

Områderegulering for Karlshus sentrum

Reguleringsbestemmelser



Plan ID: 3017 2016 05 (datert 28.02.2018, revidert 03.10.2022 iht. vedtak, vedtatt 22.09.2022)

§ 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 lang sikt ved å:

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

§ 2 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart merket med Plan ID 3017 2016 05 datert 28.02.2018, revidert 29.08.2022.

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

Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B3)
- Sentrumsformål (BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6, BS7)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (OP1-OP4)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (BKB2-BKB10):
 - o Bolig/kontor/tjenesteyting (BKB2 – BKB9)
 - o Kontor/tjenesteyting (BKB10)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (K)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V1-V2)
- Kjøreveg (KV1-KV12)
- Fortau (F1 – F18)
- Gang- og sykkelveg (GS1 – GS8)
- Torg (Torg 1 – Torg 2)
- Gatetun (G1- G4)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG29)
- Leskur/plattformtak (SP1-SP2)
- Kollektivholdeplass (KH1 – KH2)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF1 – SKF3)

Grønnstruktur

- Turdrag (GTD1-GTD2)
- Friområde (GF1 – GF5)
- Park (Park 1 – Park 5) - Vegetasjonsskjerm (GV)
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Bevaring grønnstruktur (H540_1 –H540_6)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1, H570_2 og H570_3)

Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde # 1-2, #4 (Vilkår for bruk)
- Bestemmelsesområde #3, 5-6 (Trafikkregulerende tiltak)
- Bestemmelsesområde #7-11 (Utforming)
- Bestemmelsesområde #12 (Anlegg og riggområde)

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

§ 4.1 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal håndteres etter kommunens til enhver tid gjeldende norm/veileder for overvann. Overvann skal løses lokalt i planområdet, og fortrinnsvis gjennom åpne løsninger. Eksisterende flomveier skal opprettholdes. Det skal avsettes ubebygd areal på tomten, slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes videre til trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake skade på tiliggende arealer.

Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan hvordan lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Overvannsnotat og beregninger som viser at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Valgte løsninger skal begrunnes.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Råde kommune før det kan gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

- 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 Renovasjon

Anlegg for renovasjon skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende renovasjonstekniske avfallsveileder/-norm. Renovasjonsteknisk plan skal følge søknad om rammetillatelse for nye tiltak.

Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at trafiksikkerheten ivaretas og ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for bebyggelsen. Anlegg for renovasjon skal fortrinnsvis etableres som nedgravde anlegg.

På offentlig areal skal anlegg for renovasjon etableres som nedgravde anlegg.

§ 4.3 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn all detaljering innenfor planområdet. Skilting og annen orientering skal utformes med enkel symbolikk og plasseres godt synlig.

§ 4.4 Vegetasjon

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

§ 4.5 Skilt, reklame og belysning

Skilt og reklameinnretninger på fasader skal framgå av fasadetegninger som vedlegges søknad om tillatelse. 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 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 oppfylle rimelige skjønnhetsbetraktninger, og skal ikke fremstå som dominerende eller sjenerende i seg selv eller i relasjon til sine omgivelser. I vurderingen legges det vekt på forholdet til bygde og naturlige omgivelser, arkitektoniske elementer, grafisk utforming, lys- og fargebruk, og kvalitet i materialbruk.

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.

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.

Av søknaden skal skilt eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene klart framkomme. Ved søknad kan kommunen kreve utarbeidet belysningsplan og skiltplan.

Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom.

Reklame og skilt som retter seg mot offentlig vei, skal godkjennes av vedkommende veimyndighet; Statens vegvesen, Viken fylkeskommune eller kommunen.

§ 4.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid avdekkes at arbeidet virker inn på eller kan virke inn 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.

§ 4.7 Miljø og energi

Ved søknad om tillatelse om tiltak skal det redegjøres for tiltakets miljøambisjoner i tiltakets levetid og i bygge- og anleggsfasen med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering.

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

§ 5. 1 Fellesbestemmelser

a) Felles søknad om rammetillatelse

Det enkelte felt skal omsøkes samtidig og som en søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Ved trinnvis gjennomføring av bebyggelsen skal godkjent prinsipp for feltsammenheng videreføres iht. godkjent rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

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.

b) Utomhusplan

Søknad om tillatelse til tiltak skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal omfatte hele feltet og vise følgende:

- stigningsforhold og ledelinjer i samsvar med prinsippet om universell utforming - parkeringsareal for sykkel på terreng
- lekeareal
- oppholdsarealer
- beregning av MFUA-krav på terreng
- overvannshåndtering
- nytt og eksisterende terreng
- gangveier med belegning og stigningsforhold
- interne veier med snuareal
- vegetasjon
- belysning
- håndtering av renovasjon
- oppstillingsplass for redningskjøretøy, hovedangrepsvei for brannvesen og slokkevannsuttak
- arealer for snølagring
- parkering
- sammenhengen med, og avgrensningen mot, tiliggende utearealer.

For bebyggelse hvor felles uteareal er plassert på tak skal det også sendes inn takplan i målestokk 1:200. Takplan skal vise følgende:

- lekeareal
- oppholdsarealer
- vindavskjerming
- møblering
- beplantning
- beregning av MFUA-krav på tak
- eventuelt solcelle-/solfangeranlegg

Utomhusplan og takplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan/takplan før 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.

- c) Plassering
Bebyggelsen, inkludert bebyggelse under terreng, skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet, men tillates oppført i eiendomsgrenser innenfor feltet.
- d) Utnyttelse
Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet med % BRA.
BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer helt under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- e) Byggehøyder
Byggehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- f) Leilighetsfordeling
Det tillates ikke boenheter under 40 m². Minst 30 % av boenhetene skal ha et bruksareal mellom 50 – 80 m² og minst 40 % skal ha et bruksareal over 80 m².
- g) Utforming
Nybygg skal utformes helhetlig og slik at de samspiller med hverandre både estetisk og bruksmessig. Nybygg skal følge anbefalinger i estetisk veileder.

Bebyggelsen skal utformes slik at det tas hensyn til sol- og lysforhold. Hver enkelt boenhet skal være solbelyst til sammen minst 5 timer 1. mai.
Boenheter skal være gjennomgående eller ha vinduer i fasader mot to himmelretninger.
Svalgangsløsninger over bakkeplan mot offentlige rom, slik som vei, fortau, torg, gatetun og park tillates ikke.

Massivtre skal benyttes som hovedmateriale i bærende konstruksjoner der byggetekniske forhold ikke hindrer det. I fasader skal naturbaserte materialer som malt treverk, puss/kalk og tegl benyttes som hovedmaterialer. Fasadematerialer skal være varige, og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Bebyggelsen skal ved hjelp av varierte detaljer, variasjon i mønehøyder og farge- og materialvariasjon bryte opp lange fasadeløp. Balkonger, inkludert underside, skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet. Første etasje i bygg med næringsvirksomhet skal gis særlig detaljering og variasjon. Bebyggelse over to etasjer skal brytes opp visuelt både horisontalt og vertikalt.

Bebyggelsen skal ha et gjennomarbeidet fargekonsept med fargepaletter for hvert bygg. Norske tradisjonsfarger/jordfarger skal være dominerende hovedfarger på fasadene. Bygningsdetaljer, som dør- og vindusomramming, balkonger mm, skal ha aksentfarger som harmonerer med hovedfarger på fasade og bidra til variasjon, raffinement og til å forsterke områdets identitet. Kontrastfarger tillates på mindre deler av fasaden, som inngangsdør eller lignende.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en detaljert farge- og materialplan for det enkelte felt. Av planen skal det fremgå hvilken identitet og egenart som skal fremheves.

Planen skal vise hovedfarge, aksentfarge og kontrastfarge, samt inneholde materialhenvisninger, farge- og produktkoder.

Parkeringshus-/anlegg tillates ikke med tett fasade i 1.etasje.

Solcellepaneler tillates som frittstående anlegg på tak og innpasset på tak og fasader. Det skal benyttes typer og formater som kan integreres i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Takene skal 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.

Innenfor feltene BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6, BS7 og feltene BKB2- BKB6 og BKB 9 skal minimum 50 % av tak uten takterrasse utformes som grønne tak med sedummatter, gress eller annen vegetasjon. Innenfor feltene BKB 7, BKB 8 og BKB 10 skal tak som ikke bygges til takterrasse eller som benyttes til solcellepaneler skal utformes som grønne tak, i form av sedummatter og/eller gress.

h) Uteoppholdsareal

Innenfor felt B1 skal det avsettes av minimum 50 m² felles uteoppholdsareal (MFUA) pr bolig, og minimum 10 m² uteoppholdsareal (MUA) pr bolig.

Innenfor feltene BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6, BS7, BKB 2 – 6 og BKB 9 skal det settes av 25 m² i felles uteoppholdsareal (MFUA) pr. boenhet. Det skal settes av minimum 10 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. MUA kan etableres på balkong.

Innenfor feltene BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6, BS7 skal felles uteareal iht. krav om MFUA etableres på dekke over 1 etg. eller på terreng. I tillegg tillates felles uteoppholdsarealer på tak. Innenfor feltene BKB2- BKB6 og BKB 9 skal minimum 80 % av felles uteareal iht. krav om MFUA avsettes på terreng/lokk over parkeringskjeller. Øvrig felles uteareal iht. krav om MFUA tillates på tak.

Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal (MFUA) 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.

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.

Utearealer over bygningsdeler under terreng, skal etableres med jordlag på minimum 80 cm slik at det sikres vekstvilkår for større trær.

i) Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Utenfor fasader tillates støynivå over grenseverdiene i T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne, under forutsetning av at følgende avbøtende tiltak dokumenteres prosjektert og gjennomført før det gis brukstillatelse:

- Alle boenheter 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 er tilfredsstillt.
- Alle boenheter må ha minst 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom med luftevindu/balkongdør, mot stille side eller støydempet balkong.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private uteoppholdsareal som tilfredsstillt grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming. Ved søknad om tillatelse til bebyggelse med støyfølsom bruk skal det vedlegges støyfaglig utredning. Ved overskridelser skal plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå følge søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

For næringsformål med musikkaktiviteter som bevertning og treningscenter o.l., i bebyggelse med støyfølsom bruk skal støynivå ikke overstige 27 dB i boligrom i samme eller omliggende bygning. I nattperioden skal støy fra musikkaktiviteter ikke overskride LAFmax = 35 dB (kveld 40 dB) utenfor boligvindu. Dokumentasjon på støyisolerende tiltak skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

j) Kjøreadkomst

Det tillates kun en adkomst til det enkelte felt, eventuelt med separat inn og utkjøring, i tillegg tillates adkomst fra felles parkeringsareal SKF1 og SKF3.

Kommunen kan ved trinnvis gjennomføring gi midlertidig adkomst fra og over torg, fortau, turvei og gatetun.

k) Parkering

Følgende parkeringsnormer gjelder for bilparkering:

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

Bolig	Minimumsparkering pr. boenhet
Parkering i fellesanlegg for bolig over 80 m ²	1,3
Parkering i fellesanlegg for bolig fra og med 50 til og med 80 m ²	1
Parkering i fellesanlegg for bolig under 50 m ²	0,8

Boenhet i frittliggende bebyggelse uten fellesanlegg	2
--	---

Besøksparkering inngår i parkeringskravene.

For bygg med annen bruk enn angitt over skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per 100 m². Eventuelt kan parkeringsplasser dekkes av sambruk med omkringliggende parkeringsplasser ut ifra intensjonen om å redusere overflateparkering og ivareta grønne områder.

Bilparkering kan tillates redusert dersom det etableres sykkelparkering ut over minimumsnormen som angitt under og med den hensikt å tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gode forhold for syklende.

Parkering for kontor, forretning og tjenesteyting skal etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen. For dagligvarehandel tillates inntil 1,5 parkeringsplass på terreng, for øvrig forretning og tjenesteyting tillates 1 parkeringsplass på terreng per 100 m² BRA.

Ved fire eller flere boenheter innenfor det enkelte felt skal parkeringsplasser etableres 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.

Minst 5 %, og minimum 1, av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til inngang. Minimum 50 % av parkeringsplasser for boliger og for ansatte skal ha ladestasjon for ladbare biler (f.eks. el-bil). For øvrige kategorier skal minst 10 % av parkeringsplassene ha lademulighet, med mulighet for enkel utvidelse av kapasiteten.

Det skal være mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading på et senere tidspunkt.

Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,8 x 5,0 meter.

Følgende parkeringsnormer gjelder for sykkelparkering:

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

Bolig	Minimumsparkering pr. boenhet
Bolig over 80 m ²	3
Bolig fra og med 50 til og med 80 m ²	2
Bolig under 50 m ²	1,5

For bygg med annen bruk enn angitt over skal det etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m².

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel eller sykkel med vogn.

Sykkelplasser skal være lett tilgjengelige, og fortrinnsvis plassert i nærheten av inngangsparti. Alle plasser skal ha mulighet for fastlåsing. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være overbygget.

Sykkelplasser for boliger og ansatte kan plasseres i felles anlegg for flere felt. Det skal være avstand på maksimalt 50 meter fra sykkelparkeringsanlegget til 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 etableres garderobe og dusjfasiliteter som er tilgjengelige for alle ansatte.

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.

I) Energiforsyning

Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme eller annen type miljøvennlig energiforsyning. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for energiforsyningen til bebyggelsen.

§ 5. 2 Boligbebyggelse (B1 og B2)

§ 5.2.1 B1

a) Bruk

Felt B1 reguleres til byggeområde for boliger.

b) Utnyttelse

Maksimalt 60 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal, kan opparbeides med harde, vannugjennomtrengelige overflater.

c) 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.

d) Adkomst

Adkomst skal være fra SKV10 (Skogveien).

§ 5.2.2 B2

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

§ 5.2.3 B3

For felt B3 gjelder bestemmelser for del av Strømshaug med planID 135_008 stadfestet 17.06.1965.

§ 5. 3 Sentrumsformål (BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6, BS7)

a) Bruk

Det skal etableres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Innenfor feltene BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6, BS7 skal 1. etasje, med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig og kontor, benyttes til lokaler for forretning, bevertning eller annen publikumsrettet offentlig eller privat tjenesteyting.

Innenfor felt BS4 skal minimum 1000 m² BRA i 1. etasjes benyttes til forsamlingslokale.

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

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

b) Byggehøyder

Felt	Byggehøyde (meter)
BS1	Maks. 14,5 meter
BS2	Maks. 14,5 meter
BS3	Maks. 14,5 meter
BS4	Maks. 17,5 meter
BS5a	Maks. 17,5 meter
BS5b	Maks. 17,5 meter
BS6	Maks. 12 meter
BS7	Maks. 12 meter

I tillegg til høydene på bygningskroppen tillates takoppbygg for heis og trapp, rom for tekniske installasjoner, skjerming og rekkverk. Takoppbygg for heis og trapp kan ha høyde inntil 4 meter, rom for tekniske installasjoner kan ha høyde inntil 3 meter. Skjerming, rekkverk og møblering for takterrasse kan ha høyde inntil 1,5m.

c) Utforming

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.

Det tillates ikke lukkede fasader i første etasje mot Mosseveien, Sarpsborgveien og Fredrikstadveien. Øvrige lokaler for forretning og bevertning skal ha inngangsparti og vinduer mot vei/fortau/gatetun/torg. Varelevering og innkjøring til parkeringsanlegg skal innpasses i fasaden.

Mot felt F8 skal det avsettes en tilstrekkelig møbleringssone langs fasader.

d) Parkering og parkeringsanlegg

Det tillates etablert felles parkeringsanlegg for feltene BS1, BS2 og BS3, og for feltene BS4 og BS5a og BS5b innenfor angitt grense for underjordisk parkering som vist på plankartet.

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 fra intensjonen om å redusere overflateparkering og ivareta grønne områder.

e) Kjøreadkomst

Adkomst til BS1 skal være fra SKV2 (Nethusveien). Adkomst til BS2 skal være fra SKV2 (Nethusveien). Adkomst til BS3 skal være fra SKV2 (Nethusveien).

Adkomst til publikumsorienterte formål i felt BS1-BS3 tillates fra SKV1 (Mosseveien) iht. bestemmelse § 6.8.1 SKF1.

Adkomst til BS4 skal være fra SKV11 og SKV12 (Nethusveien).

Adkomst til BS5a skal være fra SKV11 (Nethusveien).

Adkomst til publikumsorienterte formål i BS4 og BS5a tillates fra SKV5 (Sarpsborgveien) iht. bestemmelse § 6.8.3 SKF3.

Adkomst til BS5b skal være fra SKV11 (Nethusveien) over BS5a.

Adkomst til felt BS6 skal være fra SKV5 (Sarpsborgveien).

Adkomst til felt BS7 skal være fra SKV5 (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 (BKB2-BKB10)

§ 5.5.1 Felt BKB2 – BKB6 og BKB9 (Bolig/kontor/tjenesteyting)

a) Bruk

Feltene reguleres til bolig, kontor og tjenesteyting (lege/tannlege, fysioterapi, frisør, administrasjon, mv). Det skal etableres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for det enkelte felt er angitt på plankartet.

c) Byggehøyde

Innenfor felt BKB2 – BKB5 er maksimale byggehøyder 15,5 meter. Innenfor felt BKB6 og BKB9 er maksimale byggehøyder 12,5 meter.

I tillegg til høydene på bygningskroppen tillates takoppbygg for heis og trapp, rom for tekniske installasjoner, skjerming og rekkverk.

Takoppbygg for heis og trapp kan ha høyde inntil 4 meter, rom for tekniske installasjoner kan ha høyde inntil 3m. Skjerming, rekkverk og møblering for takterrasse kan ha høyde inntil 1,5m.

d) Utforming

Øverste etasje skal trekkes minst 2 meter inn fra nærmeste fasadeliv.

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.

e) Kjøreadkomst

Adkomst for BKB2-BKB4 skal være fra SKV2 (Nethusveien).

Adkomst til BKB5 skal være fra SKV11 og SKV12 (Nethusveien).

Adkomst til BKB6 skal være fra Vansjøveien over G4 eller over V2.

Adkomst for BKB9 skal være fra SKV8 (Vestre Tingvei).

§ 5.5.2 Felt BKB7 (Familiehuset) og BKB8 (Rådhuset)

a) Bruk

Felt BKB7 og BKB8 reguleres til byggeområde for kontor, tjenesteyting (administrasjon) og bolig.

Ved bruksendring, ombygging eller oppføring av nybygg til boligformål innenfor felt BKB7 kreves detaljregulering. Som del av detaljreguleringen skal det vurderes parkeringsplasser og hentebringeløsning for barnehage på eiendom 53/135 (Furulund).

Ved bruksendring, vesentlig ombygging og ved oppføring av nybygg innenfor felt BKB8 kreves detaljregulering. Som del av detaljreguleringen skal vern/bevaring av Herredshuset vurderes

b) Byggehøyde

Maksimal gesims-/mønehøyde er 16 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen

c) Utforming

Utearealer skal ha en parkmessig opparbeidelse hvor grøntstrukturen bidrar til å bygge opp om Råde kommune som en mat- og jordbrukskommune.

d) 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.

e) Kjøreadkomst

Adkomst skal være fra SKV10 (Skogveien/Skråtorpveien).

§ 5.5.3 Kontor/tjenesteyting BKB10

a) Bruk

Felt BKB10 reguleres til byggeområde for kontor og offentlig tjenesteyting (kulturhus). Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som angitt på plankartet.

b) Byggehøyde

Maksimal gesims-/mønehøyde er 16 meter.

c) Utforming

Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende furulund bevares. Det skal opparbeides en grøntbuffer mot boligområdene i vest. Utomhusplanen for tiltak i BKB10 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.

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

d) Kjøreadkomst

Adkomst skal være fra SKV10 (Skogveien).

§ 5.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (K)

Felt K skal være felles for feltene BKB2 og BKB3 og skal benyttes til felles renovasjonsanlegg og felles adkomst for feltene. Renovasjonsanlegget skal bestå av nedgravde containere og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

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

§ 6.1 Fellesbestemmelser

- a) Kryss og avkjørsler skal utformes med friskt iht. vegnormalene i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.
- b) 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.
- c) 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, gang- og sykkelvei, beplantning, sykkelløsning, torg, mv. Videre skal det vises overflatebehandling/materialbruk, møblering, sykkelparkering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mv. Kommunen skal godkjenne landskapsplanene før det gis tillatelse til opparbeidelse.
- d) Torg 1 og 2, og gatetunene (G1, G2, G3a, G3b og G4) skal opparbeides iht. Karlshus – Estetisk veileder for møbler og utstyr eller senere vedtatt estetisk veileder/kvalitetsprogram som erstatter denne. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan føringer i veilederen er ivaretatt.

§ 6.2 Fortau (F1-F18)

Fortau F1-F7 og F9-18 skal være offentlige.

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

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

Tiltak innenfor F1 langs Mosseveien skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 6.3 Gang- og sykkelveg (GS1-GS8)

Gang- og sykkelveier skal være offentlige.

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

§ 6.4 Torg (Torg1 – Torg2)

Torgene skal være offentlige.

Torg skal opparbeides med særlig hensyn til estetiske kvaliteter, gode oppholdsarealer og fremkommelighet for myke trafikanter. Det skal legges til rette for varierte torg- og møteplassfunksjoner. Beplantningen skal bestå av vegetasjon og trær som sikrer variasjon gjennom årstidene. Torg 1 skal tilrettelegges for at det på sikt kan etableres en nord-sørgående gang/sykkelforbindelse over torget.

Byggeplaner for torgene 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, veier, fortau, gang- og sykkelveier og park.

Byggeplaner i målestokk 1:200 for Torgene skal godkjennes av Råde kommune før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av torgene.

Sykkelparkering for forretning, bevertning og tjenesteyting tillates på torg.

Varelevering og renovasjonskjøretøy tillates på torg.

§ 6.5 Gatetun (G1, G2, G3a, G3b og G4)

Gatetunene skal være offentlige.

Gatetun skal opparbeides med særlig vekt på estetiske kvaliteter. Gående og syklende skal prioriteres i utformingen. Gatetunene skal utformes ihht. Karlshus – Estetisk veileder for møbler og utstyr eller senere vedtatt estetisk veileder/kvalitetsprogram som erstatter denne. God fremkommelighet for renovasjons- og utrykningskjøretøy skal sikres. Det tillates tidsbegrenset varelevering og annen nyttetransport med bil. På gatetun G3a tillates kjøring til eiendommer som angitt i § 5.3 e)
Kjøreadkomst

Sykkelparkering for forretning, bevertning, tjenesteyting og næring tillates.

Byggeplanen for gatetunene skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng, sykkelparkeringsplasser og arealer for snøopplag. Byggeplanen skal vise overganger mot tilgrensende bygninger og samferdselsanlegg.

Byggeplan i målestokk 1:200 for G1, G2, G3a, G3b og G4 skal forelegges Råde kommune for godkjenning før det gis igangsettingstillatelse til opparbeiding av gatetunene.

§ 6.6 Leskur (SP1-SP2)

Leskur skal være offentlige.

Innenfor arealet tillates oppført leskur tilhørende kollektivholdeplass. Tiltak innenfor formålet skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 6.7 Kollektivholdeplass (KH1-KH2)

Kollektivholdeplasser skal være offentlige.

Kollektivholdeplasser skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok Nsl100 Veg og gateutforming. Tiltak innenfor formålet skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 6.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF1 – SKF3)

§ 6.8.1 SKF1

SKF1 skal være felles, og tillates benyttet til torg, parkering og felles adkomst for publikumsorienterte formål, for eiendommene 56/26/1, 56/26/2, 56/26/3, 56/26/4, 56/26/5, og 56/26/16.

§ 6.8.2 SKF2

SKF2 er offentlig. Feltet tillates benyttet til holdeplass og oppstillingsplass for buss, felles adkomst, parkering, rasteplass med tilhørende anlegg, herunder toalett, og tømmestasjon for bil.

Det skal sikres framkommelighet for busser i rute.

Adkomst skal være felles for eiendommene innenfor feltet BS7.

§ 6.8.3 SKF3

SKF3 skal være felles, og tillates benyttet til torg, varelevering og felles parkering for publikumsorienterte formål, for eiendommene 56/11, 56/7, 56/16, 56/10 og 56/13.

§ 6.9 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG29)

Annen veggrunn skal være offentlige.

AVG2 langs Nethusveien skal beplantes med trerekke. Ved etablering av adkomster over AVG2 skal det tas hensyn til etablerte trær. Dersom etablerte trær må fjernes skal disse erstattes med samme type trær og gis samme vekstvilkår som etablerte trær.

Innenfor felt AVG26 tillates det etablert kollektivholdeplass som kantsteinstopp.

§ 7 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 7.1 Park (Park 1- Park 5)

§ 7.2.1 Fellesbestemmelser

- a) Utforming, materialbruk, møblering, beplantning og belysning skal ha høy kvalitet. Parkene skal opparbeides med vegetasjonsflater, trær og arealer for ulike fysiske aktiviteter gjennom året.
- 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.

§ 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 lek og opphold for ulike alders- og brukergrupper, helårsbruk og variert fysisk aktivitet.

§ 7.2.4 Park 4 (Nethusparken)

Park 4 skal opparbeides iht. Karlshus – Estetisk veileder for møbler og utstyr eller senere vedtatt estetisk veileder/kvalitetsprogram som erstatter denne. Parken skal tilrettelegges som nabolagspark for lek og opphold for ulike alders- og brukergrupper. Det skal tilrettelegges for gode fotgjengerforbindelser fra nord mot sør, og mellom øst og vest i parken. Fotgjengerforbindelser skal kobles til fotgjengerforbindelser rundt og utenfor parken og anlegges slik at de ikke er til hinder for bruk av parken til lek og opphold.

I påvente av opparbeidelsen skal arealet opparbeides midlertidig iht. bestemmelse 10.4 f).

§ 7.3 Friområder (GF1-GF5)

Felt GF1- GF5 skal opparbeides som vegetasjonsskjerm som vist på plankartet. Friområder skal skjøttes og holdes ryddige.

§ 7.4 Turdrag (GTD1 og GDT2)

Felt GTD 1 og 2 skal opparbeides med turvei med bredde på minimum 3 meter.

§ 7.5 Regulering i tidsrekkefølge, Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA, park og adkomst)

Felt GAA skal være offentlig. Fram til permanent opparbeidelse av Park 4 skal feltet benyttes som adkomst til eiendom 56/16. Ved tidspunkt for permanent opparbeidelse av Park 4/opparbeidelse av felt SKV12 (del av Nethusveien) skal feltet benyttes som park og opparbeides som del av Park 4.

§ 8 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

§ 8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor areal som omfattes av hensynssone frisikt tillates det 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 (H570_1) 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.

§ 8.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570_2 og H570_3)

Innenfor areal som omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_2) skal det sikres fri ferdsel for pilegrimsleden og eventuelle omlegginger skal godkjennes av regionale kulturminnemyndigheter.

§ 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1 - #3 (vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg)

I forbindelse med opparbeiding av Torg 1 tillates bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1 å bli stående inntil felt BS4 opparbeides.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det etablert kiosk med et fotavtrykk på 3 x 5 meter og med en byggehøyde på 4 meter.

Innenfor #3 skal det opparbeides gangforbindelse med minimum 3 meter bredde og utformet med hardt dekke.

§ 9.2 Bestemmelsesområde #4 - #6 (Trafikkregulerende tiltak)

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjøring mellom SKV4 (Mosseveien), felt SKF1 og felt SKF3 over Torg 1, til publikumsrettede formål innenfor eiendom 56/11. Bestemmelsesområdet opphører når det gis igangsettingstillatelse for eiendom 56/11.

Innenfor bestemmelsesområde #5 og # 6 skal det opparbeides fotgjengeroverganger i plan.

Fotgjengerovergangene skal utformes med tydelig skille mellom overgang og kjørefelt.

Utformingen av fotgjengerovergangen innenfor #5 skal bidra til å knytte sammen Torg 2 og turdrag GTD1.

Utformingen av fotgjengerovergangen innenfor #6 skal bidra til å knytte sammen Park 4 og turdrag GTD2.

§ 9.3 Bestemmelsesområde #7 - #11 (Utforming)

Innenfor bestemmelsesområdene #7 og #8 tillates bebyggelsen, inkludert balkonger, over 1. etasje å krage maksimalt 2 meter ut over byggegrensen.

Innenfor bestemmelsesområdene #9, #10 og #11 tillates bebyggelsen, inkludert balkonger, over 1. etasje å krage maksimalt 3 meter ut over byggegrensen.

Utenfor bebyggelsens 1. etasjer skal det etableres en overdekt avsats for publikumsrettede aktiviteter. Avsatsen skal gis et helhetlig uttrykk innenfor bestemmelsesområdet og utformes i henhold til prinsipper for universell utforming.

Innenfor bestemmelsesområdene #7 og #8 skal publikumsarealet ha en bredde på minimum 4 meter og være tydelig adskilt fra fortau F8.

Innenfor bestemmelsesområdene #9 skal publikumsarealet ha en bredde på minimum 6 meter og være tydelig adskilt fra fortau F8.

Innenfor bestemmelsesområdene #10 og #11 skal publikumsarealet ha en bredde på minimum 6 meter og være tydelig adskilt fra felt SKF3.

Overdekning over publikumsarealet skal utformes som tak/pergola eller som utkragede bygningselementer med takutstikk.

Tak/pergola/takutstikk skal fortrinnsvis utformes i tre og som skråtak, eller som overdekning som kan trekkes opp for å slippe inn lys.

Takutstikk skal utformes som en integrert del av utkragede bygningselementer.

Undersiden av takutstikk og himling under utkragede bygningselementer skal ha samme materialbruk.

Tak/pergola/takutstikk skal gå ut til formålsgrensen og understøttes med søyler mot fortau/samferdselsareal.

Høyden på takkant/pergola ved formålsgrensen skal være maksimum 3,5 meter og minimum 2,5 meter. I søyler skal det fortrinnsvis benyttes tre.

§ 9.4 Bestemmelsesområde #12 (Anlegg og riggområde)

Bestemmelsesområde markert #12 omfatter midlertidig rigg- og anleggsområde som i anleggsperioden kan nyttes som riggplass, anleggsvei og til lagring av materialer og utstyr o.l. for gjennomføring av ny holdeplass langs Mosseveien i vestgående retning.

Etter avsluttet anleggsperiode skal området senest innen ett år være istandsatt i henhold til opprinnelig formål.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 10.1. Fellesbestemmelser

a) Med «opparbeidet» henvises det til at det skal foreligge brukstillatelse eller ferdigattest for det

aktuelle tiltaket.

- b) Med «sikret opparbeidet» henvises det til at kravet kan anses oppfylt dersom det er vedtatt gjennomføring ved refusjon etter pbl Kap. 18, eller dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Råde kommune eller forpliktende avtaler med veieier/veiforvalter eller annen instans som har erklært at de skal gjennomfører tiltaket.
- c) Med «igangsettingstillatelse til tiltak» henvises det til første igangsettingstillatelse for tiltaket. Etter en nærmere vurdering av de konkrete forhold kan kommunen bestemme at igangsettingstillatelse for riving kan tillates uten at rekkefølgekravet er oppfylt.

§ 10.2 Før rammetillatelse

- a) Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at lokalstabilitet er ivaretatt.
- b) Dokumentasjon på om det er forurenset grunn må foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Ved funn av forurensete masser skal det utarbeides en tiltaksplan før igangsettingstillatelse kan gis. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensete masser og rutiner for håndtering av disse.
- c) Ved søknad om ny bebyggelse skal det foreligge uttalelse fra Mosseregionen interkommunale brann og redning før det kan gis tillatelse til tiltak.
- d) Det skal foreligge uttalelse fra Virksomhet miljø, plan, teknikk og eiendom til plan for vann, avløp og overvannsledninger før det kan gis tillatelse til tiltak.
- e) Til søknad om tillatelse til tiltak innenfor det enkelte felt, med unntak av felt BKB2 og BKB3, skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan som omfatter hele feltet. Renovasjonsplanen skal redegjøre for hvordan renovasjon skal løses ved utbygging av hele feltet. Uttalelse fra MOVAR til planen skal vedlegges søknaden. Renovasjonsplanen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis.

Til søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BKB2 og BKB3 skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan som omfatter felt K. Uttalelse fra MOVAR til planen skal vedlegges søknaden. Renovasjonsplanen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis.

- f) Til søknad om tiltak innenfor felt BKB5 skal det vedlegges matjordplan som redegjør for hvordan jordressursene tas vare på. Matjordplanen skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.

§ 10.3 Før igangsettingstillatelse

- a) Hovedgrepet; SKV2 og SKV11 (Nethusveien), Park4 og Torg1
Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg innenfor byggefeltene nord for riksvei 110, Mosseveien, skal Nethusveien, Park4 og Torg1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- b) Nytt kryss Idrettsveien/Rv.110
Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg for alle byggefelt i planen skal nytt kryss i Idrettsveien/RV 110 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

c) Kollektivholdeplasser langs Mosseveien
Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg for alle byggefelt i planen skal kollektivholdeplassene KH1 og KH2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

d) Nethusveien med tilhørende sideanlegg
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor feltene BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BS1-BS4, BS5a og BS5b skal SKV2 (Nethusveien) og SKV11 (Nethusveien) med tilhørende fortau (F4, F5, F7 og F9) og annet veiareal (AVG 2, AVG 7) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i felt Torg1 og Park 4 skal SKV11 (Nethusveien) med tilhørende fortau (F9) og annet veiareal (AVG7), være opparbeidet.

e) Tiltak som berører Rv.110 og eller Fv.118
Før arbeid med fortau og gang- og sykkelveier, kryss Idrettsveien/riksveg 110 eller noen andre tiltak som berører riksveg 110 skal Statens vegvesen ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag. Viken fylkeskommune skal godkjenne alle tiltak som berører fylkesvei 118 før igangsetting.

Som grunnlag for byggeplan for nytt kryss Idrettsveien/riksveg 110 skal det foreligge kapasitets- og trafikkanalyse av krysset. Kapasitets- og trafikkanalyse skal vedlegges byggeplan for godkjenning av Statens vegvesen.

f) Park 4
Før det gis igangsettingstillatelse for feltene BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6, BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6 skal Park 4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. Karlshus – Estetisk veileder for møbler og utstyr eller senere vedtatt estetisk veileder/kvalitetsprogram.

g) Torg 1
Før det gis igangsettingstillatelse for feltene BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6, BS1-BS4, BS5a, BS5b, BS6 skal Torg1 og AVG9 være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. Karlshus – Estetisk veileder for møbler og utstyr eller senere vedtatt estetisk veileder/kvalitetsprogram.

§ 10.4 Før brukstillatelse

a) Nethusveien med tilhørende sideanlegg
Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt BKB2-BKB4 og BS1-BS3 skal SKV2 (Nethusveien) med tilhørende fortau (F4 og F7) og annet veiareal (AVG2), være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor felt BS5a og BS5b skal SKV11 (Nethusveien) med tilhørende fortau (F5 og F9) og annet veiareal (AVG7), være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt BKB5, BS4 og BS5b skal, SKV11 og SKV12 (Nethusveien) med tilhørende fortau (F5, F6 og del av F9) og annet veiareal (AVG6 og AVG7) være opparbeidet.

b) Torg2 og #1 (Torg1)
Før det kan gis brukstillatelse til tiltak i felt BS3 skal Torg 2 være opparbeidet.
Før det kan gis brukstillatelse til tiltak i felt BS4 skal arealet i bestemmelsesområde #1 innenfor Torg1 være opparbeidet iht. Karlshus – Estetisk veileder for møbler og utstyr eller senere vedtatt estetisk veileder/kvalitetsprogram.

c) Gatetun (G1-G4)

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BS1 skal G1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BS2 skal G2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BS5a, skal G3a være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BS4/BS5b, skal G3b være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BS6/BKB6 skal G4 være opparbeidet.

d) Kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturanlegg (SKF1 – SKF3)

Før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt BS1-BS3 skal SKF1 med avkjørsler være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt BS4, BS5a og BS5b skal SKF3 med avkjørsel mot SKV5 (Sarpsborgveien) være opparbeidet.

e) Fortausarealer, gang- og sykkelvei, gater, annet veiareal (grønt) og friområder

Felt BS1 – BS7

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i felt BS1 skal følgende være opparbeidet:

Del av F8 sør for feltet og sør for G1

Del av F4 og AVG2 mot vest

Del av AVG3 mot vest og sør i forkant av feltet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i felt BS2 skal følgende være opparbeidet:

Del av F8 sør for feltet og sør for G2.

Del av AVG3 sør for feltet og sør for G1

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i felt BS3 skal følgende fortau og annet veiareal være opparbeidet:

Del av F8 sør for feltet og frem til Torg1.

AVG4 mot Mosseveien.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor BS4 skal følgende være opparbeidet:

Gang- og sykkelvei GS3 fra F9 til og med Torg1.

Annen veigrunn AVG10, AVG14, AVG 27 og AVG 28 mot Mosseveien.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor BS5a skal følgende være opparbeidet:

Gang- og sykkelvei GS3 fra F9 til og med Torg1.

Annen veigrunn AVG10, AVG14, AVG27 og AVG28 mot Mosseveien.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor BS6 skal følgende være opparbeidet:

Vansjøveien SKV3 og fortau F10 langs feltet og G4

Gang- og sykkelvei GS4 langs feltet inkludert avkjørsel.

Annen veigrunn AVG24 og del av AVG25 mot Mosseveien

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor BS7 skal følgende være opparbeidet:

Gang- og sykkelvei GS8, inkludert overgang over SKV7 og SKV5.

Gang- og sykkelvei GS2 og del av fortau F12 langs feltet.
Del av friområde GF2 og GF3 langs feltet.

Felt B1, BKB2, BKB7 – BKB10

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor B1 skal følgende være opparbeidet:
Del av gang- og sykkelvei GS5 langs feltet og del av F13 langs feltet inkludert avkjørsel.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor BKB2 skal del av fortau F2 og del av AVG1 langs feltet være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor BKB6 skal Vansjøveien SKV3 og del av fortau F10 langs feltet være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor BKB7 og BKB8 skal gang- og sykkelvei GS6, GS5 og fortau F13 langs feltene være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor BKB9 skal følgende være opparbeidet:
Vestre Tingvei SKV8 og Tors vei SKV9.
Gang- og sykkelvei GS2 frem til SKV7.
Friområde GF4 og GF5 langs GS2.
Fortau F11.

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor BKB10 skal følgende være opparbeidet:
Gang- og sykkelvei GS1.
Del av gang- og sykkelvei GS5 og fortau F13 langs feltet.

SKF2

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor SKF2 skal fortau F12 langs feltet og Vestre Tingvei SKV8 inkludert avkjørsler være endelig opparbeidet.

f) Park 4

Før det gis brukstillatelse for første delfelt innenfor BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6, skal Park 4 være midlertidig opparbeidet. Med midlertidig opparbeidelse menes riving av eksisterende bebyggelse, planering, anleggelse av gressmatte og gangforbindelse. Det skal etableres lekeapparater og sittegrupper. Eksisterende trær og vegetasjon med landskapskvaliteter skal bevares.

Landskapsplan for midlertidig opparbeidelse av Park 4 skal godkjennes av kommunen. Hvilke eksisterende trær og vegetasjon som skal beholdes, og hvilke som skal fjernes, skal framgå av landskapsplanen.

g) Turdrag

Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB4 skal GTD1 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB5 skal og GTD2 være opparbeidet.

h) Støyskjermingstiltak

Før det gis brukstillatelse innenfor feltene BKB2-BKB6 skal gjennomgående støyskjerm langs E6 være etablert.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt B1 skal det være etablert støyskjerm, eller andre

støyskjermingstiltak som gir like god eller bedre støyskjerming, langs eiendommen mot Mosseveien i nord.

§ 10.5 Påbygg eksisterende bygninger

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, 56/15, 56/13, 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. Rekkefølgebestemmelsene ovenfor gjelder ikke for slik tillatelse til påbygg, tilbygg og garasje.