



Råde
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Sarpsborgveien 140



Datert: 19.03.2020

Revidert:

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Råde kommunestyre dato.....

Innhold

1	Formål.....	3
2	Reguleringsformål	3
3	Fellesbestemmelser.....	3
3.1	Kulturminner	3
3.2	Estetikk	3
3.3	Håndtering av overvann	3
3.4	Forurenset grunn.....	3
3.5	Atkomst	4
3.6	Parkering	4
3.7	Miljøstasjon.....	4
3.8	Utomhusplan	4
3.9	Energibehov.....	4
3.10	Vegetasjon.....	4
4	Bebyggelse og anlegg	4
4.1	Næringsbebyggelse -BN1	5
4.1.1	.....	5
4.1.2	.....	5
4.1.3	.....	5
4.2	Næringsbebyggelse - BN2	5
4.2.1	.....	5
4.2.2	.....	5
4.2.3	.....	5
4.2.4	.....	5
4.2.5	.....	5
5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5
5.1	Kjøreveg (o_SKV)	5
6	Hensynssoner	6
6.1	Hensynssone landskap (H550)	6

1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for videre utbygging på eiendommen Sarpsborgveien 140, gnr./bnr. 84/5, slik at det kan etableres kontor, håndverks- og industrivirksomhet, lager og utleieenheter.

2 Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankartet i målestokk 1:500 datert 19.03.2020.

Området er regulert til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5, ledd nr. 1,2 og 6:

Bebyggelse og anlegg.	
Næringsbebyggelse – BN1-2	sosi 1300
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.	
Kjøreveg – o_SKV	sosi 2011
Hensynssoner	
Landskap – H550	sosi 550

3 Fellesbestemmelser

Plan- og bygningsloven § 12-7, ledd nr. 1,2,3 og 6:

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven).

3.2 Estetikk

Ved utbygging av eiendommen skal den samlede bygningsmasse fremstå som et gårdstun sett fra E6. Den gamle skolebygningen skal oppleves som våningshus.

3.3 Håndtering av overvann

Overvann skal tas hånd om på egen grunn. Overvannsløsning skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.

3.4 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

3.5 Atkomst

Atkomst tillates flyttet inntil 10 meter mot nord i forhold til atkomstpil angitt på plankartet.

3.6 Parkering

Det skal etableres parkering etter følgende norm:

Biler: Min. 0,5 - maks. 1,0 plass pr utleieenhet.

1,0 plass pr. 50 m² kontor

1,0 plass pr. 100 m² lager

Sykler: Min. 0,5 plass pr. boenhet

Min. 1,0 plass pr. 25 m² kontor

Sykkelparkeringsplasser skal etableres med låsemulighet.

3.7 Miljøstasjon

Det kan etableres miljøstasjon/opsamlingsutstyr for avfall innenfor byggegrense for fv. 118. Avstand til eiendomsgrense skal være minimum 4 meter.

3.8 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for hele planområdet. Denne skal minimum vise:

- Parkering
- Atkomst
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall
- Uteoppholdsareal
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder
- Håndtering av overvann
- Vegetasjon og grøntanlegg

3.9 Energibehov

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Generell byggegrense rundt nettstasjoner er 5 meter.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.10 Vegetasjon

Det skal etableres vegetasjon/trær på eiendommen. Dette skal vises på utomhusplanen.

4 Bebyggelse og anlegg

Plan- og bygningsloven § 12-7, ledd nr. 1, 2, 4 og 7:

4.1 Næringsbebyggelse -BN1

4.1.1

Område BN1 kan benyttes til næringsbebyggelse i form av kontor, håndverks- og industrivirksomhet og lager.

4.1.2

%-BYA = 30 % BYA. Største tillatte høyde = største gesimshøyde 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.1.3

Eventuelt påbygg til bygg A (gammel skolebygning) skal utformes på en slik måte at tilbygget fremstår som en selvstendig bygningsenhet, atskilt fra eksisterende bygningskropp. Tilbygget skal ha lavere høyde enn eksisterende bygg. Sammenheng mellom bygningene kan etableres med et mindre mellombygg som skal ligge tilbaketrukket fra hovedfasaden mot sør.

4.2 Næringsbebyggelse - BN2

4.2.1

Område BN2 kan benyttes til næringsbebyggelse i form av kontor, håndverks- og industrivirksomhet, lager og hybler for korttidsutleie.

4.2.2

%-BYA = 55 % BYA. Største tillatte høyde = største gesimshøyde 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Minimumsbredde på uteoppholdsareal i atrium skal være på 7 meter.

4.2.3

Hybelbygget tillates ikke benyttet som permanent bolig.

4.2.4

Hybler skal plasseres med soverom mot en stille side som tilfredsstiller krav til $L_{den} \leq 55$ dB. Det skal også etableres et felles uteoppholdsareal på minimum 5 m² per hybel som tilfredsstiller krav til $L_{den} \leq 55$ dB. Støynivået innendørs skal tilfredsstille kravene gitt i NS8175 klasse C.

4.2.5

Dersom det ikke etableres hybler for korttidsutleie kan felt BN1 og BN2 ses under ett med en utnyttelsesgrad på %BYA = 45%. Største tillatte høyde = største gesimshøyde 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Plan- og bygningsloven § 12-7, ledd nr. 1:

5.1 Kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg o_SKV skal benyttes til sideareal for fv. 118 (Sarpsborgveien).

6 Hensynssoner

Plan- og bygningsloven § 12-6:

6.1 Hensynssone landskap (H550)

Innenfor hensynssone 550 (særlig angitt hensyn landskap) skal det tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvalitet og karakteristiske landskapstrekk.