

HENNING LARSEN ARCHITECTS AS

v/Per Atle Tangen

per.atle.tangen@henninglarsen.com

Postboks 427 Skøyen

0213 OSLO

Vår saksbehandler:
RLVår ref:
25-0001Deres ref:
Strømnesåsen-mindre
endring Saksnr: 2025Dato:
20.05.2025

INNSPILL TIL RULLERING AV REGULERINGSPLAN, STRØMNEÅSEN – MINDRE ENDRING PLAN-ID: 0135_140, RÅDE KOMMUNE

Det vises til varsel datert 29.04.2025, om mindre endring av reguleringsplan -Strømnesåsen, Plan-ID 0135_140, vedtatt 06.05.2010, reguleringsendring, 27.08.2015 og sist teknisk revidert 08.03.2024.

På vegne av forslagstiller, Strømnesåsen Eiendom AS (**SE**), fremmer Norgeshus AS v/arkitekt – og ingeniørkontor (**NH**) innspill til pågående reguleringsendring med frist for innspill, 25.05.2025.

SE eier delfeltene markert som B5-10 i plankartet, og ønsker å fremme forslag knyttet til disse delfeltene.

De foreslåtte endringene, som det er sendt varsel om som mindre endring, vurderes som positive både med tanke på hva markedet etterspør, hva lokalsamfunnet trenger, og retning samfunnsutviklingen har hatt siden planen ble utarbeidet.

Det er kjent at hovedsatsningen på fremtidig boligutvikling skal skje innenfor Karlshus sentrum og Strømnesåsen, for å støtte opp under klimavennlig tettstedsutvikling, jf. «1.2 Hovedgrep» i kommuneplanen for Råde kommune 2023-2037, vedtatt 07.12.2023.

SE har ytterligere forslag til justeringer av bestemmelser til de foreslåtte endringer det varsles om. Dette for å kunne tilrettelegge for en mer variasjon og tilpasninger for området, markedets etterspørsel i nåtid så vel som i fremtiden. Forslaget medfører følgende endringer:

Bestemmelse	Endring
Pkt. 2.2 bokstav k	Sette et lavere parkeringskrav for konsentrert småhusbebyggelse, hovedsaklig for felt B5-10.
Pkt. 7.2 Bokstav a	Rette opp benevnelse i bestemmelse for felles lek.
Pkt. 7.3 bokstav b	Tillate veg/tverrforbindelse over felles grøntanlegg FGA10, mellom B7 og B8

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Bakgrunn for saken.....	2
1.1 Hensikten med planen	2
1.2 Hensikten med endringen.....	2
1.3 Foreslått endring for bestemmelse 2.2 «Boliger m/tilhørende anlegg (B1-10)».....	3
2 Virkninger av endringen	6
2.1 Virkningen for endring av bestemmelser i plan.....	6
3 Referanser	7

1 Bakgrunn for saken

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med områdeplan/reguleringsplan for Strømnesåsen var å tilrettelegge for videreutvikling av eiendommene til boligformål med variasjon av botilbud, noe som var en viktig forutsetning for planen. Strømnesåsen er et av kommunens hovedsatsningsområder for tettstedsutvikling av boliger med gang- og sykkelavstand til sentrumsområdet, Karlshus.

Intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser er at delfeltene B5-B10 skal ha en høy standard med romslige boenheter tilsvarende standard eneboliger eller ved utbygging av småhusbebyggelse som sammenkjedet bebyggelse. Fortrinnsvis skal bebyggelsen opparbeides som tun, men annen utbyggingsmønster tillates dersom dette gir like god eller bedret kvalitet. Videre nevnes det i planen at området utvikling også vil være avhengig av markedets etterspørsel.

1.2 Hensikten med endringen

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.

Hensikten med endringen er å legge til rette for et variert og inkluderende bomiljø, med boliger som møter behovene til mennesker med ulik bakgrunn og behov. For å oppnå dette, er det nødvendig å tilrettelegge for boligtyper og utnyttelsesgrad som reflekterer dagens etterspørsel og samfunnets behov.

Videre bemerkes det at det er tatt inn en ny bestemmelse 2.1 a), som definerer boligtyper og presiserer hva som skal inngå som konsentrert småhusbebyggelse, samt. utnyttelsesgrad

tilpasset området og bebyggelsen. Mindre enheter i 4- og 6 mannsboliger, er mer aktuelt i tiden man er i nå, og utelukker ikke at dette kan endre seg i fremtiden.

Tiltak innenfor delfelt B5 og B6 er godkjent, og tiltak av nødvendig teknisk infrastruktur som VVA (Vei, vann og avløp) er ferdig fremført for området, jf. PBL §18-1, slik at opparbeidelse av delfeltene kan starte.

Følgende endringer gitt i 2.1 a) tydeliggjør boligtyper innenfor områdene og reduserer usikkerhet og behovet for ytterligere vurdering og tolkning i en utbyggingsprosess.

1.3 Foreslått endring for bestemmelse 2.2 «Boliger m/tilhørende anlegg (B1-10)»

Under følger en oversikt over bestemmelsene som foreslås endret. For hver bestemmelse vises først gjeldende tekst, deretter forslag til ny formulering, og til slutt en kort vurdering av bakgrunnen for endringen. Gjeldende bestemmelse er referert med nummer fra høringsbrev, datert 29.04.2025, og deretter bestemmelsesparagraf.

7. 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.

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.

10. Bestemmelse 2.2. h) - Innenfor B5-10 skal bebyggelsen fortrinnsvis ha tunstruktur. Kommunen kan tillate annen struktur dersom dette gir like god eller bedret bokvalitet.

Foreslått endring av bestemmelse:

2.2. h) Innenfor B5-10 skal bebyggelsen fortrinnsvis ha en struktur som sammen med FL5 skaper et overordnet tun.

Vurdering:

Formålet med den opprinnelige bestemmelsen og krav til struktur til delfeltene, er basert på tidligere analyser, behov og ønsket boligutvikling. I forhold til et relativt flatt terreng ble det foreslått som gunstig delområde for «boliger m/tilhørende anlegg». Jf. Beskrivelse 3.2 andre ledd. Samtidig åpner bestemmelsen at kommune kan tillate annen struktur dersom det gir like god eller bedre bokvalitet.

Definisjonen av bokvalitet omfattes av både fysiske og sosiale aspekter, og derav en subjektiv oppfatning. Fysiske aspekter kan være plassering, tilgang til solfylte uterom og nærhet til

kveldsaktiviteter. Sosiale aspekter kan være trygghet, inkluderende omgivelser og møteplasser, beboerinvolvering, og sanselige opplevelser skapt av lys, lyd, lukt, farger og materialbruk. Dette er noe som ivaretas i stor grad av gjeldende lover, forskrifter og veiledere i dag. Plankonsulent er kjent med at Sintef på oppdrag av Norsk eiendom er i gang med å se på nye kriterier som bør være med i et vurderingssystem (Bokvalitetsrosen) for bokvalitet i nye boligprosjekter, og forventes klart til bruk ila. 2025. (SINTEF og Norsk Eiendom utarbeider kriterier for bokvalitet, 2024).

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.

Endringene vil i liten grad påvirke hensynene i bestemmelsen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

k) Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Foreslått endring av bestemmelse:

k) Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet **for typen frittliggende småhusbebyggelse, og minimum 1 parkering pr. boenhet for typen konsentrert bebyggelse.**

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. Foreslåtte endringer vil i liten grad påvirke hensynene i bestemmelsen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

7.2 Felles lekeplass (FL1-7)

a) 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.

Foreslåtte endring av bestemmelse:

7.2 Felles lekeplass (FL1-7)

a) Områdene FL1-7 skal nyttes til felles lekeplasser. FL1-3 er felles for beboerne innenfor ~~B7-11~~ **B11-15**. FL5 er felles for beboerne innenfor ~~B1-6~~ **B5-10**. FL7 er felles for beboerne innenfor ~~B40~~ **B43**. FL4 og 6 er felles for alle beboerne innenfor reguleringsplanen.

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.

7.3 Felles grøntanlegg (FGA118)

Ny bestemmelse foreslås tatt inn:

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.

Vurdering:

Hensikten med bestemmelsen er å sikre opparbeidelse, tilgang til og bevaring av grønnstruktur innenfor planområde. Dette for å ivareta tilstrekkelig uteopphold i alle livets faser, grønne gjennomgående korridorer/smett for rekreasjon, lek og nærhetsfølelsen til naturen.

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. Foreslåtte endringer vil i liten grad påvirke hensynene i bestemmelsen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder vesentlig.

2 Virkninger av endringen

PBL §12-14 annet ledd sier: «*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*» (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2008).

2.1 Virkningen for endring av bestemmelser i plan

Hovedformålet i opprinnelig reguleringsplan for Strømnesåsen, er tilrettelegging for fremtid boligutvikling for Karlhusområdet med vekt på «*varierte botilbud innenfor planområdet for en god sosial sammensetning i befolkningen*», jf. 3.2 beskrivelse. Videre skal det «*legges vekt på godt og harmonisk uttrykk innenfor hvert delområde med hensyn til form, materialbruk og farge. Med harmonisk menes... helhetlig uttrykk kombinert med variasjon for å unngå monotoni.*» jf.

Bestemmelser punkt 2.1 c). Videre ivaretagelse av sosial samt teknisk infrastruktur, med oppmerksomhet mot tilpasning av bebyggelse, anlegg, uteområder med lekeplasser til tomte og terrenget.

Kommuneplan for Råde 2020-2037 – Samfunnsdelen vedtatt 11.06.2020, danner grunnlaget for retning og videre utvikling av Råde som tettsted. Samfunnsdelen viser til at det er sosial ulikhet blant innbyggerne i Råde, og ønsket retning knytter seg til bærekraftig utvikling. Med sine tre satsingsområder:

- **Leve hele livet i Råde**
- **Attraktive Råde**
- **Grønne Råde**

Boligbygging innenfor regulerte boligområder vil være viktig for å nå både klimamål og utvikle gode nærmiljøer: «*En viktig og ny utfordring og forutsetning for planen er imidlertid en mer konsentrert og tettere utbygging av tettstedene enn før, men som allerede i dag får god hjelp av markedet som etterspør et mer allsidig og differensiert boligtilbud. For å imøtekomme dette legger boligbyggeprogrammet opp til at nesten 20% av boligbyggingen skal skje i form av fortetting i eksisterende boligområder, leiligheter i næringsbygg, bruksendringer av hytter, hus, næringsbygg.*» (Kommunedelplan - Boligbyggeprogram 2009-2020, 2009).

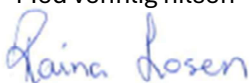
Forslag til endring av bestemmelser for eksisterende reguleringsplan tilstreber å nå klimamål med gode nærmiljøer ved å tilrettelegge for fortetting innenfor avsatt boligområdet. Stedsutvikling med tilgang til variasjon av boliger innenfor respektive delfelt med vekt på kvalitet anses det attraktivt og bo hele livet i Råde. Viderefører gode grønne uteoppholdsarealer i form av smett, gjennomgående traseer og kort tilkomst til friluftsområder. Attraktive boligområder

tilrettelagt for at alle kan bo trygt og sikkert, med tilstrekkelig avstand til sentrumstettstedet med eller uten motorisert ferdsel. Dette anses som en viktig forutsetning for at alle kan bidra til samfunnsdeltagelse, helse, utdanning og arbeid.

Planlagt opparbeidelse av feltene anses og oppfylle intensjonen i reguleringsplanen for Strømnesåsen, med tanke på bebyggelsesform, variasjon, etterspørsel og lokalsamfunnets behov. I tillegg anses endringene av bestemmelsene å imøtekomme kommunens nye boligstrategi med økt fortetting innenfor eksisterende boligområder tilpasset dagens behov og etterspørsel i markedet, så vel som målene med å utvikle gode nærmiljøer for et allsidig og differensiert boligtilbud.

Plankonsulent og forslagstiller vurderer at innspill som nå er forelagt, vurderes i pågående reguleringsendring av eksisterende plan for Strømnesåsen.

Med vennlig hilsen



NORGESHUS

Raina Losen

Arealplanlegger

Tlf: 476 78 862 – E-post: raina.losen@norgeshus.no



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no



3 Referanser

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2008). *Lovdata*. Hentet fra Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) -Plandelen: <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§12-14>

SINTEF. (2024). *SINTEF og Norsk Eiendom utarbeider kriterier for bokvalitet*. Hentet fra <https://www.sintef.no/siste-nytt/2024/sintef-og-norsk-eiendom-utarbeider-kriterier-for-bokvalitet/>

Virksomhet teknisk Plan og miljø. (2009). *Kommunedelplan - Boligbyggeprogram 2009-2020*. Hentet fra Råde kommune: https://www.rade.kommune.no/_f/p1/i71bda4c0-5527-491f-a9b6-e90de079a97f/kommunedelplan-boligbyggeprogram-2009-2020-vedtatt-av-kommunestyret-180609.pdf