

# Områderegulering for Karlshus sentrum

## Reguleringsbestemmelser

Plan ID: 0135 2016 05 [foreløpig dato 28.02.2018.]

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av Karlshus som urban landsby, med et mer kompakt klima- og miljøvennlig sentrum.

Karlshus sentrum skal styrkes på langs sikt ved å:

- Tilrettelegge for fortetting og transformasjon med varierte boliger og næringsarealer.
- Etablere nye torg og møteplasser samt videreutvikle eksisterende møteplasser.
- Tilrettelegge for, og vektlegge hensynet til, barn og unge.

### § 2 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket med Plan ID 0135 2016 05 datert foreløpig 04.03.2018.

### § 3 Arealformål og hensynssoner (pbl. § 12-5 og § 12-6)

#### Vertikalnivå 2 (på grunnen)

##### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1 – B2)
- Sentrumsformål (BS1-BS7)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (OP1-OP4)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (BKB1 – BKB11)
- Kontor/tjenesteyting (BKB12)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V1-V2)
- Kjøreveg (SKV1-SKV10)
- Fortau (F1 – F17)
- Torg (TORG 1 – TORG2)
- Gang- og sykkelveg (GS1 – GS11)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Holdeplass (SH1 – SH2)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF1 – SKF2)

##### Grønnstruktur

- Friområde (GF1 – GF8)
- Park (PARK 1 – PARK 5)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

#### Hensynssoner

- Frisikt (H140\_1 -H140\_18)
- Bevaring grønnstruktur (H540\_1 – H540\_8)
- Bevaring kulturmiljø (H570\_1)

## § 4 Fellesbestemmelser for hele planområde (pbl. § 12-7)

### § 4.1 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Flerfunksjonelle løsninger skal tilstrebes. Det skal avsettes ubebygd areal på tomten, slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes videre til trygge flomveier. Det tillates maksimalt 1 liter pr. sekund pr. 1000 m<sup>2</sup> tomt ført inn på det kommunale overvannsnett. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake skade på tilliggende arealer.  
Ved søknad om tillatelse ved oppføring av nybygg skal det foreligge beregninger av overvannsmengder og detaljerte planer for hvordan lokal overvannshåndtering og fordrøyning er dimensjonert og ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.
- b) I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om tiltak skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av overvann i anleggsfasen.

### § 4.2 Støy

- a) Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.
- b) Det tillates et støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse tilsvarende gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:
- Boliger skal ha minimum én fasade som vender mot stille side.  
Kravet om stille side er å regne som oppfylt ved etablering av fasademessige løsninger som kan åpnes for lufting, og som i åpen stilling gjør at kravene til innendørs støy (Lden ≤ 45 dB) er tilfredsstilt.
  - Alle boenheter må ha minst 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom med luftevindu/balkongdør mot stille side.
  - Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles private uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016.
- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak for støyfølsom bruk skal det vedlegges støyfaglig utredning. Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengeiltak innarbeides i utomhusplanen. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. For å dokumentere støynivåer ute og inne skal det gjennomføres ettermålinger før brukstillatelse gis.

### § 4.3 Renovasjon

Gjeldende avfallsnorm for Råde kommune skal legges til grunn. Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at trafikksikkerheten ivaretas og slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for bebyggelsen. Anlegg for renovasjon skal fortrinnsvis etableres slik at renovasjonsbiler ikke trenger å rygge og etableres som nedgravde anlegg. Anlegg for renovasjon på offentlig areal skal etableres som nedgravde løsninger.

### § 4.4 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn i all detaljering innenfor planområdet. Det skal fortrinnsvis benyttes naturlige ledelinjer. Resterende orientering skal utformes med et felles formspråk for hele planområdet. Skilting og annen orientering skal utformes med enkel symbolikk og plasseres godt synlig.

### § 4.5 Parkering

#### § 4.5.1 Bilparkering

a) Følgende parkeringsnormer skal legges til grunn for etablering av parkeringsplasser for bil:

Næringsområder og offentlige bygg	Minimumsparkering pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning med tilhørende lager/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting	2

Bolig	Minimumsparkering pr. boenhet
Bolig over 80 m <sup>2</sup> i fellesanlegg	1,3
Bolig fra og med 50 til og med 80 m <sup>2</sup> i fellesanlegg	1
Bolig under 50 m <sup>2</sup> i fellesanlegg	0,8
Boenhet i frittliggende bebyggelse uten fellesanlegg	2

Besøksparkeringsplasser inngår i parkeringskravene.

- b) Parkering for kontor, forretning og tjenesteyting skal legges i garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen. For forretning og tjenesteyting tillates 1 parkeringsplass på terreng per 100 m<sup>2</sup> BRA.  
Ved fire eller flere boenheter innenfor det enkelte felt skal parkeringsplasser legges i garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen. Det tillates 1 parkeringsplass per 10 boenheter på terreng.  
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i parkeringskrav og skal ikke være overbygd.
- c) For bygg med annen bruk enn angitt over skal krav til parkeringsplass vurderes særskilt ut i fra intensjonen om å redusere overflateparkering og ivareta grønne områder.
- d) Minst 5 % av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til inngang. Minst 50 % av parkeringsplasser for boliger og for ansatte skal ha ladestasjon for ladbare biler (f. eks. el-bil). For øvrige parkeringsplasser skal minst 20 % av plassene ha lademulighet.

- e) Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter. Parkeringsplasser på terreng skal være minimum 18 m<sup>2</sup> per plass.

#### § 4.5.2 Sykkelparkering

- a) Følgende parkeringsnormer skal legges til grunn for etablering av parkeringsplasser for sykkel:

Næringsområder og offentlige bygg	Minimumsparkering pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning med tilhørende lager/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting	4

Bolig	Minimumsparkering pr. boenhet
Bolig over 80 m <sup>2</sup>	2,5
Bolig fra og med 50 til og med 80 m <sup>2</sup>	1,5
Bolig under 50 m <sup>2</sup>	1

- b) For bygg med annen bruk enn angitt over skal krav til sykkelparkering vurderes særskilt med den hensikt å tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gode forhold for syklende.
- c) Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel eller sykkel med vogn.
- d) Sykkelplasser skal være lett tilgjengelige og med mulighet for fastlåsing. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være overbygget med mulighet for fastlåsing.
- e) Sykkelplasser for boliger og ansatte kan plasseres i felles anlegg for flere felt og med en avstand på maksimalt 50 meter fra inngang for boliger og maksimalt 100 meter fra inngang for ansatte. Der minimumskravet gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr. I bygg der minimumskravet gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser for ansatte skal det innpasses garderobe og dusjfasiliteter som er tilgjengelige for alle ansatte.
- f) Sykkelparkering for forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting skal plasseres i nærhet til inngang og tillates opparbeidet innenfor offentlig gate- og plassrom og park etter avtale med Råde kommune. Sykkelplasser skal da innpasses i utformingen av offentlig gate- og plassrom og park og skal ikke redusere allmenn bruk og fremkommelighet.

#### § 4.6 Vegetasjon

Det tillates ikke beplantning av plantearter som er særlig allergifremmende eller svartelistede arter.

#### § 4.7 Skilt, reklame og belysning

Skilt og reklameinnretninger på fasade skal underordnes og tilpasses byggets arkitektur og omgivelsene med hensyn til plassering, utforming og materialvalg. Skilting i parker og grøntområder skal i materialer og farger tilpasses omgivelsene.

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen. Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Belysningsstyrken skal ikke virke sjenerende for nærliggende boliger. Det tillates ikke blendende lys, neonlys eller lyskasser.

I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig på fasaden. Virksomhet med egen inngang og med fasade mot gatetun, torg eller fortau kan ha egne skilt plassert på fasade i 1.etasje. Det tillates at skiltet stikker ut fra fasaden.

Skilt på gesims og over tak, og dominerende skilt mot vei er ikke tillatt.

Reklameskilt rettet mot eller oppført i park er ikke tillatt.

Belysning, herunder fasadebelysning, gatebelysning og parkbelysning, og armaturer skal tilpasses omgivelsene med tanke på belysningsstyrke og design. Belysning skal skape trygghet og være kriminalitetsforebyggende. Blending skal unngås.

Ved søknad kan kommunen kreve utarbeidet belysningsplan og skiltplan.

#### **§ 4.8 Utomhusplan**

Ved krav om godkjenning av utomhusplan og/eller takplan, skal planen utarbeides i målestokk 1:200 og inneholde:

- stigningsforhold og ledelinjer som er universelt utformet
- sykkelparkeringsplasser på terreng
- lekeareal
- oppholdsarealer
- beregning av MFUA-krav på terreng og tak
- overvannshåndtering
- nytt og eksisterende terreng
- gangveier med belegning og stigningsforhold
- evt. interne veier med snuareal
- vegetasjon
- belysning
- håndtering av renovasjon
- oppstillingsplass for redningskjøretøy
- arealer for snølagring
- parkering
- sol/skyggediagram

Utomhusplanen skal også vise sammenhengen med, og avgrensningen mot, tilleggende utearealer. Takplan skal vise soneinndelinger, vindavskjerming, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom det søkes midlertidig brukstillatelse vinterstid kan det gis tillatelse på vilkår om at uteoppholdsarealene skal være opparbeidet innen 1.juni påfølgende vår.

#### **§ 4.9 Grunnforhold**

Geoteknisk prosjektering, samt dokumentasjon på om det er forurenset grunn, må være ferdig før oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Ved funn av forurensete masser skal det utarbeides en tiltaksplan før igangsettingstillatelse kan gis.

#### **§ 4.10 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

##### **§ 4.10.1 Krav til teknisk infrastruktur**

- a) Innenfor byggeområdene kan ikke igangsettingstillatelse gis før berørte eksisterende kommunale vann-, avløps- og overvannsledninger er dokumentert å ha kapasitet, tilstrekkelig dimensjonering

har funnet sted, eller tilstrekkelig dimensjoneringen er sikret gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen.

- b) Før arbeid med fortau og gang- og sykkelveger, kryss Idrettsveien/riksveg 110 eller noen andre tiltak som berører riksveg 110 eller fylkesveg 118 kan starte, skal Statens vegvesen ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag.

#### § 4.10.2 Rekkefølge i tid

- a) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BS1 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV2 til midt regulert vei, og F5 og F8 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BS2 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV2 til midt regulert vei, og F5 og F8 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BS3 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal Torg 2, SKV2 til midt regulert vei, og F5 og F8 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BS4 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BS5 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV4 til midt regulert vei og F9 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- f) Før det gis brukstillatelse innenfor felt BS6 skal SKV4 til midt regulert vei og F10 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB1 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV2 til midt regulert vei og F6 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB2 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV2 til midt regulert vei og F6 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- i) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB3 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV2 til midt regulert vei og F6 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- j) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB4 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV2 til midt regulert vei og F6 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- k) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB5 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV2 til midt regulert vei og F6 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- l) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB6 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV3 frem til

eiendom 56/130 og F7 langs feltet være ferdig opparbeidet. Dersom SKV3 frem til eiendom 56/130 allerede er opparbeidet skal SKV3 være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

- m) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB7 skal Park 4 og Torg 1 være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Før det gis brukstillatelse skal SKV3 frem til eiendom 56/16, SKV4 til midt regulert vei og F9 langs feltet være ferdig opparbeidet. Dersom SKV3 frem til eiendom 56/16 allerede er opparbeidet skal SKV3 være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- n) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKB8 skal SKV4 til midt regulert vei og F10 langs feltet være ferdig opparbeidet.
- o) Før det gis rammetillatelse for nybygg som overstiger 5000m<sup>2</sup> BRA for feltene BS1-3 og BKB2-6 skal opparbeidelse av nytt kryss Idrettsveien/RV 110 være opparbeidet, eller sikret etablert gjennom utbyggingsavtale(r) med kommunen. Krysset skal dimensjoneres iht. Vegvesenets håndbøker, normer og veiledninger. Det skal utarbeides trafikkanalyse som grunnlag for utforming av krysset. Det skal inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen for utførelsen. Før det gis brukstillatelse skal opparbeidelsen av disse anleggene være ferdigstilt og godkjent av kommunen og Statens Vegvesen
- p) Inntil det foreligger søknad om rammetillatelse for nybygg på eiendommene 53/365, 53/152, 53/43, 56/26/8, 56/26/9, 56/26/10, 56/26/11, 56/26/12, 56/26/13, 56/26/14, 56/26/15, 56/16, 56/19, 56/16, 56/13, 56/130, 60/35 og 60/16 kan kommunen tillate påbygg, tilbygg og garasje på eksisterende boenheter innenfor 25% BYA, mønehøyde 7,5 m, samt gjenoppbygging etter brann.

#### **§ 4.11 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) § 8.

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

### **§ 5. 1 Fellesbestemmelser**

- a) Bebyggelsen, inkludert bebyggelse under terreng, skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- b) BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer helt under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- c) Nybygg skal utformes helhetlig og slik at de samspiller med hverandre både estetisk og bruksmessig. Moderne uttrykk tillates. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Massivtre skal fortrinnsvis benyttes som hovedmateriale der byggetekniske forhold ikke ligger til hinder. Bygningens funksjoner skal være lesbare i byggets arkitektur. Bebyggelsen kan ved hjelp av utspring og tilbaketrekninger, utformes med variasjon i lange fasadeløp. Balkonger, herunder underside, skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet. Takene skal vurderes som del av stedets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle

bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Parkeringshus-/anlegg tillates ikke med tett fasade i 1.etasje.

- d) Solcellepaneler tillates som frittstående anlegg på tak og innpasset på tak og fasader på takoppbygg. Det skal benyttes typer og formater som kan integreres i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.
- e) Det tillates ikke boenheter under 40 m<sup>2</sup>. Minst 30 % av boenhetene skal ha et bruksareal mellom 50 – 80 m<sup>2</sup> og minst 40 % skal ha et bruksareal over 80 m<sup>2</sup>.
- f) Boenheter skal være gjennomgående eller ha vinduer i fasader mot to himmelretninger. Kommunen kan tillate ensidig orienterte boenheter, foruten mot nord og nordøst. Ensidige boenheter skal ligge mot stille side og ikke være dypere enn 12 meter. Svalgangsløsninger over bakkeplan mot offentlige rom, slik som vei, fortau, torg og park tillates ikke.
- g) Utforming og plassering av felles uteoppholdsareal skal legge vekt på løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og opphold, for ulike alders- og brukergrupper. Felles takterrasser/takhager skal opparbeides som attraktive oppholdsarealer og være tilgjengelig for alle beboere i det aktuelle feltet. Det største felles uteoppholdsarealet skal anlegges på terreng inkludert arealer tilrettelagt for lek.  
Utearealer over bygningsdeler under terreng, skal etableres med jordlag på minimum 80 cm slik at det sikres vekstvilkår for større trær. Ved søknad om rammetillatelse for nybygg skal det godkjennes utomhusplan og/eller takplan.
- h) Søknader om rammetillatelse for nybygg skal inneholde illustrasjoner som viser tiltaket med nabobebyggelse og en faglig begrunnelse for tilpasning av estetisk utforming, materialbruk og fargesetting.

## **§ 5. 2 Boligbebyggelse (B1-B2)**

Feltene B1-B2 reguleres til byggeområde for boliger.

For felt B1 gjelder bestemmelser i tilgrensende gjeldende reguleringsplan for del av Strømshaug med planID 135\_008 stadfestet 17.06.1965.

For felt B2 gjelder bestemmelser i tilgrensende gjeldende reguleringsplan for Råde Sentrum med planID 135\_003 revidert 25.11.2005.

## **§ 5. 3 Sentrumsformål (BS1-BS7)**

### **§ 5.3.1 Utnyttelse, plassering og høyder**

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Innenfor feltene BS1, BS2 og BS3 kan bygningselementer med en minimum 5 meter fri høyde over bakkeplan, krage inntil 2 meter ut over byggegrense. Mot felt F8 skal det avsettes en tilstrekkelig møbleringssone langs fasader.



<b>Felt</b>	<b>Byggehøyde (meter)</b>
BS1	Maks. 18 meter
BS2	Maks. 18 meter
BS3	Maks. 18 meter
BS4	Maks. 21 meter
BS5	Maks. 21 meter
BS6	Maks. 21 meter
BS7	Maks. 21 meter

Innenfor de øverste 4 meter tillates kun takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp, rom for tekniske installasjoner, skjerming og rekkverk skal trekkes minst 2 meter inn fra nærmeste fasadeliv og utgjøre maks. 10 % av underliggende takflates areal. Lokaler til forretning skal ha minimum 4,5 meter netto innvendig høyde.

#### § 5.3.2 Bruk

Det tillates ikke boliger og kontorer i 1 etasje. 1. etasje skal, med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig og kontor, benyttes til lokaler for forretning, bevertning eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Plasskrevende forretningsarealer (trelast/byggevarer, gartneri/hagesenter, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler) tillates ikke innenfor formål forretning.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting kan omfatte omsorgsboliger, institusjon, treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, frisør, bevertning, kino, galleri, konsertlokale, bibliotek o.l.

Bevertningsformål skal tilpasses boligformål med hensyn til åpningstider, varelevering og drift, slik at virksomheten ikke er til unødig sjenanse for beboere i området. Forholdene skal godkjennes av kommunen før driftstillatelse kan gis.

#### § 5.3.3 Utforming

Lokaler for forretning og bevertning skal ha inngang og vinduer mot vei/fortau/torg. Varelevering og innkjøring til parkeringsanlegg skal innpasses i fasaden.

For tak som ikke bygges til takterrasse skal 50 % av disse utformes som grønne tak, i form av sedummatter og/eller gress.

#### § 5.3.4 Uteoppholdsareal

Det skal settes av 25 m<sup>2</sup> i felles uteoppholdsareal (MUFA) pr. boenhet, og minimum 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. MUA tillates på balkong. Felles uteareal iht. krav om MFUA tillates på tak. Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00. Sol- og skyggestudier skal medfølge søknad om tillatelse og solforhold på utearealer skal dokumenteres.

#### § 5.3.5 Vegetasjon

Innenfor felt BS4 skal eksisterende trær langs Mosseveien bevares.  
Adkomst skal være fra Vansjøveien.

#### § 5.3.6 Parkering

Ved til- og påbygg av eksisterende bebyggelse kan kommunen frafalle krav til parkering i § 4.5.1 bokstav a og b. Behov for parkering skal da vurderes av kommunen ut i fra intensjonen om å redusere overflateparkering og ivareta grønne områder.

#### § 5.3.7 Adkomst

Adkomst til felt BS1, BS2, BS3 skal være fra SKV2 (Nethusveien). I tillegg tillates det adkomst til disse feltene fra Mosseveien over SKF1.

Adkomst til felt BS4 skal være fra SKV4 (Vansjøveien) over felt BS5.

Adkomst til felt BS5 skal være fra SKV4 (Vansjøveien).

Adkomst til felt BS6 skal være fra SKV6 (Sarpsborgveien). I tillegg tillates det adkomst fra Vansjøveien.

Adkomst til felt BS7 skal være fra Sarpsborgveien via felt SKF2.

### § 5.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (Bygdetunet, OP1 - OP4)

Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates benyttet til offentlig/privat tjenesteyting (kultur, museum, bevertning mm.), forutsatt at bruken er forenlig med bevaringsformålet.

Adkomst skal være fra SKV1 (Idrettsveien).

### § 5.5 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål (BKB1-BKB11)

#### § 5.5.1 BKB1 (Bolig/ tjenesteyting)

##### Bruk

Felt BKB1 reguleres til byggeområde for boliger og tjenesteyting.

Det tillates etablert barnehage med minimum 4 avdelinger og med tilhørende uteareal. Det tillates omsorgsboliger. Det skal avsettes areal for hente- og bringeløsning med bil og sykkel til barnehagen.

##### Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er angitt på plankartet. Maksimalt 60 % av tomtens areal, inklusive bebyggt areal, kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater.

##### Byggehøyder

Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 10 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 9 meter, laveste gesims inntil 7,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 10 meter, og 3. etasje skal være tilbaketrukket 3 meter fra underliggende fasade. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### Utforming

For tak som ikke bygges til takterrasse skal 50 % av disse utformes som grønne tak, i form av sedummatter og/eller gress.

##### Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal (MFUA) pr bolig, og minimum 10 m<sup>2</sup>

uteoppholdsareal (MUA) pr bolig. For leiligheter tillates uteoppholdsareal (MUA) på balkong. Ved nybygging av småhus skal det være minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet.

#### Adkomst

Adkomst skal være fra Skogveien.

#### § 5.5.2 Felt BKB2 – BKB8 og BKB 11 (Bolig/kontor/tjenesteyting)

##### Bruk

Feltene reguleres til bolig, kontor/tjenesteyting. Innenfor formål tjenesteyting tillates omsorgsboliger.

##### Utnyttelse og plassering

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

##### Byggehøyde

Innenfor felt BKB2 – BKB 8 er maksimale byggehøyder 19 meter. Innenfor felt BKB9 – BKB 11 er maksimale byggehøyder 16 meter.

Innenfor de øverste 4 meter tillates kun takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp, rom for tekniske installasjoner, skjerming og rekkverk skal trekkes minst 2 meter inn fra nærmeste fasadeliv og utgjøre maks. 10 % av underliggende takflates areal.

##### Uteoppholdsareal

Det skal settes av 25 m<sup>2</sup> i felles uteoppholdsareal (MUFA) pr. boenhet. Minimum 80 % av felles uteareal iht. krav om MFUA skal avsettes på terreng/lokk over parkeringskjeller. Øvrig felles uteareal iht. krav om MFUA tillates på tak. Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00 . Sol- og skyggestudier skal medfølge søknad om tillatelse og solforhold på utearealer skal dokumenteres.

For leiligheter skal det være minimum 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. For leiligheter tillates uteoppholdsareal (MUA) på balkong. Ved nybygging av småhus skal det være minimum 100m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet.

Sol- og skyggestudier skal medfølge søknad om tillatelse og solforhold på utearealer skal dokumenteres.

#### Adkomst

Adkomster for BKB2-BKB5 skal være fra SKV2 (Nethusveien).

Adkomster for BKB6 og BKB7 skal være fra SKV3 (Nethusveien).

Adkomst for BKB8 skal være fra SKV4 (Vansjøveien).

Adkomst for BKB11 skal være fra SKV6 (Vestre Tingvei).

#### § 5.5.3 Felt BKB9 (Familiehuset) og BKB10 (Rådhuset)

##### Bruk

Felt BKB9 og BKB10 reguleres til byggeområde for kontor, tjenesteyting (administrasjon og omsorgsboliger), og bolig. Ved bruksendring, ombygging eller oppføring av nybygg til boligformål kreves detaljregulering.

#### Utnyttelse og plassering

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

#### Byggehøyde

Maksimal gesims-/mønehøyde er 16 meter.

#### Utforming

Tak som ikke bygges til takterrasse eller som benyttes til solcellepaneler skal utformes som grønne tak, i form av sedummatter og/eller gress. Utearealer skal ha en parkmessig opparbeidelse hvor grøntstrukturen bidrar til å bygge opp om Råde kommune som en mat- og jordbrukskommune.

#### Parkeringsanlegg

Innenfor angitte byggegrenser tillates oppført parkeringshus/-anlegg med 7 meter maksimal gesimshøyde. Parkeringshus/anlegg skal plasseres slik at gangforbindelser over feltene ivaretas og opprettholdes.

#### Adkomst

Adkomster skal være fra SKV8 (Skogveien).

### **§ 5.6 Kontor/tjenesteyting (BKB12)**

Felt BKB12 reguleres til byggeområde for kontor og offentlig tjenesteyting (kulturhus).

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som angitt på plankartet.

Maksimal gesims-/mønehøyde er 16 meter. Maksimal utnyttelse er angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende furulund bevares. Det skal opparbeides en grøntbuffer mot boligområdene i vest. Utomhusplanen for tiltak i BKB12 skal i tillegg til ny beplantning vise hvilke eksisterende trær som bevares og hvilke som felles.

Fasade- og volumoppbygging, materialer og linjeføringer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes materialer med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov. Utearealer skal ha en parkmessig opparbeidelse hvor grøntstrukturen bidrar til å bygge opp om Råde kommune som en mat- og jordbrukskommune. Tak som ikke bygges til takterrasse skal utformes som grønne tak, i form av sedummatter og/eller gress.

Teltebua tillates flyttet etter godkjenning fra kulturminnemyndigheten ved oppføring av nytt kulturhus. Det skal sikres at bygningen ivaretas på en antikvarisk riktig måte med tanke med hensyn til materialbruk, farger og håndverksprinsipper.

Adkomst skal være fra SKV8 (Skogveien).

## **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

### **§ 6.1 Fellesbestemmelser**

- a) Areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlig.
- b) Kryss og avkjørsler skal utformes med friskt iht. vegnormalene i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

- c) Ubrukt gate-/veiareal som rabatter, refuger og trafikkøyer, som ikke er tilknyttet fylkes- eller riksvei, skal opparbeides, beplantes eller tilrettelegges for biologisk mangfold, håndtering av overvann/veivann eller benyttes til møbleringsfelt, sykkelparkering etc.
- d) For alle samferdselsanlegg skal det sammen med søknad om tiltak innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 som grunnlag for opparbeidelsen. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørebane, fortau, gangs- og sykkelvei, beplantning, sykkelløsning, torg, mv. Videre skal det vises overflatebehandling/materialbruk, møblering, sykkelparkering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mv. Råde kommune v/ teknisk etat skal godkjenne landskapsplanene før det gis tillatelse til opparbeidelse.

### **§ 6.2 Fortau (F1-F17)**

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

Tiltak innenfor F1 langs Mosseveien, skal godkjennes av Statens vegvesen.

Fortau F8 er felles for eiendommene 56/26/1, 56/26/2, 56/26/3, 56/26/4, 56/26/5, og 56/26/16.

### **§ 6.3 Gang- og sykkelveg (GS1-GS11)**

Innenfor formålet tillates opparbeidet gang- og sykkelveg med bredder som angitt på plankartet.

Gang- og sykkelveier langs Mosseveien, Fredrikstadveien og tilgrensende sideveier, skal godkjennes av Statens vegvesen.

Det tillates kjøring over GS10 for adkomst til eiendom 53/12.

### **§ 6.4 Torg (TORG1 – TORG2)**

- a) Torg skal opparbeides med særlig vekt på estetiske kvaliteter, gode oppholdsarealer og fremkommelighet for myke trafikanter. Det skal legges til rette for allmenn ferdsel og varierte torg- og møteplassfunksjoner. Beplantningen skal bestå av vegetasjon og trær som sikrer variasjon gjennom årstidene. Utformingen av Torg 1 skal tilrettelegge for at det på sikt kan etableres en nord-sørgående gang-/sykkelforbindelse over torget.
- b) Byggeplaner for torg skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser, materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng og arealer for snøopplag. Byggeplaner skal vise overganger mot tilgrensende bygninger, torg, vegger, fortau, gang- og sykkelveger og park.
- c) Teknisk byggeplan for Torg 1 skal godkjennes av Råde kommune før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av torget.
- d) Torg 2 skal være felles for eiendommene 56/26/1 og 56/26/2.
- e) Sykkelparkering for forretning, bevertning og tjenesteyting tillates på torg.
- f) Varelevering og renovasjonskjøretøy tillates på torg.

### **§ 6.5 Holdeplass (SH1-SH2)**

Innenfor arealet tillates anlagt kollektivholdeplass med leskur, sykkelparkering o.l.

Kollektivholdeplasser skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming.

Tiltak innenfor formålet skal godkjennes av Statens vegvesen.

### **§ 6.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF1 og SKF2)**

#### § 6.6.1 SKF1

Området tillates benyttet til torg, parkering og felles adkomst for eiendommene 56/26/1, 56/26/2, 56/26/3, 56/26/4, 56/26/5, og 56/26/16. Parkering innenfor feltet skal medregnes i parkeringskrav for feltene BS1-BS3.

#### § 6.6.2 SKF2

Området tillates benyttet til holdeplass og oppstillingsplass for buss, felles adkomst, parkering, rasteplass med tilhørende anlegg, herunder toalett, og tømmestasjon for bobil. Adkomst skal være felles for eiendommene innenfor feltet og eiendom 56/14.

## **§ 7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

### **§ 7.1 Fellesbestemmelser**

Areal avsatt til grønnstruktur skal være offentlig.

### **§ 7.2 Park (PARK 1- PARK 5)**

#### § 7.2.1 Fellesbestemmelser

- a) Parker skal skjøtes og holdes ryddige.
- b) For parkene Park 2, Park 3 og Park 4 skal det utarbeides landskapsplan i 1:200. Råde kommune skal godkjenne landskapsplanene før det gis tillatelse til opparbeidelse. Lekeområder i Park 2, Park 3 og Park 4 skal støyprosjekteres før det kan gis igangsettingstillatelse. Støyreducerende tiltak skal vises på landskapsplan.
- c) Parker tillates benyttet til midlertidige arrangementer, herunder festivaler og kulturarrangementer. Ved midlertidige arrangementer skal omkringliggende boliger og barn- og unges bruk av området tas hensyn til. Konsekvenser for beboere og barn- og unge, samt hvordan hensynet til disse er i varetatt skal beskrives i søknad om midlertidig bruk.

#### § 7.2.2 Park 2 (Bygdetunparken)

Bygningene og området rundt skal være åpne for offentligheten. Vestre del av parken mot eiendom 56/1/2 skal tilrettelegges for lek og aktivitet for barn og unge. Møblering og lekeapparater skal tilpasses og harmonere med bygdetunet mht. utforming og farger. Innenfor område PARK 2 tillates det oppført tilflyttet antikvarisk bebyggelse som tilpasses den øvrige bebyggelsen på bygdetunet.

#### § 7.2.3 Park 3 (Karlshusparken)

Parken skal opprettholdes og videreutvikles som sentrumspark og tilrettelegges for ulike lek og opphold for ulike alders- og brukergrupper, helårsbruk og variert fysisk aktivitet.

#### § 7.2.4 Park 4 (Nethusparken)

Parken skal tilrettelegges som nabolagspark for lek og opphold for ulike alders- og brukergrupper.

Det skal tilrettelegges for at det på sikt kan etableres en nord-sørgående gang-/sykkelforbindelse gjennom parken.

### § 7.3 Friområder (GF1-GF8)

Felt GF1 – GF3 skal opparbeides som vegetasjonsskjerm som vist på plankartet.  
Friområder skal skjøtes og holdes ryddige.

## § 8 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

### § 8.1 Sikringssone – frisikt (H140\_1 – H140\_18)

Innenfor areal som omfattes av hensynssone frisikt tillates ikke etablert stengsler med høyde over 0,5 m over terrenget som kan hindre fri sikt. Vegetasjon må beskjæres til 0,5 m høyde for å sikre fri sikt.

### § 8.2 Hensynssone - bevaring grønnstruktur (H540\_1 – H540\_6)

- a) Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som 2,5 ganger kronens radius. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke uten rådføring med fagkyndig personell.
- b) Det skal utarbeides en marksikringsplan som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis for tiltak innenfor hensynssonen. Det skal gjennomføres en registrering og kartfesting av trær med stammediameter over 20 cm målt 1 meter over terreng. Marksikringsplanen skal vise hvilke trær som skal bevares, angi byggegrop og anleggssone for tiltaket, samt beskrive tiltak som skal sikre trærne under anleggsfasen.

### § 8.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570\_1)

- a) Bygninger som omfattes av hensynssone kulturmiljø tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
- b) Bygningene skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre tilbygg, endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer søkes bevart med sin opprinnelige plassering. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det at det flyttes annen antikvarisk bebyggelse til samme sted, tilpasset bygdetunets helhet.
- c) Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges regionale kulturminnemyndigheter for uttalelse før det fattes vedtak om tillatelse.