

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.
Samfunnsutvalget	14.07.2025	036/25

Saksbeh. Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.IdentitetWrapp er Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv	Arkivsaknr. 25/7822
---	--------------	-------------------------------

Behandling av søknad om mindre endring som en forenklet reguleringsprosess

Vedtak - Samfunnsutvalget - 14.07.2025

Råde kommune godkjenner forslag til forenklet reguleringsendring for Strømnesåsen, med ny Plan ID 3112 2025 03, revidert plankart datert 18.06.2025 og planbestemmelser datert 18.06.2025, men med kommunedirektørens alternative bestemmelser til forslagets bestemmelser, slik de fremgår nedenfor:

§ 2.1. c) Ordlyden i det nye bestemmelsestilletget endres til: «I overgangen mellom boligtomt og tilstøtende terreng skal ikke fyllinger være både høye og bratte. Forholdet mellom høyde og bratthet bestemmes derfor slik: Når fyllingens høyde (i meter) ganges med fyllingens stigning (f.eks. 1:3), skal svaret bli 0,5 eller mindre. Som eksempel blir da stigningen i en 1 meter høy fylling 1:2 eller slakere. I en 2 m høy fylling blir den 1:4 eller slakere, og i en 3 m høy fylling 1:6 eller slakere osv.

§ 2.2 c) og § 2.4 c) Suppleres med «med minst 2,5 meter. En evt. takterrasse skal ha rekkverk i tråd med til enhver tids gjeldende TEK, men de skal ikke være høyere enn nødvendig. Rekkverk skal ikke være massive og skal ha ikke-reflekterende overflate.»

§ 2.2. h) «Sprang i fasader skal benyttes til å skape variasjon og gode skjermede uterom. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom boligens inngangsparti og felles parkeringsplass eller vei. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst hver femte oppstillingsplass på felles parkeringsplass. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst annenhver boenhet der parkeringen ligger i tilknytning til hver enkelt boenhet.»

§ 7.3. d) «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. Kryssing skal sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting».

Oppdatert plandokumenter med vedtaksdato og ny Plan-ID ettersendes til kommunen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Råde kommune godkjenner forslag til forenklet reguleringsendring for Strømnesåsen, med ny Plan ID 3112 2025 03, revidert plankart datert 18.06.2025 og planbestemmelser datert 18.06.2025, men med kommunedirektørens alternative bestemmelser til forslaget bestemmelse, slik de fremgår nedenfor:

§ 2.1. c) Ordlyden i det nye bestemmelsestillegget endres til: *«I overgangen mellom boligtomt og tilstøtende terreng skal ikke fyllinger være både høye og bratte. Forholdet mellom høyde og bratthet bestemmes derfor slik: Når fyllingens høyde (i meter) ganges med fyllingens stigning (f.eks. 1:3), skal svaret bli 0,5 eller mindre. Som eksempel blir da stigningen i en 1 meter høy fylling 1:2 eller slakere. I en 2 m høy fylling blir den 1:4 eller slakere, og i en 3 m høy fylling 1:6 eller slakere osv.*

§ 2.2 c) og § 2.4 c) Suppleres med *«med minst 2,5 meter. En evt. takterrasse skal ha rekkverk i tråd med til enhver tids gjeldende TEK, men de skal ikke være høyere enn nødvendig. Rekkverk skal ikke være massive og skal ha ikke-reflekterende overflate.»*

§ 2.2. h) *«Sprang i fasader skal benyttes til å skape variasjon og gode skjermede uterom. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom boligens inngangsparti og felles parkeringsplass eller vei. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst hver femte oppstillingsplass på felles parkeringsplass. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst annenhver boenhet der parkeringen ligger i tilknytning til hver enkelt boenhet.»*

§ 7.3. d) *«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. Kryssing skal sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting».*

Oppdatert plandokumenter med vedtaksdato og ny Plan-ID ettersendes til kommunen

Bakgrunn for saken og historikk:

Kommunen mottok den 13.06.2025 søknad om forenklet planendring av reguleringsplanen for Strømnesåsen i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd. Den 29. april 2025 ble det varslet oppstart av reguleringsplanarbeidet med høringsfrist 25. mai 2025. Det er innkommet seks innspill, hvorav ett har flere forslag til endringer av bestemmelser.

Saksopplysninger:

Plantype: Mindre reguleringsendring

Navn på planforslaget: Strømnesåsen - mindre endring

Opprinnelig arealplan-ID: 0135_140

Ny arealplan-ID: 3112 2025 03

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

Innsendte forslag til endrede plandokumenter:

- Plankart datert. 18.06.2025
- Planbestemmelser datert 18.06.2025

Behandling som forenkler planendringen

Planendringen gjelder mindre justeringer for å bli a jour med dagens situasjon på stedet, overordnet regelverk (TEK17) og ny kommuneplan. Intensjoner og føringer i planen er i all hovedsak uendret som følge av de foreslåtte endringene. Det ønskes derfor kun å oppdatere eksisterende reguleringsplan gjennom forenklet reguleringsendring.

Denne muligheten er hjemlet i *“plan- og bygningsloven § 12-14, Endring og oppheving av reguleringsplan.”* Framgangsmåten er den samme som for å opprette en ny plan, men

kommunestyret kan delegere myndigheten til å godkjenne endringer i reguleringsplaner når endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen forøvrig, hoveddrammene i planen og hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dette må kommunen gjøre en konkret vurdering av. Dette fremkommer under «vurderinger» nedenfor.

Formålet med endringen

Reguleringsplanen hadde ikke detaljprosjektert veisystemet. Under opparbeidelsen av veien har man sett at det har vært nødvendig med større fyllinger og skjæringer enn regulert på grunn av mye høydeforskjell i terreng. Forslagsstiller har derfor initiert en mindre endring av planen da fyllingene og skjæringene en del steder går ut over formålsgrensene i gjeldende reguleringsplan. Formålet med planendringen er altså å oppdatere planen i henhold til opparbeidet vegsystem for å være i tråd med faktisk situasjon på stedet.

Ettersom det foreligger et behov for å vedta justeringer av reguleringsplanen, har kommunen foretatt en egen vurdering av hvordan reguleringsplanen fungerer i praksis, og sett opp mot den nye arealdelen til kommuneplanen og TEK17. Målet er at bruken og bokvalitetene som opprinnelig ble regulert fortsatt skal kunne ivaretas selv om øvrige formelle krav er endret siden planen ble vedtatt.

Innholdet i endringene

Temaene som berøres listes opp under. For bestemmelsene i sin helhet, se vedlegg.

- Kommunen har tatt ut bestemmelsen om at parkering ikke medregnes i BYA. Dette kompenseres med å øke 5% BYA på alle felt.
- Kommunen har påpekt at ny TEK medfører noe større byggehøyder. Dette kompenseres ved å øke byggehøyder i bestemmelsene med 0,5 meter.
- Gjeldende bestemmelser tar ikke tilstrekkelig høyde for bebyggelse med underetasjer. Det er derfor lagt til presiseringer om at høyden på bygg med underetasje kan økes med 1,5 meter.
- Krav om minste uteoppholdsareal (MUA) i kommuneplanens arealdel er lagt inn.
- Bestemmelsene er noe justert slik at de i større grad presiserer og definerer type bebyggelse på de ulike delområdene.
- Det er lagt til bestemmelser som avklarer bruken av veiens sideareal slik at opprinnelig formål kan ta i bruk fyllingene og skjæringene rundt veien på en god og trygg måte.
- Utformingen av fyllinger, skjæringer og terrengtilpasning er presisert for å sikre god tilpasning til terreng og veianlegg.
- I felt B1-B10 (delområder på toppen/midten av Strømnesåsen), åpnes det for at både frittliggende boliger og konsentrert småhus kan bygges i samme delfelt. Det åpnes også for å tillate blokk på felt B1-B4 (langs kanten i vest).
- Det er ikke lenger krav til å at det må være sammenkjedet bebyggelse på felt B5-B10.
- Generelt krav om at mønet ligger parallelt eller vinkelrett på veien er fjernet.

Kommunedirektørene viser til vedlagt søknad der det tydelig fremgår hvilke bestemmelser som ønskes endret og hvordan. Se vedlegg.

Innkomne høringsuttalelser

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 og kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene. Høringsinnspillene er vedlagt i sin helhet.

Høringsinnspillene og kommentarene fargekodes og summeres for raskt overblikk:

Innspillet tas til følge, og det er enighet om endringen.	10 stk.
---	---------

Innspillet tas ikke til følge / Det er uenighet om endringen. 4 stk.

Kommunedirektøren har i tillegg to nye innspill for å tydeliggjøre eksisterende bestemmelser.

Innspillene:

1. Familien Weel v/ Rolft Arne Weel (Weel), datert 21.05.2025

Spørsmålene kan se ut til å bunne i en misforståelse om hva høringen gjaldt, og bekymring for om endringen kan ha konsekvenser for deres drift i LNF. Forslagsstiller har hatt en befaring med Weel. Ingen av innspillene har konsekvenser for gjennomføringen av planen.

1. Weel ønsker 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.

Forslagsstillerens kommentar:

- *Det er avholdt befaring. 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) Kommentartil 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.

Forslagsstillerens kommentar:

- *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 den øvrige skogen.*

c) Kommentartil 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, sett 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.

Forslagsstillerens kommentar:

- *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) Kommentartil følgende bestemmelse: «Eventuell ekspropriasjon av annens grunn skal ansøkes og behandles separat av kommunestyret.» Weel ber om en tilbagemelding 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:

- *For det første ønsker forslagsstiller å presisere at denne bestemmelsen i forbindelse med den forenklede 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. ekspropriasjon er ivaretatt i eget regelverk. Forøvrig er det ingen ønsker om å endre på grensene man tidligere har blitt enige om.*

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstillers kommentarer til de ulike punktene tas til orientering. Det anses ikke behov for endringer i bestemmelsene eller på plankartet.

2. Norgeshus (NH) på vegne av Strømnesåsen Eiendom AS (SE), datert 20.05.2025

a) Bakgrunn for innspill

SE eier delfeltene B5-10, og ønsker å fremme forslag knyttet til disse delfeltene, samt korrigering av benevnelser. 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.

Forslagsstillers kommentar:

- Tas til orientering.

b) Kommentar til bestemmelse 2.2 a):

Kommentar til § 2.2 a) om blanding av boligtyper.

«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.

Forslagsstillers kommentar:

- *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) Forslag til endring av 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.

Forslagsstillers kommentar:

- *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.*

Kommunedirektørens kommentar:

Ordlyden i gjeldende bestemmelse sikrer både bokvalitet, og mulighet for andre bebyggelsesstrukturer enn tun. Det vil med andre ord være mulig med ulik struktur på de ulike feltene, og dermed varierte bokkvaliteter på feltet som helhet med dagens bestemmelse. Bestemmelse 2,1 a) som tidligere hindret blanding av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse innen samme delfelt er tatt ut av planen og det stilles ikke krav til sammenhengende bebyggelse. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at gjeldende bestemmelse hindrer god bokkvalitet med variasjon.

Tunstrukturen har noen særegne kvaliteter i kraft av å definere et mellomstort rom og sosialt fellesskap som de fleste andre strukturer ikke har. Som bomiljø gir det et oversiktlig, avgrenset uterom hvor selv mindre barn kan leke ute alene fordi de kan sees av foreldrene hjemmefra, og et oversiktlig sosialt fellesskap. Begge deler er meget gode bokkvaliteter man ikke skal ta lett på å fjerne. Definisjon av et østlandsk tun er en rekke hus som står henvendt mot et uterom (ref. www.snl.no/tun). Bebyggelsen som er godkjent og skissert på det aktuelle område er ikke henvendt mot lekeplassen, men etter himmelretning (hvilket er et godt grep), og de fleste byggene ligger et godt stykke unna lekeplassen med flere hus imellom.

Kommunedirektørene er derfor ikke enig i at skissert struktur kan sies å være tunstruktur og det blir uklart hva slags bebyggelsesstruktur man egentlig ønsker i stedet i forslag til revidert bestemmelse.

Kommunedirektøren er forøvrig enig med NH om at det finnes andre strukturer enn tun som også kan gi høy standard og god bokkvalitet, og at kravet om én spesifikk bebyggelsesstruktur ikke alltid er det som fungerer best i praksis. Eksisterende bestemmelse tar i midlertidig høyde for dette. Samtidig er det en kjensgjerning at det finnes måter å organisere boliger og uterom på som ikke utnytter tomters potensiale for

å legge til rette for god bokkvalitet. Det er derfor viktig å opprettholde noen kvalitetskrav for feltene. Å endre en bestemmelse som har rom for variasjon og krever kvalitet, til en bestemmelse som legger opp til én type struktur og ikke krever kvalitet, er etter kommunedirektøren sitt lite heldig og ikke i tråd med intensjonen i gjeldende reguleringsplan, føringer i kommunens visjon og kommuneplanens samfunnsdel.

Derimot, når man ser på utomhusplanen for B5-10 som ble levert rammesøknaden for B5-6 har denne planen mange gode uteromskvaliteter som tilsvarer de man også kan få i en god tunstruktur (se vedlegg B5_B10_Utomhusplan_Illustrasjon). Det er i midlertidig viktig å huske på at dette ikke er et bindende dokument, og at hvis man skulle fjernet bestemmelsens krav til generell kvalitet og tunstruktur, må man låse noen konkrete grep som gir tilsvarende bokkvalitet. På den måten kan man fortsatt være i tråd med planens hoveddrammer så endringene kan gjennomføres som en forenklet planendring og ikke som en ny plan.

De viktigste grepene som gjøres generelt, og i tidligere innsendte utomhusplan, er de som lager tydelige overganger og skiller mellom private og offentlige deler av uteområdene. Særlig når man bor tett, er disse overgangene avgjørende for om man får uterom det er ålreit å oppholde seg i. I motsatt fall får man golde, livløse uterom man helst unngår. Og dermed mister man en vesentlig kvalitet ved det å bo. Helt konkret er noe av det viktigste man kan gjøre å unngå for store, åpne, "døde" flater som store asfalterte veier og parkeringsplasser. Det er også viktig å ha romdelere av en viss høyde rundt de private uterommene så man er skjermet når man er ute hjemme hos seg selv. Det er vesentlig at skjermene rundt uteplassene har nok høyde til at man får "ryggdekning" når man sitter på sin egen uteplass.

Det er derfor Kommunedirektøren sin anbefaling at for å være i tråd med hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan må man *enten* la eksisterende bestemmelse 2.2 h) stå, *eller* erstatte den med bestemmelsen under som sikrer kvalitet på uteområdene. Variasjon i det fysiske og visuelle miljøet er ansett som viktig for å skape et godt bomiljø der folk trives. Valget i bruk av vegetasjon bunner i at det i reguleringsplanen er fokus på landskap og vegetasjon, grøntstrukturers positive virkning på menneskers trivsel, og fordelen det har med tanke på biologisk mangfold og overvannshåndtering. (Bygde leegger har *ikke* samme romlige og estetiske kvalitet.) Kravene i bestemmelsen under beskriver grep som allerede er gjort på tidligere innlevert utomhusplan som Samfunnsutvalget har godkjent. Se vedlagt utomhusplan i vedlegg: «B5_B10_Utomhusplan_Illustrasjon».

Kommunedirektøren foreslår følgende alternativ til endring av bestemmelse 2.2 h):

«Sprang i fasader skal benyttes til å skape variasjon og gode skjermede uterom. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom boligens inngangsparti og felles parkeringsplass eller vei. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst hver femte oppstillingsplass på felles parkeringsplass. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst annenhver boenhet der parkeringen ligger i tilknytning til hver enkelt boenhet.»

d) Forslag til endring av bestemmelse 2.2 k):

Gjeldende bestemmelse omfatter parkeringsdekning og lyder som følger:

«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 Strømenesåsen, 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.

Forslagsstillers kommentar:

- *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.*

Kommunedirektørens kommentar:

- *Forslagstillers kommentar, tilsluttes.*

e) Forslag til ny bestemmelse 7.3 d):

NH foreslår å innføre en ny bestemmelse om vei over grøntanlegget FGA10:

«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 å ikke hindre inndelingen av byggeområdene eller bebyggelsens eksponering mot omgivelsene.

Forslagsstillers kommentar:

- *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 frisiktsone minimum 4x20 meter mot turveg i begge retninger. Kryssing skal også sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting.”

Kommunedirektørens kommentar:

I planbeskrivelsen pkt. 3.13 står det at FGA10 i første rekke skal gi mulighet til sti/turveg mellom tomtene, og at dette grøntanlegget i tillegg skal bryte opp byggeområdene og dempe bebyggelsens eksponering mot omgivelsene.

I frisiktsoner skal det ikke være hindringer (som for eksempel vegetasjon,) som er høyere enn 0,5 meter eller bredere enn 0,15 m. En frisiktsone på 20m i hver retning vil båndlegge 40 m av FGA10 som er noen og sytti meter lang. Kommunedirektøren aksepterer forslaget om kryssende vei for renovasjon og utrykningskjøretøy gjennom grøntfeltet, når denne skiltes og stenges for annen trafikk med bom. Det stilles dog spørsmål til hvordan FGA10 som grøntanlegg skal kunne dempe bebyggelsens eksponering mot omgivelsene hvis det ikke blir tillatt med vegetasjon over knehøyde. En bom må antas å ivareta tilstrekkelig trafikksikkerhet knyttet til turveien.

Kommunedirektøren anbefaler derfor følgende alternativ bestemmelse 7.3.d:

«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. Kryssing skal sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting”.

3. 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.*

4. Statens Vegvesen (SVV), datert 06.05.2025

Ingen merknader:

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.*

5. Statsforvalteren i Oslo og Akershus (SFOA), datert 13.05.2025

Ingen merknader:

SFOA 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.*

6. Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 14.05.2025

Vurder barn og unge, og kulturminner. Ellers ingen merknader:

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:

Det gjøres ingen endringer i planen. Ellers kommenteres:

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.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Tas til orientering.*

Vurdering:

Er forutsetningene for forenklet planendring oppfylt?

Ifølge loven kan Kommunestyret delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jr. for øvrig § 1-9.

Kommunal- og distriktsdepartementet skrev i 2024 en artikkel om endringer av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, (ref. [Endring av plan - forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14 - regjeringen.no](#)) Denne artikkelen er utgangspunktet for vurderingene som gjøres her.

“Slik departementet ser det, bør et avgjørende utgangspunkt for vurderingen være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever

bredere medvirkning og grundigere behandling. Dersom endringen ikke er av en slik karakter og den også ligger innenfor planens hovedramme, vil endringen kunne anses å være av en slik art at prosessen kan forenkles. Dette gjelder selv om det foreligger protester fra naboer eller andre berørte.”

Påvirkes gjennomføringen av planen

Eksempler på endringer som kan vanskeliggjøre gjennomføringen, kan være uheldige konsekvenser av endringer i planen som øker behovet for nye eller som ødelegger for nødvendige infrastrukturetableringer, fordyrende ekspropriasjon, nye miljøkrav som blir vanskelig å oppfylle (f.eks. økte støyplager, forurensningsfare), behov for nye eller endrede vei- og avkjørselstraseer som blir krevende å få plassert eller finansiert.

Kommentar: Ingen av de foreslåtte endringene har konsekvenser i størrelsesordenen beskrevet over. De foreslåtte endringene vil altså ikke påvirke gjennomføringen av planen, og forslaget er i tråd med krav om forenklet behandling.

Påvirkes hoveddrammene i planen?

Hva som er planens hoveddrammer må ses i sammenheng med hensikten med planen og bruken av arealformål som boligformål/næringsformål/blanda formål. Hensikten med planen er omtalt i planbeskrivelse og konsekvensutredning og temaene som vektlegges sterkest er et godt nettverk av gang-/tur- og sykkelveier, og å legge til rette for et variert botilbud for å få en god sammensetning av befolkningen. Variert sammensetning gjelder hele reguleringsplanen sett under ett. Men, sterkest legges det vekt på bevaring og tilpasning til terreng, landskap og natur. Bestemmelser om fordeling av hustyper, utnyttelsesgrad, høydekrav og fargebruk m.m. er lagt inn med tanke på best mulig tilpasning til eksisterende terreng.

Arealformålene fremgår av plankartet, men er presisert ytterligere i planbestemmelsene. Bestemmelser om følgende tema kan få betydning for vurderingen av hva som er hoveddrammen i den opprinnelige planen.

Arealformål:

Formålene endres i hovedsak ikke. Eiendomsgrenser og formålsgrenser er flere steder overlappende for å unngå usikkerheter og forvirring. Der hvor eiendomsgrenser justeres etter oppmåling følger formålsgrense etter.

Type bebyggelse på de ulike delområdene presiseres. Dette anses som detaljering av planen og innenfor opprinnelig intensjon.

Bruken av sidearealene til vei er presisert slik at opprinnelig formål kan ta i bruk hele arealet (fyllinger og skjæringer) innen formålet. Anses å være en detaljering for å fortsatt være i tråd med intensjonen om terrengtilpasning.

Høyder:

Byggehøyder justeres for å være i tråd med intensjonen i planen og nye krav i ny TEK. For å ivareta terrengtilpasninger er høydebestemmelser justert ved bruk av underetasjer.

Utnyttelsesgrad:

Maks % BYA oppjusteres fordi det i opprinnelig reguleringsplan fremgikk at parkering ikke skulle medtas i BYA. Det var det ikke var anledning til. Ved å justere opp BYA ivaretas opprinnelig intensjon i plan.

Funksjonskrav:

MUA-kravene fra kommuneplanen er lagt til. Vurderes til å gå inn under detaljering av reguleringsplan og ikke endring.

Krav om bestemt møneretning fjernes i noe grad hvilket gjør det enklere å tilpasse bebyggelsen etter kotehøyder i terrenget.

Krav til bebyggelsen på B5-10 endres fra kun én type sammenhengende småboliger per felt, til at alle boligtyper opp til og med timannsboliger, sammenhengende eller ikke, tillates. Det åpnes også for blokker på B1-4. Dette åpner opp for en annen boligsammensetning enn opprinnelig plan. Resultatet kan bli større variasjon siden det åpnes for flere typologier på disse delfeltene, men det kan også gi mindre variasjon siden det er få andre steder man kan bygge på samme måte som på de flate feltene. Selv om det kan bli mindre variasjon i boligtypene, vil fortsatt området ha et variert botilbud. Det anses derfor at endringene er i tråd med hoveddrammene i planen *gitt* relevante kvalitetskrav beholdes for å være i tråd med intensjonene i planen.

Hensynet til viktige natur- og friluftsområder:

For å telle som et viktig natur- eller friluftsområde, må området ha kvalifiserte kvaliteter innen naturtype, arter, avstand til andre natur- og friluftsområder og lignende. Eller, være mye brukt. Det er ikke størrelsen, men kvaliteten på området som avgjør.

Det vurderes at de foreslåtte endringene ikke vil påvirke viktige natur- og friluftsområder i planområdet eller i nærheten da det ikke fjernes mer natur eller landskap som følge av endringene. Adkomstene til relevante natur- og friluftsområder endres ikke, og fjernvirkningene blir i all hovedsak uendret.

Hensynet til viktige natur- og friluftsområder blir ikke berørt som følge av endringene og forslaget er i tråd med forutsetningene til forenklet planendring.

Medbestemmelse og konsekvenser:

Det er avholdt høring, ref. kapittelet om høringsuttalelser. Alle innspill er vurdert, og spørsmål avklart i løpet av prosessen. Alle har ikke fått alle innspill innfridd, men alle har blitt hørt på flere av sine punkter. Kommunen vurderer det derfor som at kravet til medbestemmelse er innfridd, og at konsekvensene for brukerne av reguleringsplanen blir gunstigere etter at endringene blir innført.

Får vedtaket konsekvenser for kommunen innen økonomi, miljø eller personal?

Det gjør det ikke.

Kommunedirektørens egne merknader

§ 2.1. c) Om fyllingers utforming.

I tillegg til bestemmelsene kommunedirektøren har kommentert over så vil kommunedirektøren bemerke at bestemmelsene om terrengtilpasning i et område med store terrengvariasjoner kan være krevende å formulere og forstå. Eksisterende, regulert og bygd, infrastruktur bestemmer hvorfra terrenget skal angripes i forbindelse med utbygging. Det er mange steder ikke mulig å bygge uten større terrenginngrep. Det er imidlertid ønskelig at dette gjøres på best mulig måte som både ivaretar hensynet til landskap og bokvalitet, og skaper forutsigbarhet. Forslagstillers foreslåtte bestemmelse forsøker å unngå fyllinger som både er bratte og høye. Det er foreslått en bestemmelse som vil føre til at jo høyere fyllingen er, dess slakere må stigningen på skråningen være. Det betyr også at dess lavere høyden på fyllingen er dess brattere stigning kan det være på skråningen. Stigningstallet (x) i oppsettet 1:x (typisk 1:12 feks.), skal være minst dobbelt så stort som høydeforskjellen (h): $x \geq 2 \cdot h$. Som eksempel blir da stigningen i en 1 meter høy fylling 1:2 eller slakere. I en 2 m høy fylling blir den 1:4 eller slakere, og i en 3 m høy fylling 1:6 eller slakere osv. Kommunedirektøren tilslutter seg forslagstillers intensjon, men har forsøkt å formulere bestemmelsen litt mer lettfattelig:

«I overgangen mellom boligtomt og tilstøtende terreng skal ikke fyllinger være både høye og bratte. Forholdet mellom høyde og bratthet bestemmes derfor slik: Når fyllingens høyde (i meter) ganges med fyllingens stigning (f.eks. 1:3), skal svaret bli 0,5 eller mindre. Som

eksempel blir da stigningen for en 1 meter høy fylling 1:2 eller slakere. I en 2 m høy fylling blir den 1:4 eller slakere, og i en 3 m høy fylling 1:6 eller slakere osv ».

§ 2.2 c) og § 2.4 c) Om byggehøyder og takformer i vesthellingen.

For å sikre forutsigbarhet for utbyggere, og enklere saksgang for byggesak ønsker Kommunedirektøren at det presiseres hvor stor inntrekning en evt. toppetasje må ha fra vestfasaden for å være i tråd med reguleringsplanen. Det foreslås derfor å legge til en presisering på at inntrekningen må være på minst 2,5 meter. Dette er nok til at toppetasjen oppleves som et eget volum oppå resten av huset sånn som øvrige takformer som saltak gjør. 2,5 meter vil ikke utgjøre en vesentlig forminskning av utbyggingspotensialet da det allerede er krav om inntrekning av denne etasjen. 2,5 meter er nok til at det blir plass til en liten takterrasse mot vest, hvilket er en ekstra kvalitet for beboerne. Det foreslås derfor følgende supplement til bestemmelsen, endring merket med rødt:

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 med minst 2,5 meter. En evt. takterrasse skal ha rekkverk i tråd med til enhver tids gjeldende TEK, men de skal ikke være høyere enn nødvendig. Rekkverk skal ikke være masse og de skal ha ikke-reflekterende overflate.

Det er tilsvarende bestemmelse for B37-40 (§2.4 c), med samme høyder og ordlyd. Denne bestemmelsen bør derfor også endres tilsvarende 2.2 c) over.

Presiseringen er i tråd med overordnet plan. Det er mulig å gjøre detaljeringer som en del av mindre planendring.

Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener innsendt søknad om en forenklet reguleringsendring ivaretar kravene for denne type behandling. Ingen av høringsinstansene motsetter seg dette.

Kommunedirektøren mener endringene som foreslås av forslagstiller i all hovedsak kan anbefales. Imidlertid er det et par bestemmelser der kommunedirektøren har alternative forslag for å ivareta bokvalitet. Det gjelder endring av bestemmelse 2.2 h) og ny bestemmelse 7.3 d). I tillegg anbefales det å justere noe i bestemmelse 2.1 c) slik at den blir mer lettfattelig, og å presisere et krav i 2.2 c) og 2.4 c) for å sikre en forutsigbar saksbehandling.

Ifølge kommunens delegasjonsreglement er det som kan delegeres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, delegert til Samfunnsutvalget, og i enkelte tilfeller også til kommunedirektøren. Dette gjelder dermed også behandling av forslag til forenklet reguleringsendring.

Det er klageadgang på vedtak om forenklet reguleringsendring i samsvar med forvaltningslovens bestemmelser. Det ivaretar berørtes mulighet til å ivareta sine interesser, blant annet dersom vedtaket inneholder mindre justeringer som ikke har blitt belyst i varslingsbrevet.

Vedlegg:

,



Strømnesåsen_søknadsbrev forenklet planendring_20250618



Strømnesåsen_NYTT_plankart_20250618



Strømnesåsen_NYE_bestemmelser_20250618



Strømnesåsen_gjeldende_plankart_240818



Strømnesåsen_gjeldende_bestemmelser_20240803



Norgeshus



B5_B10_Utomhusplan_Illustrasjon



Statsforvalteren



NVE



Familien Weel



SVV



Østfold fylkeskommune

Møtebehandling:

Behandling i Samfunnsutvalget 14.07.2025:

Saken ble behandlet av samfunnsutvalget etter reglene i kommunelovens, § 11-8, andre ledd om skriftlig saksbehandling og politisk saksbehandlingsreglement, kapittel 2.2.7 andre ledd, som skriftlig saksbehandling. Derfor voterte medlemmene over følgende 2 saker:

1. Godkjenner du at saken behandles som skriftlig saksbehandling?
2. Slutter du deg til vedtaket?

Votering:

Begge ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Samfunnsutvalget - 14.07.2025

Råde kommune godkjenner forslag til forenklet reguleringsendring for Strømnesåsen, med ny Plan ID 3112 2025 03, revidert plankart datert 18.06.2025 og planbestemmelser datert 18.06.2025, men med kommunedirektørens alternative bestemmelser til forslagets bestemmelser, slik de fremgår nedenfor:

§ 2.1. c) Ordlyden i det nye bestemmelsestillegget endres til: «I overgangen mellom boligtomt og tilstøtende terreng skal ikke fyllinger være både høye og bratte. Forholdet mellom høyde og bratthet bestemmes derfor slik: Når fyllingens høyde (i meter) ganges med fyllingens stigning (f.eks. 1:3), skal svaret bli 0,5 eller mindre. Som eksempel blir da stigningen i en 1 meter høy fylling 1:2 eller slakere. I en 2 m høy fylling blir den 1:4 eller slakere, og i en 3 m høy fylling 1:6 eller slakere osv.

§ 2.2 c) og § 2.4 c) Suppleres med «med minst 2,5 meter. En evt. takterrasse skal ha rekkverk i tråd med til enhver tids gjeldende TEK, men de skal ikke være høyere enn nødvendig. Rekkverk skal ikke være massive og skal ha ikke-reflekterende overflate.»

§ 2.2. h) «Sprang i fasader skal benyttes til å skape variasjon og gode skjermede uterom. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom boligens inngangsparti og felles parkeringsplass eller vei. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst hver femte oppstillingsplass på felles parkeringsplass. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som kan bli minst 1 meter høy mellom minst annenhver boenhet der parkeringen ligger i tilknytning til hver enkelt boenhet.»

§ 7.3. d) «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. Kryssing skal sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting».

Oppdatert plandokumenter med vedtaksdato og ny Plan-ID ettersendes til kommunen
