

Karlshus sentrumsplan

Utfordringer og muligheter?



Min rolle

Bakgrunn	Jobber som arealplanlegger
Utgangspunkt	Fikk i oppdrag å gå gjennom sentrumsplanen
Forbehold	Har bare sett på planen. Kjenner ikke til all historikk, problemstillinger eller eiendommer.

Planhistorikk...

- Planen ble utarbeidet 2016 – 2022 (6 år)
- 4 år etter planvedtak er ingenting realisert. Det er gitt én rammetillatelse (forutsatt at Park 4 og østre del av Nethusveien)
- Hvorfor har det ikke skjedd noe mer?

Planen – et grundig planarbeid med KU

- Fagrapport Trafikk
- Fagrapport Luftforurensing
- Fagrapport Støy
- Fagrapport Naturmangfold
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Fagrapport Støy, nr. 2....
- Illustrasjonsplan av planområdet
- Estetisk veileder - farge (juridisk bindende)
- Estetisk veileder - torg (juridisk bindende)
- Grunnundersøkelser

Planens hensikt (§1):

Hensikten med planen er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av Karlshus som urban landsby, med et mer kompakt klima- og miljøvennlig sentrum.

Karlshus sentrum skal styrkes på lang sikt ved å:

- Tilrettelegge for sentrumsutvikling gjennom fortetting og transformasjon med varierte boliger, nærings- og forretningsarealer.
- Etablere nye torg og møteplasser samt videreutvikle eksisterende møteplasser.
- Tilrettelegge for, og vektlegge hensynet til, barn og unge.



Før transformasjon...



Etter...?



Hva må til for å utvikle et område?

- En klart definert ramme for byggeområdet (reguleringsplanen)
- Behov for en utbygging (?)
- En utbygger som er villig til å investere (grunneier eller eiendomsutvikler)
- En kjøper (boligkjøper eller bedrift)

Planens hovedutfordringer

Ambisiøs plan, men lite tilpasset markedet og for komplisert å gjennomføre.

- Overdrevne mål om bærekraft, bokkvaliteter og stedsutvikling (§1)
- Unødvendig fordyrende og kompliserende bestemmelser
- Kompliserte rekkefølgekrav
- Mange grunneiere
- Begrenset betalingsvilje/investeringsvilje i området (slik planen er utformet)

AMBISJONER og målsettinger

Det vi ønsker å oppnå, og som
former reguleringsplanen.



Bærekraft og miljø

Grønnere løsninger, klima-tilpasning og miljøvennlig utvikling.



Gode bomiljøer

Attraktive, trygge og inkluderende nærmiljøer.



Økonomisk utvikling

Skape arbeidsplasser, verdiskaping og levende sentrum.



Sosial bærekraft

Tilgang til tjenester, møteplasser og like muligheter.



Effektiv infrastruktur

Gode løsninger for transport, sykkel og gange.



Langsiktig utvikling

En robust og fremtidsrettet arealbruk.

FORMER

REGULERINGSPLAN

Juridisk bindende



- Stiller krav
- Setter rammer
- Angir hva som er tillatt og ikke tillatt
- Gir forutsigbarhet



VIRKELIGHETEN

Begrensninger som setter grenser
for hva som er mulig.



Tid

Politisk behandling, prosesser, planlegging og gjennomføring tar tid.



Økonomi

Begrenset budsjett, kostnader og prioriteringer.



Evne

Ressurser, kompetanse, organisatorisk kapasitet og teknisk gjennomføringsevne.



Eksisterende rammer

Lovverk, nasjonale og regionale føringer, eiendomsforhold, Natur og miljø.

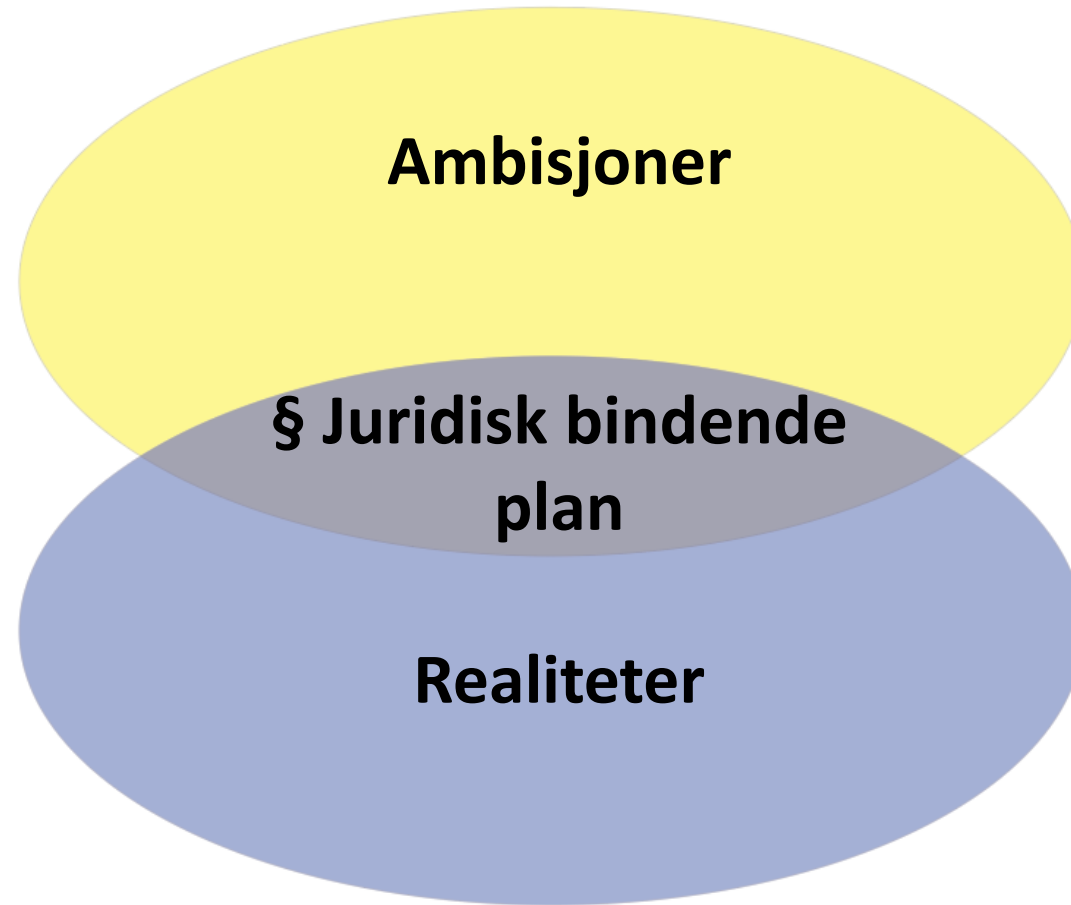


Uforutsette forhold

Markedsendringer, tekniske utfordringer, klima, naturfare, innsigelser.

BEGRENSES

Reguleringsplanen er resultatet av balansen
mellom ambisjoner og virkelighet.



Ambisjoner

**§ Juridisk bindende
plan**

Realitet

Utfordring 1 –

Ambisiøse, og for detaljerte reguleringsbestemmelser

- Krav om store leiligheter (ingen under 40 kvm, 40% over 80 kvm)?
- Krav om massivtre i bærende konstruksjoner
- Krav om «*overdekt avsats for publikumsrettede aktiviteter*» (porches) langs Mosseveien
- Krav til høy førsteetasje (4,5 m netto – 1m høyere enn Fredrikstad)
- Krav til jord-dekker (80 cm overalt)
- Rigide parkerings- og sykkelkrav (dimensjonering, lastesykkel, garderober)
- Krav til ladeløsninger – for ansatte (?)
- +
- +

= Vanskeliggjør en realisering og skremmer bort aktører

Utfordring 2 – Krevende rekkefølgekrav og mange grunneiere

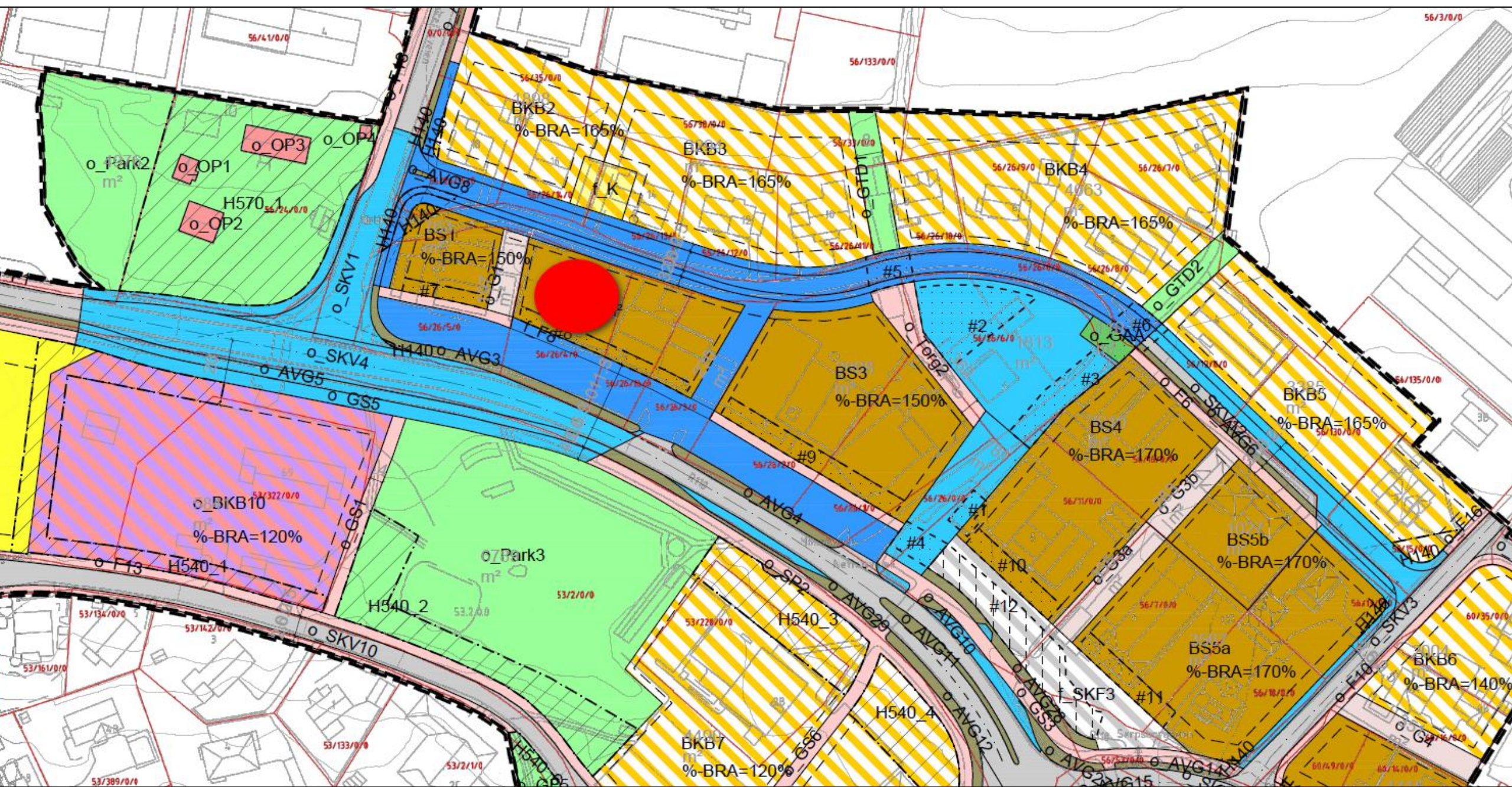
- Rekkefølgekrav forutsetter samlet transformasjon av kvartaler, på tvers av eiendomsgrenser + at det bygges infrastruktur.
- Krever store investeringer tidlig – førstemann til mølla må ta belastningen og risikoen
- Mindre aktører (grunneiere) tør ikke gå i gang
- Større aktører (eiendomsutviklere) investerer heller et annet sted
- Nøkkelprosjekter som kan få det til å løsne, som vinmonopol og ny dagligvare, uteblir.

= Vanskelig å utvikle eiendommer trinnvis for små aktører, og skremmer bort store aktører.

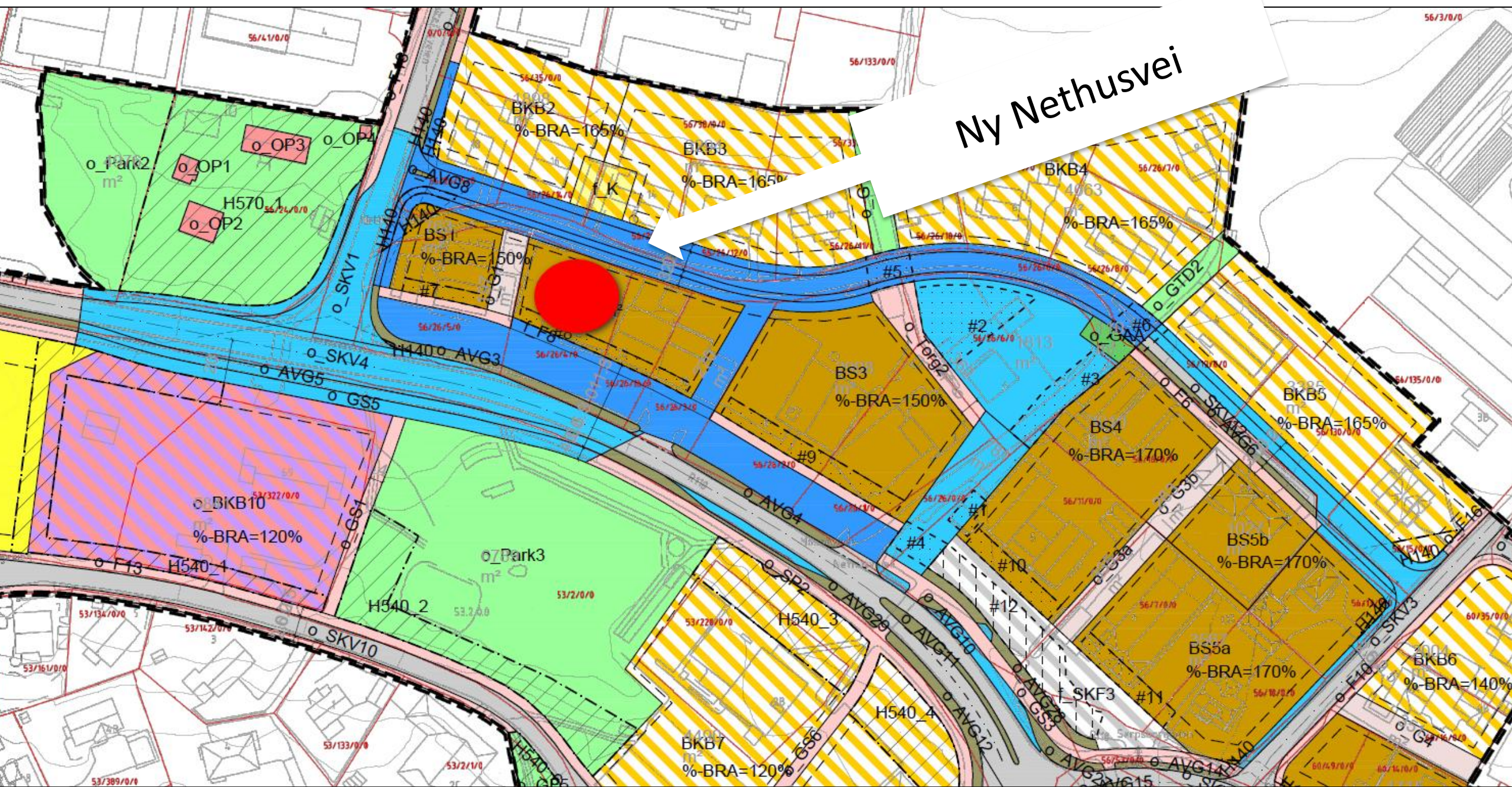
Eksempel 1: Ny blomsterbutikk

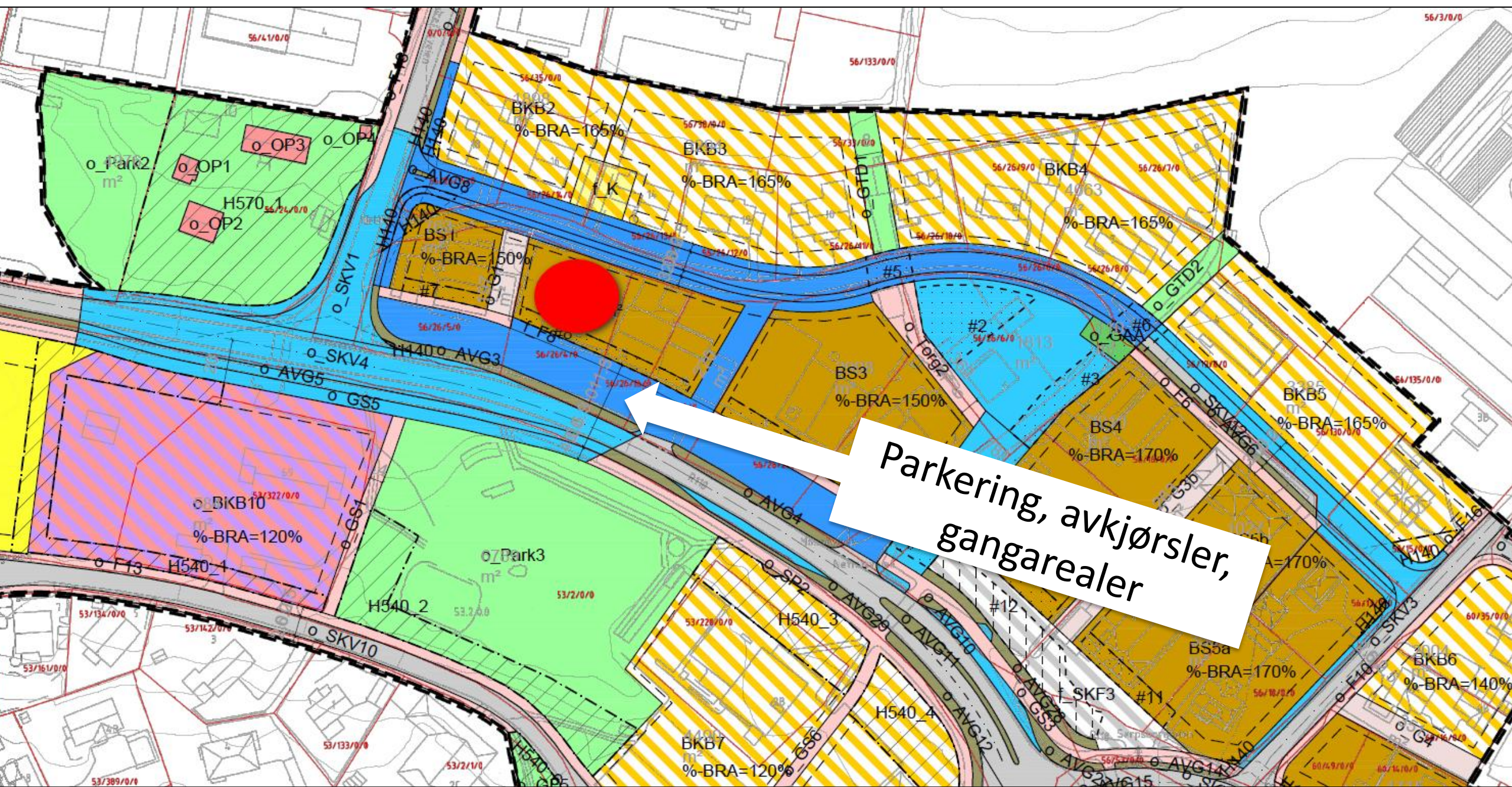
Vi vil bygge en ny blomsterbutikk i kombinasjon med boliger. Hva må til?



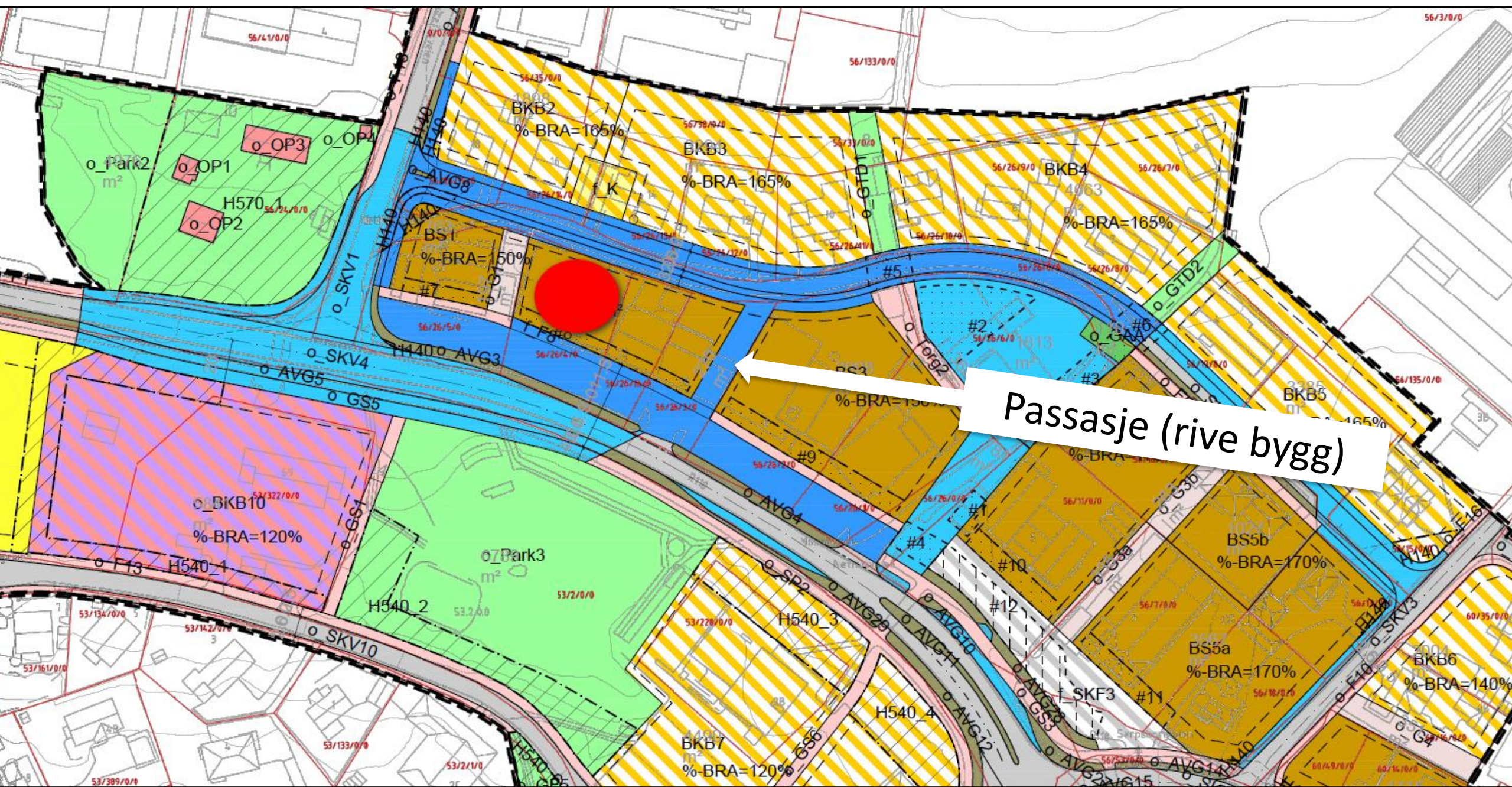


Ny Nethusvei



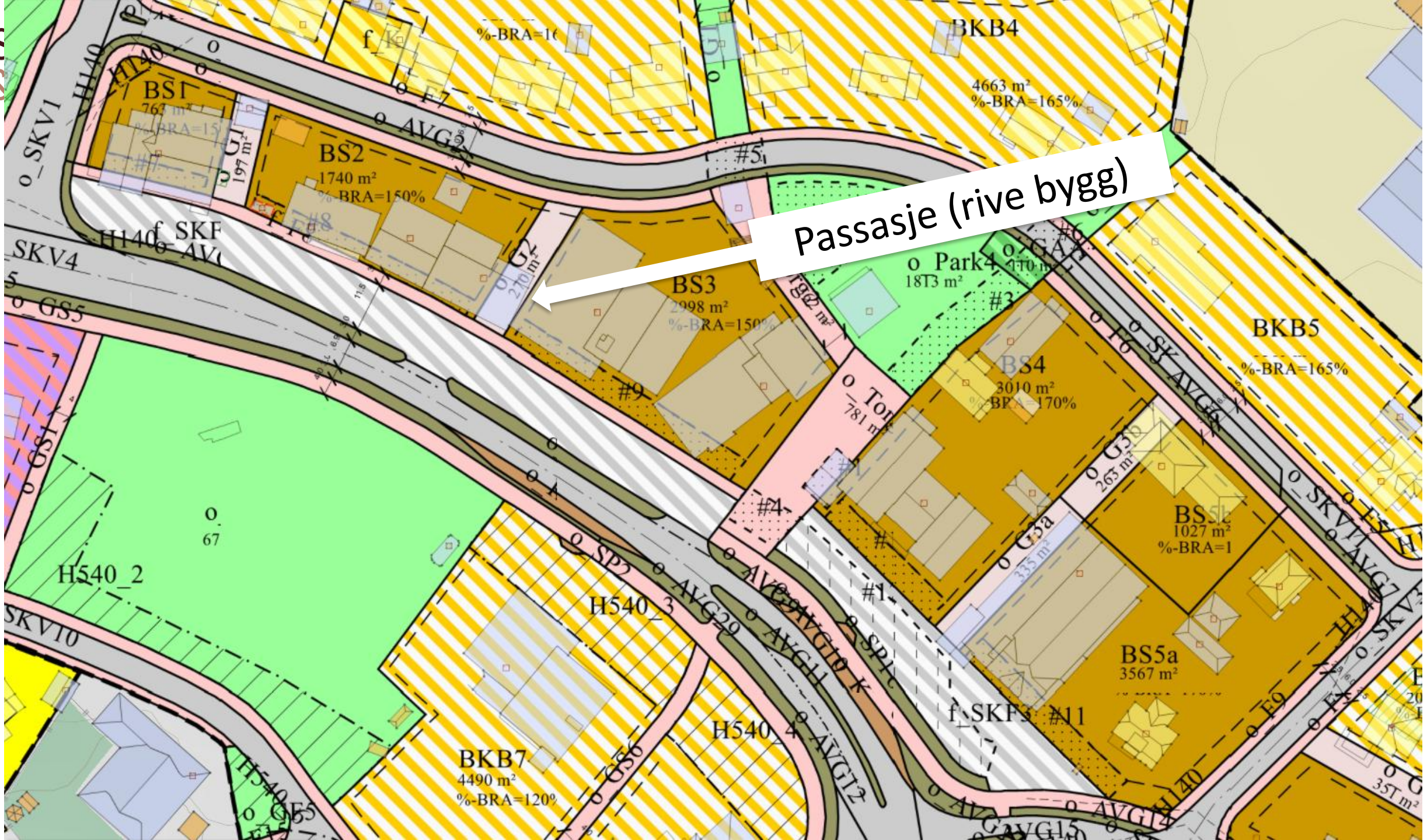


Parkering, avkjørsler,
gangarealer

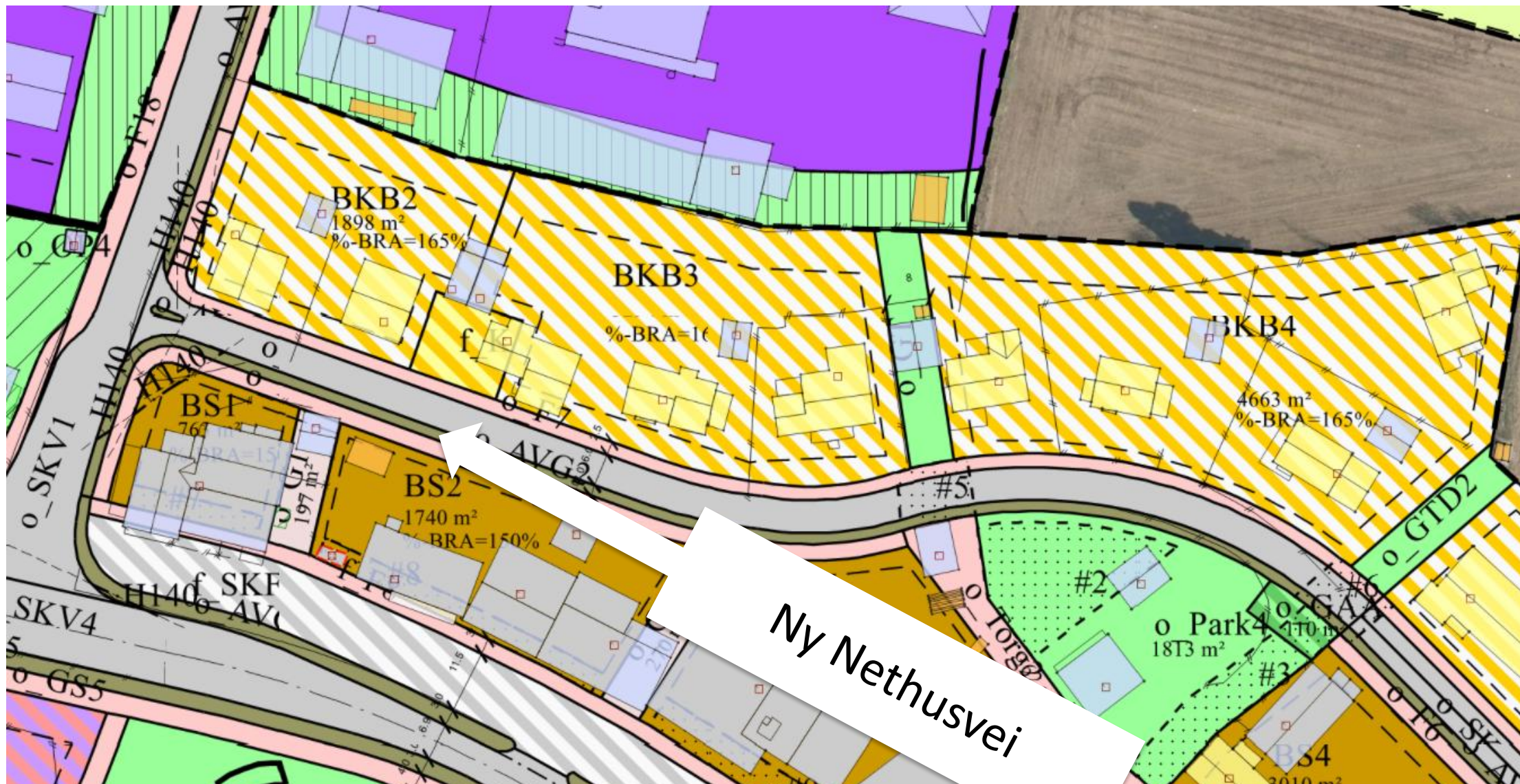


Passasje (rive bygg)

Passasje (rive bygg)







Nethusveien



Passasje (rive bygg)

Passasje (rive bygg)

Passasje (rive bygg)

Passasje (rive bygg)

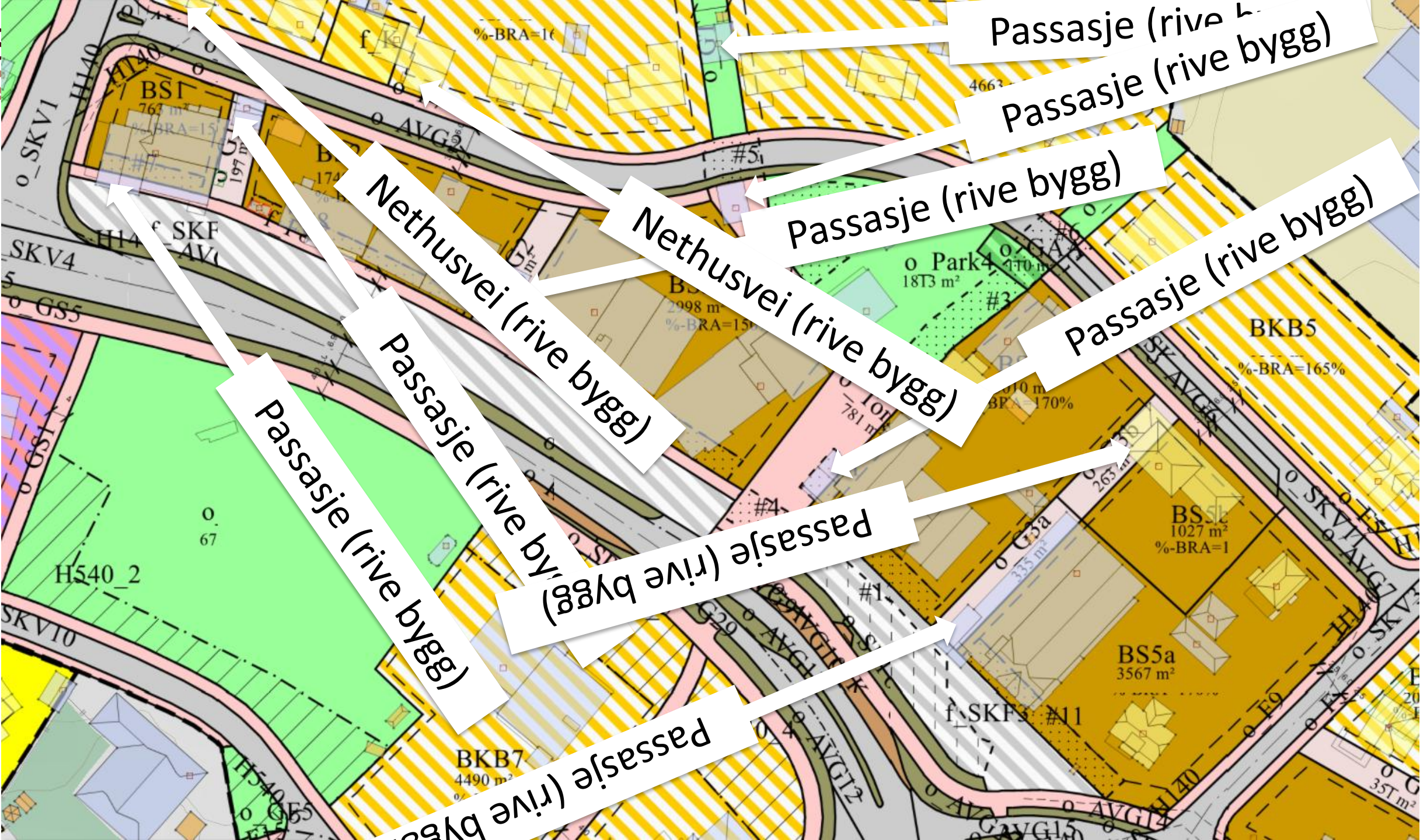
Nethusvei (rive bygg)

Nethusvei (rive bygg)

Passasje (rive bygg)

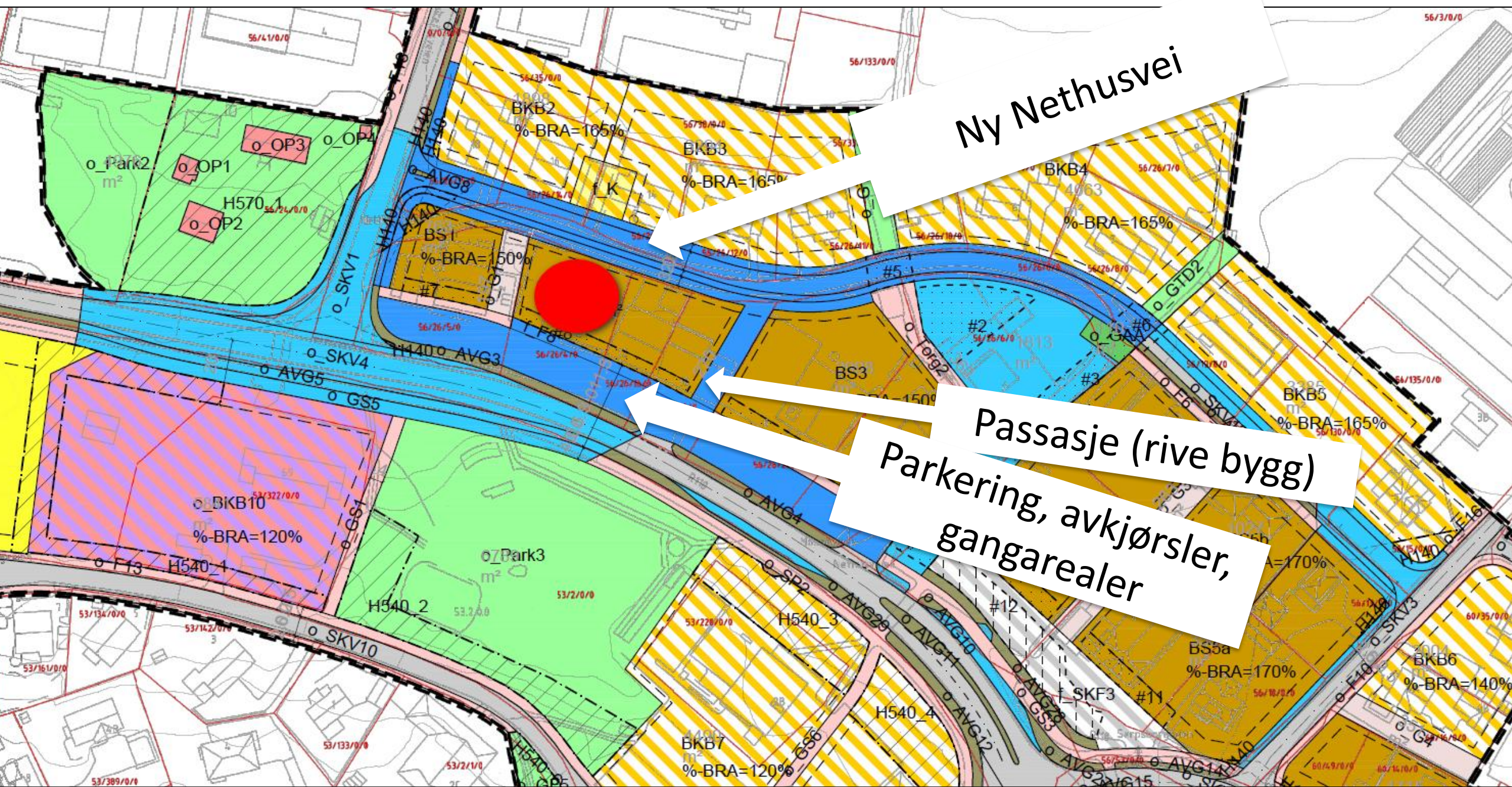
Passasje (rive bygg)

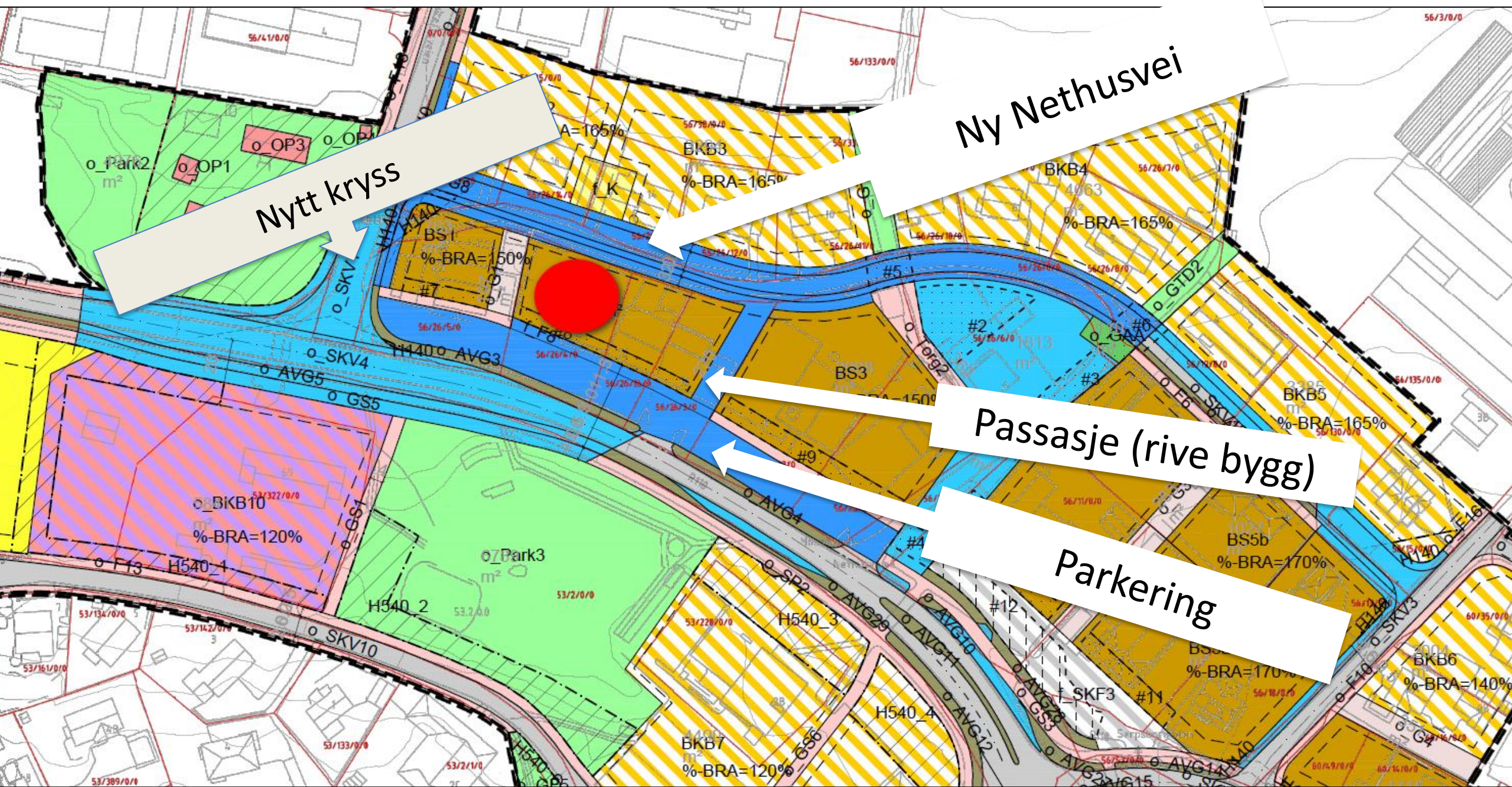
Passasje (rive bygg)

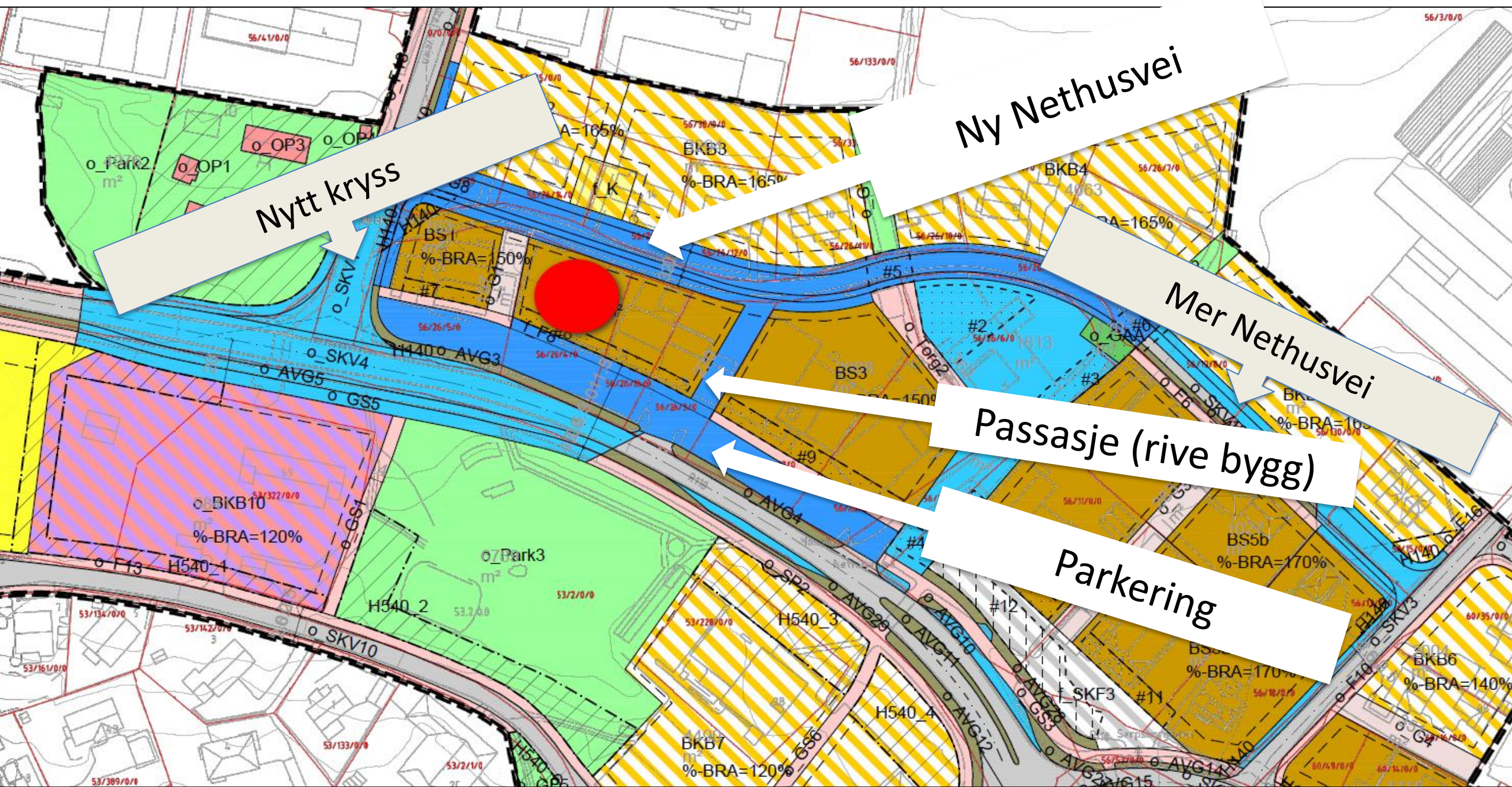


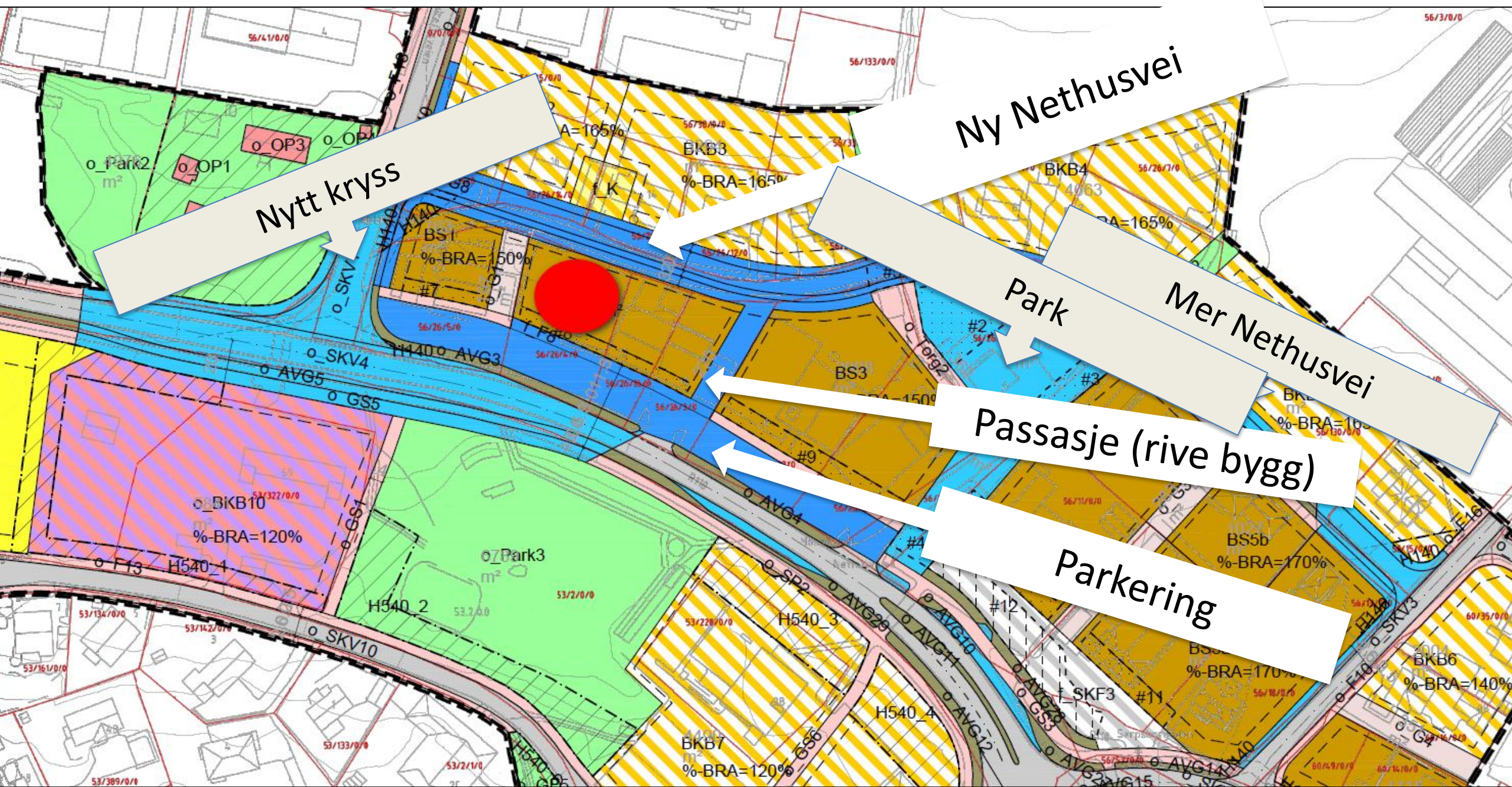
Ny Nethusvei

Passasje (rive bygg)
Parkering, avkjørsler,
gangarealer









Nytt kryss

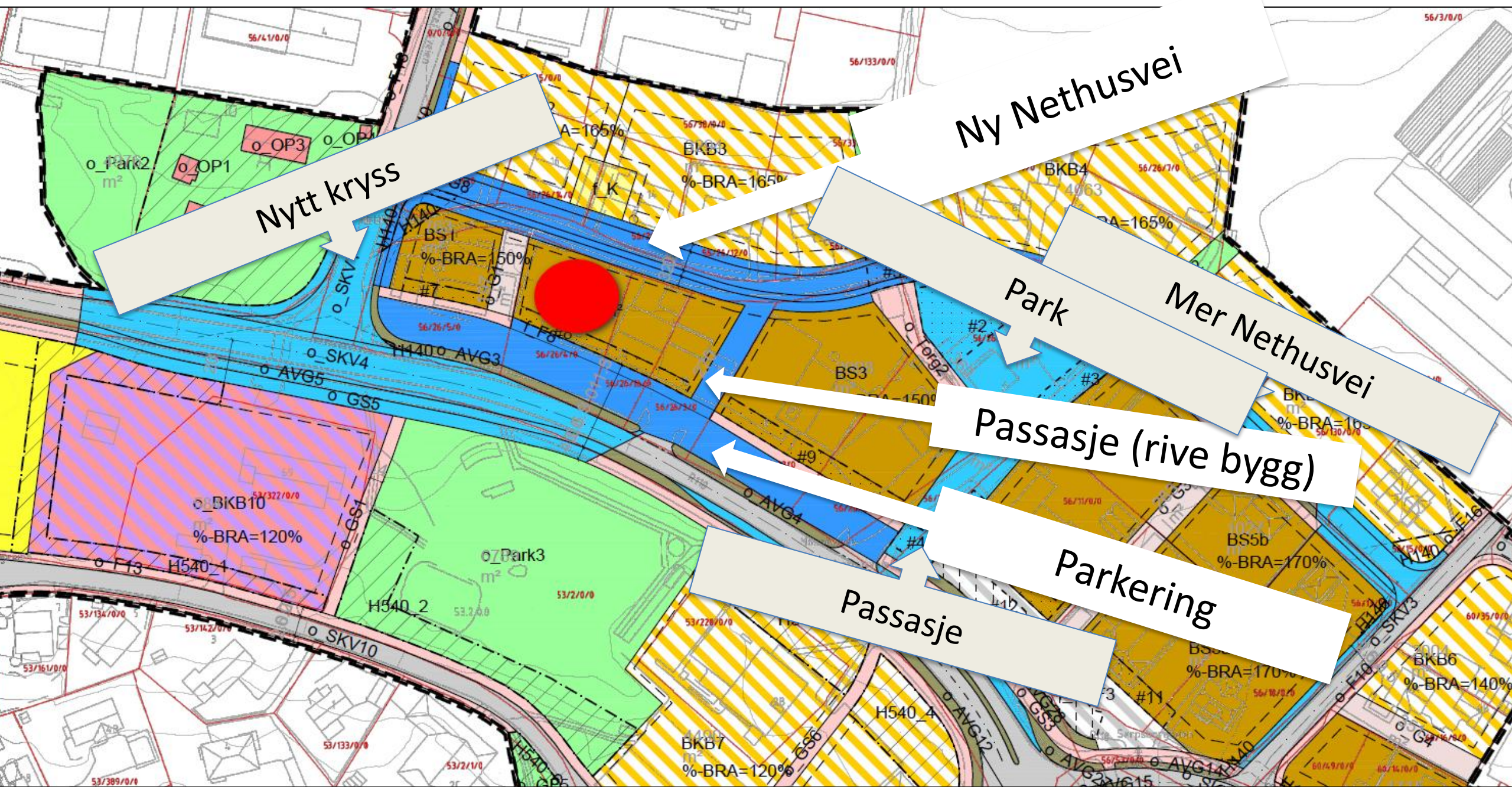
Ny Nethusvei

Park

Mer Nethusvei

Passasje (rive bygg)

Parkering



Nytt kryss

Ny Nethusvei

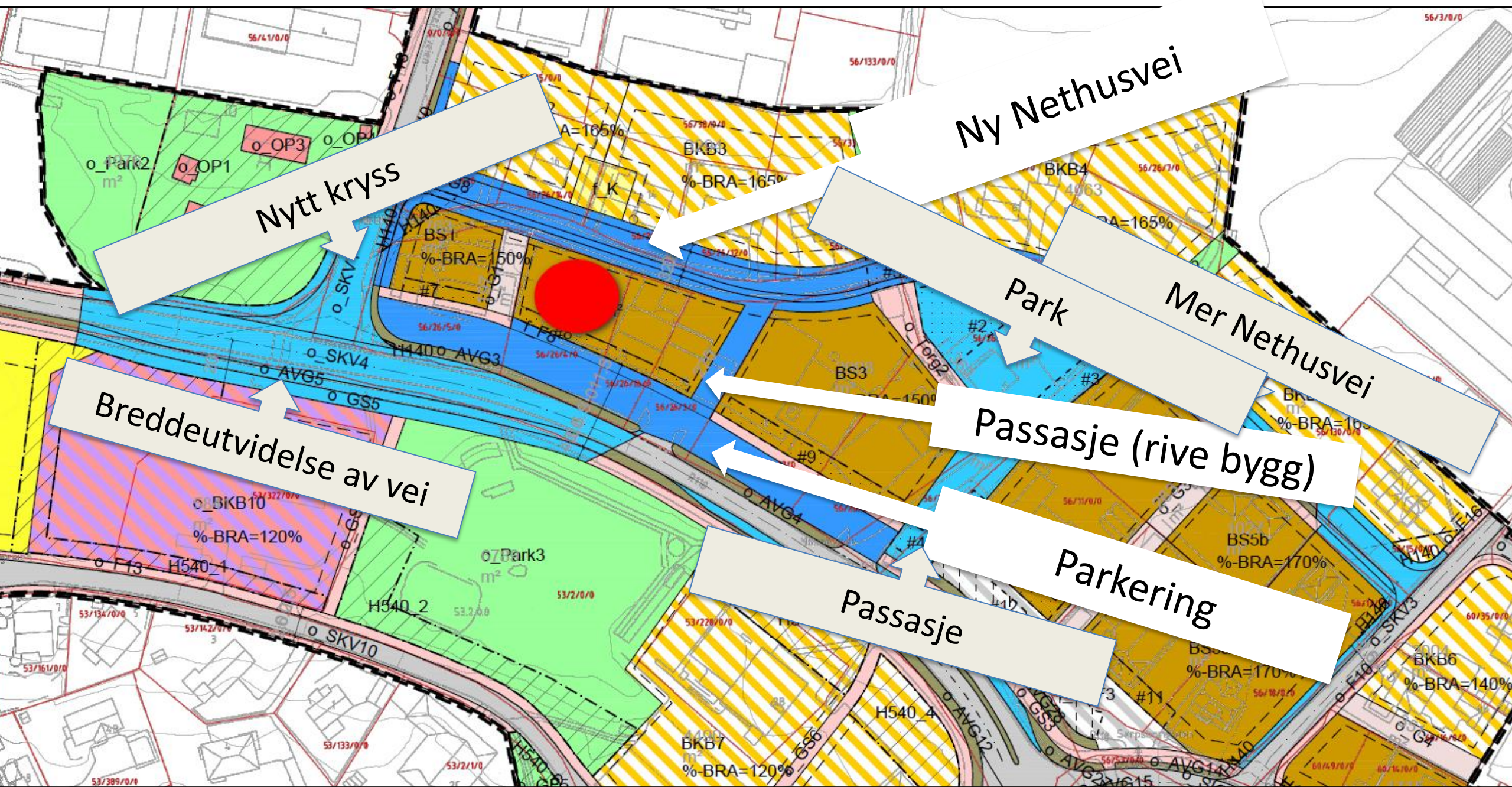
Park

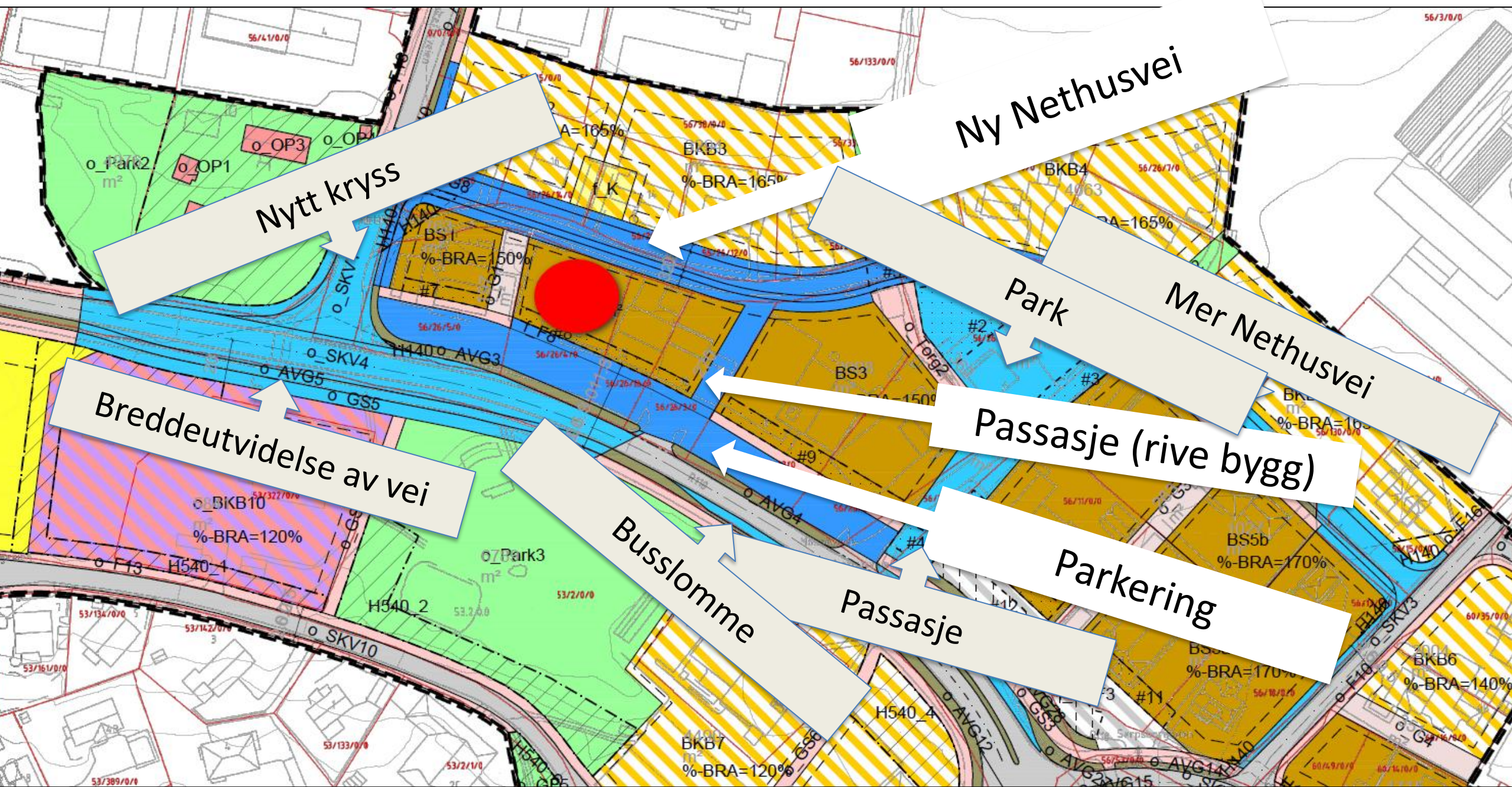
Mer Nethusvei

Passasje (rive bygg)

Parkerings

Passasje





Nytt kryss

Ny Nethusvei

Park

Mer Nethusvei

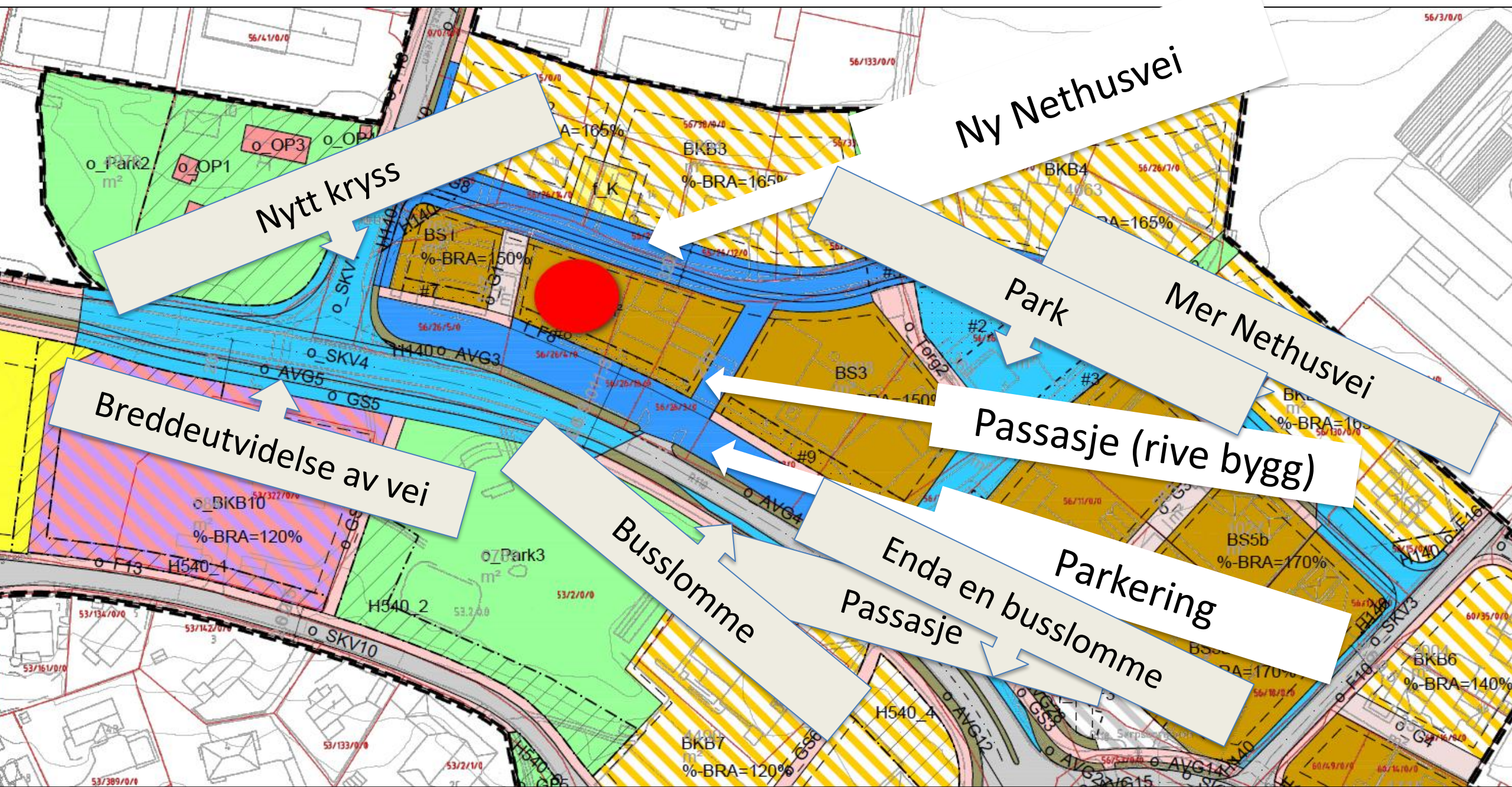
Passasje (rive bygg)

Parkering

Passasje

Busslomme

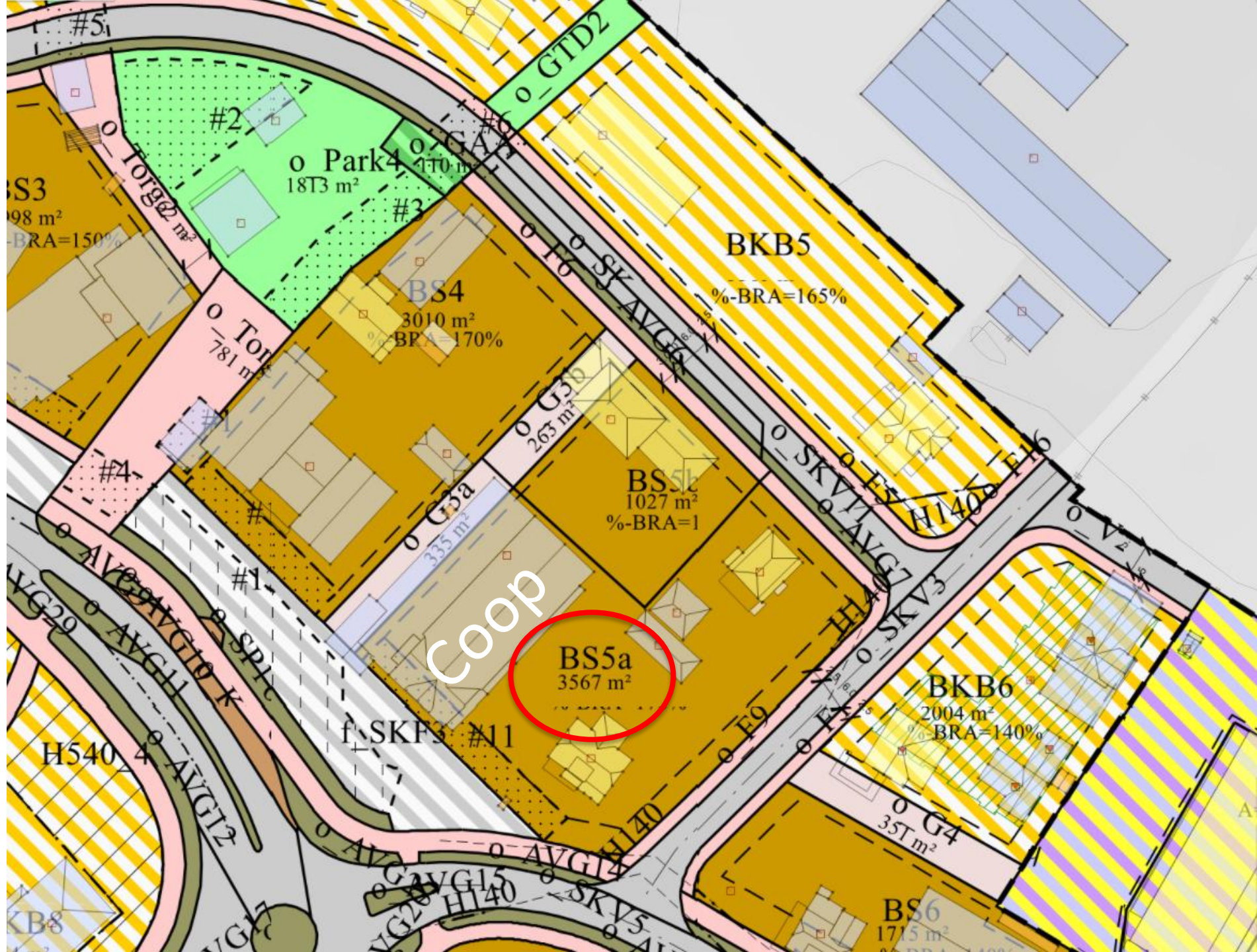
Breiddeutvidelse av vei



Eksempel 2: Felt BS5a. Ny dagligvare, Vinmonopol og apotek?

Utfordringer med:

- Parkeringskrav
- Adkomst
- Rekkefølgebestemmelser
- Utbyggingsavtale



Eksempel 2: Felt BS5a.

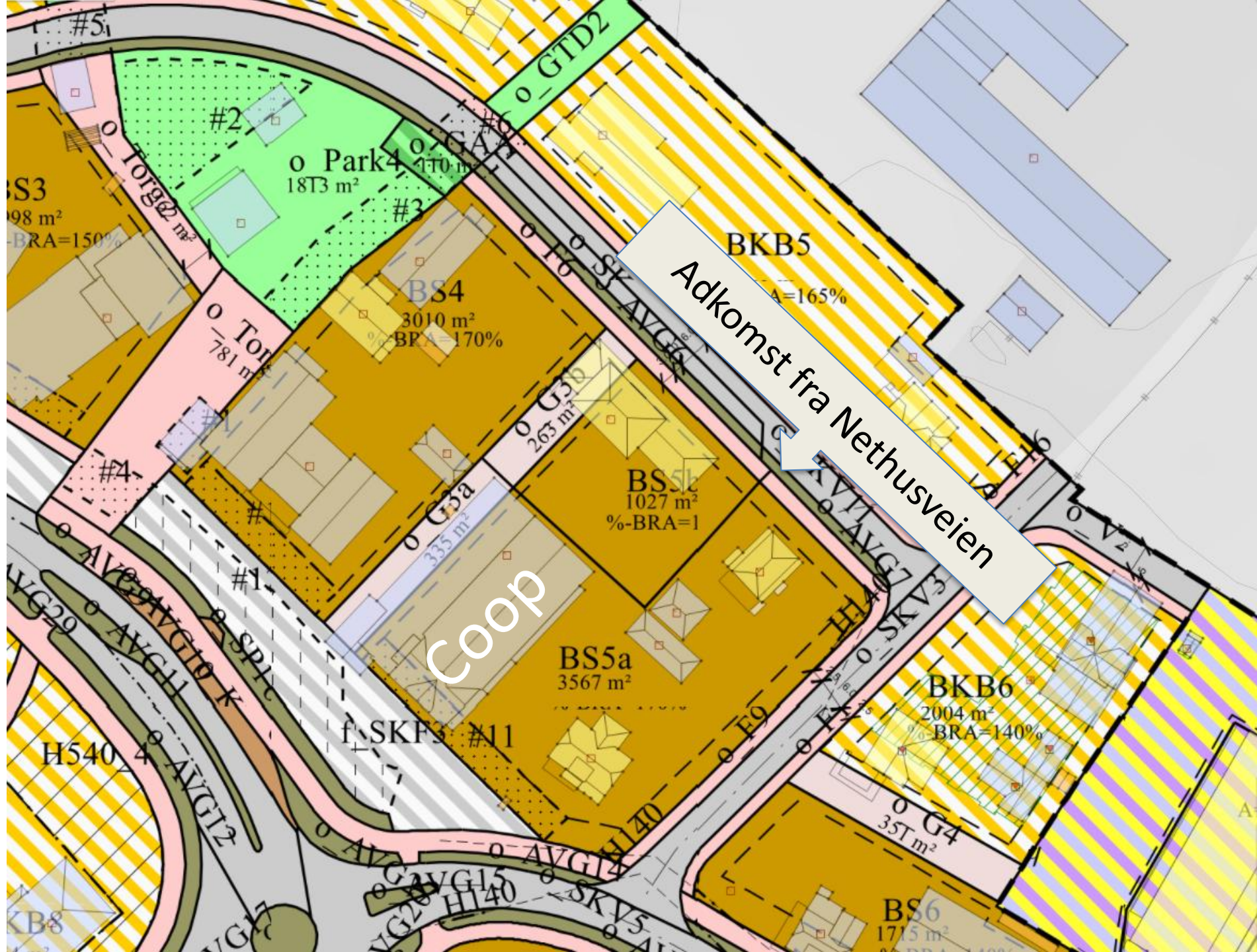
Parkering?

- Krav om 25-50% parkering i P-hus, noe som er kommersielt vanskelig.
- Dagligvareaktører, Vinmonopolet og apotek har derfor lagt saken på is.
- Dersom parkeringskravene ikke endres, risikerer Karlshus å miste disse motorene som er vesentlige for å skape et aktivt sentrum

Eksempel 2: Felt BS5a.

Adkomst til P-kjeller

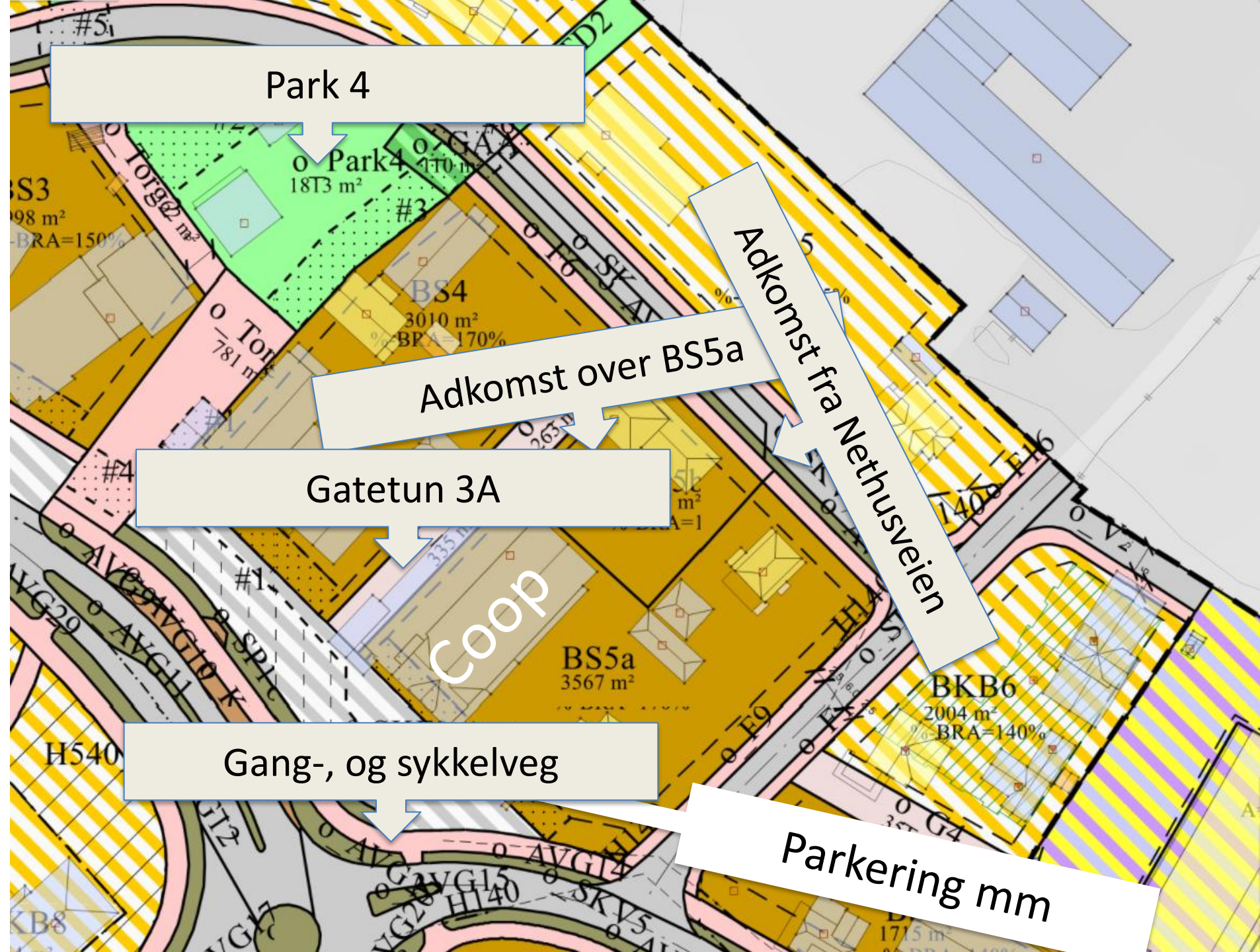
- Skal være fra Nethusveien
- Høydeforskjell kraver lang rampe (40m) - krever stort areal
- Naboen BS5b skal kunne bruke løsningen, men økonomi og avtaleverk er ikke avklart. BS5a må forskuttere byggingen av rampen og avstå betydelig areal til en løsning som også skal betjene framtidig utvikling av naboeiendommen





Eksempel 2: Felt BS5a. Rekkefølgebestemmelse

- Prosjektet må håndtere forhandlinger og arealavståelse fra fire naboer, kostnader til juridisk bistand og erverv av areal, samt bygging av vei og fortau.
- Kostnaden er anslått til over 20 millioner kroner.



Eksempel 2: Felt BS5a.

Utbyggingsavtale

- Infrastrukturbidrag er beregnet etter et byggeareal på 6 000 m²
- Krevende bestemmelser gjør det vanskelig å realiseres 6 000 m² , slik at det bygges mindre.
- Kravet blir stående - selv om det bygges mindre enn 6 000 m² .

= Regnestykket går ikke opp

Veien videre?

Færre utfordringer og flere muligheter?

Vedtak i kommunestyret den 24.09.2026



Videre prosess - «Forenklet planendring»

- Administrasjonen er i gang med å løse «utfordring 1» ved å foreslå en forenklet planendring.
- Det er (kanskje) behov for å gjøre mer omfattende endringer for å løse «utfordring 2», som f.eks. forenkle rekkefølgebestemmelsene eller gjøre andre større grep

= De foreslåtte endringene vil kunne hjelpe situasjonen, men det bør på sikt gjøres større revisjon

Vedtak i kommunestyret den 24.09.2026

2. Kommunestyret legger til grunn at hovedgrepene i vedtatt områdereguleringsplan fortsatt skal ligge fast.
 - a. Park 4 som offentlig park og møteplass.
 - b. Torg- og grøntstrukturene i planen.
 - c. Den overordnede utbyggingsstrukturen.
3. Kommunestyret ønsker ikke å igangsette arbeid med:
 - a. Alternativ trasé for Nethusveien.
 - b. Omregulering av Park 4 til parkeringsformål.
 - c. Vesentlige endringer i formålsgrenser eller utbyggingsfelt for å legge til rette for uavhengig utbygging av enkelteiendommer.
4. Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede forslag til forenklede reguleringsendringer som kan bidra til økt gjennomførbarhet og lønnsomhet i sentrumsutviklingen, herunder:
 - a. Økt byggehøyde og/eller utnyttelsesgrad.
 - b. Justere krav til leilighetsstørrelse
 - c. Justering av krav til parkering og uteoppholdsareal, bl. a økt overflateparkering for BS5a
 - d. Ta ut krav om bruk av massivtre i bærende konstruksjoner.
 - e. Justering av krav til netto innvendig høyde i næringslokaler.
 - f. Justering av krav til ladeløsninger.
 - g. Justering av krav til jorddekke og vegetasjon over parkeringskjeller.
 - h. Vurdering av krav til gjennomgående lys og andre kvalitetskrav som går utover TEK17.
 - i. Vurdere mulighet for svalgang
 - j. Vurdere justering av forholdet mellom Torg1 og Park 4 størrelsesmessig.
 - k. Vurdere å redusere fra to til ett fortau langs Nethusveien.
 - l. Vurdere å åpne for mulig P-hus på østre del av BK5B

Konklusjon

- Dagens plan har gode intensjoner - men for store ambisjoner.
- En langsiktig plan må være mer fleksibel for å holde seg aktuell.
- Planen må formes for å tiltrekke seg aktører i stedet for å skremme dem bort.
- Veldig positivt med en endring nå – Viktig at aktørene i området deltar i planprosessen.

= En mindre planendring kan være til hjelp for at enkelte prosjekter kan løsne - i påvente av en revidert plan.

Lykke til!