidlig fase.	vurdert ulike løsninger for gjennomgående Nethusvei. Å legge Nethusveien på nordsiden av felt BKB5 ble vurdert å være en kronglete og lite strukturerende løsning, og problematisk med tanke på adkomstforhold. Hva gjelder mulig ekspropriasjon, vil dette aktualiseres etter planens vedtakelse jfr. Plan- og bygningsloven kapittel 16. Utgangspunktet for fastsettelse av vederlag ved ekspropriasjon er at vederlaget skal dekke det økonomiske tapet som følger av ekspropriasjonen. I revidert planforslag er det gjort endringer i kart og i rekkefølgebestemmelser for å sikre at eiendommene i større grad kan opprettholdes som i dag, fram til disse skal utvikles iht. planforslaget.
	Dersom kommunen likevel fastholder foreslått veitrase må rekkefølgebestemmelsene endres, slik at veien ikke behøver å være det første som skal opparbeides. Det foreslås at strekningen mellom o_GTD2 og SKV11 har rekkefølgekrav som knytter seg til opparbeidelsen av gnr. 56, bnr. 16, 19 og 130. Videre kan rekkefølgekravet for SKV11 knytte seg til gnr. 56, bnr. 13 og 15.	Det er foreslått endringer i planforslaget, herunder rekkefølgekrav, for å tilrettelegge for bedre ivaretagelse av eiendommene fram til disse utvikles.
Råde Bondelag	Bemerk at gangveien som er skissert i alternativ 1 er utfordrende for å utvikle trafikk og parkering til Bøndernes hus. Gangveien bør gå parallelt og så nærme Mosseveien som mulig. Skal Tavernette gatekjøkken fjernes er bondelaget opptatt av å finne et godt alternativ for et nytt lokale. Gatetun G3 hindrer sammenstilling av byggene BS4 og BS5 og vurderes som nødvendig for gangtrafikken til Nethusveien. Bondelaget har flere fremdriftsplaner for Bøndernes hus og er opptatt av at deres eiendom ikke begrenses til fordel for annen utbygging i Karlshus.	Gang- og sykkelforbindelsen forbi Bøndernes hus var lik for begge alternativer som var til offentlig ettersyn og problemstillingen gjelder således for også for alternativ 2. Det er en målsetting for planen å gi et godt tilbud til gående og syklende i sentrum for å tilrettelegge for redusert bilbruk. Det anbefales

		derfor gang- og sykkelforbindelse samt kollektivholdeplasser sentralt i sentrum. Bestemmelser til område #1 på plankartet gi mulighet for å opprettholde Tavernette med dagens plassering inntil tomt for Bøndernes hus videreutvikles: I forbindelse med opparbeiding av o_Torg 1 tillates bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1 å bli stående inntil BS4 opparbeides. Smug og gangpassasjer er viktig infrastruktur for gående og bidrar til lys og luft inn i området. Av hensyn til gjennomføringen av områdeplanen er det vurdert som hensiktsmessig å kartfeste gangpassasjene og knytte rekkefølgekrav til disse.
Råde fjernvarme	Råde Fjernvarme viser til at alternativ 1 med Gatetun- G3a og G3b vil gi ny delingslinje og beslaglegge dyrket areal på tomten 56/135/0. En fremtidig utvidelse av varmeproduksjonen hos Råde Fjernvarme er avhengig av å beholde tomten udelt slik det er pr. dags dato. Det er også viktig at boligbebyggelsen ikke blir for tett inntil varmeproduksjonsområdet, da interessekonflikter lett kan oppstå. Til punkt 6.22 Energiforsyning bemerkes det at det allerede eksisterer infrastruktur i planområdet som kan dekke store deler av behovet for fremtidige energibehov og redusere behovet for strøm som energikilde. Kommunen burde derfor pålegge utbyggerne tilkobling til fjernvarme for å sikre miljøvennlige løsninger.	I alternativ 1 var felt BKB5 foreslått utvidet mot nord for bedre tilrettelegging for hensiktsmessig utvikling og boligbebyggelse. Kommunen vurderer innspillet slik at Råde fjernvarme ønsker en løsning som foreslått i alternativ 2. I dette alternativet vurderes feltet å bli så smalt at det vil være krevende å utvikle med boliger med tilstrekkelig bokvalitet og gode uteoppholdsareal. En utvidelse av driften for Råde fjernvarme vil måtte hensynta bruken av tilliggende arealer, herunder m.t.p. lukt, støy og forurensning iht. bl.a. forurensningsforskriften,

		uavhengig av alternativer for planforslaget. Kommunen er ikke blitt gjort kjent med planer for utvidelse av varmeproduksjonen, men vurderer det som sannsynlig at alternativ 1 potensielt medfører en mulig større begrensning av utvidelse av energiproduksjonen enn alternativ 2 av planforslaget. Karlshus sentrum er ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og kommunen kan derfor ikke stille krav om påkobling til fjernvarmeanlegg. Krav om tilrettelegging for påkobling er i sikret i bestemmelse § 5.1 k) Energiforsyning: Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme eller annen type miljøvennlig energiforsyning. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for energiforsyningen til bebyggelsen.
Sissel Helseth, Gøran Bildsten	Bemerket at forslag om ny vei (gatetun) G4, vil gi store konsekvenser for deres eiendom Vansjøveien 4a og b (gnr. 60 bnr. 16). Veien vil medføre at eksisterende terrasse og frukthage forsvinner og at tomten blir for liten til nybygg, samt hindre evt samarbeid om utbygging med naboeiendom i syd.	Rekkefølgekrav for opparbeidelse av gatetun G4 er knyttet til brukstillatelse innenfor felt BS6. Eksisterende terrasse og frukthage kan opprettholdes inntil felt BS6 opparbeides med ny bebyggelse. Planforslaget legger til grunn at felt BKB6 og felt BS6 ikke skal utvikles sammenhengende, men det vil være behov for samarbeid mellom grunneiere for opparbeidelse av gatetun G4.

Stian Berge	Fagrapport for støy må oppdateres med en redegjørelse for hvordan ulike skjermingstiltak og ny bebyggelse vil reflektere veistøy fra E6 tilbake mot Vansjø og eksisterende bebyggelse nord for planområdet. Det må vurderes bestemmelser om at støyskjermer ol. oppføres i støyabsorberende materialer. Ny sentrumsplan bør ikke legge opp til en forverring av støysituasjonen ved Vansjø.	Støyskjermingstiltak mot E6 skal ikke medføre økt støybelastning for andre arealer. Materialbruk, utforming mv. av støyskjermer ligger til prosjekteringsfase og skal utredes som del av prosjekteringen.
Tor Drillestad på vegne av Gulli Drillestad	Representerer eier av Nethusveien 3 og ønsker å stille seg bak høringsuttalelsen fra familien Hovland (ved Advokatfirma Ræder DA).	Erstatningsbetingende rådighetsinnskrenkninger forutsetter at eiendommen blir ødelagt som byggetomt og at den ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte. Frem til avtale blir inngått eller innløsning/ekspropriasjon, kan eiendommen fortsatt benyttes til boligformål
VANNSJØVEI EN 6 AS	Ønsker at felt BS6, som Vannsjøveien 6 tilhører, får byggehøyde på 15 meter i stedet for 12 meter.	Av hensyn til solforhold for boliger på Råde torg er det foreslått byggehøyder på 12 meter for felt BKB6, nord for felt BS6. For å tilpasse høydene innenfor felt BS6 og felt BKB6 er byggehøyden for begge feltene satt til 12 meter.
Vegard Aasetre	På grunn av kommunens manglende evne til å få Riksvei 110 lagt utenom sentrumsbebyggelsen, oppfordres det til at all videre utbygning av større enheter i Råde sentrum legges på is. Bygging av hundrevis av nye boenheter mellom riksvei 110 og E6 synes verken barnevennlig eller fornuftig med tanke på støy og forurensning, samt at nye boenheter vil bidra til at dette problemet forverres. Oppfatter at sentrumsprosjektet først og fremst er et tiltak som gir større rom for eiendomsspekulanter og profittmakere, mens ordinære innbyggere får lite positive gevinster. Er kritisk til hvordan sentrumsplanarbeidet har foregått, med planforslag som innebærer utvikling på tvers av eksisterende grenser som betinget store oppkjøp, ekspropriasjon ol., som har ført til at folk og innbyggere i kommunesenteret blir stilt opp mot hverandre. Det stilles også spørsmål til hvordan utbyggingsplanene skal forene bokvalitet og barnevennlighet med nærhet til rv. 110 og E6,	Det vises til planbeskrivelsen for redegjørelse for trafiksikkerhet, støy, bokvalitet m.v. Riksvei 110 eies og forvaltes av Statens vegvesen. Videre arbeid med omlegging av Rv. 110 utenom Karlshus sentrum ligger utenfor denne planen. Kommunen sier seg enig i at en omlegging av Rv. 110 utenom Karlshus sentrum trolig ville gitt andre forutsetninger for områdeplanen. Det ble høsten 2020 arbeidet med en tydeliggjøring av

	industriområde, gartnerivirksomhet og fjernvarmeanlegg.	gjennomføringsmodellen for Karlshus sentrum. Prinsippene for gjennomføringsmodellen ble vedtatt av Kommunestyret 10.12.2020 (sak 047/20). Modellen baseres på at utbyggere bekoster offentlige fellestiltak innenfor planområdet. Tidligere var det lagt til grunn en modell hvor "alle" utbyggingsfelt gis rekkefølgekrav for «alle» fellestiltak. Denne modellen ga en høy grad av usikkerhet om når de ulike tiltakene ville kunne gjennomføres. For å skape større forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere er det i gjennomføringsmodellen som lagt til grunn for planforslaget søkt å koble de ulike utbyggingsfeltene til gjennomføring av konkrete tiltak. Modellen stiller således mindre grad krav til samarbeid om gjennomføring mellom utbyggerne, men fortsatt vil utbyggere internt i de enkelte felt, og også ut over enkeltfelt, måtte samarbeide om gjennomføring.
Anna Weel Johnsen	Krever full økonomisk kompensasjon for inngripen på deres eiendom gnr. 56 som blir berørt av sentrumsplanen. Det gjelder Essotomta, bygdetunet, « Gamle» Rematomt og bussholdeplassen. Bussholdeplassen gjelder fra Rematomta og til og med Busskuret.	Offentlig grunnerverv skjer etter reguleringsplan. For erstatning ved grunnerverv benyttes begrepet "Fuld erstatning" (Grunnlovens §105). Vederlaget skal dekke det økonomiske tap som følger av innløsning/ekspropriasjon, dette innebærer full økonomisk kompensasjon. Prinsippet for verdsetting er alltid salgsverdi

		(markedsverdi). Alternativt benyttes avkastningsverdi når denne er høyere, f.eks. næringsbygg, utleie av bolig osv.
Grete Weel Tofteberg, Inger Weel Sanne og Anna Weel Johnsen	Krever full økonomisk kompensasjon for inngripen på deres eiendom gnr. 56 bnr. 26 og 27 som blir berørt av sentrumsplanen. Det gjelder Netthusfeltet og deler av Strømshaugfeltet.	Offentlig grunnnerv skjer etter reguleringsplan. For erstatning ved grunnnerv benyttes begrepet "Fuld erstatning" (Grunnlovens §105). Vederlaget skal dekke det økonomiske tap som følger av innløsning/ekspropriasjon, dette innebærer full økonomisk kompensasjon. Prinsippet for verdsetting er alltid salgsverdi (markedsverdi). Alternativt benyttes avkastningsverdi når denne er høyere, f.eks. næringsbygg, utleie av bolig osv.
FROSTERØD EIENDOM AS	Frosterød Eiendom AS viser til at tidligere foreslått grøntbelte nord på deres eiendom, gnr. 56 bnr. 26 fnr. 8, nå er fjernet, men at turdrag på østsiden er utvidet i bredde inn på deres eiendom. Denne type areal må kunne etableres andre steder hvor det ikke opptar så mye areal på én enkelt eiendom, f.eks. mellom to eiendommer. Dersom grøntareal må etableres i dette området, ønskes dette redusert, samt at byggelinjen på 4 meter fra grøntarealet fjernes eller reduseres. Tillatt byggehøyde på 19 meter bør økes noe om intensjonen er 5-etasjes bygg, da nest øverste og øverste etasje vil kreve noe mer byggehøyde iht. dagens byggemetoder og teknisk forskrift. Bestemmelsen som åpner for at det kan utføres mindre endringer på eksisterende bebyggelse selv om det er i strid med områdereguleringsplanen bør omformuleres.	Planen legger til grunn at det ikke kan bygges nytt med høy utnyttelse uten at nødvendig infrastruktur, grøntarealer, mm. er sikret eller bygget. Grøntforbindelsen er lagt som en forlengelse av torg og park i sentrum og vil sammen med disse anleggene skape en sammenhengende forbindelse gjennom sentrum til og fra mulige framtidige utviklingsområder nord for områdeplanens avgrensning. Med tanke på at forbindelsen skal kunne romme både vegetasjon og en 3 meter bred turvei anses foreslått bredde som hensiktsmessig. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av turveiforbindelsen er

		knyttet til felt BKB5, som eiendommen gnr. 56 bnr. 26 fnr. 8 inngår i, ikke til en enkelt eiendom. Kostnader for opparbeidelse er forutsatt fordelt mellom eventuelle ulike grunneiere innenfor de enkelte felt. I foreslått gjennomføringsmodell for områdeplanen er de ulike utbyggingsfeltene knyttet til gjennomføring av konkrete tiltak. Det er tilstrebet en jevn fordeling av krav om opparbeiding av tiltak mellom de ulike feltene innenfor planen. Byggehøyder gjennomgås med tanke på intensjonen om å kunne bygge 5 etasjers boligbebyggelse ut fra vedtatte forskrifter. Bestemmelse 10.5 sikrer at det kan gjennomføres mindre tiltak på eksisterende bebyggelse og er vurdert som hensiktsmessig da det vil være ulik utviklingstakt innenfor planområdet.
--	--	---