



RÅDE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til DETALJREGULERING FOR SKRÅTORPVEIEN 18

(Plannummer: 0135 2018 01)

- Planen er datert: 31.08.18
- Bestemmelsene er datert: 31.08.18, rev. 01.11.18, iht. vedtak i det faste utvalg for miljø og teknikk, sak 004/19 den 24.01.19 og iht. kommunestyrevedtak, sak 042/19 den 19.09.19
- Vedtatt av kommunestyret i Råde: 19.09.19

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes rette Østfold fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for videreføring av lang- og korttidsutleie av rom/hybler, slik det også benyttes i dag.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende arealformål (PBL § 12-5):
- 1: Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/tjenesteyting
 - 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn, grøntareal
 - 5: Landbruks-, natur- og friluftformål
 - Landbruksformål

I planen er det regulert områder for følgende hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringssoner; frisikt

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.
- 2.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse for ny bebyggelse, bruksendring av bygningsmassen, eller ombygging/endring av eksisterende bebyggelse, skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som omfatter hele tomta. Planen skal redegjøre for plassering og utforming av bygninger, adkomst, parkering inkl. sykkelparkering, renovasjonsløsning og utvendige arealer.

- 2.3 Ved etablering av ny bebyggelse skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. teknisk forskrift.
- 2.4 Ved etablering av ny bebyggelse skal det tas rimelige skjønnhetshensyn, og det skal redegjøres for bebyggelsens utforming i forhold til seg selv, og i forhold til bebygde og naturlige omgivelser.
- 2.5 Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor planområdet der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det.
- 2.6 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) støykrav i tabell 3 og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520) er gjeldende.
- 2.7 Nettstasjoner for energiforsyning tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner generelt. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- 2.8 Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
- 2.9 Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalende utforming og hvor etablering av grønstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommunen.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr. 1)

Bolig/tjenesteyting

- 3.1 Området kan benyttes til boligformål og tjenesteyting/institusjon med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.
- 3.2 Eksisterende og evt. ny bebyggelse kan benyttes til boliger inkl. kort- og langtidsutleie av rom/hybler og leiligheter. Bebyggelsen kan også benyttes til tjenesteyting/institusjon i form av omsorgsboliger inkl. servicefunksjoner.
- 3.3 Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 50 %.
- 3.4 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 11 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnitt planert terreng.

Parkering

- 3.5 Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, maksimum 2, bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet. Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, maksimum 1, bilparkeringsplass pr. hybel/rom. Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, maksimum 1, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig. For hybler/rom og leiligheter/boenheter skal 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. For omsorgsboliger skal 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. 5% av P-plassene skal tilrettelegges for lading av e-bil.

Det skal avsettes og opparbeides minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. leilighet/boenhet. Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. hybel/rom. Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. omsorgsbolig. Sykkelparkering skal ha gode låsemuligheter og være med takoverbygg. Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.

Parkeringsplassene skal etableres innenfor byggeområdet. Det tillates etablering av parkeringsplass utenfor byggegrensen men ikke nærmere enn 2 meter fra eiendomsgrensen.

Minste uteoppholdsareal

- 3.6 Det skal settes av minimum 50 m² uteareal pr. leilighet/boenhet hvor min. 25 m² pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.
Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. pr. hybel/rom.
Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. pr. omsorgsbolig.

For leiligheter/boenheter skal det etableres terrasse/balkong på minimum 10 m².

Uteoppholdsareal kan fordeles mellom felles og privat uteareal. Terrasser, balkonger og takterrasse medregnes.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNIKS INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 2)

- 4.1 Kjørevei o_V1 er del av den kommunale veien Skråtorpveien. V1 med tilgrensende annen veigrunn /grøfteareal er offentlig trafikkformål.
- 4.2 V2 er eksisterende avkjøring til gnr. 53 bnr. 219. Avkjørselen V2 er privat.

5 LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5. ledd nr. 5)

- 5.1 Areal regulert til landbruksformål er del av eksisterende landbruksareal og opprettholdes som landbruk.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Sikringszone; frisikt (H140)

- 6.1 Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Ifm. utvendig ombygging/endring av eksisterende bebyggelse, bruksendring av bygningsmassen eller før ny bebyggelse tas i bruk, skal fasadetiltak gjennomføres slik at innendørs støynivå innfris i tråd med NS 8175. Foreslåtte tiltak er spesifisert i Støyvurdering fra Cowi AS datert den 18.06.2018.
- 7.2 Ifm. utvendig ombygging/endring av eksisterende bebyggelse, bruksendring av bygningsmassen eller før ny bebyggelse tas i bruk, skal uteoppholdsareal opparbeides i henhold til situasjonsplan jfr. pkt. 2.2 og støyvurdering fra Cowi AS datert den 18.06.2018. Opparbeidelse av utearealer som er årstidsavhengige skal senest stå ferdige påfølgende vekstsesong etter innvendig ombygging.
- 7.3 Ifm. utvendig ombygging/endring av eksisterende bebyggelse, bruksendring av bygningsmassen eller før ny bebyggelse tas i bruk, skal nødvendig parkering inkl. sykkelparkering i tilknytning til området, samt utearealer og renovasjonsløsning opparbeides i henhold til situasjonsplan jfr. pkt. 2.2. Eksisterende atkomst i vest skal samtidig stenges.
- 7.4 Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres trafiksikkerhets- / fartsreducerendetiltak på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.