



OMRÅDEPLAN FOR SPIKKESTAD SENTRUM

FORSLAG TIL BESTEMMELSER

Sist revidert 30.11.2011



Plan- bygg og oppmålingsenheten

FORSLAG TIL

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEPLAN FOR SPIKKESTAD

Hjemmel for bestemmelser er plan- og bygningsloven av 25. juni 2010 nr. 48 (pbl) kapittel 12, jfr. § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

Planbestemmelser er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv som forvaltes av andre myndigheter. Rettsvirkninger av reguleringsplan følger av pbl § 12-4.

Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner som er i konflikt med områdeplanen for Spikkestad, tillates ikke gjennomført i planperioden før planen er endret slik at den er i tråd med gjeldende områdeplan.

Om ikke annet er nevnt gjelder kommuneplanens bestemmelser.

§1 Formål med planen, intensjon og hensikt/virkeområde (Pbl § 11-6)

Den overordnede målsetting for planarbeidet er å skape en attraktiv, intim og levende stasjonsby med fokus på miljø og bærekraft.

Planen tilrettelegger for effektiv arealbruk på bakgrunn av nærhet til kollektivtrafikk, skoler og barnehager og har fokus på tilrettelegging for bruk av sykkel som transportmiddel. Det tilrettelegges for etablering av handel/ kjøpesenter/sentrum med butikker og tjenester som dekker daglige behov og bygger opp under ett levende sentrum, samt å legge til rette for sosiale møteplasser og tilgang til grøntområdene rundt Spikkestad.

§2 Plankrav (Pbl § 11-9 nr. 1)

Det kan ikke settes i verk tiltak etter § 20-1 uten godkjent detaljert reguleringsplan for feltet (S1-12). Reguleringsplaner skal omfatte tilstøtende plasser, fellesarealer, offentlige rom og gater/veier i deres fulle lengde og bredde.

§ 2.1 Unntak fra plankrav

Tiltak etter § 20-1 for felt S10 i tråd med denne planen kan behandles. Det forutsettes at tiltak etter § 20-1 skal oppfylle områdeplanens rekkefølgekrav.

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommuneplanens arealdel.

§3 Fellesbestemmelser (Pbl § 11-9)

Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for tiltakene som redegjør konkret for tiltakets løsninger og de påvirkninger de har for miljø, ressurser og samfunn herunder. energibruk/-

energiøkonomisering, massehåndtering, transport, varetransport, avfallshåndtering, henting og levering, støy, materialbruk.

Det skal dokumenteres hvordan utbyggingsmønster og bygningsutforming sikrer et godt lokalklima, og at det brukes sunne, miljøriktige og energisparende konstruksjoner og materialer. Bebyggelsen skal ha grønne (beplantede) tak og fasader. Tak og fasader skal inngå som del av den helhetlige arkitekturen og brukes aktivt mht overvannshåndtering, kjøling av bygg og rensing av luft.

Spikkestad sentrum skal ha et opplevelsesrikt, urbant bymessig miljø basert på god samtidsarkitektur. Nye byggeområder kan ha ulikt preg, men skal enkeltvis og samlet ha høy arkitektonisk kvalitet.

Tekniske løsninger og tekniske behov/rom løses innen bygningsmassen. Containere oa tillates ikke utenfor bygg. Avfallshåndtering og varelevering skal skjermes mot omkringliggende bebyggelse mht støy og innsyn, og eventuelt skje innen bygningsmassen.

Master, antenner, tekniske rom/heisoverbygg og andre installasjoner over tak tillates ikke.

Infrastruktur og utfyllende rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, skal fastsettes i detaljreguleringsplaner.

Hele planområdet skal utformes som kvartaler med bymessige strukturer, men samtidig ivareta Spikkestads identitet og egenart.

Offentlige rom skal opparbeides med høy estetisk kvalitet og i henhold til den til enhver tid gjeldende byggeskikkveileder (formingsveileder) som skal være bindende for alle tiltak i planområdet. Det stilles krav til oppvarmede gater og torg. Oppvarmingen skal skje ved fornybar energi.

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og fellesarealer skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer ”dialog”. Innganger skal etableres minimum hver 10. meter og det tillates ikke sammenhengende, lukkede fasader mot fellesrommene.

Det skal etableres interne veier innenfor hvert enkelt felt som åpner for gang- og sykkeltrafikk, mindre torg/fellesarealer/grøntstruktur samt varetransport. Bredde, lengde og plassering avklares i detaljplanen.

Parkering for felt S1-S12 skal etableres under bakkeplan og gjesteplasser er felles for hele planområdet.

Første etasje mot fellesarealer skal benyttes til forretninger og tjenesteyting. Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for kulturelle funksjoner bibliotek og kino mv samt kirke med forsamlingslokale.

Detaljreguleringsplaner skal vise byggelinjer mot offentlige rom og gater.

Alle gatekryss skal tilrettelegges for og utformes som sambruksareal, etter samme prinsipper som et gatetun.

Innenfor planområdet skal det tilstrebes massebalanse.

Topplag/matjord skal benyttes til forbedring av annen overflatedyrket jord (dvs jord med lavere vekstvilkår enn fulldyrket jord), og tillates ikke henlagt eller dumpet på fylling.

Kommunen skal påse at det utarbeides en infrastrukturplan for hele planområdet. Infrastrukturplanen skal omfatte grønnstruktur, estetikk, overvannshåndtering, belysning, gater og gatebruk.

§ 3.1 Rekkefølgebestemmelser for byggeområder felt S1-S12

1. Byggetillatelse kan ikke gis før nødvendig sosial og teknisk infrastruktur er etablert eller sikret i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
2. Før detaljerte reguleringsplaner kan godkjennes skal det foreligge utredninger og planer for håndtering av overvann på egen eiendom, sikring av et godt lokalklima, støytiltak for berørte områder.
3. Før detaljerte reguleringsplaner kan behandles skal en egen infrastrukturplan for hele planområdet være godkjent.
4. Før detaljerte reguleringsplaner kan behandles skal det utlyses, gjennomføres og avgjøres en arkitektkonkurranse for G1. Arkitektkonkurransen skal også omfatte tilstøtende felter (S7, S9, S10, S12, T1, IP2 og KK1) og gater (V12, V13, V17, V18). Dette skal administreres av kommunen.
5. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan for hele tiltaket.
6. Før det gis rammetillatelse for felt S1-S12 skal G1 være opparbeidet eller sikret.
7. Før det gis rammetillatelse skal overdragelse av berørte eiendommer som inngår i detaljert reguleringsplan være avklart.
8. Før det gis brukstillatelse for S9 og S10 skal T1 være opparbeidet
9. Før det gis igangsettelsestillatelse for felt S1-S12 skal mottakskapasitet for vann og avløp være sikret eller opparbeidet for hele planområdet.
10. Før det gis igangsettelsestillatelse for felt S1-S12 skal skiltplan for hele planområdet være utarbeidet.
11. Før det gis brukstillatelse for felt S1-S12 skal gater, veier, torg, plasser og fellesområder være opparbeidet eller sikret i henhold til godkjent infrastrukturplan for hele planområdet.
12. Før det gis brukstillatelse for felt S1-S12 skal V1-V18 være opparbeidet eller sikret i henhold til godkjent infrastrukturplan for hele planområdet.
13. Før det gis brukstillatelse i S11 skal gang- og sykkelforbindelse mellom V4 og V7 være opparbeidet.
14. Før det gis brukstillatelse innenfor S 11 skal det opparbeides et felles friområde på minimum 3 daa.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 11-9 nr. 6)

§ 4.1 Byggeområde

I forbindelse med detaljplanlegging skal det sikres variasjon i byggehøydene innenfor rammene gitt i bestemmelsene.

Det skal være variasjon i boligstørrelsene innenfor hvert enkelt felt og bygningsmasse.

Inn mot G1(gatetun) kan større høyder tillates, med naturlig avtrapping mot ytterkant vekk fra G1.

Øverste etasje mot offentlige arealer, gater og torg/møteplasser skal som hovedregel være inntrukket slik at de ikke synes fra gateplan.

Fasader vendt mot sentrale gater og torg/møteplasser skal ha en åpen karakter. På gateplan tillates ikke lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

I forbindelse med detaljregulering av områdene skal det settes av arealer til nødvendig infrastruktur som nettstasjoner, pumpestasjoner, returstasjoner for innsamling av avfall, elektriske skap m.m.

Innenfor planområder som grenser inn mot torg G1, kan det tillates etablert et kjøpesenter med tilhørende funksjoner og totalt tillat areal for detaljhandel BRA 10 000 m² innenfor planavgrensning for områdeplanen.

Områder med særskilte bestemmelser

S1

Formål: Sentrumsområde

Første etasje i arealer mot nye hovedveier og mot torget er skal benyttes til forretninger og tjenesteyting. Det kan etableres boliger fra og med andre etasje.

Innenfor angitt område kan det vurderes oppført signalbygg dersom dette gir klare byutviklingsmessige gevinster for Spikkestad..

Felt S1-S12

Formål: Sentrumsområde

Første etasje skal benyttes til forretninger og tjenesteyting. Det kan etableres boliger/kontorer fra og med andre etasje.

S9

Formål: Sentrumsområde

Innenfor angitt område skal det løses en gang- og sykkeltrasse (med separate felt for gående og syklende) i forlengelsen av og i flukt med V3 over til T1. Traseen kan vurderes lagt under miljølokk.

S10

Formål: Sentrumsområde

Innenfor angitt område kan det vurderes oppført signalbygg dersom dette gir klare byutviklingsmessige gevinster for Spikkestad. Et signalbygg skal gjennom sin karakter, utforming og plassering være et naturlig møtested og landemerke i planområdet. Dette forutsettes avklart i reguleringsplan.

Bygningsliv kan plasseres i formålsgrense, innenfor avmerket byggegrense, mot vest, sør og øst.

Maks BYA settes til 100 %.

S11

Formål: Sentrumsområde

Innenfor planområdet skal det etableres felles friområde på min. 3 daa.

Langs jernbanesporet skal det etableres en gate med fortau, eventuelt en gang-/sykkelvei frem til undergang under jernbanen.

Plassering av G/S vei og undergang skal vises i detaljreguleringsplanen, samt grøntdrag som sikrere forbindelse mellom torget og adkomst til Gamle Drammensvei og adkomst til friområde nord for planområdet. Det skal avsettes plass til pumpestasjon i detaljreguleringsplan.

Eksisterende høyspentanlegg som krysser området må legges om. Løsning for dette skal vises i detaljreguleringsplan.

Det skal etableres gjennomgang som forbinder sykkeltrase i V4 med sykkeltrase langs jernbanelinjen V7. Det etableres undergang under jernbanelinjen.

S12

Formål: Sentrumsområde

Innenfor angitt område kan det vurderes oppført signalbygg dersom dette gir klare byutviklingsmessige gevinster for Spikkestad. Et signalbygg skal gjennom sin karakter, utforming og plassering være et naturlig møtested og landemerke i planområdet. Dette forutsettes avklart i reguleringsplan.

O1

Formål: Offentlig bebyggelse

Innenfor området kan det reguleres og etableres tiltak i tråd med gjeldende formål

G 1

Formål: Gatetun

Det skal opparbeides torg/gatetun i tråd med § 3.1, med høy kvalitet på utforming, estetikk og materialbruk og som legger til rette for å ivareta mangfoldig bruk og funksjoner.

N01 Naturområde

Formål: Naturområde med opparbeidet gangsti

Naturområde langs bekkefar som strekker seg 20 meter ut fra bekkefarets vestlige bredd.

Kantvegetasjon langs bekkefaret skal vernes. Det åpnes for etablering av gruset gangsti med bredde på inntil 3 meter langs vestsiden av området. Gangstien skal ikke på noe sted anlegges nærmere enn 17 meter målt fra den vestlige bredden av bekkefaret.

T1 Turdrag

Formål: Turdrag/ parkering under bakkeplan

Universelt utformet turdrag etableres til dels over underjordisk parkeringshus i 10 meters bredde fra gatetun til Gamle Drammensvei og over den og knyttes sammen med eksisterende turdrag nordover fra Spikkestad. Turdraget skal beplantes og opparbeides for skigåing vinterstid og for gang/sykel sommerstid.

KK1 (2070)

Formål: Kollektivknutepunkt

Området skal benyttes til plattformer med letak, leskur, bussholdeplass, sykkelparkering m.m. I forbindelse med detaljutforming av området skal det etableres en GS over området som knyttes til regulert G/S øst for området.

Sykkelparkeringshus skal plasseres sentralt i vestenden av nytt spor og ha høy estetisk kvalitet. Plattform og ventearealer skal være overbygget og området skal tilrettelegges for ”Kiss and Drive”, buss, taxi og gående.

Innenfor skravert området skal det plasseres en G/S undergang under jernbanesporet. Plassering av undergangen skal skje ifm detaljregulering av område S11

IP1 (2074)

Formål : Innfartsparkering/pendlerparkering.

I forbindelse med detaljutforming av området skal det etableres en GS over området som knyttes til regulert G/S vest for området.

IP2 (2074)

Formål : Midlertidig innfartsparkering/pendlerparkering, framtidig bypark

V 1

Formål: Offentlig vei

Strekningen innenfor planområdet skal opparbeides som miljøgate med tosidig gang- sykkelvei med 1m buffersone mot kjørevei, kantparkering, beplantning i henhold til infrastrukturplan og tilrettelegging for bruk i tilknytning til næringsvirksomhet.

V 2

Formål: Offentlig vei

Veien skal opparbeides som miljøgate med gang-/sykkelvei med en meter buffersone mellom denne og kjørevei. Det skal etableres tosidig sykkelfelt i kjørebanelen.

V 11, V 12, V 13

Formål: Offentlig vei

Veien skal opparbeides som miljøgate med tosidig fortau/gang- og sykkelvei, kantparkering og beplantning. V12 skal i tillegg etableres med sykkelfelt i kjørebanelen.

V3

Formål: offentlig vei

Veien skal opparbeides med separate fortau og sykkelfelt, samt adkomstvei for biler inn til områdene S7 og S8. Det kan åpnes for at veien utarbeides med miljøløkk.

V4

Formål: Offentlig vei

Veien skal opparbeides med tosidig fortau og tilrettelegges for transportsykling

V 5

Formål: Privat vei

Reguleringsbredde 6 m. Veien er en gammel hulvei - kulturminne. Veiprofil skal bevares. Alle tiltak må avklares med bevaringsmyndigheter før søknad om tillatelse til tiltak.

V 10

Veien skal opparbeides med gang-/sykkelvei og beplantning

V16

Formål: Offentlig vei

Veien skal opparbeides med gang- og sykkelvei og beplantning

V17

Formål: Offentlig vei

Vei over kulvert/tidligere jernbanespor. Veien skal opparbeides med gang- og sykkelvei og beplantning

V18

Formål: Offentlig vei

Avsatt som fremtidig vei for å muliggjøre rett gateløp over tidligere jernbanespor.

