

PLANINITIATIV for regulerings sak:

SNIPPEN

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: 53/2 og 53/240

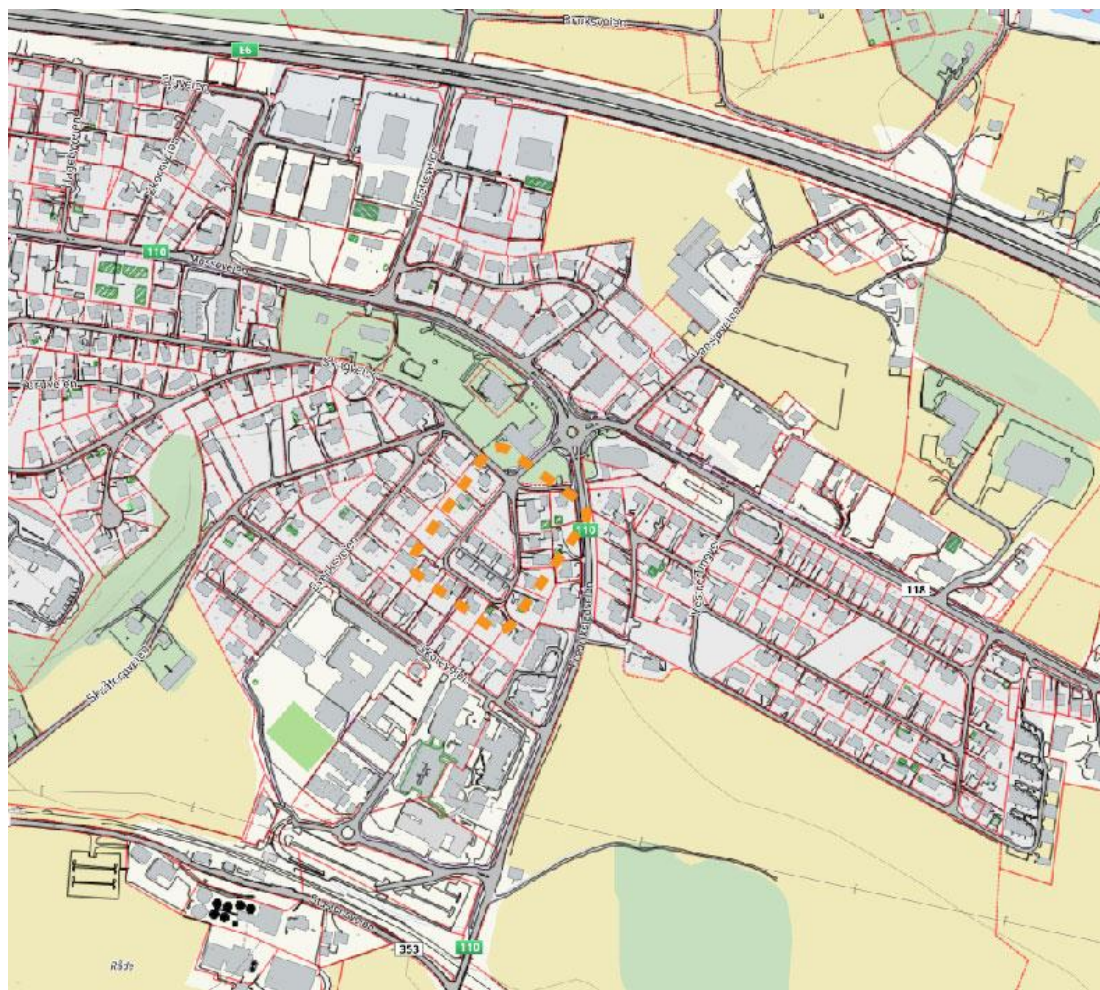
Tiltakshaver: Råde kommune

Forslagsstiller: BAS Arkitekter AS på vegne av Råde kommune

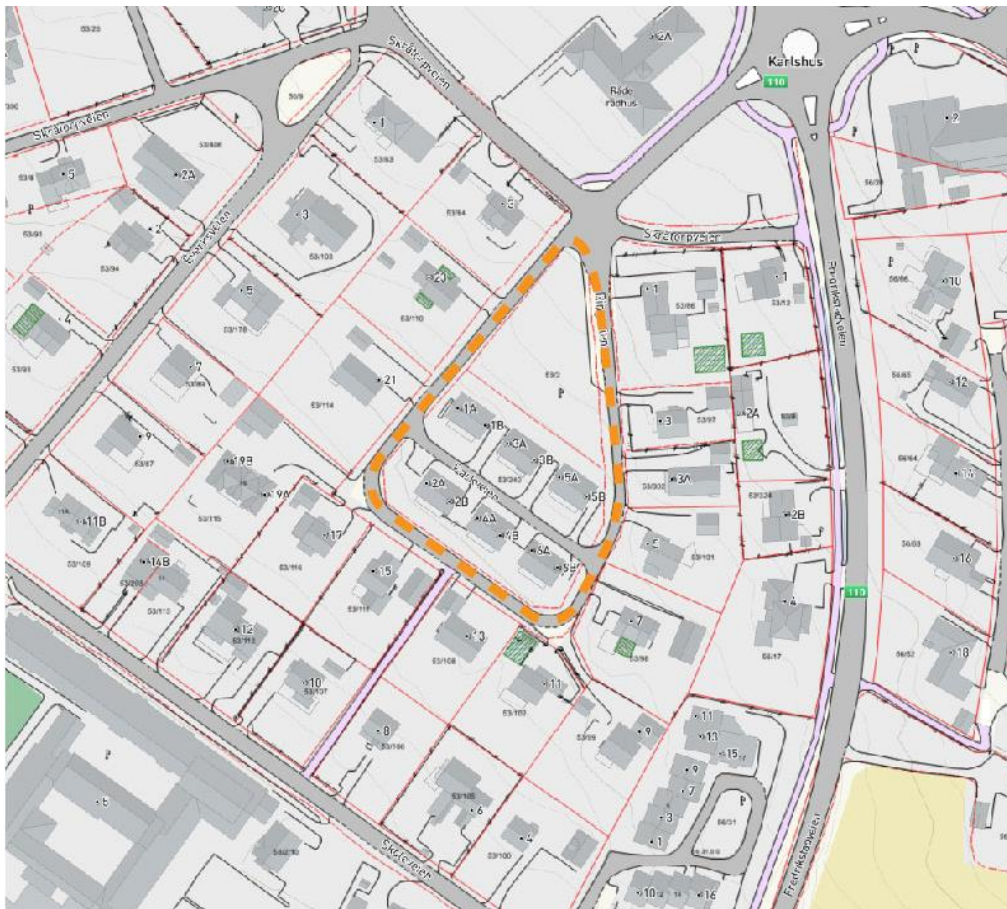
Kart – hvor

Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

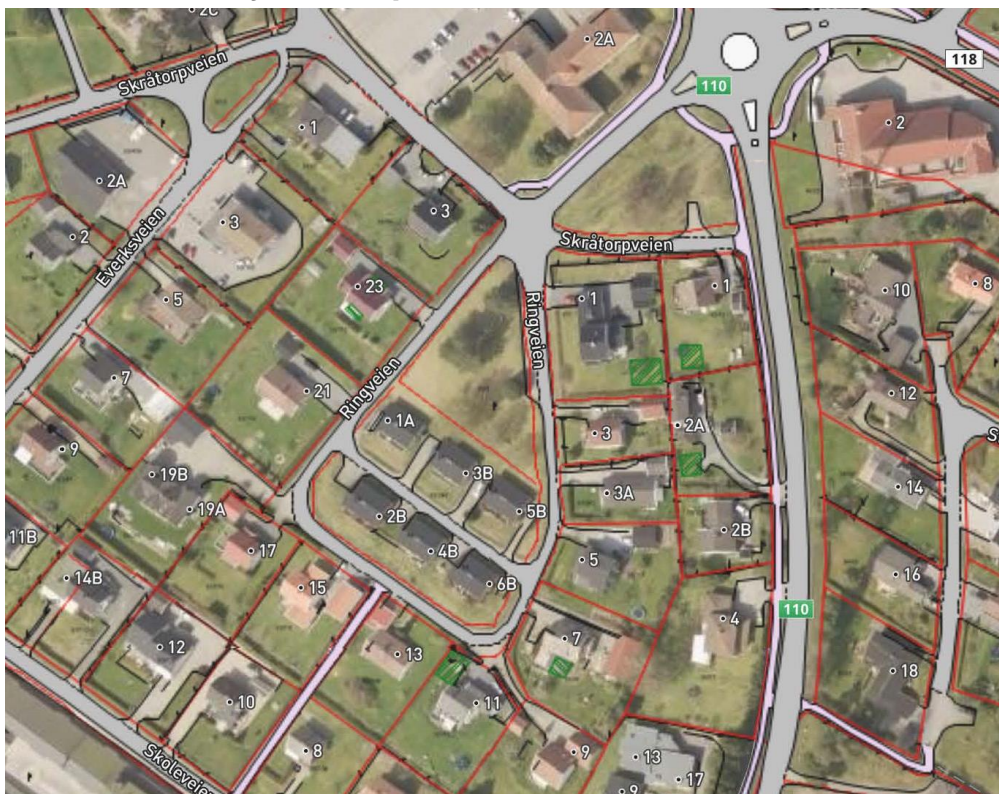
Oversiktskart



Detaljkart som viser planavgrensningen:



Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



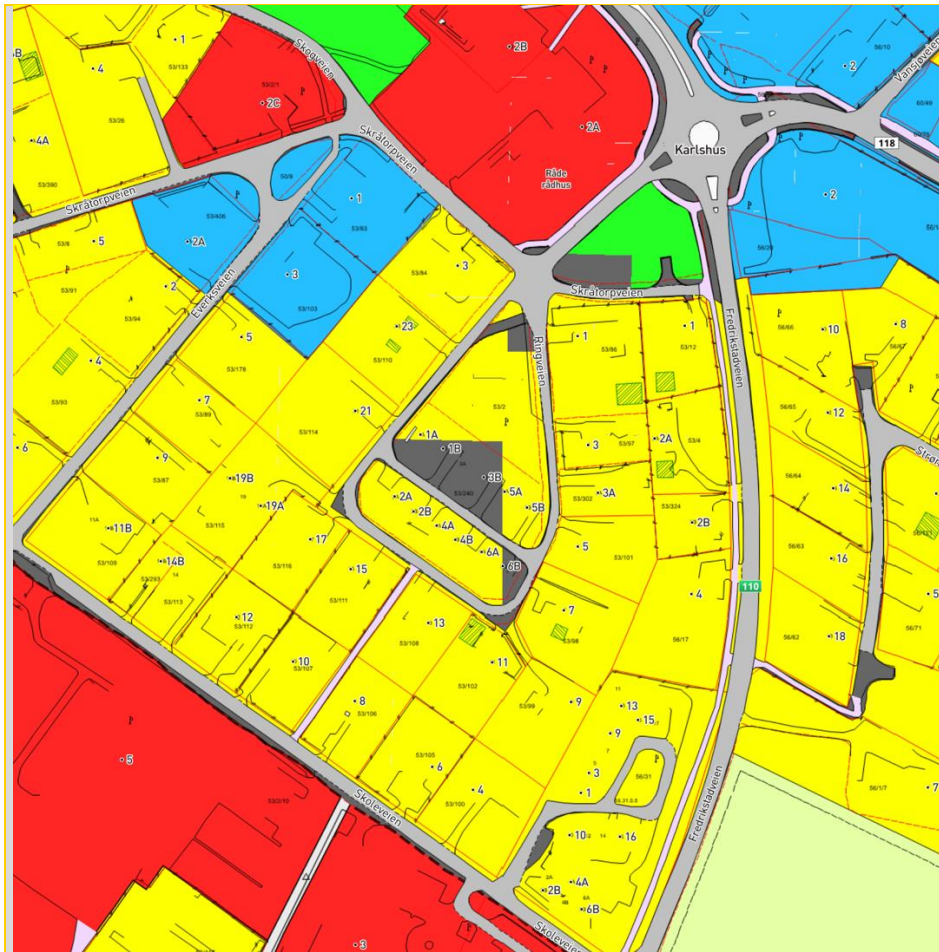
Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel:

(Kartutsnitt)

Kommunedelplan Karlshus gjelder

Eventuell kommunedelplan:

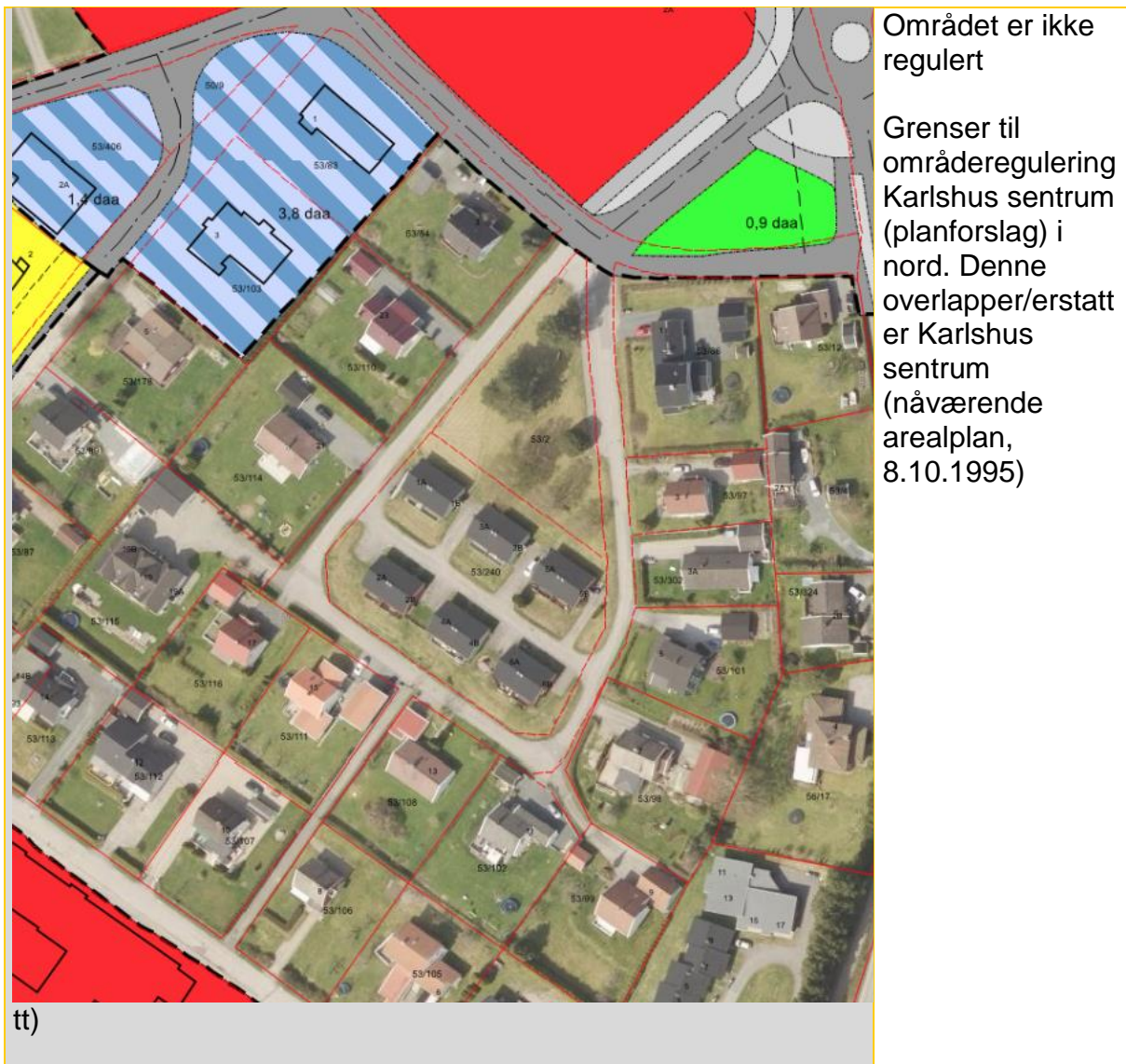


Kommunedelplan for Karlshus 2005-2017, 25.8.05)

Under rulling

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

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	x
Veiareal	x
Parkeringsareal	x
Forretningsbebyggelse	
Frrområder, lekeplasser, ol	
Dyrka mark	
Annet landbruksareal	



Beskrivelse – hva og hvem

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

a) formålet med planen	Legge til rette for fortetting av området med plass for minst 5, maks 8 omsorgsboliger samt erstatte eksisterende kommunale boliger med leilighetsbygg
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet ligger sentralt i Karlshus. Søndre del er bebygd med 6 små tomannsboliger. Nordre del er ubebygd. Det vil påvirke nabobebyggelse ved at det oppføres bebyggelse på et ubebygd areal, men det vil utvises hensyn med tanke på solforhold etc.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges å bygge minimum 5 nye omsorgsboliger med heldøgns bemanning samt mulighet for å erstatte eksisterende kommunale boliger, og fortette.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det vurderes ulike grader av fortetting med alternativer på 1- 4 etasjer
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Ny bebyggelse skal være bolig, den nordre delen skal ha omsorgsboliger med heldøgns bemanning Det etterstrebes å innpasse ny bebyggelse til eksisterende boliger og unngå institusjonspreg.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Boligene skal i så stor grad som mulig innpasses i det eksisterende boligmiljøet.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Tiltaket er ikke regulert. Kommunedelplan for Karlshus er under utarbeidelse, men er satt på vent. I denne er området satt av til bolig. I forbindelse med arealplanrevideringen er det utført en mulighetsstudie for Karlshus sentrum. I denne foreslås 21 meter høyde (5 etasjer) for snippen med urban bystruktur. I gjeldende arealplan er det åpnet for 9 meter bolig. I ny arealplan foreslås 3-4 etasjer.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Framtidige brukere av omsorgsboliger og naboer til planområdet
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det utføres ROS analyse som avdekker eventuelle kritiske punkter og utføres nødvendige tilleggsutredninger- Resultatet av disse følges opp videre i planutarbeidelsen.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Offentlige instanser varsles etter liste samt naboer

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

<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Det er opprettet en egen samarbeidsgruppe med representanter for beboere i nye omsorgsboliger. Det avholdes åpent møte med naboer</p>
<p>l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p> <p>Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.</p>	<p>Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av Snippen</p> <p>Eget dokument med vurdering av krav til konsekvensutredning er vedlagt</p>