

Fra
Henning Larsen Architects AS

Til
Råde kommune

Dato: 18.06.2025

Søknad om forenklet planendring av detaljregulering for Strømnesåsen (plan-ID 0135_140), Råde Kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd søkes det om en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: Strømnesåsen (plan-ID 0135_140).

Bakgrunn:

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 06.05.2010. Det var en mindre reguleringsendring datert 27.08.2015. 08.03.2024 ble bestemmelsene teknisk revidert.

Av ulike grunner har det tatt en del tid fra reguleringsplanen ble vedtatt i 2010 til utbyggingen faktisk har startet. Nå er imidlertid hele vegsystemet på nordre del opparbeidet, og de første boligene er igangsatt.

Forslagsstiller har initiert den mindre endringen av planen ettersom opparbeidelsen av vegsystemet har resultert i at fyllinger og skjæringer til vegsystemet en del steder går ut over formåls grensene i gjeldende reguleringsplan. Ved utarbeidelsen av reguleringsplanen ble ikke vegsystemet detaljprosjektet, dermed ble heller ikke behovet for skjæringer og fyllinger hensyntatt. Det ble satt en fast bredde på grøfter langs veger og gang-/sykkelveger. Tanken den gang var at terrenget på tilstøtende arealer skulle tilpasses inn mot vegene, og at skjæringer/fyllinger skulle inngå i tilstøtende formål/eiendom. Råde kommune som utbygger av infrastruktur har uttrykt at den opparbeidede løsningen er tilfredsstillende, men at plankart og bestemmelser ikke ivaretar dette på en god nok måte. De foreslåtte endringene vil bestå i at det etableres bestemmelsesområder langs de opparbeidede vegene. Til disse bestemmelsesområdene gis det bestemmelser som ivaretar intensjonene i planen. I praksis betyr dette at det tillates skjæringer og fyllinger langs vegene, samtidig som underliggende formål fortsatt gjelder og det tillates tiltak som ikke forringer vegens fundament.

Ettersom det foreligger et behov for å vedta justeringer av reguleringsplanen, har kommunen foretatt en egen vurdering av hvordan reguleringsplanen fungerer i praksis og bedt om at kommunens innspill innarbeides i planforslaget. Kommunen har blant annet sett utfordringer med bestemmelsenes pkt. 2.1 c), som omhandler estetikk og terrengtilpasning. Etter kommunens forståelse av bestemmelsen, vil den være til hinder for løsninger som i mange sammenhenger må kunne sies å være logiske eller naturlige. Innenfor planområdet er det til dels mye terreng og store høydeforskjeller. Det medfører, som beskrevet over, at blant annet veger blir liggende i skjæringer og fyllinger. Intensjonen med den opprinnelige bestemmelsen var ikke å være til hinder for tilpasning av terreng langs veger, adkomst til boliger osv. Slik terrenget er på Strømnesåsen vil det være nødvendig med terrenginngrep,

særlig i sonene langs vegene. Dette gjenspeiles også ved at soner for bevaring av landskap og vegetasjon er lagt på arealene lengst vekk fra vegene. I henhold til kommunens ønsker foreslås det derfor å presisere bestemmelsen i pkt. 2.1 c).

Kommunen har i tillegg påpekt at de ønsker å rydde opp i noen andre forhold i planen. I hovedsak gjelder dette følgende:

- Kommunen har tatt ut bestemmelsen om at parkering ikke medregnes i BYA. Dette kompenseres med å øke % BYA.
- Kommunen har påpekt at ny TEK medfører noe større byggehøyder. I tillegg tar ikke gjeldende bestemmelser tilstrekkelig høyde for bebyggelse med underetasjer. Dette kompenseres ved å øke byggehøyder i bestemmelsene.
- Kommunen ønsker gjerne å ta inn krav til MUA fra kommuneplanen.
- Kommunen ønsker at bestemmelsene i større grad presiserer og definerer type bebyggelse på de ulike delområdene.

Konsulent er Henning Larsen AS, som søker på vegne Råde kommune via Park & Anlegg AS.

Formålet med endringen

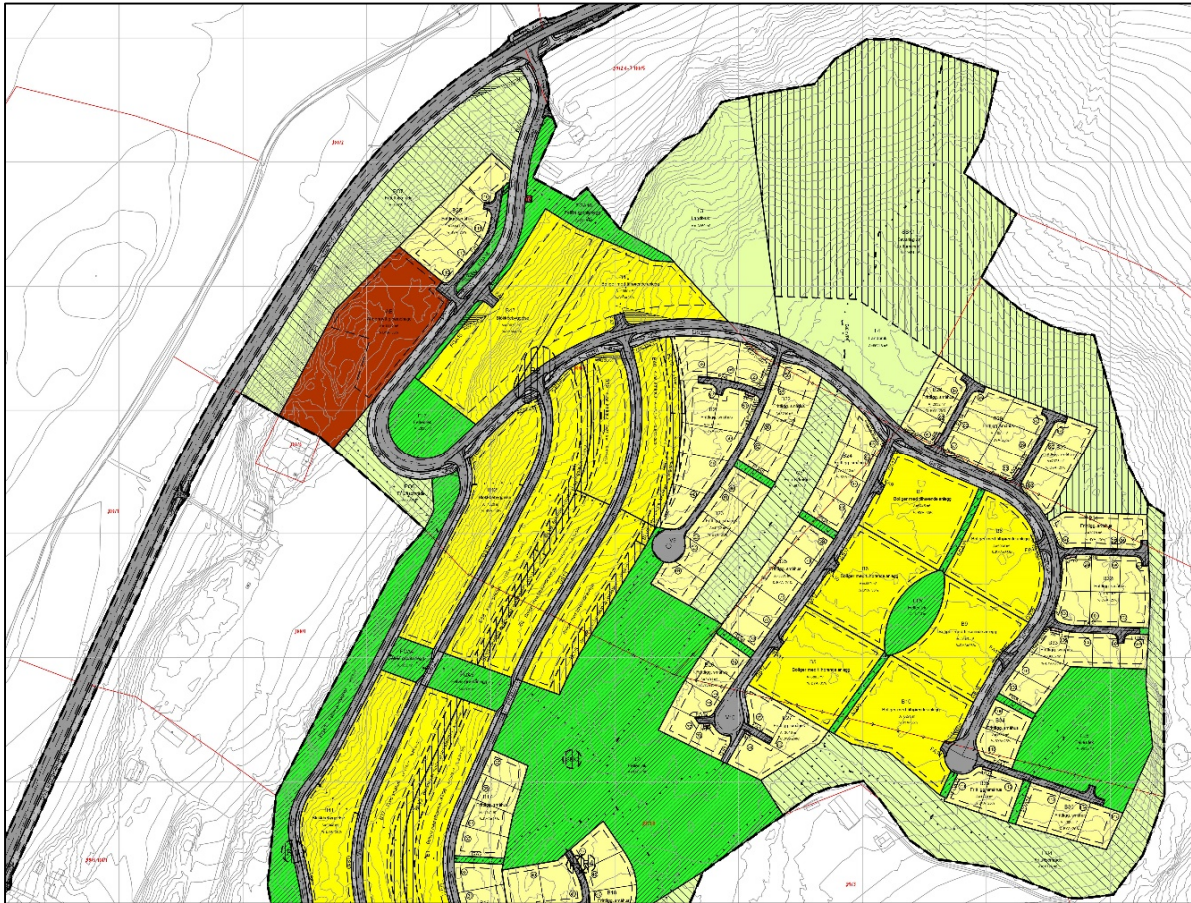
Formålet er i første rekke å oppdatere planen i henhold til det som nå er opparbeidet, og dermed i henhold til faktisk bruk. I tillegg ønsker kommunen å tilpasse og presisere de forhold som kommunen har påpekt.

Foreslåtte endringer:

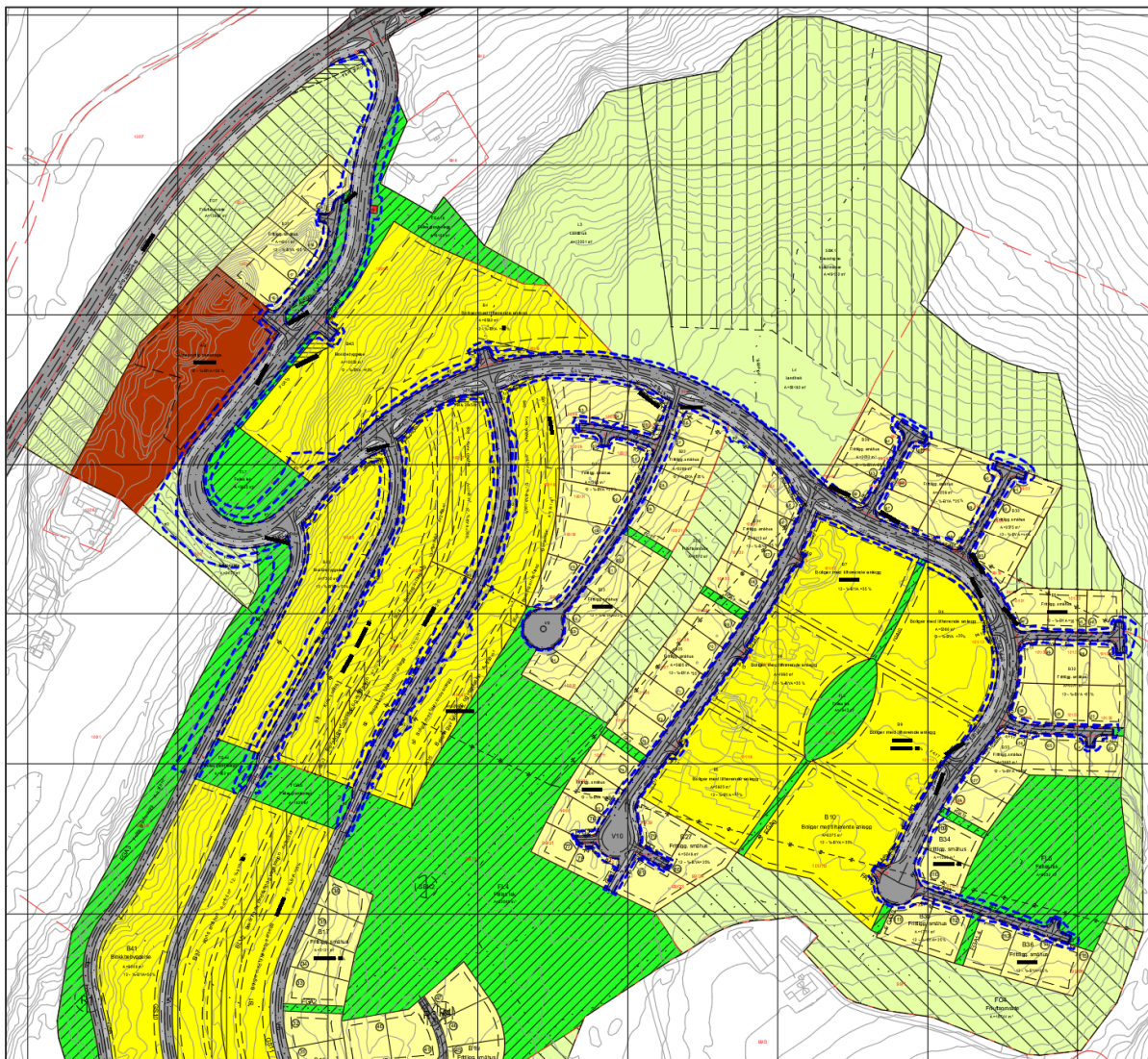
Plankart:

Bestemmelsesområder #1-2:

Det foreslås en justering av plankartet og etablering av bestemmelsesområder langs opparbeidede veger. Plankart fremgår av kartutsnitt nedenfor.



Før: Figur 1: Utsnitt av dagens plankart.



Etter: Figur 2: Utsnitt av endret plankart.

Det er ikke lett å se forskjellene med ordinær, sort strek. På illustrasjonen over har vi derfor lagt en blå farge på bestemmelsesområdene, slik at de er lettere å se. Det er lagt til bestemmelsesområder langs følgende formål:

- V4, V7, V8, V9, V10 og V11,
- FA5-21

Det er lagt inn to ulike bestemmelsesområder; #1 og #2. I praksis er det slik at #1 omfatter den tekniske fyllingen til vegen; altså en del av fundamentet til vegen, mens #2 omfatter de mer estetiske fyllingene for å få en mer naturlig overgang mot terreng. Dette medfører at det vil bli litt ulike bestemmelser til henholdsvis #1 og #2. Se under planbestemmelser nedenfor. Det er vegene i den nordre delen av planområdet som nå er prosjektert og

opparbeidet. Dette er ikke tilfelle i den søndre delen. Det vil være en god del år frem i tid før den søndre delen påbegynnes. Ev. endringer i den søndre delen vil derfor bli håndtert når den tid kommer.

I plankartet er for øvrig privat veg SPV5 tatt ut. Grunnen til dette er at det er opparbeidet en annen adkomst til denne eiendommen. Ny adkomst ligger utenfor planområdet. Plankartet er for øvrig tilpasset oppdaterte eiendomsgrenser.

Planbestemmelser:

1. Nytt kap. 8. Bestemmelsesområder:

8.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-2)

a) Innenfor bestemmelsesområdene markert #1-2 tillates fyllinger og skjæringer tilhørende tilstøtende veganlegg (kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau).

b) Innenfor bestemmelsesområdene markert #1-2 skal underliggende formål fortsatt gjelde.

c) Bestemmelsesområdene markert #1-2 tillates beplantet.

d) Innenfor bestemmelsesområdene markert #1 tillates tiltak som ikke kan forringe vegens fundament eller tilhørende overvannshåndtering. Tiltak som kan påvirke vegens fundament er forutsatt vegeiers godkjenning. Slik godkjenning skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

Basert på tilbakemeldinger fra kommunen, samt innspill ved høring, foreslås i tillegg følgende endringer:

2. Planbestemmelse 2.1 a) er tidligere fjernet av kommunen ved teknisk revisjon, og er nå tatt ut:

Parkeringsplasser/biloppstillingsplasser medregnes ikke BYA. Eventuelle parkeringskjellere under terreng inngår ikke i bebygd areal dersom planert terreng over garasjekjelleren kan nyttes som en ordinær del av tomtas uteareal.

3. Ny planbestemmelse 2.1 a) med definisjon av boligtyper er tatt inn:

Definisjoner av boligtyper

Frittliggende småhusbebyggelse omfatter enebolig, enebolig med utleiedel/sekundærleilighet og tomannsbolig.

Konsentrert småhusbebyggelse omfatter kjedehus, rekkehus eller flermannsbolig med maksimalt 10 boenheter og 3 målbare plan, dog innenfor maksimalt tillatt BYA og høyder innenfor hvert delfelt. Mulighet for 3 målbare plan gjelder for bebyggelse som i struktur og uttrykk fremstår som konsentrert småhusbebyggelse, som har saltak/skrått tak og hvor bruksareal i øverste plan er mindre enn for underliggende etasjer (f.eks. 2 etg + innredet loft).

Blokk omfatter leilighetsbygg med 3 eller flere målbare plan, dog innenfor maksimalt tillatt BYA og høyder innenfor hvert delfelt.

Alle boligtyper skal fortrinnsvis oppføres som terrassert bebyggelse dersom terrenget tilsier dette. Annen byggemåte kan tillates dersom det kan dokumenteres at det gir en bedre helhetsløsning for bebyggelse, uteområder og terreng.

3. Planbestemmelse 2.1 b) foreslås endret:

Fra: Garasjer, uthus, boder m.v. kan bare oppføres i 1 etasje, ha maksimal bebygd grunnflate på inntil 50 m² og være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg og farge. Arker/takopplett er ikke tillatt. Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtengrense mot veg når garasjen ligger vinkelrett på vegen. Dersom garasje ligger parallelt med veg, tillates den plassert inntil 2 m fra tomtengrense mot veg dersom den ikke kommer i konflikt med

frisiktsone i kryss. For øvrig tillates garasjer plassert inntil 1 meter fra nabogrense. Garasjer, boder og uthus skal inngå i tomtens BYA.

Til: Garasjer, uthus, boder m.v. kan bare oppføres i 1 etasje, ha maksimal bebygd grunnflate på inntil 50 m² og være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg og farge. Arker/takopplett er ikke tillatt. **Der hvor terrenget tilsier det, tillates garasje på fylling, støttemur e.l. for å ta opp høydeforskjeller.** Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtengrense mot veg når garasjen ligger vinkelrett på vegen. Dersom garasje ligger parallelt med veg, tillates den plassert inntil 2 m fra tomtengrense mot veg dersom den ikke kommer i konflikt med frisiktsone i kryss. For øvrig tillates garasjer plassert inntil 1 meter fra nabogrense.

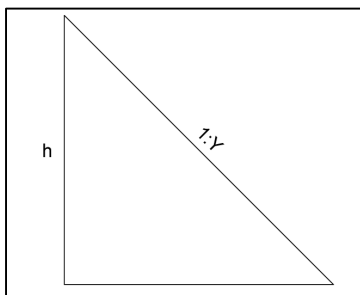
4. Planbestemmelse 2.1 c) foreslås endret:

Fra: Det skal legges vekt på å få et estetisk godt og harmonisk uttrykk innenfor hvert delområde med hensyn til form (herunder takform), materialbruk og farge. Med harmonisk menes her et tilstrekkelig helhetlig uttrykk kombinert med variasjon for å unngå monotoni. Ved utforming av bebyggelse og anlegg skal det legges vesentlig vekt på god tilpasning til terreng og vegetasjon. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved bebyggelsens plassering og utearealenes utforming skal det søkes å unngå markerte fyllinger og skjæringer. Bebyggelsen skal tilpasses tomte, ikke omvendt.

All bebyggelse skal ha ikke-reflekterende takmateriale. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

Til: Det skal legges vekt på å få et estetisk godt og harmonisk uttrykk innenfor hvert delområde med hensyn til form (herunder takform), materialbruk og farge. Med harmonisk menes her et tilstrekkelig helhetlig uttrykk kombinert med variasjon for å unngå monotoni. Ved utforming av bebyggelse og anlegg skal det legges vesentlig vekt på god tilpasning til terreng og vegetasjon. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved bebyggelsens plassering og utearealenes utforming skal det søkes å unngå markerte fyllinger og skjæringer **mot tilstøtende terreng utenfor tomte**. Bebyggelsen skal tilpasses tomte, ikke omvendt. **Dette innebærer at det skal benyttes underetasjer/sprang i bebyggelsen fremfor store fyllinger. Der hvor terrenget tilsier det, kan kommunen tillate nødvendige fyllinger eller støttemurer for å sikre god tilgjengelighet og få en funksjonell utnyttelse av bolig med tilhørende nødvendig uteoppholdsareal.**

I overgangen mellom boligtomt og tilstøtende terreng skal det ikke være høye og bratte fyllinger. Produktet av høyde (i meter) x stigning på fylling mot tilstøtende terreng skal ikke overstige 0,5 noe sted langs tomtengrense. Iht. figur nedenfor skal $h \times 1:Y \leq 0,5$. Eksempel: $h=1,5$ meter og stigning 1:3 gir $1,5 \times 1:3 = 0,5$.



Løsning for det enkelte tiltak skal fremgå av landskapsplan. Det tillates tilpasning av terreng langs veger. Se også pkt. 8.

All bebyggelse skal ha ikke-reflekterende takmateriale.

5. Planbestemmelse 2.1 e) endres iht. kommunens tidligere tekniske revisjon, ved at første setning fjernes:

Fra: Bebyggelsen skal tilrettelegges for vannbåren varme. Nødvendige bygninger eller anlegg for forsyning av nær- eller fjernvarme kan etableres forutsatt at det tas nødvendige hensyn til boligbebyggelsen.

Til: Nødvendige bygninger eller anlegg for forsyning av nær- eller fjernvarme kan etableres forutsatt at det tas nødvendige hensyn til boligbebyggelsen.

6. Ny planbestemmelse 2.1 h) med krav til MUA er tatt inn. Samsvarer med krav i gjeldende kommuneplan:

Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.

Bebyggelsestype	MUA
Enebolig/tomannsbolig	150 m ² per boenhet
Enebolig med tilleggsdel	200 m ²
Rekkehus, kjedehus	100 m ² per boenhet
Leilighet/blokkbebyggelse	50 m ² per boenhet

Minimum 10 m² skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal.

Følgende areal kan regnes som uteoppholdsareal:

- Felles oppholdsarealer
- Private hager
- Balkonger og (tak)terrasser

Uteoppholdsareal kan anses dekket ved opparbeidelse av felles uteoppholdsareal som ligger mellom flere boligeiendommer og grenser direkte til disse.

7. Planbestemmelse 2.2 a) foreslås endret:

Fra: I områdene tillates det oppført frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse, men ikke som blandet utbygging innen ett og samme delfelt.

Til: I områdene tillates det oppført boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor B1-4 tillates også blokk.

8. Planbestemmelse 2.2 b) foreslås endret:

Fra: Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 % BYA for frittliggende småhusbebyggelse og 35 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse.

Til: Maksimalt tillatt bebygd areal er 30 % BYA for frittliggende småhusbebyggelse og 40 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse/blokk.

9. Planbestemmelse 2.2 c) foreslås endret og delt opp i flere bestemmelser (2.2 c) – e):

Fra: Innenfor B1-2 er maks. mønehøyde begrenset til 6,5 meter over henholdsvis V6 og V8. Innenfor B3 er maks. mønehøyde begrenset til 10 meter over V8 og uansett ikke høyere enn kote +59. Dersom det innenfor B1-3 bygges

flattaks- eller pulttaksløsning i tre etasjer, skal toppetasjen være inntrukket fra vestfasaden. Innenfor B4-10 er maks. gesimshøyde 5,5 meter og maks. mønehøyde 7,5 meter for frittliggende småhusbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse er maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 8 meter. Ved flattaksløsning eller pulttak skal maks. gesims- og mønehøyde være 7,5m. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Til:

2.2 c)

Innenfor B1-2 er maks. mønehøyde begrenset til 7 meter over henholdsvis V6 og V8. Innenfor B3 er maks. mønehøyde begrenset til 10,5 meter over V8 og uansett ikke høyere enn kote +59. Dersom det innenfor B1-3 bygges flattaks- eller pulttaksløsning i tre etasjer **over V8**, skal toppetasjen være inntrukket fra vestfasaden.

2.2 d)

Innenfor B4 er maks. gesimshøyde 6 meter og maks. mønehøyde 8 meter for frittliggende småhusbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse/**blokk** er maks. gesimshøyde 7 meter og maks. mønehøyde 8,5 meter. Ved flattaksløsning eller pulttak skal maks. gesims- og mønehøyde være 8 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. **Ved bruk av underetasje økes alle tillatte høyder med 1,5 meter.**

2.2 e)

Innenfor B5-10 er maks. gesimshøyde 6 meter og maks. mønehøyde 8 meter for frittliggende småhusbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse er maks. gesimshøyde 7 meter og maks. mønehøyde 8,5 meter. Ved flattaksløsning eller pulttak skal maks. gesims- og mønehøyde være 8 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

10. Planbestemmelse 2.2 f) (nå 2.2 h)) foreslås endret:

Fra: Innenfor B5-10 skal bebyggelsen fortrinnsvis ha tunstruktur. Kommunen kan tillate annen struktur dersom dette gir like god eller bedre bokvalitet. Eventuell konsentrert småhusbebyggelse skal være i form av sammenkjedet bebyggelse. Områdene B5 til B10 skal ha en standard som tilsvarer høyere standard eneboliger uavhengig av løsninger for hustype.

Til: Innenfor B5-10 skal bebyggelsen fortrinnsvis ha **en struktur som sammen med FL5 skaper et overordnet tun.**

11. Ny planbestemmelse 2.2 m) er tatt inn:

Innenfor B1-10 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Se også pkt. 8.

12. Planbestemmelse 2.3 b) foreslås endret:

Fra: Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 % BYA.

Til: Maksimalt tillatt bebygd areal er **30 % BYA.**

13. Planbestemmelse 2.3 c) foreslås endret:

Fra: Ny bebyggelse skal oppføres med gesimshøyde maks. 5,5 meter og mønehøyde maks. 7,5 meter. For tomt 40-41, 45-47 og 74-78 er maks. gesimshøyde 4,00 m og maks. mønehøyde 6,00m. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For tomt 40-41 er i tillegg maksimal mønehøyde begrenset til kote +62 og for tomt 32-36 til kote +57.

Til: Ny bebyggelse skal oppføres med gesimshøyde maks. 6 meter og mønehøyde maks. 8 meter. For tomt 40-41, 45-47 og 74-78 er maks. gesimshøyde 4,5 m og maks. mønehøyde 6,5 m. **Ved bruk av underetasje økes alle tillatte høyder med 1,5 meter.** Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For tomt 40-41 er i tillegg maksimal mønehøyde begrenset til kote +62 og for tomt 32-36 til kote +57.

14. Planbestemmelse 2.3 d) foreslås endret ved at første del tas ut:

Fra: Bygningens møneretning skal være parallell med eller vinkelrett på tilliggende veg. Kommunen kan tillate annen møneretning dersom de terrengmessige forholdene tilsier det. På område B16-17 og B22-23 samt tomt 45-47 skal bebyggelsen ligge vinkelrett på vegen for å skape en åpen struktur aht utsikt fra bakenforliggende bebyggelse, friområder og frilufts-områder. Innenfor B11 og B16-23 skal bebyggelsen ha dempet fargebruk på den delen av bebyggelsen som vender ut mot det åpne landskapet. For å unngå sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke lyse/hvite farger eller pastellfarger som hovedfarge eller farge på staffasje. Det skal fortrinnsvis benyttes jordfarger.

Til: På område B16-17 og B22-23 samt tomt 45-47 skal bebyggelsen ligge vinkelrett på vegen for å skape en åpen struktur aht utsikt fra bakenforliggende bebyggelse, friområder og frilufts-områder. Innenfor B11 og B16-23 skal bebyggelsen ha dempet fargebruk på den delen av bebyggelsen som vender ut mot det åpne landskapet. For å unngå sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke lyse/hvite farger eller pastellfarger som hovedfarge eller farge på staffasje. Det skal fortrinnsvis benyttes jordfarger.

15. Ny planbestemmelse 2.3 f) er tatt inn:

Innenfor B11-36 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Se også pkt. 8.

16. Planbestemmelse 2.4 a) foreslås endret, ettersom boligtyper nå er definert i fellesbestemmelsene:

Fra: I områdene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og/eller sammenkjedet bebyggelse.

Til: I områdene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.

17. Planbestemmelse 2.4 b) foreslås endret:

Fra: Maksimalt tillatt bebygd areal er 35 % BYA.

Til: Maksimalt tillatt bebygd areal er 40 % BYA.

18. Planbestemmelse 2.4 c) foreslås endret:

Fra: Innenfor B37-38 er maks. mønehøyde begrenset til 10 meter over henholdsvis V5 og V7. Innenfor B39 er maks. mønehøyde begrenset til 6,5 meter over V8. Innenfor B40 er maks. mønehøyde begrenset til 10 meter over V8. Dersom det innenfor B37-40 bygges flattaks- eller pulttaksløsning i tre etasjer, skal toppetasjen være inntrukket fra vestfasaden.

Til: Innenfor B37-38 er maks. mønehøyde begrenset til 10,5 meter over henholdsvis V5 og V7. Innenfor B39 er maks. mønehøyde begrenset til 7 meter over V8. Innenfor B40 er maks. mønehøyde begrenset til 10,5 meter over V8. Dersom det innenfor B37-40 bygges flattaks- eller pulttaksløsning i tre etasjer over hhv. V5, V7 og V8, skal toppetasjen være inntrukket fra vestfasaden.

19. Ny planbestemmelse 2.4 d) er tatt inn:

Innenfor B37-40 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Det tillates skjæringer i terreng for plassering av bebyggelse på nivå med tilstøtende veg. Se også pkt. 8.

20. Planbestemmelse 2.5 b) foreslås endret:

Fra: Maksimalt tillatt bebygd areal innenfor B41-42 er 50 % BYA. Maksimalt tillatt bebygd areal innenfor B43 er 40 % BYA.

Til: Maksimalt tillatt bebygd areal innenfor B41-42 er **55** % BYA. Maksimalt tillatt bebygd areal innenfor B43 er **45** % BYA.

21. Planbestemmelse 2.5 c) foreslås endret:

Fra: Innenfor B41-42 er maks. gesims- og mønehøyde begrenset til 4 meter over henholdsvis V5 og V7. Dog tillates inntil $\frac{1}{3}$ av fasadelengden med maks. gesims- og mønehøyde 7 meter over V5 og V7. For område B43 er maks. gesims- og mønehøyde begrenset til kote +30.

Til: Innenfor B41-42 er maks. gesims- og mønehøyde begrenset til **4,5** meter over henholdsvis V5 og V7. Dog tillates inntil $\frac{1}{3}$ av fasadelengden med maks. gesims- og mønehøyde **7,5** meter over V5 og V7. For område B43 er maks. gesims- og mønehøyde begrenset til kote **+30,5**.

22. Ny planbestemmelse 2.5 d) er tatt inn:

Innenfor B41-43 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Se også pkt. 8.

23. Planbestemmelse 2.6 a) foreslås endret:

Fra: Felt AB tillates bebygd med et barnehagebygg med maks. BYA = 30 %.

Til: Felt AB tillates bebygd med et barnehagebygg med maks. BYA = **35** %.

24. Planbestemmelse 4 a) foreslås endret:

Fra: Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V1-13), annen veggrunn, gang-/sykkelveger (GS1-18) og bussholdeplasser (BH1-4) som vist i reguleringsplanen. Ved opparbeidelse av trafikkområdene skal det vektlegges god tilpasning for å redusere inngrep i terrenget.

Til: Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V1-13), annen veggrunn, gang-/sykkelveger (GS1-18) og bussholdeplasser (BH1-4) som vist i reguleringsplanen. Ved opparbeidelse av trafikkområdene skal det vektlegges god tilpasning for å redusere inngrep i terrenget. **Dette under forutsetning av at veganlegget ivaretar sin funksjon med tilstrekkelige bredder, siktlinjer, horisontal- og vertikalkurvatur og sikkerhet.**

25. Planbestemmelse 7.2 a) foreslås endret:

Fra: Områdene FL1-7 skal nyttes til felles lekeplasser. FL1-3 er felles for beboerne innenfor B7-11. FL5 er felles for beboerne innenfor B1-6. FL7 er felles for beboerne innenfor B40. FL4 og 6 er felles for alle beboerne innenfor reguleringsplanen.

Til: Områdene FL1-7 skal nyttes til felles lekeplasser. FL1-3 er felles for beboerne innenfor **B11-15**. FL5 er felles for beboerne innenfor **B5-10**. FL7 er felles for beboerne innenfor **B43**. FL4 og **FL6** er felles for alle beboerne innenfor reguleringsplanen.

26. Planbestemmelse 7.2 b) foreslås endret:

Fra: Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Trær i området skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Til: Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus, **lavvo, gapahuk o.l.** som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Trær i området skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

27. Ny planbestemmelse 7.3 d) foreslås innlemmet:

Innenfor FGA10 tillates kryssende vegforbindelse mellom B7 og B8, tilrettelagt for gjennomkjøring som kun er tillatt for samfunns- og sikkerhetsmessige formål som utrykning, brann eller renovasjon. Slik kryssing skal skje vinkelrett på turveg innenfor FGA10 og det skal sikres frisisiktsone minimum 4x20 meter mot turveg i begge retninger. Kryssing skal også sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting.

28. Tidligere planbestemmelse 9 fjernes i sin helhet iht. kommunens tidligere tekniske revisjon:

9. ANNET

9.1 Eventuell ekspropriasjon av annens grunn skal ansøkes og behandles separat av kommunestyret.

9.2 Det legges opp til mulighet for å søke dispensasjon for utnyttelsesgrad på tomtene dersom en husbygger har en kreativ annerledes måte å anvende tomten på som ikke går ut over andre naboer på feltet.

Planprosess

Forenklet planendring ble sendt på høring 29.04.2025. Høring ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill satt til 25.05.2025.

Det kom inn 6 merknader. Nedenfor er et sammendrag av de innkomne merknadene med forslagsstillers kommentarer til uttalelsene.

1. Statens Vegvesen (SVV), datert 06.05.2025

Planen berører ikke riksveg. SVV har ingen merknader til foreslåtte planendringer iht. deres sektoransvar. De har heller ingen innvendinger mot at endringene gjennomføres som forenklet planendring.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFØBOA), datert 13.05.2025

SFØBOA har ingen konkrete merknader til planen. De forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og ber om å få tilsendt vedtaket i saken og ev. godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

3. Østfold Fylkeskommune (ØFK), datert 14.05.2025

ØFK er enig med Råde kommune i at det planlagte tiltaket ikke går ut over hoveddrammene i planen, eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. ØFK mener det må gjøres en vurdering av tiltaket i forhold til barn og unge. ØFK vil også minne om at det gjenstår arkeologiske undersøkelser av tre kulturminner og mener at tiltakshaver/kommunen ville være tjent med, og hatt mer forutsigbarhet, dersom man nå ba om å få utført en arkeologisk undersøkelse av de resterende kulturminnene. ØFK har ingen flere merknader, og ber om å få tilsendt vedtaket i saken og ev. godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller kan ikke se at de foreslåtte endringene vil ha noen påvirkning for barn og unge. Om noe, vil det være positivt at planen åpner for å dandere terrenget langs vegene på en bedre måte. Dette kan gi noe økt sikkerhet og bedre estetikk. Når det gjelder de tre kulturminnene som nevnes, ligger disse i den søndre delen av planområdet. For det første berøres de ikke av foreslått planendring. For det andre er planen å bygge ut hele den nordre delen av planområdet før man begynner på den søndre delen. Det vil derfor kunne være ganske lenge til man påbegynner utbyggingen/anleggsarbeidet i den søndre delen. Mest sannsynlig vil man derfor avvente undersøkelsen av disse kulturminnene til det nærmer seg oppstart i den søndre delen.

4. Norgeshus AS (NH) på vegne av Strømmesåsen Eiendom AS (SE), datert 20.05.2025

- a. SE eier delfeltene B5-10, og ønsker å fremme forslag knyttet til disse delfeltene, samt korrigering av benevelser. SE har tidligere foretatt søknad om tiltak for oppføring av småhusbebyggelse med tilhørende anlegg for delfeltene B5-B6. Søknaden ble sendt inn høsten 2023. Rammesøknaden og dispensasjonen ble endret våren 2024 og supplert i juni 2024. I juli 2024 ble tiltaket godkjent i et delegert vedtak av samfunnsutvalget (sak 062/20, saknr. 138/24). Varslet reguleringsendring anses å tilpasse endringene tilknyttet ovennevnte søknadsprosess.
- b. Kommentar til bestemmelse 2.2 a). «*Intensjonen med bestemmelsen var å ivareta konseptet med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse adskilt fra hverandre innen hvert delfelt. Dette for å skape en høyere standard av eneboliger, og en variasjon av disse i hvert delfelt var med på å skape en mindre standard enn tiltenkt*». NHs vurdering: Siden planen ble vedtatt, 2011, har det skjedd en vesentlig samfunnsutvikling. Klimaendringer, befolkningsvekst og økonomi er viktige faktorer for fremtidig boligstruktur. Frafall og større sosiale ulikheter gjør at det vil være behov for å tilrettelegge for en mer variert boligstruktur. Det vil være viktig med tilrettelegging for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- c. Kommentar til bestemmelse 2.2 h). I høringen var det foreslått følgende formulering i bestemmelsen: «*Innenfor B5-10 skal bebyggelsen fortrinnsvis ha tunstruktur. Kommunen kan tillate annen struktur dersom dette gir like god eller bedre bokvalitet*». NH foreslår følgende ordlyd: «*Innenfor B5-10 skal bebyggelsen fortrinnsvis ha en struktur som sammen med FL5 skaper et overordnet tun*». NHs vurdering: Definisjonen av bokvalitet omfattes av både fysiske og sosiale aspekter, og derav en subjektiv oppfatning. Det foreslås at den opprinnelige planbestemmelsen endres, da den virker lite hensiktsmessig for å ivareta variert bokvalitet innenfor delfeltene. Bestemmelsen har tidligere lagt opp til at bebyggelsen skal organiseres i en tunstruktur. Erfaring og vurderinger tilsier imidlertid at god bokvalitet og høy standard kan oppnås uten en slik struktur, og at kravet i noen tilfeller kan virke begrensende snarere enn kvalitetsfremmende. Å fjerne dette kravet vil gi større fleksibilitet i utforming og plassering av bebyggelsen, uten at det går på bekostning av bokvalitet eller helhetsinntrykk. I tillegg kan det argumenteres for at delfeltene B5–B10, sammen med fellesområdet FL5, i seg selv danner en overordnet tunstruktur, med naturlige forbindelser og tilkomst mellom feltene. Dette styrker opplevelsen av sammenheng og fellesskap i området, selv uten krav om tunstruktur innen hvert enkelt delfelt.
- d. Kommentar til bestemmelse 2.2 k): Gjeldende bestemmelse er: «*Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet*». NH foreslår: «*Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet*».

for typen frittliggende småhusbebyggelse, og minimum 1 parkering pr. boenhet for typen konsentrert bebyggelse». NHs vurdering: Hensikten med bestemmelsen er å sikre opparbeidelse av nødvendig parkeringsareal for boenheter innenfor planområdet. Planområdet ligger i Strømnesåsen, som er et av kommunens hovedsatsningsområder for tettstedsutvikling av boliger med gang – og sykkelavstand til sentrumsområdet, Karlshus. Nærhet til gang- og sykkelveg og bussholdeplass gjør området attraktivt for andre med fremkomstmidler enn bil. Reduksjonen av parkeringskravet fra 2 til 1 plass per boenhet for konsentrert bebyggelse vil bidra til en mer bærekraftig og klimavennlig utvikling. Videre er det ikke alle som har bil eller mulighet til å kjøre bil.

- e. Kommentar til bestemmelse 7.2 a): Gjeldende ordlyd er: «Områdene FL1-7 skal nyttes til felles lekeplasser. FL1-3 er felles for beboerne innenfor B7-11. FL5 er felles for beboerne innenfor B1-6. FL7 er felles for beboerne innenfor B40. FL4 og 6 er felles for alle beboerne innenfor reguleringsplanen». NH foreslår: «Områdene FL1-7 skal nyttes til felles lekeplasser. FL1-3 er felles for beboerne innenfor **B11-15**. FL5 er felles for beboerne innenfor **B5-10**. FL7 er felles for beboerne innenfor **B43**. FL4 og 6 er felles for alle beboerne innenfor reguleringsplanen». NHs vurdering: Det kan se ut til at det er oppgitt feil benevnelse for feltene avsatt til bolig som naturlig sogner til feltene for felles lekeplass. Feltet FL5 ligger omkranset av feltene B5-10 og det anses naturlig at det er beboere i disse delfeltene FL5 er tiltenkt for. Det samme med FL1-3 og FL7. Hvis det er tilfellet anses det fornuftig å rette opp benevnelsen i pågående reguleringsendring.
- f. Forslag til ny bestemmelse 7.3 d): «*Innenfor FGA10 tillates vegforbindelse over felles grøntanlegg FGA10 mellom B7 og B8, tilrettelagt for gjennomkjøring som er kun tillatt for samfunns – og sikkerhetsmessige formål som, uttrykning, brann eller renovasjon. Fysisk sperre i form av bom og skilting er tillatt*». NHs vurdering: Bakgrunnen for å åpne opp for gjennomkjøring mellom delfelt, B7 og B8 ved å krysse FGA10, er å minimere unødig tette flater som asfalt innenfor delfeltene for riktig funksjonskrav som vendehammer eller snuplass, i forbindelse med tilkomst tiltenkt samfunnssikkerhet, beredskap og bl.a. renovasjon. En gjennomkjøring bidrar til økt sikkerhet ved at f.eks. renovatør unngår unødig med rygging innenfor hvert delfelt. Det reduserer støy ved å eliminere behovet for rygging, er mer miljøvennlig og totalt sett mer effektivt og kunne kjøre gjennom. Gjennomkjøring vil kreve at det tillates en bedret standard på nødvendig areal av FGA10 for motorisert ferdsel, i tillegg til at det må sikres fri tilgang og bruk hele året. Krysningpunktet må tydeliggjøres med skilting for gjennomkjøring og evt. hindre unødig gjennomkjøring med fysisk sperre som f.eks. bom. Foruten bedret standard der hvor selve gjennomkjøringen vil etableres, anses tiltaket å ikke være til vesentlig hinder for bruken av FGA10 som smett og gjennomgående drag til tomtene. Basert på størrelsen og omfanget anses den og ikke hindre inndelingen av byggeområdene eller bebyggelsens eksponering mot omgivelsene.

Forslagsstillers kommentar

- a. *Tas til orientering.*
- b. *Det fremstår litt uklart om NH ønsker å endre ordlyden i bestemmelsen, eller om det er en kommentar til bestemmelsen. Slik den er formulert, fremstår den som en kommentar til bestemmelsen, ikke som formulering av en juridisk planbestemmelse. Vi har ikke endret ordlyden som følge av høringsuttalelsen.*

- c. *Det foreligger konkret planer og godkjenninger for utbygging av delfeltene. Endelig utforming avklares i forbindelse med detaljprosjektering ved byggesak, i samråd med kommunen. Ordlyden i bestemmelsen er endret i tråd med NHs ønske.*
- d. *Forslagsstiller har drøftet punktet med kommunens administrasjon. Det kan bli utfordringer med feilparkerte biler, og det bør være noen plasser som kan benyttes til gjesteplasser. NHs ønske er derfor ikke imøtekommet.*
- e. *NH har rett i at det var feil benevnelse i bestemmelsene. Dette er rettet i tråd med NHs innspill.*
- f. *Forslagsstiller mener at dette kan aksepteres under forutsetning av at sikkerhet for barn og andre som benytter turveg innenfor FGA10 ivaretas. Vi mener dette forutsetter at krysningen skjer vinkelrett på turvegen, at friskt ivaretas og at det sikres med bom og skilting. Forslagsstiller foreslår derfor følgende formulering av bestemmelsen: «Innenfor FGA10 tillates kryssende vegforbindelse mellom B7 og B8, tilrettelagt for gjennomkjøring som kun er tillatt for samfunns- og sikkerhetsmessige formål som utrykning, brann eller renovasjon. Slik kryssing skal skje vinkelrett på turveg innenfor FGA10 og det skal sikres frisksone minimum 4x20 meter mot turveg i begge retninger. Kryssing skal også sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting».*

5. Familien Weel v/Rolf Arne Weel (Weel), datert 21.05.2025

- a. Weel ønsker gjerne en befaring på det som gjelder deres eiendommer og informasjon om hvilke rettigheter de har som grunneiere til arealet som nå er omfattet av utvidet planområde. De har hatt oppmålingsforretning etter at vegene var ferdig bygd, og har satt grenser utfra at Råde tomteutviklingsselskap ikke ønsket å eie mer enn nødvendig.
- b. Kommentar til følgende bestemmelse: «Bestemmelsesområdene markert #1-2 tillates beplantet.» Weel ber forslagsstiller tenke langsiktig, slik at det er mulig å ev. hogge ned, grave og ev. plante nytt, slik at området kan holdes i næring og drift.
- c. Kommentar til følgende bestemmelse: «Innenfor bestemmelsesområdene markert #1 tillates tiltak som ikke kan forringe vegens fundament eller tilhørende overvannshåndtering. Tiltak som kan påvirke vegens fundament er forutsatt vegeiers godkjenning. Slik godkjenning skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.» Weel vil gjøre oppmerksom på at det er veldig fuktig i enkelte områder på deres eiendom, da utbygger ikke har løst utfordringene med overvann tilfredsstillende, satt fra Weels side. Weel forutsetter at de kan drifte skogen som tidligere, med maskiner og utstyr de disponerer uten å måtte søke kommunen om tillatelse til tiltak.
- d. Kommentar til følgende bestemmelse: «Eventuell ekspropriasjon av annens grunn skal ansøkes og behandles separat av kommunestyret». Weel ber om en tilbakemelding på om forslagsstiller ønsker å flytte grensene som man tidligere har blitt enige med Råde tomteutviklingsselskap om. Weel håper også på mulighet for forhandlinger framfor ekspropriasjon.

Forslagsstillers kommentar

- a. *Det er avholdt befarings. For øvrig tror forslagsstiller at det er noe misforståelse fra Weel. Det er ikke snakk om noen utvidelse av planområdet. Det er heller ikke snakk om å endre formålsgrenser eller eiendomsgrenser. Disse bestemmelsesområdene (#1-2) som er lagt inn i planen er i praksis for å tilpasse planen til faktisk byggede veger og tilstøtende terreng. Bestemmelsesområdene med tilhørende bestemmelser gir mulighet for å dandere og tilpasse terrenget også utenfor regulert vegformål. Disse bestemmelsesområdene gir altså større fleksibilitet i planen, ikke begrensninger.*
- b. *Den bestemmelsen Weel viser til, er nettopp for å påpeke at områdene kan beplantes. Ellers vil vi gjerne bemerke at bestemmelsen kun gjelder de arealene som omfattes av bestemmelsesområdene #1-2. Dette er svært smale arealer langs vegene. De berører ikke skogen for øvrig.*
- c. *Som nevnt over, omfatter bestemmelsen kun smale arealer langs kjørevegene. Som det fremgår av bestemmelsen, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe overvannshåndteringen. Bestemmelsen er ikke på noen måte til hinder for å gjøre tiltak som kan bedre overvannshåndteringen.*
- d. *For det første ønsker forslagsstiller å presisere at denne bestemmelsen i forbindelse med den forenklete planendringen vil bli tatt ut. Denne bestemmelsen er dermed ikke lenger en del av planen. Grunnen til at dette er tatt ut, er at ev. ekspropriasjoner ivaretatt i eget regelverk. For øvrig er det ingen ønsker om å endre på grensene man tidligere har blitt enige om.*

6. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 22.05.2025

NVE sender generell uttalelse. På grunn av stor saksmengde har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE påpeker at planmyndigheten (kommunen) har ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir ivaretatt i planforslaget. NVE kan kontaktes dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering. Vår vurdering er at de endringene som er foreslått ikke vil påvirke de forholdene som NVE påpeker.

Forslagsstillers egne vurderinger

Som påpekt tidligere, er endringene i all hovedsak for å regulere i henhold til faktisk bruk og sikre sidearealer langs offentlige trafikkområder. Bestemmelsesområder #1-2 er lagt langs opparbeidede veger. I tillegg foreslås endrede bestemmelser etter initiativ fra kommunen for å gi økt forutsigbarhet og avklaringer på forhold som har oppstått siden planen ble vedtatt. Det er også tatt inn endringer basert på innspill i forbindelse med høring. Foruten korrigering av feil benevnelse angår disse endringene bare de som har sendt uttalelsen. Det vurderes derfor ikke å utløse behov for ny høring.

Listen over endringene kan fremstå som omfattende, men dette er fordi de samme justeringene går igjen flere ganger for ulike formålsområder.

Disse endringene vurderes ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene anses ikke å medføre vesentlige ulemper for andre parter. Det har heller ikke kommet høringsuttalelser som vil være til hinder for å behandle søknaden som en forenklet planendring iht. pbl. § 12-14.

Med vennlig hilsen



Per Atle Tangen
Henning Larsen Architects AS

Vedlegg:

1. Plankart revidert, pdf
2. Reguleringsbestemmelser revidert, pdf og word
3. Kopi av innkomne høringsuttalelser.