

PLANINITIATIV

for regulerings sak:

[Detaljregulering Øvre Langbråten]

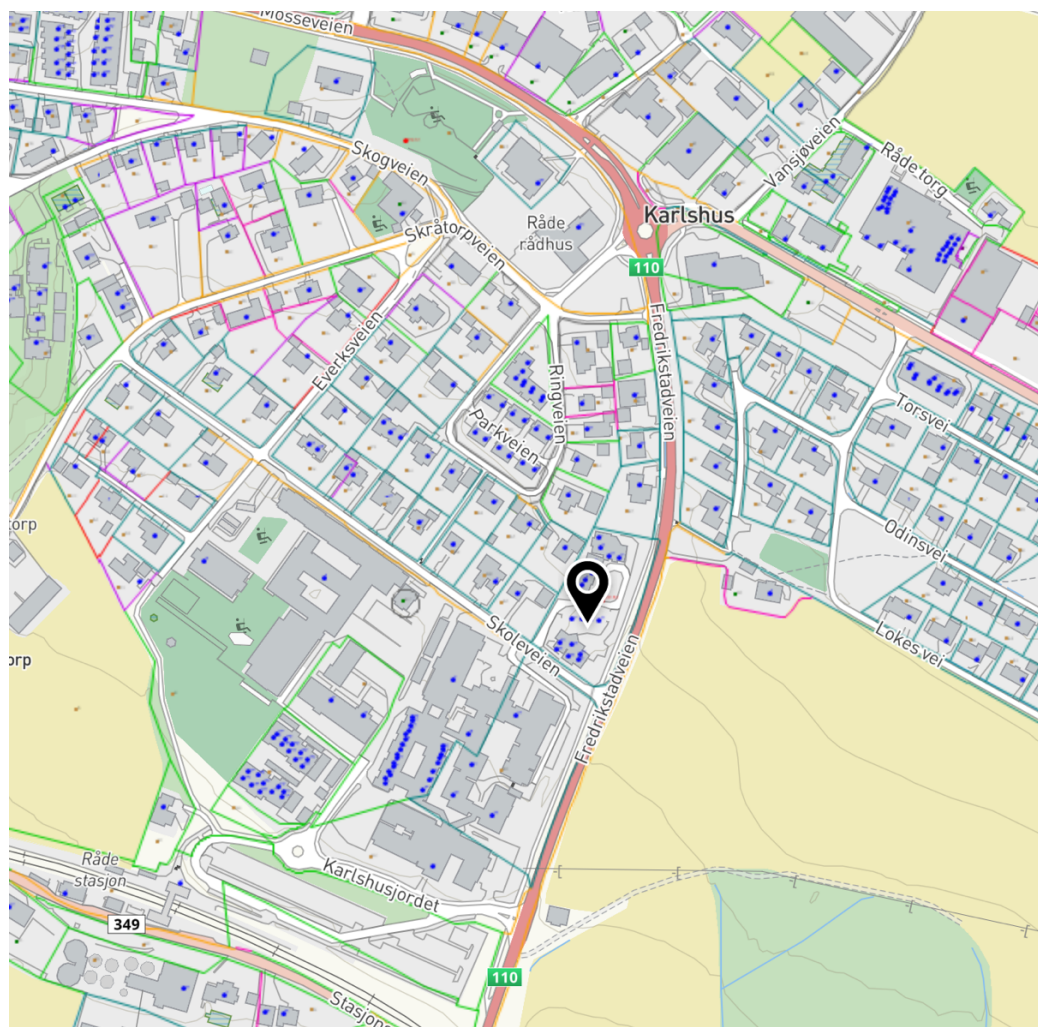
Gårds- og bruksnummer/adresse: 56/31

Konsulent: BAS Arkitekter AS

Forslagsstiller: Råde kommune

Kart – hvor

Oversiktskart



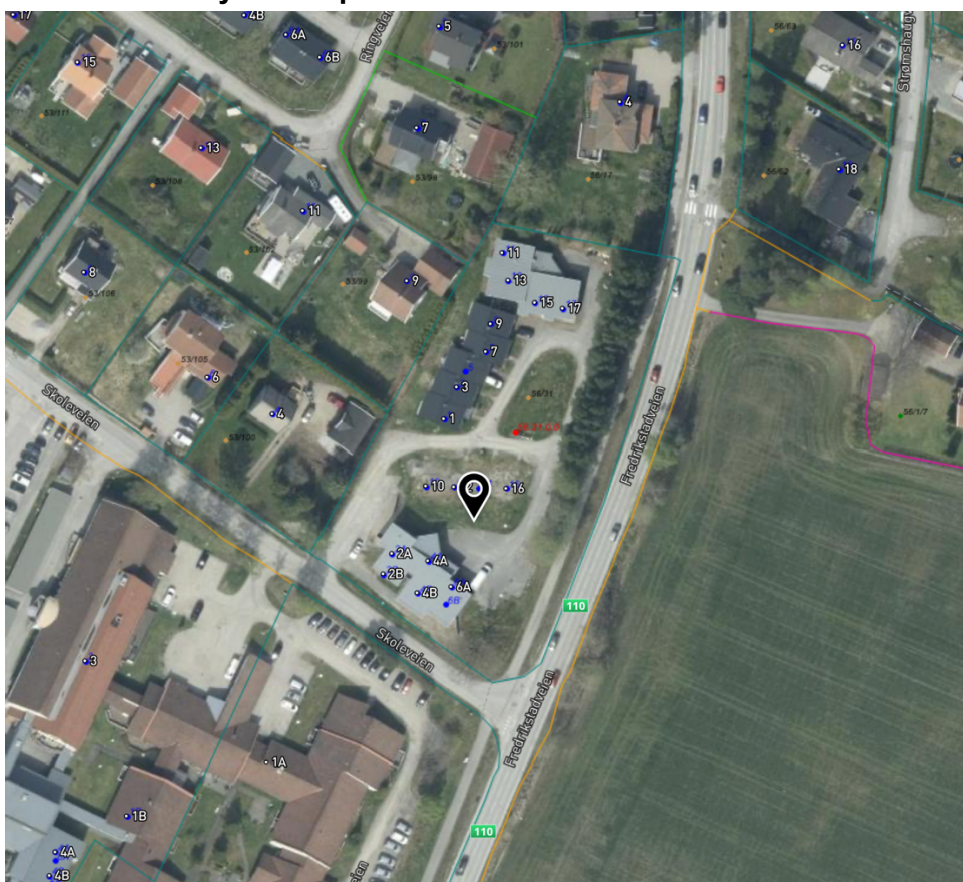
[Overordnet kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet]

Detaljkart som viser planavgrensningen:



[Kartutsnitt som viser planområdet]

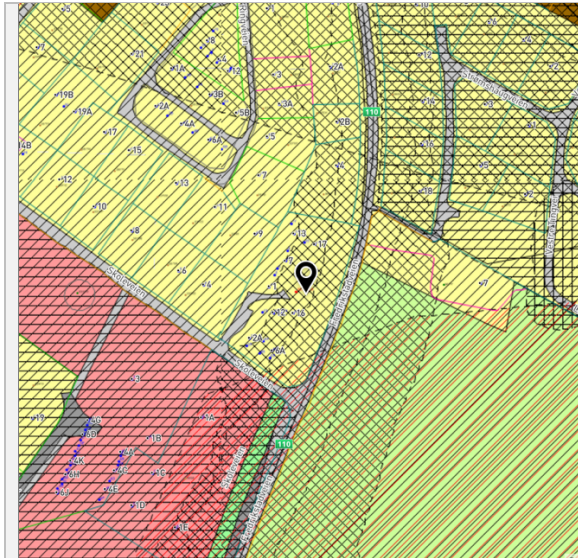
Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



[Kartutsnitt som viser planområdet]

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

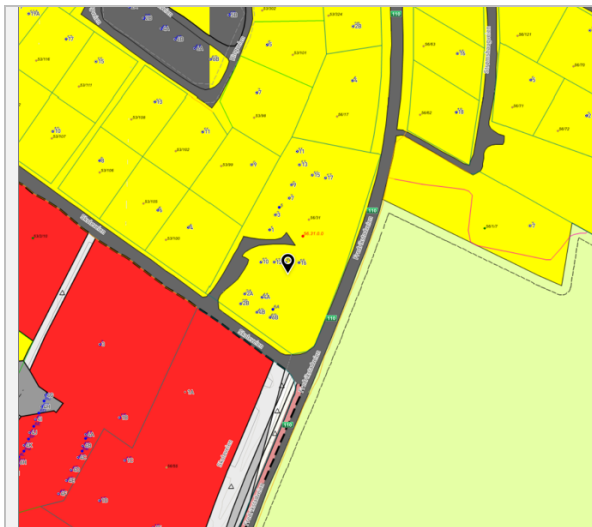
Kommuneplanens arealdel:



Kommuneplanens arealdel 2023-2037

Formål boligbebyggelse nåværende ligger
Støysone (gul og rød)
Hensynssone landskap H550 (gjelder store
deler av Råde) §3.1.10

Eventuell kommunedelplan:



Kommunedelplan Karlshus 2005-2017

Formål på eiendommen tilsvarer
kommuneplanens arealdel.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Reguleringsplan:



Eiendommen er regulert i en eldre reguleringsplan fra 1971. Planen er detaljert med opptegnede bygninger, grøntareal og parkering. Eiendommen er ikke bygget ut iht. planen.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	
Veiareal	x
Parkeringsareal	x
Omsorgsbolig (tjenesteyting)	x
Kontor	x

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av eiendommen med ca 12 boenheter med omsorgsboliger.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter eiendom 56/31 med nødvendig tilliggende veiareal (Skoleveien og deler av eiendom 53/100) for å ivareta adkomst med friskt. Eiendommen er i bruk til omsorgsboliger i dag. Tidligere 9 enheter (4 er revet pga brann) skal erstattes med minimum 12 nye enheter. Fortetting vil kunne påvirke tilliggende bebyggelse da struktur og

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	bygningsvolum vil kunne gi endrede forhold for f.eks utsyn og sol.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Eiendommen er i dag i bruk til omsorgsboliger. Det er ett bygningsvolum i nordre del med 4 boenheter, ett i syd med 6 boenheter, 5 enheter i rekke i midtre del og 4 som er revet pga brann. De 5 enhetene i rekke i midtre del er i dårlig forfatning og skal rives. Det planlegges oppført ny bebyggelse med 12 omsorgsboliger med tilhørende base og fellesfunksjoner. Det vil også utredes mulighet for noen kontorarbeidsplasser.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det er utført et mulighetsstudie som viser bygningsvolumer i 2 til 3 etasjer. Dette vil være grunnlaget for videre arbeid med planen.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Eiendommen skal bebygges med nye omsorgsboliger og videreføring av to eksisterende bygg. For ny bebyggelse er det i utgangspunktet fokus på bærekraft og holdbarhet. Til boligene skal det opparbeides gode uteoppholdsarealer for beboerne og samtidig en åpenhet som gir god oversikt over området for ansatte.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Eksisterende bebyggelse på eiendommen er i 1-2 etasjer. Tilliggende områder for øvrig består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse i 1-2 etasjer. Eiendommen ligger i skrånende terreng (stiger mot nord) og grenser mot fylkesvei og dyrket mark i øst., helsehus i syd og frittliggende småhus i nord og vest. Helsehuset i syd ligger sammen med Karlshus skole som større sammenhengende volumer i 1 til 2 etasjer mens de bebygde områdene nord og vest for planområdet i hovedsak omfatter frittliggende småhus i 1 til 2 etasjer. Nord/vest for planområdet er det også et område med omsorgsboliger med base som tilpasser seg til eksisterende bebygget miljø. Ny bebyggelse vil få større volum enn dagens situasjon og vil med dette kunne påvirke omgivelsene. Tilpasning til omgivelsene vil utredes og redegjøres for i planarbeidet. Mot dyrket mark og fylkesveien i vest vil støyskjerming bli nødvendig.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	I gjeldende kommuneplan er eiendommen satt av til boligbebyggelse nåværende. Eiendommen er i bruk som og skal utnyttes til omsorgsboliger med bemannet base som ligger under formål tjenesteyting. Det vil også vurderes mulighet for å få plass til noen kontorarbeidsplasser. Kombinert formål tjenesteyting/kontor er ikke i tråd med formål i kommuneplanens arealdel.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Eiendommen er i dag benyttet til kommunale omsorgsboliger. Denne bruken skal videreføres.

	Både formål og utbyggingsvolum ved fortetting vurderes å være av interesse for nærområdet som i hovedsak består av private boliger med frittliggende småhusbebyggelse.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Som del av planarbeidet vil det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som redegjøre for mulige risikoer og hvordan disse eventuelt følges opp videre gjennom planarbeidet.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Det vil varsles i henhold til kommunens varslingslister for offentlige instanser og andre interessenter i tillegg til naboer.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Som del av planarbeidet vil det være medvirkning med brukerrepresentanter og naboer.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Det er utført vurdering av krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§6-8. Det er også gjort videre vurdering etter § 10 da tiltaket faller inn under vedlegg II pkt 11j) Det vurderes at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vurderingen foreligger i sin helhet som et eget dokument