

Dato: 09.06.2015  
Vedtaksdato:

## **BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR SPIKKESTAD SENTRUM, PLANID 20130306**

### **§ 1 Hensikt**

Hensikten med planen er å utvikle Spikkestad til en attraktiv, intim og levende stasjonsby. Spikkestad sentrum skal gis visuelle kvaliteter gjennom fokus på design, materialbruk og vegetasjon. Området skal ha gode byrom og forbindelser som gir mulighet for opphold og aktivitet gjennom hele året. Byens bebyggelse skal ha en menneskelig skala, romme ulike funksjoner og tilpasses beboere i alle aldre.

### **§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)**

Følgende reguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran denne områdeplanen:

- Detaljregulering for Spikkestad stasjon KK1, vedtatt 21.06.2012
- Detaljregulering for Spikkestadkvartalene felt S11, vedtatt 06.12.2012

### **GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 12-7)**

### **§ 3 Plankrav**

#### **§ 3.1 Krav om detaljreguleringsplan**

Innenfor feltene BS1-6, BS8-13 og BAT kan arbeid og tiltak som er søknadspålagt og krever ansvarlig søker ikke skje før det respektive området inngår i en detaljregulering. Reguleringsplanen skal omfatte hele det respektive feltet

For felt BS10 er det i tillegg krav til samtidig regulering av feltene o\_ST3 og o\_ST4. For felt BS12 er det i tillegg krav til samtidig regulering av felt o\_ST2.

Tiltak på felt BV som medfører en utvidelse av dagens drift, kan ikke skje uten detaljregulering.

#### **§ 3.2 Unntak fra plankrav**

For feltene BS1 og BS12 kan kravet om at hele feltet skal inngå i samlet reguleringsplan fravikes, dersom det utarbeides detaljregulering for mer enn 50 % av feltet. Dette forutsetter at det illustreres hvordan hele feltet samlet sikres en helhetlig utvikling i tråd med områdeplanen. Området som ikke reguleres må utgjøre mer enn 30 % av feltet.

Det er ikke krav om detaljregulering for felt BAT, forutsatt at kirke- og kultursenteret bygges i tråd med plantegninger "A501-A503", datert 14.01.2015 og fasadetegninger som vist i planbeskrivelsen.

### **§ 4 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

## **§ 5 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy. Grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 skal ivaretas ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og ved etablering av nye støykilder.

Krav til støyforhold kan fravikes innenfor områdeplanen under forutsetning av at boenhetene har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Alle vilkår i punkt 3.2.3 i T-1442/2012 skal være oppfylt for at avvik kan aksepteres.

## **§ 6 Miljø**

### **§ 6.1 Generelt**

Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planområdet skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal dokumenteres at løsningene reflekterer dette og at det brukes sunne, miljøriktige og energisparende konstruksjoner og materialer.

### **§ 6.2 Miljøprogram og -oppfølgingsplan**

Ved detaljregulering skal det redegjøres for miljøambisjonene i prosjektet. Dette skal stadfestes i et miljøprogram (MP). Miljøprogrammet skal følges opp i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

MP og MOP skal utarbeides i tråd med NS 3466:2009.

### **§ 6.3 Overvann**

Overvann og anlegg for fordrøyning skal håndteres på egen eiendom. Fordrøyning av overvann skal dimensjoneres i tråd med Røyken kommunes dimensjoneringskriterier for overvann, datert 21.01.2015.

## **§ 7 Gatetrær**

Ved planting av gatetrær skal det kreves minimum 3 års oppfølging fra entreprenør. Dette for å sikre at trærne ikke tørker ut før de har slått rot.

Stammetrær skal plantes med minimum stammeomkrets 18-20.

## **§ 8 Nye Stasjonsvei, o\_SKV3**

Dersom arbeid på Nye Stasjonsvei eller tilknyttet på tilstøtende arealer hindrer adkomsten til stasjonen, må adkomsten ivaretas gjennom andre veiløsninger. Det skal til enhver tid være adkomst til stasjonen, også i byggeperioden. Eventuelle endrede adkomstforhold må avklares med Jernbaneverket.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (pbl. § 12-7 nr. 10)

### **§ 9 Før rammetillatelse gis**

#### § 9.1 Grunnerverv/overdragelse

Før det gis rammetillatelse skal overdragelse av berørte eiendommer som inngår i detaljreguleringen tiltaket er en del av, være utført. Det samme gjelder for eiendommer som inngår i arealer det er knyttet rekkefølgebestemmelser til.

#### § 9.2 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering for planområdet.

#### § 9.3 Tekniske planer

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides tekniske planer for vann-, overvanns-, avløps- og samferdselsanlegg (gater, gatetun og torg) som det er knyttet rekkefølgebestemmelser til.

#### § 9.4 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for hele feltet i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bygg og anlegg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Biloppstillingsplasser, inkludert parkering for forflytningshemmede, og organisering av dette
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengplanering, trapper og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk på dekke
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt og annen møblering
- Plassering av felles postkasse- og renovasjonsløsninger, utvendig bod og innbygging/skjerming
- Håndtering av overflatevann
- Vegetasjon, plantevalg og plassering
- Vinterbruk (snølagring, oppvarmede flater, vinteraktiviteter m.m.)
- Utforming av lekeområder

#### § 9.5 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan.

#### § 9.6 Landskapsplan

Før det gis rammetillatelse skal en detaljert landskapsplan som viser belegg, beplantning, møblering, belysning og løsning av overvann for gatetun/gågate, feltene o\_SGT1-3, godkjennes av kommunen.

### **§ 10 Før igangsettingstillatelse gis**

#### § 10.1 Felt BS8

Før det gis igangsettingstillatelse for felt BS8 må det redegjøres for hvordan skillet mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal skal utformes og sikres.

## § 10.2 Felt BS12

Før det gis igangsettingstillatelse på felt BS12 skal det være sikret tilgang til minimum 70 pendlerparkeringsplasser i tillegg til de plassene som er opparbeidet innenfor regulert jernbanestasjon. Plassene skal ligge innenfor en avstand på 300 m fra stasjonen og parkeringsløsning skal avklares med Jernbaneverket.

## § 10.3 Felt o\_ST1

Før det gis igangsettingstillatelse på felt o\_ST1 skal det være sikret tilgang til minimum 70 pendlerparkeringsplasser i tillegg til de plassene som er opparbeidet innenfor regulert jernbanestasjon. Plassene skal ligge innenfor en avstand på 300 m fra stasjonen og parkeringsløsning skal avklares med Jernbaneverket.

Før igangsettingstillatelse gis må "kiss & ride" i enden av Nye Stasjonsvei være opparbeidet. Dette omfatter o\_SPP16, o\_SVT2 og o\_SVG23 samt tilhørende kjørearealer og fortau. Opparbeidelsen skal være i tråd med vedtatt illustrasjonsplan for torget.

## § 10.4 H570\_#1 og H570\_#2

Før tillatelse til tiltak skal antikvarisk myndighet ha uttalt seg.

## **§ 11 Før brukstillatelse/ferdigattest gis**

### § 11.1 Fellesbestemmelse

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på feltene BS1-13 skal:

- den forholdsmessige delen av VA-anlegg være opparbeidet i tråd med "Overordnet VA-nett, Spikkestad sentrum, 01.06.2015". Overvann skal dimensjoneres i henhold til "Dimensjoneringskriterier for overvann, til utbygger, 01.06.2015"
- nødvendige støyskjermingstiltak for eksisterende og berørte boliger innenfor og utenfor planområdet være opparbeidet.
- opparbeidelse av torg, felt o\_ST1 - o\_ST4, være sikret.
- opparbeidelse av gatetun, felt o\_SGT1 - o\_SGT3, være sikret.
- opparbeidelse av kjøreveg, felt o\_SKV2 - o\_SKV4, o\_SKV6, o\_SKV8 og o\_SKV10, være sikret. Dette inkluderer opparbeidelse av fortau, sykkelveg/-felt, annen veggrunn, parkeringsplasser og holdeplass/plattform tilknyttet disse veiene.
- opparbeidelse av parkeringsplasser på felt SP1 og o\_SPA være sikret
- opparbeidelse av gang- og sykkelveg, felt o\_SGS3 og 4, være sikret.
- opparbeidelse av sykkelveg, felt o\_SS4 og 6, være sikret

### § 11.2 Felt BS1

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS1 skal følgende være opparbeidet:

Tilgrensende del av Spikkestadveien med tilhørende veiformål, minimum fra og med kjøreveg, o\_SKV2, til og med formålsgrænse for felt BS1.

### § 11.3 Felt BS2 og BS3

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS2 og BS3 skal følgende være opparbeidet:

Kjøreveg felt o\_SKV5, fortau felt o\_SF6 og o\_SF7 og gang- og sykkelveg felt o\_SGS5.

### § 11.4 Felt BS5

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS5 skal følgende være opparbeidet:

Nye Stasjonsvei felt o\_SKV3 med fortau felt o\_SF4 og o\_SF5, parkeringsplasser felt o\_SPP2 og o\_SPP3 og kiss- and ride-løsning (o\_SPP16, o\_SVT2 og o\_SVG23).

### § 11.5 Felt BS8

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS8 skal følgende være opparbeidet:

Kjøreveg felt SKV9, fortau felt o\_SF15 og o\_SF16 og parkeringsplass felt o\_SPP11 og o\_SPP12.

Del av torget felt o\_ST4.

### § 11.6 Felt BS9

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS9 skal følgende være opparbeidet:

Kjøreveg felt SKV9, fortau felt o\_SF15 og o\_SF16 og parkeringsplass felt o\_SPP11 og o\_SPP12.

Del av torget felt o\_ST4.

Gatetun felt o\_SGT1.

### § 11.7 Felt BS10

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS10 skal følgende være opparbeidet:

Gatetun felt o\_SGT1.

Del av torget felt o\_ST3 og o\_ST4.

Gangveg felt o\_SG.

Kjøreveg felt o\_SKV12, fortau felt o\_SF22 og o\_SF23 og parkeringsplass felt o\_SPP14 og o\_SPP15.

### § 11.8 Felt BS12

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS12 skal følgende være opparbeidet:

Nye Stasjonsvei felt o\_SKV3 med fortau felt o\_SF4 og o\_SF5, parkeringsplasser felt o\_SPP2 og o\_SPP3 og kiss- and ride-løsning (o\_SPP16, o\_SVT2 og o\_SVG23).

Del av torget felt o\_ST2.

Flytting av stasjonsbygget til felt o\_ST4.

### § 11.9 Felt SP1

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt SP1 skal gangforbindelse mellom SP1 og stasjonen, om o\_SF13 og o\_SGT3, være opparbeidet, inkludert sikker kryssing av Teglverksveien.

## BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

### § 12 Fellesbestemmelser for sentrumsformål

#### § 12.1

På feltene BS1-13 tillates boliger med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet som forretning, kontor og tjenesteyting/service (kafè, restaurant, kiosk og lignende) med tilhørende anlegg.

#### § 12.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

Som dokumentasjon til detaljregulering skal det utarbeides:

- Fysisk modell eller 3D modell.
- Sol-/skyggediagram og vindstudier for arealer for uteopphold.
- Plan for håndtering av overvann på egen eiendom.
- Dokumentasjon på tilfredsstillende kapasitet på vann- og avløpsnett, og VA-plan for planområdet med tilkoblingspunkter.
- Redegjørelse for hvordan planen sikrer et godt lokalklima.
- Støyvurdering for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket.
- Plan for hvordan 1.etasje disponeres og hvordan inngangspartiene planlegges for å understøtte et aktivt samspill mellom gate/byrom og bebyggelsen, jf. § 12.9.
- Redegjørelse for uteoppholdsarealer og hvordan disse er tilrettelagt for alle aldre og ulike årstider. Uteoppholdsarealer på bakken skal fremgå av plankartet.

Alle kvaliteter og positive forhold som beskrives i prosjektet skal sikres i reguleringsbestemmelsene og/eller på plankartet.

#### § 12.3 Høyder

Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng.

#### § 12.4 Tekniske løsninger

Tekniske løsninger og tekniske behov/rom skal løses innen bygningsmassen. Containere og lignende tillates ikke utenfor bygg.

Avfallshåndtering og varelevering skal innpasses i bygningen og skjermes mot omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy og innsyn. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan.

Master, antenner, tekniske rom, heisoverbygg og andre installasjoner tillates ikke over maks høyder angitt for hvert enkelt felt.

#### § 12.5 Krav til parkering

Krav til antall parkeringsplasser er:

Bolig

- Maks. 1 p-plass for hver 3-roms leilighet og større.
- Maks 0,7 p-plass for hver 1- og 2-roms leilighet.
- 0,2 p-plasser gjesteparkeringsplass per leilighet
- Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet

#### Kontor

- Maks. 1 p-plass per 70 m<sup>2</sup> BRA kontor
- 0,7 p-plass per 30 m<sup>2</sup> BRA for sentrumsformål for øvrig.
- Det skal etableres sykkelparkering for min. 50% av de ansatte

#### Næring

- Maks. 0,5 p-plass per 30 m<sup>2</sup> BRA kontor
- 0,7 p-plass per 30 m<sup>2</sup> BRA for sentrumsformål for øvrig.
- Det skal etableres sykkelparkering for min. 50% av de ansatte

Bilparkering skal opparbeides på eget felt og under terreng. Nedkjøring til parkeringskjeller skal legges i fasaden/integreres i bebyggelsen og være overdekket. Det skal etableres utgang fra parkeringsanlegg til gårdsrom.

For forretning/service som henvender seg ut mot torg og gate, kan p-plasser i offentlig gate medregnes. Parkering for ansatte må løses under terreng på eget felt.

Det skal legges til rette for sykkelparkering ved innganger i forbindelse med næring og kontorarbeidsplasser som henvender seg ut mot gaten.

Sykkelparkering for øvrig skal løses under tak i garasjekjeller og/eller i gårdsrom.

Varelevering for større næringsvirksomhet, som for eksempel detaljvarehandel og kjøpesenter, skal integreres i bygget, slik at den både visuelt og støymessig skjermes for omkringliggende bebyggelse. Varelevering for øvrig kan løses i gaten.

#### § 12.6 Krav til bebyggelsesstruktur

Der ikke annet fremgår av plankartet skal hvert felt ha kvartalsstruktur. Store felt kan deles inn i flere kvartaler.

For bebyggelse inne i gårdsrom skal avstand mellom to bygg ikke være mindre enn byggehøyde x 1,5 meter.

Innenfor hvert felt skal det sikres en variasjon av leilighetstyper og boligstørrelse.

#### § 12.7 Krav til fasader og til 1. etasje

Det er et mål å oppnå et levende bymiljø hvor 1.etasje i størst mulig omfang benyttes til fellesfunksjoner som butikk, kafé, utstilling, verksted, felleslokaler eller annen virksomhet som skaper aktivitet og mulighet for samhandling og møter mellom mennesker.

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det skal sikres visuell kontakt mellom ute og inne. Inngangspartier og publikumsareal

skal utformes slik at 1.etasje blir godt synlig utenfra, og samtidig skaper en god utsiktssituasjon fra aktiviteten innenfor.

Ny bebyggelse ut mot gate eller torg skal gis en variert fasadeutforming som visuelt gir inntrykk av en oppdelt eiendoms- og bygningsstruktur.

Boliger over næringsvirksomhet skal ha inngangsparti mot gaten.

Det skal være sprang i fasader ut mot torg og gater. Det tillates å trekke bebyggelsen delvis ut til formålsgrense for å oppnå variasjon i fasade og legge til rette for aktive fasader mot gate- og torgplan. For bebyggelse mot jernbanen (o\_SB) er byggegrensene absolutte.

Det tillates ikke lukkede fasader.

Balkonger ut mot offentlig rom som gate, torg og gatetun skal være inntrukket i bygningen og tillates ikke utkraget ut over formålsgrense.

Alle forholdene i denne bestemmelsen skal dokumenteres og/eller redegjøres for ved utarbeidelse av detaljregulering.

#### § 12.8 Krav til leke- og uteoppholdsarealer (MUA)

Det skal avsettes areal til uteopphold og lek tilsvarende 20 % av totalt bruksareal over terreng på tomten. Minimum 50 % av dette skal være felles og opparbeides på bakkeplan.

Uteoppholdsarealene skal utformes med fokus på høy kvalitet og mulighet for lek og opphold for barn, ungdom, voksne og eldre.

Arealer som ikke har sol i minimum 3 timer mellom klokken 12-18 ved vår- og høstjevndøgn, kan ikke medregnes i MUA.

Ny bebyggelse skal ha grønne (beplantede) tak, og det skal legges til rette for uteoppholdsarealer på alle takflater som er egnet til dette.

### **§ 13 Sentrumsformål felt BS1**

#### § 13.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er 17 meter.

#### § 13.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Spikkestadveien, slik at den bygger opp om et urbant gateløp. Byggegrenser for øvrig fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot Spikkestadveien skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

Gang- og sykkelforbindelse mellom Spikkestadveien/Nye Stasjonsvei og felt o\_SGS1 skal opprettholdes.



### § 13.3 Adkomst

Felt BS1 skal ha maksimalt 2 avkjørsler fra Spikkestadveien. I tillegg tillates det en avkjørsel fra Bølstadveien.

### § 13.4 Støy

Leiligheter mot Spikkestadveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

## **§ 14 Sentrumsformål felt BS2**

### § 14.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene. Maksimal byggehøyde innenfor de enkelte delområder er påført plankartet.

### § 14.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser påført plankartet, slik at det dannes en åpen kvartalsstruktur. Øvrige byggegrenser fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot Teglverksveien skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

### § 14.3 Adkomst

Felt BS2 skal fortrinnsvis ha adkomst fra o\_SKV5.

### § 14.4 Støy

Leiligheter mot Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

## **§ 15 Sentrumsformål felt BS3**

### § 15.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er påført plankartet.

### § 15.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser påført plankartet, slik at det dannes en kvartalsstruktur. Øvrige byggegrenser fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot Spikkestadveien og Teglverksveien skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

### § 15.3 Adkomst

Felt BS3 skal ha adkomst fra SKV5 og/eller fra Spikkestadveien. En eventuell atkomst fra Spikkestadveien skal samordnes med adkomst til Spikkestad park.

### § 15.4 Støy

Leiligheter mot Spikkestadveien og Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

## **§ 16 Sentrumsformål felt BS4**

### § 16.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttelse skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og maksimal byggehøyde er påført plankartet.

### § 16.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Spikkestadveien og Nye Stasjonsvei, slik at den bygger opp om et urbant gateløp og kryssområde.

Første etasje ut mot gate skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

### § 16.3 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser for å tilfredsstille krav til solforhold

### § 16.4 Adkomst

Felt BS4 skal ha adkomst fra Nye Stasjonsvei.

### § 16.5 Støy

Leiligheter mot Spikkestadveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

## **§ 17 Sentrumsformål felt BS5**

### § 17.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttelse skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er 17 meter.

### § 17.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Nye Stasjonsvei og felt o\_SGS4, slik at bebyggelsen bygger opp om et urbant gateløp og en god avgrensing mot stasjonsområdet. Byggegrenser for øvrig fastsettes i detaljreguleringsplan. Byggegrense mot o\_SB er absolutte.

Første etasje ut mot Nye Stasjonsvei skal etableres med næringsvirksomhet.

### § 17.3 Adkomst

Felt BS5 skal ha maksimalt 2 adkomster fra Nye Stasjonsvei.

### § 17.4 Støy

Leiligheter ut mot Spikkestad stasjon skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

## **§ 18 Sentrumsformål felt BS6**

### § 18.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttelse skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er 17 meter.

### § 18.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Spikkestadveien og Nye Stasjonsvei, slik at den bygger opp om et urbant gateløp og kryssområde.

Første etasje ut mot gate skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

#### § 18.3 Adkomst

Felt BS6 kan ha adkomst fra henholdsvis Spikkestadveien og Nye Stasjonsvei.

#### § 18.4 Støy

Leiligheter ut mot Spikkestadveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

### **§ 19 Sentrumsformål felt BS7**

#### § 19.1 Utnyttelse

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =20 %. Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse.

#### § 19.2 Adkomst

Felt SBS7 har adkomst fra gatetun o\_SGT2.

### **§ 20 Sentrumsformål felt BS8**

#### § 20.1 Formål

På felt BS8 kan det i tillegg til formål nevnt i § 10.1, tillates offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel barnehage.

#### § 20.2 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene og maksimal byggehøyde er påført plankartet.

#### § 20.3 Uteoppholdsarealer

Minimum 70 % av MUA skal være felles og opparbeides på bakkeplan. Gjennom gårdsrommet skal det etableres en diagonal snarvei fra torget som skal være allment tilgjengelig. Løsninger for skillet mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal må redegjøres for.

#### § 20.4 Utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Første etasje ut mot gate til kirke- og kultursenteret (o\_SKV8) og gatetun (o\_SGT3) skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

Det skal etableres et smett gjennom bebyggelsen som vist på plankartet som bestemmelsesområde Bo\_#2, i tråd med § 43.

#### § 20.5 Adkomst

Felt BS8 skal ha adkomst fra o\_SKV9.

#### § 20.6 Støy

Leiligheter ut mot Industriveien og Gamle Drammensvei skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

## **§ 21 Sentrumsformål felt BS9**

### § 21.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttelse skal ikke overstige %-BYA =65 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og maksimal byggehøyde innenfor de enkelte delområder er påført plankartet. Gjennomsnittshøyde skal ikke overstige 14 meter for hele feltet samlet.

### § 21.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Første etasje ut mot torget, felt ST4, og gatetunet, felt SGT1, skal tilrettelegges for næringsvirksomhet. Det skal være trinnfri adkomst til torget. Torgets høyder er bestemt i «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100», datert 05.05.2015. Arealer avsatt i plan for torget kan benyttes til sone for inngangspartier, ferdsel og uteservering for felt BS9.

### § 21.3 Adkomst

Felt BS9 skal ha adkomst fra o\_SKV9.

### § 21.4 Støy

Leiligheter mot Gamle Drammensvei skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

## **§ 22 Sentrumsformål felt BS10**

### § 22.1 Formål

På felt BS10 kan det i tillegg til formål nevnt under § 10.1 oppføres et kjøpesenter med tilhørende funksjoner. Kjøpesenteret kan ha inntil 12 000 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel.

### § 22.2 Utnyttelse og høyder

Det tillates utnyttelse opp til %-BYA =100 %.

Eksisterende bygg som inngår i planen er regulert med eksisterende byggehøyde. For ny bebyggelse skal det være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er påført plankartet.

### § 22.3 Uteoppholdsarealer

Kravet til MUA skal dekkes opp på feltet i form av balkonger og felles takterrasser. I tillegg kreves det samtidig opparbeidelse av torget, felt o\_ST4, slik at beboere og ansatte har tilgang til leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan.

### § 22.4 Utforming

Kjøpesenteret skal plasseres i formålsgrænse mot torg (o\_ST3) og gatetun (o\_SGT1). Hovedinngang skal være ut mot torget, og det skal etableres flere innganger til næringsvirksomheten mot gatetunet og mot stasjonsområdet. I tillegg skal det være innganger fra Gamle Drammensvei og o\_SKV12.

Kjøpesenterets 1. etasje skal ha trinnfri adkomst til torget. Torgets høyder er bestemt i «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100», datert 05.05.2015.

Ny bebyggelse skal fra og med 3. etasje plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På areal mellom eksisterende bygg og ny bebyggelse skal det etableres felles uteoppholdsareal for boligene.

#### § 22.5 Adkomst og parkering

Felt BS10 skal fortrinnsvis ha adkomst fra o\_SKV12. Adkomst fra Gamle Drammensvei kan tillates forutsatt at den plasseres mot øst.

Det kan tillates at parkering løses i 1. etasje, i tillegg til parkering under terreng, men parkering ut mot fasade i 1. etasje ut mot gatetun, torg og gangveg tillates ikke.

### **§ 23 Sentrumsformål felt BS11**

For felt S11 gjelder reguleringsplan for Spikkestadkvartalene felt S11, vedtatt 17.10.2013.

### **§ 24 Sentrumsformål felt BS12**

#### § 24.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er påført plankartet.

#### § 24.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Øvrige byggegrenser fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot offentlig gate og torg skal etableres med næringsvirksomhet. Det skal være trinnfri adkomst til torget. Torgets høyder er bestemt i «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100», datert 05.05.2015.

Ut mot torget (o\_ST2) kan det etableres en arkadeløsning med minimum 2 etasjers høyde. Arkaden kan trekkes inntil 2 meter inn på torget forutsatt at den gis en høy estetisk utforming tilpasset torget både med tanke på utforming og materialbruk, samt at den også skal tilføre en ekstra kvalitet til arealet.

#### § 24.3 Adkomst

Felt BS12 skal ha atkomst fra Nye Stasjonsvei. Bygning markert med bevaring på felt BS12 kan ha adkomst fra felt o\_SGT2.

#### § 24.4 Støy

Leiligheter mot Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

### **§ 25 Sentrumsformål, felt BS13**

#### § 25.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =35 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og maksimal byggehøyde er påført plankartet.

#### § 25.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Teglverksveien, slik at den bygger opp om et urbant gateløp. Bebyggelsen kan være sammenhengende med bebyggelse ut mot Teglverksveien på felt SB12.

Første etasje ut mot gate skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

#### § 25.3 Uteoppholdsarealer

Munimum 80 % av MUA skal være felles og opparbeides på bakkeplan

#### § 25.4 Adkomst

Felt BS13 skal ha adkomst fra Teglverksveien.

#### § 25.5 Støy

Leiligheter mot Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

### **§ 26 Forsamlingslokale, felt BFL**

#### § 26.1 Utnyttelse

Graden av utnyttning skal ikke overstige 25 % BYA. Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse.

#### § 26.2 Adkomst og parkering

Felt BFL skal ha adkomst fra Teglverksveien.

Parkering skal løses på egen tomt. Det tillates parkering på terreng, forutsatt at plassene gis en god utforming med beplantning, materialbruk, belysning og møblering tilpasset stedets verneverdige karakter. Parkeringen skal fortrinnsvis ikke plasseres ut mot gaten (krysset Teglverksveien x Spikkestadveien).

### **§ 27 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt BAT**

#### § 27.1

På feltet er det tillatt å oppføre kirke- og kultursenter med tilhørende anlegg.

#### § 27.2 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA =40 %.

Bebyggelsen må oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For opptil 30 % av bebyggelsen tillattes maks kotehøyde på c +164,5. For resten av bebyggelsen skal maks kotehøyde være på c +152,5.

#### § 27.3 Utforming

Det skal være trinnfri adkomst fra kirke- og kultursenteret til torget og til felt o\_SGT3. Torgets høyder er bestemt i "Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100", datert 05.05.2015.

## **§ 28 Bensinstasjon/vegserviceanlegg, felt BV**

### **§ 28.1 Utnyttelse**

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 35 %.

### **§ 28.2 Utforming og bruk**

Det tillates ikke støyende eller skjemmende virksomhet som ikke er forenlig med feltets nærhet til boligbebyggelse.

Utendørs lagring, containere og lignende tillates ikke.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

## **§ 29 Gatevarme**

Eventuell oppvarming av gater og torg skal skje ved fornybar energi. Hvilke gater som skal være oppvarmet fremgår av "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

## **§ 30 Utforming**

Kjøreveger (o\_SKV), fortau (o\_SF), gatetun (o\_SGT), gang- og sykkelveg/-felt (o\_SG, o\_SGS og o\_SS), annen veggrunn (o\_SVG og o\_SVT) skal opparbeides som vist på plankart og utformes i tråd med "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

## **§ 31 Torg, felt o\_ST1-4**

Felt o\_ST1 skal opparbeides i tråd med «Spikkestad torg, landskapsplan, byggefase 1, LA 101», datert 05.05.2015 med tilhørende tekniske tegninger og detaljer. Sammen med opparbeidelse av o\_ST1 skal rundkjøring og "kiss & ride" som vist i «Spikkestad torg, landskapsplan helhetlig løsning LA 100" opparbeides.

Feltene o\_ST2-4, skal opparbeides med høy kvalitet i tråd med «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100", datert 05.05.2015.

## **§ 32 Gatetun/gågate, felt o\_SGT1-3**

Feltene o\_SGT1 og 2 skal utformes som en oppholdssone og viktig grønn adkomst og kulturakse inn til torget. De skal oppfattes som en forlengelse av torget og opparbeides med en markant høyere kvalitet enn øvrig gatenett.

Felt o\_SGT2 skal være kjørbart frem til bevaringsverdig bebyggelse på felt BS7 og BS12.

Felt o\_SGT3 er forplassen til kirken i kirke- og kultursenteret. Plassen skal gis en utforming som fremhever funksjonen som «kirkeplass», samtidig som den ivaretar hensynet til kryssende bil- og sykkeltrafikk samt fotgjengere.

Det skal benyttes bestandige naturmaterialer med høye estetiske kvaliteter i store deler av gatetverrsnittet.

## **§ 33 Gangveg/gangareal, felt o\_SG**

Under felt o\_SG skal det anlegges ny vann- og avløpsledning.

### **§ 34 Annen veggrunn tekniske anlegg, felt o\_SVT1**

Felt o\_SVT1 skal utformes som opphøyet areal med skråstilt kantstein eller på annen måte signalisere at dette er en avkjørsel og ikke et kryss, jf. "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

### **§ 35 Bane, felt o\_SB**

På felt o\_SB gjelder detaljplan for Spikkestad stasjon KK1, vedtatt 21.06.2012.

### **§ 36 Holdeplass/plattform, felt SH1-2**

Felt SH1-2 skal opparbeides i forbindelse med kantstopp for buss. Leskur skal oppføres innenfor areal regulert til fortau som vist i "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

### **§ 37 Kombinert formål for samferdelsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, felt o\_SP1 og o\_SPA**

På felt SP1 skal det opparbeides 70 p-plasser til pendler- og innfartsparkering for Spikkestad stasjon. Ut over dette tillates det også parkering for kirke- og kultursenteret, felt BAT.

På felt o\_SPA skal det opparbeides 40 p-plasser for kirke- og kultursenteret, felt BAT. Utover dette tillates det også parkering for annen næringsvirksomhet innenfor områdeplanen. Behov avklares i den enkelte detaljplan eller byggesak for de områder som ikke krever detaljregulering.

### **§ 38 Parkeringsplasser, felt SPP1-16**

På feltene SPP1-15 skal det opparbeides gateparkering for personbil. Gateparkeringen skal utformes i tråd med "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

Felt o\_SPP16 skal benyttes til "kiss and ride" i tilknytning til stasjonen. Deler av området tillates også brukt til korttidsparkering i tilknytning til stasjonen og parkering for taxi.

HENSYNSSONER (pbl. §§ 11-9 og 12-7)

### **§ 39 H430\_#1 (pbl. § 11-9 nr. 3)**

Sonen angir plasseringen av hovedledningen til Glitrevannverket.

Vannledningen må måles nøyaktig inn og grensen for hensynssonen må om nødvendig justeres i detaljreguleringsplan.

Det tillates ikke bebyggelse under og på terreng innenfor hensynssonen.

Det kan tillates bebyggelse fra og med 3. etasje, forutsatt at det dokumenteres at tilgjengeligheten til vannledningen opprettholdes.

### **§ 40 H570\_#1 (pbl. § 12-7 nr. 6)**

§ 40.1

Bebyggelsen markert på plankartet omfatter gamle Vestbygda skole og Bodal, begge oppført i upusset tegl. Bygningene har høy verneverdi og skal bevares.



#### § 40.2

Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som bygg som skal bevares, med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

Før det gis tillatelse til å rive bygninger avmerket som bygg som skal bevares, må det foreligge en tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig.

#### § 40.3

Bygninger avmerket som bygg som skal bevares skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Det er ikke tillatt å skifte ut eldre bygningsdeler med mindre det faglig dokumentasjon på at bygningsdelenes tilstand er så dårlig at de ikke lar seg istandsette.

#### **§ 41 H570\_#2 (pbl. § 12-7 nr. 6)**

Bebyggelsen markert på plankartet omfatter Frikstad med bolighus, uthus og hage, samt Solheim/Spikkestad meieri. Bygningene har høy verneverdi og skal bevares.

Bygningene tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

#### BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-7)

#### **§ 42 Bo\_#1 (flytting av bevaringsverdig bygg)**

Stasjonsbygningen er bevaringsverdig og skal i sin helhet flyttes ut på felt ST4.

#### **§ 43 Bo\_#2 (smett)**

Det skal etableres et smett innenfor området markert med bestemmelsesgrense på plankartet.

Smettet skal være tilgjengelig for alle som en snarvei fra Spikkestad nord til torget. Smettet skal være godt opplyst og ha en størrelse og utforming som innbyr til bruk.

#### **§ 44 Bo\_#3 (flomvei)**

Innenfor bestemmelsesområdet må det tas hensyn til at veier og flater har fallmulighet inn mot flomtrasé, jf. «Overordnet VA-nett Spikkestad sentrum, januar 2015».

Ved detaljregulering må det vurderes hvordan overvann/flomvei skal løses i forhold til plassering av ny bebyggelse.

#### **§ 45 Anleggs- og riggområde, felt #1**

Bestemmelsesområde #1 kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av tilgrensende del av Spikkestadveien.

Området kan opparbeides som en skråning eller med mur. Endelig løsning avklares ved utarbeidelse av tekniske planer for Spikkestadveien jf. § 9.3