

Saksnr.: 20/77 Planid: 3025_062720160347

Vedtaksdato: dato for kommunestyrevedtak

Planbestemmelser til områdeplan for Røyken sentrum med tilliggende områder

Dato: 9.12.2021

Versjon: 1 gangs behandling

Innhold

PLANBESTEMMELSER TIL OMRÅDEPLAN FOR RØYKEN SENTRUM MED TILLIGGENDE OMRÅDER	5
1. HENSIKT	5
2. PLANKRAV (PBL. § 12-7 NR. 11)	5
2.1. KRAV OM DETALJREGULERING	5
2.2. UNNTAK FRA PLANKRAV	6
2.3. KRAV TIL FELLES PLANLEGGING	6
3. UTBYGGINGSREKKEFØLGE (PBL. § 12-7 NR. 10)	6
4. REKKEFØLGEKRAV (PBL. § 12-7 NR. 10 OG 12)	6
4.1. FØR DETALJREGULERING	7
4.1.1. Plan for offentlig rom innenfor sentrumsområdet BS (pbl. § 12-7 nr. 1)	7
4.1.2. Plan for arealene innenfor H810_1 (pbl. § 12-6, jf § 11-8 bokstav e)	7
4.1.3. Plan for arealene innenfor H810_2 (pbl. § 12-6, jf § 11-8 bokstav e)	7
4.1.4. Estetisk veileder for utbyggingsarealer (pbl. § 12-7 nr. 1)	7
4.1.5. Plassering av offentlig formål innenfor BOP2 (pbl. § 12-7 nr. 14)	7
4.1.6. Renovasjon (pbl. § 12-7 nr. 4)	7
4.1.7. Utredning av naturmiljø (pbl. § 12-7 nr. 6)	7
4.2. FØR RAMMETILLATELSE	7
4.2.1. Generelt	7
4.2.2. Kulturmiljø, H570 (pbl. § 12-7 nr. 6)	9
4.3. FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE	9
4.3.1. Generelt for alle bygge- og anleggstiltak	9
5. STØY (PBL § 12-7 NR. 3)	9
5.1. BKB2, BKS5 OG BS1-7	10
5.2. BKS5	10
5.3. GANG- OG SYKKELVEG FRA KRYSSET HEGGVEIEN TIL OG MED KRYSSET MØLLEVEIEN	10
6. LUFTKVALITET (PBL § 12-7 NR. 3)	10
7. SOL OG SKYGGE (PBL § 12-7 NR. 4)	10
8. MILJØPROGRAM (PBL § 12-7 NR. 3)	10
9. VA-RAMMEPLAN (PBL § 12-7 NR. 4)	10
10. AVFALL (PBL § 12-7 NR. 4)	11
11. FLOM (PBL § 12-7 NR. 4)	11
11.1. FLOMVEIER	11
11.2. PLASSERING AV BEBYGGELSE OG INFRASTRUKTUR	11
12. GRUNNUNDERSØKELSER (PBL § 12-7 NR. 4)	11
12.1. LOKALSTABILITET	12
12.2. GRAVEARBEIDER, UTFYLING OG OPPFYLING	12
13. KULTURMINNER (PBL § 12-7 NR. 6)	12
14. BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG (PBL § 12-7 NR. 2)	12
14.1. BYGGEFORBUD	12
15. PLAN FOR BYGGE- OG ANLEGGSPHASEN (PBL § 12-7 NR. 12)	12
16. UTNYTTELSE (PBL § 12-7 NR. 1)	13
16.1. BS1	13

16.2.	BS2	13
16.3.	BS6	13
16.4.	BKS3 OG BKS4	13
16.5.	BKS5.....	13
16.6.	BOP1.....	13
16.7.	BOP3	13
17.	HØYDER (PBL § 12-7 NR. 1)	13
18.	BEBYGGELSESTRUKTUR (PBL § 12-7 NR. 2)	14
19.	PASSERING AV BEBYGGELSE (PBL § 12-7 NR. 2)	14
20.	LEILIGHETSSTØRRELSER (PBL § 12-7 NR. 5)	15
21.	UTFORMING (PBL § 12-7 NR. 1).....	15
21.1.	GENERELT	15
21.2.	KRAV TIL 1. ETG	15
21.3.	KRAV TIL UTFORMING	15
21.4.	ESTETISK VEILEDER	15
21.5.	AVSTAND MELLOM BYGNINGER	16
22.	MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL (MUA) (PBL § 12-7 NR. 2 OG 4)	16
22.1.	MUA-KRAV FOR SPESIFISERTE DELOMRÅDER	16
22.2.	MUA-KRAV FOR BFS – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE.....	17
23.	LEKEPLASSER (PBL § 12-7 NR. 2 OG 4)	17
24.	GRENDEPLASS (PBL § 12-7 NR. 2 OG 4)	17
25.	PARKERING (PBL § 12-7 NR. 7)	18
25.1.	GENERELT	18
25.2.	SYKKELPARKERING	18
25.3.	PARKERINGSNORM.....	18
	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1).....	20
26.	BFS FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE.....	20
26.1.	BFS 1 – 8	20
27.	BKS – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE	20
27.1.	BKS1.....	20
27.2.	BKS2.....	20
27.3.	BKS3 OG BKS4	20
28.	BKS – BOLIG, BLOKKBEBYGGELSE.....	20
28.1.	BKS5.....	20
29.	BS SENTRUMSFØRMÅL	21
29.1.	BS1	21
29.2.	BS2	21
29.3.	BS3	21
29.4.	BS4	21
29.5.	BS5	22
29.6.	BS6	22
29.7.	BS7	22
29.8.	BS8	22
29.9.	BS9	22
30.	BKB KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	22

30.1.	BKB1 – BOLIG/TJENESTEYTING.....	22
30.2.	BKB2 – BOLIG/TJENESTEYTING.....	22
30.3.	BKB3 – BOLIG, IDRETTSANLEGG, REKREASJON, MV	22
31.	BOP BEBYGGELSE OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING	23
31.1.	BOP1	23
31.2.	BOP2	23
31.3.	BOP3	23
31.4.	BOP4	23
31.5.	BOP5	23
31.6.	PARKERING OG SENTRUMSFORMÅL BS/SPI	23
32.	BIA IDRETTSANLEGG	24
32.1.	BIA1	24
32.2.	BIA2 – RØYKENBANEN	24
32.3.	BIA3	24
33.	BE ENERGIANLEGG (BE).....	24
34.	N – BYGGEOMRÅDE FOR NÆRING (SOSI-KODE 1300)	24
	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)	25
35.	OFFENTLIGE VEGANLEGG	25
36.	VEG- OG GATENORMER	25
36.1.	FYLKESKOMMUNALE VEGANLEGG (SKV)	25
36.2.	KOMMUNALE OG PRIVATE VEGANLEGG (SKV OG SV)	25
36.3.	VANN OG AVLØP	25
36.4.	TEKNISKE ANLEGG	25
36.5.	AVKJØRSLER.....	25
36.6.	FORTAU (SF).....	25
36.7.	GANG- /SYKKELVEG (SGS)	25
36.7.1.	Gang- og sykkelveg langs Spikkestadveien øst for sentrum (o_SGS21)	25
36.7.2.	Gang- og sykkelveg langs Spikkestadveien vest for sentrum (o_SGS4, o_SGS5 og o_SGS6)	26
36.7.3.	Gang- og sykkelveg langs Hyggenveien (o_SGS7)	26
36.7.4.	Gang- og sykkelveg gjennom grøntområde o_SGS8.....	26
36.7.5.	Gang- og sykkelveg langs Bråsetveien (o_SGS17, o_SGS18, o_SGS19 og o_SGS20)	26
36.8.	ANNEN VEGGRUNN TEKNISK ANLEGG (SVT)	26
36.9.	ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL (SVG, AVG).....	26
36.10.	BANE (SB)	26
36.11.	KOLLEKTIVHOLDEPlass (SKH)	26
36.12.	PARKERING (SPP).....	26
	GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3).....	27
37.	NATUROMRÅDER, G – GRØNNSTRUKTUR, GN.....	27
37.1.	TURDRAG, GTD	27
37.2.	FRIOMRÅDE (GF)	27
37.3.	PARK, GP.....	27
37.3.1.	Park f_GP1.....	27
37.3.2.	Park o_GP2, 3 og 4	27
37.4.	VEGETASJONSSKJERM (GV)	27
38.	LNFR (PBL § 12-5, 5)	28
38.1.	LNFR	28
	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR. 6)	28
39.	NATUROMRÅDE I VASSDRAG (VNV)	28

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)	28
40. FRISIKT, H140	28
41. ANDRE SIKRINGSSONER, H190	28
41.1. OVERVANNSLEDNING OG BEKKELUKKING	28
41.2. OVERVANNSLEDNING, H190-1	28
41.3. HØYSPENTTRASÉ I BAKKEN, H190-2	28
41.4. BEKKELUKKING, H190-3	28
42. RØD STØYSONE H210	29
43. RAS- OG SKREDFARE, H310	29
44. FLOMFARE, H320	29
45. FORURENSET GRUNN, H390	29
45.1. H390_1	29
45.2. H390_2 OG 3	29
46. BEVARING NATURMILJØ, H560	29
46.1. H560_1	29
46.2. H560_2 – 3	30
46.3. UTVALGT NATURTYPE – HULE EIKER, H560_4 – 5	30
47. BEVARING KULTURMILJØ, H570	30
47.1. GENERELT	30
47.2. VERNEVERDIG BEBYGGELSE	30
47.3. H570_STASJONSBYEN	30
48. BESTEMMELSEOMRÅDER	31
48.1. MIDLERTIDIG RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE, #1	31

PLANBESTEMMELSER TIL OMRÅDEPLAN FOR RØYKEN SENTRUM MED TILLIGGENDE OMRÅDER

Planbestemmelsene er utfyllende til enhver tids gjeldende kommuneplans bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter.

Om ikke annet er spesifikt angitt, gjelder kommuneplanens og eventuelle andre overordnede planers bestemmelser for hele området.

1. HENSIKT

Hensikten med planen er å sikre en helhetlig og langsiktig utvikling av Røyken som et grønt og bærekraftig tettsted. Planen skal sikre nødvendige arealer for fremtidige funksjoner og arealbruk. Planen legger til rette for å utvikle et levende og samlende sentrumsområde. Røyken skal være en grønn-pendler-by som jobber mot en nullvekstvisjon i personbiltrafikken.

Om ikke annet er spesifikt angitt, gjelder kommuneplanens og eventuelle andre overordnede planers bestemmelser for hele området.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK

2. PLANKRAV (PBL. § 12-7 NR. 11)

2.1. Krav om detaljregulering

Med unntak av gang- og sykkelvei O_SGS21 langs Spikkestadveien fra krysset Heggveien Spikkestadveien til sør for krysset Mølleveien Spikkestadveien, kan bygge- og anleggstiltak ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering.

Tiltak i områder avsatt til friområde eller park kan ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering.

Før områdene BS 1 – 9 og BS/SPI kan detaljreguleres skal det foreligge en plan for samferdselsanlegg for SKV2, Spikkestadveien fra og med adkomst til gbnr 14/24 til og med der Spikkestadveien krysser jernbanelinjen med tilhørende avkjørsler og kryssløsninger. Tilsvarende for Bråsetveien SKV8, fra krysset til Spikkestadveien og fram til og langs BS/SPI. Planen skal vise bussterminal ved jernbanestasjonen med tilhørende samferdselsanlegg, plan for Spikkestadveien gjennom sentrum med tosidig fortau fra og med krysset Heggveien Spikkestadveien til og med krysset Kjekstadveien Spikkestadveien. Samferdselsanlegget må sikre at nye tiltak ligger over flomsone avsatt på plankartet. Se pkt 11 Flom.

Før de enkelte områdene kan detaljreguleres, skal det utarbeides en teknisk VA-plan med utgangspunkt i VA rammeplan, datert 27.1.2021. Asker kommunes VA-norm og TEK17 (eller senere forskrifter som erstatter denne) skal være oppfylt. Se pkt 9 VA-rammeplan.

Før detaljregulering av byggeområder som berøres av hensynssone H310 (jf pkt 42 ras- og skredfare) skal grunn- og stabilitetsforhold være avklart. Dokumentasjonen skal legges til grunn for detaljreguleringens tilrettelegging for bruk av grunn, opparbeiding og plassering av tiltak.

2.2. Unntak fra plankrav

Det kan gis tillatelse til midlertidige tiltak eller ombygging og/eller bruksendring og riving av eksisterende bygg uten krav om egen detaljregulering, så fremt disse tiltakene ikke er i strid med denne planens hensikt.

Innenfor område BFS1 -8 og BS6 er tiltak etter pbl § 20-1 på eksisterende tomter unntatt fra krav om detaljregulering dersom tiltaket er i tråd med gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Unntaket gjelder bare dersom én og én tomt skal bygges ut. Unntaket gjelder ikke for tiltak etter 20-1 bokstav m med unntak av mindre arealoverføringer.

2.3. Krav til felles planlegging

Det stilles krav til felles regulering for enkelte delområder. For alle områdene gjelder at omkringliggende veianlegg, og del av annet veianlegg som skal sikre kjøreadkomst fra overordnet veinett og frem til området, skal inkluderes, såfremt dette ikke allerede er ferdig regulert i ny detaljregulering.

Det er krav om felles regulering av områdene nevnt under. For de områdene som faller inn under flere kulepunkter, skal området inntas såfremt det ikke allerede er blitt regulert i en annen ny detaljregulering.

- BS/SPI, BS1, BS4 og BS7
- BS8 og BOP2
- BS9 og BKS1

3. UTBYGGINGSREKKEFØLGE (PBL. § 12-7 NR. 10)

Utbygging i byggeområdene merket BKS og BKB tillates ikke igangsatt før byggeområdene merket BS innenfor sentrumsområdet er bygd ut.

Innenfor sentrumsområdet (BS) skal byggeområdene BS3 og BS4 bygges ut først. Etter dette kan øvrige områder innenfor sentrumsområdet (BS) gis igangsettingstillatelse. Før sentrumsområdet (BS) bygges ut skal gang- og sykkelvei langs Spikkestadveien fra krysset Heggveien og østover være etablert eller sikret etablert.

Allerede fradelte tomter innenfor BKS1 kan bygges ut uavhengig av utbyggingsrekkefølgen over.

4. REKKEFØLGEKRAV (PBL. § 12-7 NR. 10 OG 12)

Nye områder kan ikke tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for rekreasjon, uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for syklist, bevegelseshemmede, fotgjengere og kjørende
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

Detaljregulering og tiltak tilgrensende jernbanen og stasjonsområdet, skal prosjekteres i henhold til Bane NORs tekniske regelverk.

4.1. Før detaljregulering

4.1.1. Plan for offentlig rom innenfor sentrumsområdet BS (pbl. § 12-7 nr. 1)

Før områdene innenfor BS1 – BS9 og BS/SPI detaljreguleres skal det være utarbeidet en helhetlig overordnet plan for sentrum. Planen skal bygge på en arkitektfaglig vurdering (arkitektkonkurranse) og bli en visuell forbindelse langs Spikkestadveien, et byrom innenfor BS3 og et innenfor BS4. Planen skal redegjøre for fordeling av kostnader for opparbeidelse av byrom, rekreasjonsarealer, blå og grønn infrastruktur, mv innenfor sentrumsområdet (BS).

4.1.2. Plan for arealene innenfor H810_1 (pbl. § 12-6, jf § 11-8 bokstav e)

Før områdene innenfor BS1 – BS9, BS/SPI, BKS2, BOP2 og BKS5 detaljreguleres skal det være utarbeidet en overordnet plan for hensynssoneområdet H810_1 (elveparken merket o_GP2, 3 og 4, jf pkt 36.3.2), med fordeling av kostnader for opparbeidelse av området.

Planen skal sikre at grøntpreget bevares og vise planlagt opparbeiding i området. Planen skal sikre etablering av del av turveidrag, sydover fra sentrum mot Røykenbadet og etablering av tursti langs Hegga. Elveparken skal kunne tilrettelegges med benker og sittegrupper samt leke- og aktivitetstilbud.

4.1.3. Plan for arealene innenfor H810_2 (pbl. § 12-6, jf § 11-8 bokstav e)

Før områdene innenfor BKS5 og BOP2 detaljreguleres skal det være utarbeidet en overordnet plan for hensynssoneområdet H810_2. Planen skal sikre en korridor for etablering av en gang- og sykkelforbindelse/aktivitetsakse (jf pkt 32.3) mellom sentrum og Røykenbadet. Planen skal vise planlagt opparbeiding i området, med fordeling av kostnader for opparbeidelse av området.

4.1.4. Estetisk veileder for utbyggingsarealer (pbl. § 12-7 nr. 1)

Før områdene innenfor BS1 – BS9, BS/SPI, BOP2, BKS2 - 3 og BKS5 detaljreguleres skal det utarbeides én estetisk veileder som ivaretar utformingsprinsipper pkt 21.4 – Estetisk veileder.

4.1.5. Plassering av offentlig formål innenfor BOP2 (pbl. § 12-7 nr. 14)

Før område BOP2 detaljreguleres skal det foreligge vedtak om plassering av barnehage i Røyken sentrum.

4.1.6. Renovasjon (pbl. § 12-7 nr. 4)

Før detaljregulering av områdene BA og BS1 – 9 skal det utarbeides avfallsplan for områdene, jf. pkt 10.

4.1.7. Utredning av naturmiljø (pbl. § 12-7 nr. 6)

Før detaljregulering skal det gjennomføres en vurdering av naturmiljøverdier langs vestlige strekning av GS-vei benevnt o_SGS3, o_SGS4 og o_SGS5.

4.2. Før rammetillatelse

4.2.1. Generelt

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak, skal:

- Alle arealer som blir berørt innenfor planområdet være sikret rett til erverv/bruk
- Nødvendig VA-infrastruktur med tilstrekkelig slokkevannskapasitet på vannledningsnett innenfor planområdet skal være sikret før rammetillatelse gis.

- Nødvendig tiltak på vannforsyningsnettet utenfor planområdet, jmf rammeplan VA kapittel 3, skal være sikret før rammetillatelse gis.
- Kapasitet for avløpsnett nedstrøms planområdet, jmf rammeplan VA, skal være sikret før rammetillatelse gis.
- Grunn- og stabilitetsforhold skal være avklart før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor feltene som berøres av hensynssone H310.
Eventuelle avbøtende tiltak skal være sikret.
- Inn- og utløp til kulvert/ledningsnett/bekkelukking (hensynssone H190_1) skal være sikret for dyr og mennesker, samt være utformet slik at gjentetting unngås.
- Teknisk plan for tiltak på kommunal vei være godkjent
- Teknisk plan for tiltak på fylkesvei være godkjent av Fylkeskommunen
- Teknisk plan felt BS3 (kollektivterminal) være godkjent av Bane NOR
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn landskapsplan og takplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal inkludere de områder som har krav til opparbeidelse ved søknad om brukstillatelse.
- Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.
- Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk for støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann, flomveier og snøopplag, stigningsforhold, belysning og plassering av trafo. Prinsippet om lokal overvannshåndtering (LOD) i henhold til tre-tinnsprinsippet skal praktiseres innenfor området.

Før det kan gis rammetillatelse skal	Felt
• Vurdering av lokalstabilitet langs strekningen i tråd med pkt 43 Ras og skredfare, være vurdert. • Utstrekning og detaljutforming av mur og murhøyder • VA-tekniske løsninger være vurdert Detaljer og plassering av vegbelysning fastsettes.	SGS21
Ny bussterminal være opparbeidet eller sikret opparbeidet	BS1, BS2, BS3, BS4, BS5, BS7, BS8, BS9
74 innfartsparkeringsplasser forbeholdt togpendlere innenfor område BS3, BS4 og/eller BSI/SPI opparbeides eller være sikret opparbeidet.	BS3, BS4, SPI/BS, BS9
Spikkestadveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet fram til og langs aktuelt felt jf. 2.1 Krav om detaljregulering.	BS5, BKS1
Bråsetveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet fram til og langs aktuelt felt jf 2.1 Krav om detaljregulering.	BS7, BS8
Før det gis ramme må gangveiforbindelser gjennom området BOP2 og BKS5 og/eller BKS2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.	BKS5, BOP2, BIA2
Turveiforbindelse GTD mellom BKS3-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.	BKS5, BOP4, BKB2, BIA3
Parkeringsarealer på SPP2 må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før områdene BOP5 og BIA1 tas i bruk.	BOP5, BIA1

Støytiltak i form av støyskjerm langs E134 som sikrer tilfredsstillende støyforhold i hht pkt 5 Støy, være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Plassering og utstrekning på kart må kvalitetssikres i detaljert støyutredning til detaljregulering.	BKS5, BOP5
Må ny felles vei fra Bråsetveien langs BKB2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.	BKS2
Må tursti fra Heggveien GTD fram til og langs BKB1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.	BKB1

4.2.2. Kulturmiljø, H570 (pbl. § 12-7 nr. 6)

Før det kan gis rammetillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger innenfor hensynssonen (pkt 46.2 Bevaring kulturmiljø), skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter skal også sendes til uttalelse før vedtak fattes.

4.3. Før igangsettingstillatelse

4.3.1. Generelt for alle bygge- og anleggstiltak

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge og anleggstiltak, skal:

- Plan for bygge- og anleggsfasen foreligge
- Miljøoppfølgingsplan foreligge
- Plan for beskyttelse av eksisterende vegetasjon og markflate foreligge
- Nødvendig beskyttelsestiltak mot støy og være etablert
- Va-rammeplan jf. pkt.9 foreligge
- Grunn- og stabilitetsforhold skal være avklart før det gis igangsettingstillatelse til tiltak

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

FELLESBESTEMMELSER

5. STØY (PBL § 12-7 NR. 3)

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442 2021) eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas. For utendørsområder skal krav til støyforhold følge støyforskriftens veileder M-2061, eller senere revisjoner av denne.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som ligger i rød støysone. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Ved regulering og ved gjennomføring av samferdselstiltak skal det utarbeides en mer detaljert støyfaglig utredning. Utredningen skal inneholde dokumentasjon på at grenseverdiene for støy overholdes for nærliggende eksisterende bebyggelse, samt beskrive nødvendige støyreducerende tiltak. Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse innenfor felt med sumstøy fra jernbane og kjørevei, må tiltak dimensjoneres etter sumstøysituasjonen.

5.1. BKB2, BKS5 og BS1-7

Kravene til støyforhold kan fravikes i BKB2, BKS5 og BS1-7 under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Det innebærer at 50 % av rom for støyfølsom bruk, og minimum ett soverom, skal ha minst ett åpningsbart vindu med støy under grenseverdi i tabell 2 i retningslinjen T-1442 2021.

5.2. BKS5

Ved detaljregulering av felt BKS5 må det gjennomføres en støyutredning som vurderer fremtidig støybelastning for BKS4 og avbøtende tiltak.

5.3. Gang- og sykkelveg fra krysset Heggveien til og med krysset Mølleveien

Gang og sykkelveien er definert som et miljø- og sikkerhetstiltak i henhold til M128 kap 3.52, der støynivået ikke øker mer enn L_{den} 3 dB.

6. LUFTKVALITET (PBL § 12-7 NR. 3)

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne.

Passasje fra E134 og nordover langs Hegga må holdes åpne og fri for bebyggelse for å sikre utlufting av forurenset luft.

7. SOL OG SKYGGE (PBL § 12-7 NR. 4)

Ved detaljregulering og ved gjennomføring av tiltak skal det utarbeides sol- og skyggediagrammer. Minimum 50 % av MUA på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Dette gjelder både for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet, samt berørt bebyggelse utenfor planområdet.

8. MILJØPROGRAM (PBL § 12-7 NR. 3)

Ved detaljregulering skal det utarbeides et miljøprogram som definerer konkrete målsetninger for energi og miljø, og som redegjør for hvilke tiltak som må gjennomføres for å nå miljømålene. Ved gjennomføring av tiltak, skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466:2009.

9. VA-RAMMEPLAN (PBL § 12-7 NR. 4)

I alle detaljreguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan for området (jf bestemmelser og retningslinjer til enhver tid gjeldende arealdel). Rammeplanen for området skal bygge på prinsipplosningene etter VA-rammeplan for Røyken (datert 27.1.2021) og vise sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Behov og mål for fordrøyning skal vurderes opp mot kapasitet i eksisterende system og tilstøtende områder. Det skal sikres åpne og trygge flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn innenfor planområdet. Overvannssystemer skal ha en høy arkitektonisk kvalitet, og fremtidige endringer i nedbørsmønstre, klimapåslag, skal ivaretas ved dimensjonering og utforming.

Overvannet tillates ledet til Hegga. Det er krav til at overvannet er rent før det går i bekken. Redegjørelsen for hvordan vannet som ledes ut i Hegga skal renses, må beskrive risiko for forurenset overvann, samt redegjøre for avbøtende tiltak før vannet ledes ut i Hegga. Det tillates ikke å legge rør med overvann som kommer ut i bekken under vannoverflaten. Åpne vannveier/-renner, som del av lokal overvannshåndtering, skal møte Hegga på en estetisk forseggjort måte.

Eksisterende bekkelukking i Alstadhaug terrasse og Løkenveien innenfor BOP2 og BS8 skal åpnes for å ivareta overvannshåndtering.

I områder avsatt til sentrumsformål, kan skjult/lukket drenering vurderes særskilt.

10. AVFALL (PBL § 12-7 NR. 4)

Det skal utarbeides en felles avfallsplan for BS1-9 samt BA i tråd med kommunens renovasjonsnorm (jf bestemmelser og retningslinjer til enhver tid gjeldende arealdel). Planen skal sikre at det avsettes tilstrekkelig areal innenfor byggeområdene til en avfallsbrønn. Felles henteområde for avfall er avsatt på område f-RE. Området skal dekke sentrumsområdet og boligområder. Avfallsløsningen skal ta høyde for sortering av minimum fem avfallstyper og avfallssug skal vurderes.

Ved planlegging av avfallshåndtering skal det legges vekt på estetikk og sikkerhet. Overjordiske containere tillates ikke utenfor bygg. Avfallshåndtering skal skjermes mot omkringliggende bebyggelse mht. støy og innsyn, og fortrinnsvis skje gjennom nedgravde løsninger eller avfallssug. Avfallshåndtering av husholdningsavfall skal følge retningslinjene til renovasjonselskapet.

11. FLOM (PBL § 12-7 NR. 4)

Ved regulering av BS1, BS2, BS4, BS5, BS7, BS9, BFS1, BFS2, BFS3, BOP4 og BS/SPI, skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av faren for flom (jf bestemmelser og retningslinjer til enhver tid gjeldende arealdel).

Ved plassering av tiltak nær vassdrag, skal det fremlegges dokumentasjon på at faren er vurdert og på hvilken måte dette er hensyntatt.

11.1. Flomveier

Ved regulering skal flomveier dokumenteres og hensyntas.

11.2. Plassering av bebyggelse og infrastruktur

Tiltak skal være sikret mot flom opp til 1 meter over definert flomsone på plankart. Dette gjelder også infrastruktur. Andre arealer avsatt til byggeformål under 1 meter over definert flomsone på plankartet må dimensjoneres for å tåle vanninntrenging og erosjon eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

12. GRUNNUNDERSØKELSER (PBL § 12-7 NR. 4)

For tiltak innenfor H310 ras- og skredfare se. pkt 43

12.1. Lokalstabilitet

I områder utenfor hensynssone for ras- og skredfare H310 skal lokalstabilitet og fundamenteringsforhold vurderes videre ved detaljregulering eller ved søknad om tiltak der det ikke er krav til detaljregulering.

12.2. Gravearbeider, utfylling og oppfylling

Utfylling i ravineskråninger/helninger eller utgraving i skråningsfot må ikke utføres før det foreligger supplerende grunnundersøkelser og vurderinger fra geotekniker. Utgraving/oppfylling skal ikke utføres med brattere graveskråning enn 1:2, lokale forhold må vurderes.

Oppfylling i bunn av dalføre og utgraving i topp skråning kan generelt utføres med graveskråning opp til 2 m. Større fyllingsarbeider/utgravinger bør vurderes av geotekniker.

Ved fremtidige grave- og utfyllingsarbeider er det essensielt å ivareta drenering slik at det ikke bygges opp poretrykk bak tette lag.

13. KULTURMINNER (PBL § 12-7 NR. 6)

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal behovet for kulturminnekartlegging avklares med kulturminnemyndighetene.

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

14. BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG (PBL § 12-7 NR. 2)

14.1. Byggeforbud

Det tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5 nærmere Hegga enn det som fremkommer i plankartet. Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl, jf pbl § 1-6.

15. PLAN FOR BYGGE- OG ANLEGGSFASEN (PBL § 12-7 NR. 12)

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal:

- redegjøre for rigg- og anleggsområder, arealbehov må sikres i detaljreguleringsplan
- redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet
- redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende aktivitet, i tråd med kapittel 6 i T-1442 2021
- vise trafikkavvikling i anleggsfasen, alternative kjøreruter
- redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende, inklusive skoleveg, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak
- redegjøre for massetransport og mellomlagring av masse
- vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr

Kravene gjelder tiltak i områder hvor det kreves detaljregulering.

16. UTNYTTELSE (PBL § 12-7 NR. 1)

Der tillatt grad av utnytting ikke framgår av bestemmelsen til det enkelte byggeområdet skal tillatt grad av utnytting fastsettes i detaljregulering, med unntak av feltene under.

16.1. BS1

Grad av utnyttelse skal ikke overstige 60% BYA over terreng og inntil 100 % BYA under terreng.

16.2. BS2

Grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA 826,0 m² inklusiv parkering.

BYA skal ikke overstige 718 m² eksklusiv parkering.

16.3. BS6

Grad av utnyttelse skal ikke overstige 50% BYA.

16.4. BKS3 og BKS4

For BKS3 og BKS4 skal maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA, inkludert fellesområder.

16.5. BKS5

For BKS5 skal maksimal tillatt utnyttelse ikke overstige 45% BYA, inkludert fellesområder.

16.6. BOP1

Detaljregulering for Bråset øst Svømmeanlegg, vedtatt 23.04.2015 gir rammer for utnyttelse av BOP1.

16.7. BOP3

Grad av utnyttelse må ikke overstige BYA% 40

17. HØYDER (PBL § 12-7 NR. 1)

Det skal være variasjons i byggehøyder innenfor hvert delområde. Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng for BS3-8, BKS3-4, BOP6, BFS1-5, og for planert terreng for BS9, BKS5, BKS1-2, BKB1-2, BOP2, BOP4-5 som angitt i tabellen under, under forutsetning av at krav til MUA og lekeareal oppfylles.

Felt- betegne- lser	BS3	BS4	BS5 og BS8	BS6	BS7	BS9	BKS5	BKS2	BOP4- 5	BKB2
Maks høyde	22 meter	17 meter	12 meter	12 meter	13 meter	12 meter	18 meter	15 meter	12 meter	12 meter

16-22*	Maks 20%	Maks 10%					Maks 10%			
13-15	Maks 20%	Maks 20%					Maks 20%	Maks 10%		
10-12	Maks 60%	Maks 70%		Maks 40%	Maks 40%			Maks 25%	Maks 25%	Maks 25%
8-10								Maks 65%	Maks 75%	Maks 75%

**Angitt maks gesims for det enkelte felt bestemmer høyeste byggehøyde*

Byggehøyder innenfor BKB1, BOP 2, BKB3, BKS1 bestemmes ved detaljregulering av de enkelte områdene.

- BS1 kan bebygges inntil maks gesims kote 125 med unntak av mindre overbygg
- BS2 kan bebygges med inntil maks kote 125
- BS 6 kan bebygges inntil maks kote 121
- BOP3 Gesimshøyden må ikke overstige kote 141, 0. Oppbygg for tekniske fremføringer må ikke overstige kote 142,5. Tekniske rom over tak må ikke overstige kote 144,0
- BKS4 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

18. BEBYGGELSESSTRUKTUR (PBL § 12-7 NR. 2)

Innenfor sentrum og utviklingsområder for boligbebyggelse tillates følgende typologier:

BKS1 – 2 og BKB1 - 2	BS5-6 og BS8-10	BKS5	BS1 - BS4 og BS7
Leilighetsbygg med lavblokker	Blokkbebyggelse punkthus	Småkvartaler	Storkvartaler med blandet bebyggelse

19. PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL § 12-7 NR. 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser eller byggegrenser som angitt i plankartet. Der det ikke er angitt byggegrenser, skal bebyggelsens plassering fastsettes gjennom detaljregulering.

Nærområdets bebyggelse/landskap/terreng skal være førende ved plassering av ny bebyggelse og tiltak. Det skal legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Ved detaljregulering skal nær- og fjernvirkninger av bebyggelse utredes.

Parkeringskjellere tillates ikke plassert under offentlig vei eller park. Plassering av parkeringskjeller under offentlig eller privat torg med allmenn tilgjengelighet tillates, såfremt løsning for inn- og utkjøring fra offentlig vei godkjennes i forbindelse med detaljregulering, og krav til overdekning for beplantning er iht. krav gitt i pkt 22 Minste uteoppholdsareal (MUA).

Volumstudien som er utarbeidet i forbindelse med denne planen skal være førende for plassering av bebyggelse og volumsammensetning i videre planlegging.

20. LEILIGHETSSTØRRELSER (PBL § 12-7 NR. 5)

Innenfor planområdet tillates det ikke ett-roms leiligheter eller leiligheter mindre enn 40 m².

21. UTFORMING (PBL § 12-7 NR. 1)

21.1. Generelt

Utforming av alle tiltak skal vurderes ut fra et helhetlig, estetisk kriteriesett. Kriteriene defineres gjennom estetisk veileder jf.pkt. 21.4. Ny bebyggelse skal hensynta og tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

Felles utearealer skal være en god møteplass for alle. De skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Det skal være høy kvalitet på fellesområdene. Utearealene skal i hovedsak ligge i tilknytning til annet grøntareal, ha gode solforhold og være skjermet mot vind. Arealene skal utformes slik at de kan brukes gjennom alle årstider. Takene skal vurderes som del av stedets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Varelevering skal skjermes mot omkringliggende bebyggelse mht. støy og innsyn, og skal fortrinnsvis skje innenfor bygningsmassen. Containere tillates ikke.

21.2. Krav til 1. etg

For bygninger mot offentlig gate, torg og plasser i områdene BS1-9, skal det etableres høye 1. etasjer. Byggene skal ha inngang fra gate og/eller torg/plass. Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming. Innganger og vertikal oppdeling av fasade skal benyttes for å aktivisere og avbøte lengere fasader.

For sentrumsformål:

Bebyggelsen skal plasseres 1 meter fra formålsgrense dersom 1.etasje er regulert til næring, kontor eller forretning.

Bebyggelsen skal plasseres 2 meter fra formålsgrense dersom 1. etasje er regulert til bolig for å ivareta innsyn og god overgang mellom offentlige og private områder.

21.3. Krav til utforming

Atkomst til parkeringsanlegg skal legges på bygningsside eller bakside slik at offentlig eller felles gate, plass eller rom er minst berørt. Det tillates ikke at balkonger krages ut over offentlig areal, men trekkes inn i fasade.

21.4. Estetisk veileder

Ved regulering skal det utarbeides en estetisk veileder som redegjør for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging.

Estetisk veileder skal minimum omfatte alle offentlige arealer, felles uteoppholdsarealer samt bygningens kantsone. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og

ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by-, ute- og/eller gaterommet, og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden. Eksisterende bebyggelse skal hensyntas. Veilederen skal også inneholde en skilt- og belysningsplan.

Bebyggelsen, leke- og utearealer skal gis en utforming av god kvalitet, og utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig. Den estetiske veilederen skal vise eksempler på løsninger som tilfredsstiller krav til funksjon, utforming og estetikk. Utforming av bygningers og gaters kantsone, dvs. gatebelegg, gjerder, beplantning, møblering mv. skal også inngå som en del av den estetiske veilederen. Det skal særlig vektlegges hvordan bygningens kantsone og henvendelse til gaterommet utformes.

21.5. Avstand mellom bygninger

Mellom motstående bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde-/lengdeforhold være minimum bredde $>1,5 \times$ høyde. Avstanden mellom motstående bygninger måles mellom bygningenes fasadeliv som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstanden mellom motstående balkonger skal likevel ikke på noe punkt være mindre enn 17 meter.

22. MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL (MUA) (PBL § 12-7 NR. 2 OG 4)

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- arealer avsatt til lekeplass
- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider $L_{den} 55dB$

22.1. MUA-krav for spesifiserte delområder

Innenfor hvert delområde er det spesifisert krav til minste uteoppholdsareal.

Hver boenhet skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.

Minimum antall m² er definert for hvert delområde som angitt i tabellen under.

BKS 1-2	BKS 3-4	BS3-4 og BS7-8	BS5-6	BKS5 og BS10	BKB1-2
Min. 45m ²	Minimum 200 m ² per boenhet.	Min. 20 m ²	Min. 45m ²	Min. 35 m ²	Min. 45m ²
Min. 50% på bakken	Min 70 % på bakken	Min. 50% på bakken	Min. 50% på bakken	Min. 50% på bakken	Min. 50% på bakken

Uteoppholdsareal på bakken skal ligge på tomten der bygningen ligger.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal avsettes til fellesareal, minimum 30 % skal være privat og i direkte tilknytning til boligen. Minimum 50 % av uteoppholdsareal på terreng og lokk skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.

For BKB3 aksepteres det at areal på lokk regnes som terreng, såfremt det er beplantet og har direkte adkomst fra utside. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer. Torg, gatetun, lokk og takterrasser må prosjekteres slik at krav til bærekonstruksjon, drenerende masser og jorddybder/vekstlag blir ivaretatt i dimensjoneringen.

22.2. MUA-krav for BFS – frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 300 m² MUA for hver enebolig og 400 m² MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m² MUA per boenhet. Arealet skal løses på terreng.

23. LEKEPLASSER (PBL § 12-7 NR. 2 OG 4)

For boligbebyggelse med mer enn fire boenheter skal det opparbeides lekeplass/-er tilpasset barn og unge i ulike aldersgrupper. Minst 50 % av lekearealene skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Minimumskrav for lekearealet per boenhet for de ulike delområdene skal være i henhold til tabellen under:

BS3-10	BKS5	BKB2	BKS1-2	BKB1
Min. 15 m ²	Min 15 m ²	Min. 15 m ²	Min. 15 m ²	Min. 50 m ²

Leke- og oppholdsareal skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB og forøvrig være skjermet mot trafikkfare og forurensning. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering.

Småbarnslekeplasser skal lokaliseres i private, skjermede gårdsrom.

Ved etablering av barnehage innenfor planområdet, skal uteareal for barnehage være tilgjengelig for beboerne og kan da inngå som del av lekeareal, såfremt krav til kvalitet er overholdt.

Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

24. GRENDEPLASS (PBL § 12-7 NR. 2 OG 4)

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne med et variert aktivitetstilbud. Størrelsen skal være minimum 5 000 m², ev. 2 x 2 500 m². Grendeplass skal ikke ligger lenger unna enn 500 meter fra boligen. Det forutsettes at det avsettes og opparbeides grendeplass innenfor BKS5.

50% av grendeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Grendeplassen skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB og forøvrig være skjermet mot trafikkfare og forurensning. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering.

I sentrumsområder (BS) kan offentlige byrom/torg/plasser innenfor BS3 og BS4 erstatte krav til grendeplass såfremt disse er etablert og opparbeidet med aktivitet for barn og ungdom, og krav til kvalitet og minimumsavstand til bolig er overholdt.

25. PARKERING (PBL § 12-7 NR. 7)

25.1. Generelt

I alle felles parkeringsanlegg for sentrumsarealer skal minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede. Tilsvarende skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede i alle boligområder med felles parkeringsanlegg. Plassene skal lokaliseres i nærheten av inngangspartier. Minimum 30 % av parkeringsplassene skal avsettes for elektriske kjøretøy og tilrettelegges med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende.

Maksimums- og minimumskrav til parkering for de ulike delområdene følger av tabellene under.

Det skal tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser.

Nye parkeringsplasser skal være opparbeidet før eksisterende parkeringsplasser, inkludert plasser til pendlere, kan fjernes.

25.2. Sykkelparkering

For alle byggetiltak skal det tilrettelegges for sykkelparkering både for beboere, ansatte, gjester og besøkende i henhold til tabellen under. Bestemmelsen gjelder hele planområdet.

Sykkelparkering for beboere i BS3, BS4, BS5, BS7, BS8 og BS10 skal tilrettelegges i låsbare anlegg under tak.

Det skal avsettes plass til parkering for sykkel i kort avstand til alle hovedinnganger.

Plassering av sykkelparkering for besøkende til handels- og servicevirksomhet skal avklares i detaljregulering.

25.3. Parkeringsnorm

Besøksparkering til handels og servicevirksomhet skal avklares i detaljregulering.

Parkeringskravet angir maksimumsantall for bilparkering og minimumsantall for sykkelparkering

Formål	Enheter	Maks antall p-plasser	Min. antall sykkelplasser	Merknader
Bolig i sentrum	3-roms og større	1	3	10 % av p-plassene skal være gjeste-parkering og min. 1 plass skal være HC-parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal. For område BBB3 0,4 + 0,1 gjesteplass For område BBB3 0,3 + 0,1 gjesteplass For område BBB3 er kravet 0,5 + 0,5
	1-2 roms	0,6	2	
Bolig	3-roms og større	1,5	3	
	1-2 roms	1,2	2	
	Rekkehus	1,5	3	

Kontor	Per 100 m2 BRA	0,5	2	a. Det skal tilrettelegges for sambruk av p-plasser. b. Nye p-plasser skal fortrinnsvis etableres under bakken. c. Minst 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Anlegg skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet. 5 % skal være tilpasset lastesykkel, sykkelvogner etc. d. I felles p-anlegg skal det kunne etableres el-billading for alle p-plassene.
Forretning og bevertning	Per 100 m2 BRA	3	1,2	
Offentlig/ privat tjenesteyting (BOP4-6)	Per 100 m2 BRA	0,8	0,3	a. Det skal tilrettelegges for sambruk av p-plasser. b. Minst 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Anlegg skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet. 5 % skal være tilpasset lastesykkel, sykkelvogner etc. c. I felles p-anlegg skal det kunne etableres el-billading for alle p-plassene.
Undervisningsformål	Per 100 m2 BRA	0,5	0,3	
Barnehage	Per 100 m2 BRA	0,5	For 30 % av de ansatte (årsverk) og 0,2 per barn.	
Idrettsformål	BIA1 - 3 tilskuere, seter og samtidige brukere	0,3	0,3	
	BIA 4 – tilskuere, seter og samtidige brukere	25 plasser	10 plasser	
Verksted/lager	Per 100 m2 BRA	1	0,5	

Antall tillatte plasser og lokalisering av overflateparkering skal fastsettes i detaljregulering. Overflateparkering skal inngå som en del av tillatt grad av utnyttning. Parkeringen skal utformes med permeabelt dekke.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

26. BFS FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

26.1. BFS 1 – 8

De til enhver tid gjeldende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for eksisterende frittliggende boligbebyggelse skal gjelde for området. Ved brann kan bolighus innenfor BFS8 bygges opp med eksisterende plassering.

27. BKS – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

27.1. BKS1

Området skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelse på BYA 30%. Boligene skal tilpasses terrenget og avtrappes for å unngå høye sokkeletasjer i tråd med prinsippene i pkt 21 Utforming. For bebyggelse avmerket med hensynssone H570 se 47.2 Bevaringsverdig bebyggelse. Lekearealer for BS10 kan løses innenfor området.

27.2. BKS2

Området skal benyttes til boligbebyggelse og kan bebygges med småblokker eller konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelse på BYA 35%. Boligene skal tilpasses terrenget og avtrappes for å unngå høye sokkeletasjer i tråd med prinsippene i pkt 21 Utforming. Innenfor feltet ligger det en sårbar naturlokalitet se pkt 46.3 Utvalgt naturtype – hule eiker H560_4 - 5. Det skal ikke graves innenfor hensynssone H560_5 for å sikre treets rotsone.

27.3. BKS3 og BKS4

Området skal benyttes til bolig konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelse og høyde er fastsatt i 16.4 Utnyttelse og 17 Høyder.

28. BKS – BOLIG, BLOKKBEBYGGELSE

28.1. BKS5

Området BKS5 skal tilrettelegges for utbygging med boliger med leilighetsbebyggelse med en utnyttelse på BYA 45%, se også pkt 17 Høyder. Boligene skal tilpasses terrenget og avtrappes for å unngå høye sokkeletasjer i tråd med prinsippene i pkt 21 Utforming. Boligene skal bygges rundt gårdsrom for å gode muligheter for felles rekreasjonsarealer.

Innenfor området skal det etableres en grendeplass i tråd med pkt 24 Grendeplass.

Detaljregulering av området BKS5 skal sikre variasjon i boligtilbudet, herunder varierte boligstørrelser og tilrettelagt for en variert beboergruppe. Del av boligene i området skal være tilrettelagt for eldre. Videre skal del av området kunne bygges ut med rimelige boliger, f eks kan en gruppe boliger være knyttet til både innvendige og utvendige fellesareal.

Området BKS5 skal ha adkomst via Bassengveien. Området skal sikres adkomst med tilstrekkelig kapasitet og i henhold til prinsipper for utforming i pkt 21 Utforming.

Grunn-, stabilitetsforhold, mv skal være tilstrekkelig avklart i forhold til hensynssonene H190-1 og 3, jf pkt 40.2 og 40.4 før det gis tillatelse til terrengarbeider og oppføring av bygg i området. Eventuelle avbøtende tiltak skal være sikret.

29. BS SENTRUMSFORMÅL

29.1. BS1

Feltet anses som ferdig utbygd og kan benyttes til bolig og forretning. I vestlig grense skal det etableres gangforbindelse mellom Spikkestadveien og Bråsetveien forbi BS7. I østlig grense skal det etableres en opparbeidet gangforbindelse mellom BS1 og BS2 mellom Spikkestadveien og Bråsetveien.

29.2. BS2

Feltet anses som ferdig utbygd og kan benyttes til kontor. Området mellom bebyggelse på BS1 og BS2 skal etableres som gangforbindelse og forlengelse av byrom som etableres innenfor BS3. Dagens flateparkering forutsettes løst innenfor BS3 eller innenfor felles parkeringsløsning for BS1, BS 4, BS7, BS8 og BS/SPI.

29.3. BS3

Innenfor området skal etableres bussterminal for inntil seks busser. Terminalen skal ligge parallelt med toglinjene og muliggjøre tett kobling mellom tog og buss. Området skal benyttes til bolig, kontor/ kontorhotell og forretning. Det tillates ikke bolig i byggenes 1 etg. Feltet kan bebygges med inntil BYA 45% eksklusiv verneverdig bebyggelse se 47.3 Stasjonsbyen.

Innenfor området skal det etableres et byrom/torg på minimum 600 m2 sentralt plassert i feltet med kobling mot Spikkestadveien. Byrommet skal utformes etter bestemmelsene i om utforming i pkt 21 Utforming og ha et godt tilbud til aktiviteter og sittemuligheter for flere aldersgrupper.

Publikumsrettede formål skal ha tilgang fra offentlig gate eller offentlig plass. Utforming av bygningens 1. etasje skal følge bestemmelsene om i pkt 21 Utforming.

Den sørlige delen av området skal inngå i et byrom fordelt mellom BS3 og BS4 foran stasjonsbygningene inntil Spikkestadveien. Området skal være et sambruksareal til bruk for alle trafikanter i tillegg til å ha en urban utforming med beplantning og sittemuligheter. Innenfor BS3 tillates det etablert parkeringsarealer i maksimalt to etasjer over bakkeplan, parkeringsarealene kan ikke ha fasade ut mot Spikkestadveien. Parkeringsarealene skal integreres i øvrig bebyggelse.

29.4. BS4

Området skal benyttes til bolig, kontor og forretning. Det tillates ikke bolig 1 etasje for nye bygninger. Feltet kan bebygges med inntil BYA 45% eksklusiv verneverdig bebyggelse se 47.3 Stasjonsbyen.

Innenfor området skal det etableres et byrom/torg med kobling til Spikkestadveien fordelt mellom og stasjonsbygningene på nordsiden av Spikkestadveien slik at bygningene innenfor H570, se 46.2 Bevaring kulturmiljø, på begge sider av Spikkestadveien avgrenser nytt byrom (BS3 og BS4). Byrommet skal være et sambruksareal til bruk for alle trafikanter i tillegg til å ha en urban utforming med beplantning og sittemuligheter. Ny bebyggelse innenfor BS4 skal ha inngangsparti med kobling til byrommet som vender mot Spikkestadveien og minst to innganger fra Bråsetveien.

Innenfor BS4 langs BS1 og BS7 skal det etableres en gangforbindelse mellom Spikkestadveien og Bråsetveien.

29.5. BS5

Området kan benyttes til bolig og/eller kontor. Feltet kan bebygges med inntil BYA 40%.

Terrenget må heves innenfor det laveste partiet for å være flomsikkert. Utfylling må ikke være i konflikt med pkt 44 Flomfare H320. Det forutsettes felles adkomst med BS6 fra nord. Området har vært benyttet som bensinstasjon se pkt. 45 Forurensset grunn.

29.6. BS6

Området kan benyttes til bolig og forretning.

Det forutsettes felles adkomst med BS5 fra Spikkestadveien. For verneverdig bebyggelse se 47.2 Verneverdig bebyggelse.

29.7. BS7

Området kan benyttes til bolig og forretning. Feltet kan bebygges med inntil BYA 45%. Utbygging forutsetter at parkeringsplasser tilhørende BS1 erstattes innenfor BS4 eller innenfor BSI/SPI.

Innenfor BS7 skal det etableres en gangforbindelse øst i området mellom Bråsetveien og BS1.

29.8. BS8

Innenfor BS9 kan det etableres offentlige og private tjenester og aktiviteter/samarbeid med frivilligheten. Området kan eksempelvis inneholde tjenester som helsestasjon, seniorsenter, bibliotek, voksenopplæring, norskopplæring, kontorhotell mm. Feltet kan bebygges med inntil BYA 35%. Vei i sørlig grense mot BOP2 må fastsettes i detaljregulering.

Innenfor området tillates én enebolig, se 47.2 Verneverdig bebyggelse.

29.9. BS9

Området kan benyttes til bolig og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Feltet kan bebygges med inntil BYA 35%. Boligene skal tilpasses terrenget og avtrappes for å unngå høye sokkeletasjer i tråd med prinsippene i pkt 21 Utforming. Leke- og uteoppholdsarealer for feltet kan løses sammen med BKS1.

30. BKB KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

30.1. BKB1 – BOLIG/TJENESTEYTING

Området kan benyttes til bolig og/eller offentlig og privat tjenesteyting som barnehage og omsorgsboliger. Bebyggelse skal tilpasses terrenget og avtrappes for å unngå høye sokkeletasjer i tråd med prinsippene i pkt 21 Utforming.

30.2. BKB2 – BOLIG/TJENESTEYTING

Området kan benyttes til bolig og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Innenfor feltet skal det kunne etableres omsorgsboliger. Bebyggelse skal tilpasses terrenget og avtrappes for å unngå høye sokkeletasjer i tråd med prinsippene i pkt 21 Utforming. Minimum 30% av feltet skal avsettes til grøntareal. Dersom feltet bebygges med boliger, inngår uteoppholdsarealene i grøntarealer.

30.3. BKB3 – BOLIG, IDRETTSANLEGG, REKREASJON, MV

Ved detaljregulering som omfatter områdene BKB3, BKS5 og BIA3 kan deler av området BKB3 tillates tatt i bruk til boligformål dersom reguleringen dokumenterer og sikrer at:

- grunn- og stabilitetsforhold er ivarettatt
- plassering og fundamentering av tiltaket ikke belaster bekkelukkingen
- bekkelukkingen kan forsterkes/repareres uten vesentlige merkostnader
- gjenværende del av BKB3 skal utformes som del av BIA3 og opparbeides i samsvar med intensjonen for området med gang- og sykkelveitrase/ aktivitetsakse samt arealer for idrett, lek og rekreasjon.

31. BOP BEBYGGELSE OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

31.1. BOP1

For BOP1 gjelder detaljregulering for Bråset Øst vedtatt 08.12.2016 med planid 20140319.

31.2. BOP2

Området skal benyttes til offentlig formål. Feltet kan benyttes til barnehage eller annet egnet offentlig formål. Endelig plassering av bebyggelse og offentlige funksjoner skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Området har adkomst fra Bråsetveien i nord.

Innenfor feltet ligger det en sårbar naturlokalitet se pkt 46.3 Utvalgt naturtype – hule eiker H560_4 - 5. Det skal ikke graves innenfor hensynssone H560_4 for å sikre treets rotsone.

Ved bruk av feltet til barnehage skal lekearealet ute (jf barnehageloven) være 2900 m2 BYA. Barnehagen skal planlegges for en kapasitet på 100 barn fordelt på hensiktsmessige byggetrinn ut fra definert behov. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider. Avgrensning av barnehagens uteområder skal primært skje ved hjelp av strategisk plassering av bygningsmasse. Gjerder skal framstå som en integrert del av vegetasjonen/beplantningen. Plassering av barnehagen, parkeringsareal, mv skal fastsettes i detaljregulering.

Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse gjennom området fra Bråsetveien i nord fram til området merket BIA3.

31.3. BOP3

Området er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. I området kan det oppføres sykehjem med tilhørende helserelatert virksomhet.

31.4. BOP4

Innenfor områdene kan det etableres helserelaterte tjenester som legevakt, helsestasjon og andre helserelaterte tjenester.

Ved detaljregulering og utbygging av området skal området tilrettelegges med parkering for egen bruk samt nødvendig offentlig fjernparkering for sentrum/kollektivknutepunkt.

31.5. BOP5

I området kan det etableres helserelaterte tjenester som legevakt, helsestasjon og andre helserelaterte tjenester inkludert kontorvirksomhet.

31.6. Parkering og sentrumsformål BS/SPI

Feltet skal benyttes til parkering for reisende med jernbanen og parkering for BS1, BS2, BS4, BS7, BS8. Feltet kan bebygges med inntil BYA 40%. Feltet skal ha innkjøring fra Bråsetveien og fra Spikkestadveien.

32. BIA IDRETTSANLEGG

32.1. BIA1

Området kan brukes til idrett, lek og rekreasjon. Byggverk og anlegg for lek og idrett er tillatt der det er nødvendig for bruk av området til idrettsanlegg. Området må skjermes for trafikkstøy fra E134.

32.2. BIA2 – Røykenbanen

Området skal benyttes til idrett, lek og rekreasjon. Byggverk og anlegg for lek og idrett er tillatt. Området kan kun ha naturlig permeabelt belegg som gress eller grus. Idrettsanlegget ligger innenfor definert flomsone, og må tåle å oversvømmes. Belegg som kan medføre miljøskadelig avrenning til Hegga tillates ikke.

32.3. BIA3

Området skal benyttes til idrett, lek og rekreasjon.

Gjennom området skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse/aktivitetsakse mellom Bassengveien i syd og områdene o_GP3, GP4 og BOP2 i nord. Langs gang- og sykkeltrasen/aktivitetsaksen skal det tilrettelegges arealer for idrett, lek og rekreasjon (ref pkt 4.1.3).

Mindre byggverk og anlegg tilknyttet bruken kan tillates. Grunn-, stabilitetsforhold, mv skal være tilstrekkelig avklart i forhold til hensynssonene H190-1 og 3, jf pkt 39.2 og 39.4 før det gis tillatelse til terrengarbeider og oppføring av bygg i området. Eventuelle avbøtende tiltak skal være sikret.

Fra traseen/aksen skal det sikres gode gangforbindelser i øst-vest retning.

33. BE ENERGIANLEGG (BE)

- Området er for nettstasjon og skal være offentlig.
- Nettstasjonen skal plasseres innenfor byggegrense
- Parkering for BIA4 og besøkparkering for BKB1 samt manøvreringsareal kan tillates innenfor formålet.

34. N – BYGGEOMRÅDE FOR NÆRING (SOSI-KODE 1300)

Området N kan i h t egen detaljregulering tilrettelegges for utbygging med kontor, tjenesteyting, verksted og lager.

Feltet kan bebygges med inntil BYA 40%.

Tiltak tillates ikke plassert i strid med hensynssoner som berører området uten at dette er avklart i detaljregulering som dokumenterer og sikrer at utbygging ikke er konfliktfylt i forhold til støy-, grunn- og stabilitetsforhold.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

35. OFFENTLIGE VEGANLEGG

Veganlegg som fremkommer i plankartet, skal være offentlige, med unntak av områder med benevnelse f_. Dette gjelder kjøreveger, fortau, gangarealer, gang- og sykkelveger og broer, kollektivholdeplasser og annen veggrunn.

Veganlegg gang- og sykkelveg SGS21 langs Spikkestadveien fra krysset Heggveien til og med krysset Mølleveien er ferdig regulert i denne planen.

36. VEG- OG GATENORMER

36.1. Fylkeskommunale veganlegg (SKV)

Alle fylkesveganlegg skal opparbeides i tråd med overordnet veimyndighets håndbøker, jf. forskrift om anlegg av offentlig veg.

36.2. Kommunale og private veganlegg (SKV og SV)

Alle kommunale og private veg- og parkeringsanlegg skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm og/eller krav satt i detaljregulering/estetisk veileder.

36.3. Vann og avløp

Der hvor vann- og avløpsanlegg skal etableres i/ved veganlegg, skal opparbeidelsen skje samtidig med etablering av veganlegget.

36.4. Tekniske anlegg

Tekniske anlegg som skal overtas av Asker kommune skal prosjekteres, utføres og overtas i tråd med kommunens overtakelsesprosedyre.

36.5. Avkjørsler

Endelig plassering av avkjørsler skal defineres i detaljregulering. Detaljregulering skal vise avkjørsel til felles parkeringsanlegg og andre inn- og utkjøringer.

36.6. Fortau (SF)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankartet.

36.7. Gang- /sykkelveg (SGS)

36.7.1. Gang- og sykkelveg langs Spikkestadveien øst for sentrum (o_SGS21)

Formål SGS er detaljregulert på strekningen. Det stilles krav om detaljert byggeplan og byggesøknad for gang- og sykkelstrekningen.

36.7.2. Gang- og sykkelveg langs Spikkestadveien vest for sentrum (o_SGS4, o_SGS5 og o_SGS6)

Det skal etableres en gang- og sykkelvei langs Spikkestadveien fram til Røyken stasjon. Hensikten er å sikre effektiv transport inn til sentrumsområdet og kollektivknutepunktet fra områder vest for sentrum. Ved detaljregulering må løsning for kryssing over jernbane avklares med BaneNOR.

36.7.3. Gang- og sykkelveg langs Hyggenveien (o_SGS7)

Det skal etableres gang- og sykkelveg langs Hyggenveien. Hensikten er å sikre effektiv og trafiksikker transport inn til sentrumsområdet og kollektivknutepunktet. Ved detaljregulering må løsning for kryssing over jernbane avklares med BaneNOR.

36.7.4. Gang- og sykkelveg gjennom grøntområde o_SGS8

Det skal etableres gang- og sykkelveg fra krysset Bråsetveien Hyggenveien og inn til Røyken sentrum. Gang- og sykkelvegen skal krysse Hyggenveien videre vestover langs Hegga og toglinjen.

36.7.5. Gang- og sykkelveg langs Bråsetveien (o_SGS17, o_SGS18, o_SGS19 og o_SGS20)

Det skal etableres gang- og sykkelveg langs Bråsetveien. Hensikten er å sikre effektiv og trafiksikker transport inn til sentrumsområdet og kollektivknutepunktet. Gang- og sykkelvegen skal på strekningen langs BS4 og fram til Heggumbakken skal ha gateutforming.

36.8. Annen veggrunn teknisk anlegg (SVT)

Annen veggrunn skal beplantes/revegeteres som en del av anleggsarbeidene ved etablering av gang- og sykkelveien.

36.9. Annen veggrunn grøntareal (SVG, AVG)

Områdene skal være offentlige.

Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganleggene i tråd med forskrift om ledninger i offentlig veg. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendige frisisiktsoner. Det tillates at vann- og avløpsrør legges i grunnen.

Alle områder skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong, eller senest innen ett år etter at tilhørende veganlegg er tatt i bruk.

36.10. Bane (SB)

Området skal benyttes til jernbaneformål med stasjonsområde og tilhørende funksjoner.

36.11. Kollektivholdeplass (SKH)

Innenfor områder med betegnelse SKH skal det etableres holdeplass for buss. Holdeplassene skal ha leskur.

36.12. Parkering (SPP)

Etablerte parkeringsplasser innenfor området skal kunne benyttes av BOP1, BOP3 og BIA1-3. Antall parkeringsplasser er fastsatt i pkt 25 Parkering.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

37. NATUROMRÅDER, G – GRØNNSTRUKTUR, GN

Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende turveier og stier innenfor områdene skal bestå. Stedegen vegetasjon innenfor områdene skal bevares. Det tillates hogst og skjøtsel av tidligere plantet vegetasjon.

Innenfor eiendom med gbnr 10/3 beliggende nord for Godheimveien kan det etableres inntil 25 parkeringsplasser øremerket sambruk mellom BIA4 og BKB1. Parkeringsplassene skal etableres med permeabelt dekke. Parkeringsarealet skal skjermes med stedegen vegetasjon. Parkeringsplassen skal benytte etablert avkjørsel innenfor gbnr 13/53 fra Godheimveien.

37.1. Turdrag, GTD

Områdene skal være offentlige.

Eksisterende sti- og turveinett i områdene skal bestå.

37.2. Friområde (GF)

Områdene skal være offentlige.

Innenfor området tillates etablert park og friluftaktiviteter som lek, sitteplasser og rekreasjon.

37.3. Park, GP

37.3.1. Park f_GP1

Områdene skal være allment tilgjengelig. Innenfor områdene skal dagens grønne preg og eksisterende trær med større stammeomkrets enn 60 cm, målt i brysthøyde, bevares.

Parkområdene kan videreutvikles og det kan etter godkjent plan etableres benker, leke- og aktivitetsområder samt tursti langs Hegga. Tiltak som etableres skal tåle å oversvømmes ved 200-årsflom jf. pkt. 44 Flomfare, H320.

Heggas kantsoner kan opparbeides der dette ikke påvirker elveløpet negativt jf. pkt. 39 Naturområde i vassdrag.

37.3.2. Park o_GP2, 3 og 4

Områdene skal være offentlig og utvikles som en elvepark. Innenfor området skal dagens grønne preg og eksisterende trær med større stammeomkrets enn 60 cm, målt i brysthøyde, bevares.

Parkområdene kan videreutvikles og det kan etter godkjent felles plan etableres benker, bed, leke- og aktivitetsområder samt tursti langs og bro over Hegga. Tiltak som etableres skal tåle å oversvømmes ved 200-årsflom jf. pkt. 44 Flomfare, H320.

Heggas kantsoner kan opparbeides der dette ikke påvirker elveløpet negativt jf. pkt. 39 Naturområde i vassdrag.

Bro over Hegga skal ha et minimumsnivå på underkant brokonstruksjon tilsvarende 200 – års vannlinje med klimapåslag pluss minimum 1 meter. Broanlegg må legges i ett spenn. Anlegget tillates ikke å snevre inn eller påvirke bekkens tverrsnitt.

37.4. Vegetasjonsskjerm (GV)

Området skal beplantes og godkjennes i utomhusplan i detaljregulering.

38. LNFR (PBL § 12-5, 5)

38.1. LNF

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsmål tillates enkelttiltak som fremgår av den til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR. 6)

39. NATUROMRÅDE I VASSDRAG (VNV)

Eksisterende elveløp skal bevares sammen med naturlig kantvegetasjon langs elveløpet for å hindre erosjon. Det tillates rydding i elveløpet for å sikre god gjennomstrømning av vann.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

40. FRISIKT, H140

Frisiktsone er vist i plankartet. Det skal ikke plasseres konstruksjoner eller beplantning i høyden 0,5- 1,5 meter som kan være til hinder for sikt. Trær hvor trekronen i sin helhet ligger over 1,5 meter kan tillates.

41. ANDRE SIKRINGSSONER, H190

41.1. Overvannsledning og bekkelukking

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes.

Ved tiltak og utbygging i områder nær til lukkede elver eller bekker skal muligheten for gjenåpning av disse alltid utredes, og det må begrunnes hvis det velges å ikke gjenåpne.

Der bekkelukking tillates skal disse være sikret mot brudd/kollaps. Traseene skal være sikret tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold.

41.2. Overvannsledning, H190-1

Overvannsledningen tillates ikke overbygd. Ledningen skal sikres tilgjengelighet for inspeksjon. Inn- og utløp til kulvert skal være sikret.

41.3. Høyspenttrasé i bakken, H190-2

Sonen angir byggeforbudssone langs høyspentledning. Området skal være ubebygget. Det er ikke tillatt å opparbeide arealer for lek, idrett eller andre utearealer planlagt for lengre opphold.

41.4. Bekkelukking, H190-3

Bekkelukkingen tillates ikke overbygd. Det kan tillates tiltak innenfor hensynssonen når det er dokumentert at:

- grunn- og stabilitetsforhold er ivaretatt

- plassering og fundamentering av tiltaket ikke belaster bekkelukkingen
- bekkelukkingen kan forsterkes/repareres uten vesentlige merkostnader

42. RØD STØYSONE H210

For byggeområder utenfor sentrumsformål (BS) som ligger innenfor rød støysone, må etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål unngås med mindre konkrete avbøtende tiltak kan utføres for å bringe støyfølsom bebyggelse ut av rød støysone.

43. RAS- OG SKREDFARE, H310

Før det kan igangsettes bygge- og anleggstiltak må det gjennomføres grunnundersøkelse av områdestabilitet og lokalstabilitet.

44. FLOMFARE, H320

Innenfor hensynssonen kan områder oversvømmes ved 200-årsfom. Det tillates ikke tiltak som snevrer inn eller påvirker flomforholdene i bekken jf pkt 39 Naturområde i sjø og vassdrag.

45. FORURENSET GRUNN, H390

45.1. H390_1

For hensynssone H390 nord for E134 og sør for Hegga, kreves det tiltaksplan for håndtering av gravemasser for tidligere deponi.

45.2. H390_2 og 3

Innenfor byggeområdene, merket h h v BS3 og BS5, kan det ikke igangsettes bygge- og anleggstiltak før det foreligger dokumentasjon på gjennomført grunnundersøkelse og at forurensede masser er håndtert i henhold til forurensningsforskriften.

46. BEVARING NATURMILJØ, H560

Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Vegetasjon skal bevares. Tiltak i området tillates kun etter en skjøtelsesplan som er utarbeidet av en fagkyndig biolog.

Trær og øvrig vegetasjon innenfor hensynssonene skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terreng, for eksempel i form av graving eller sprengning. Unødvendig hogst må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares og ikke flyttes ut av området. Rydding av trær som faller over stier og veger kan gjennomføres.

Området kan ikke brukes til lagring, tilrigging, massedeposering o.l.

46.1. H560_1

For å sikre naturverdiene skal det ikke hogges eller skjøttes eller gjøres tekniske inngrep innenfor lokaliteten. Det skal opprettholdes et vegetasjonsbelte mot elva med naturlig skiftning mellom kulturmark (beite/slåttemark) og løvskog.

46.2. H560_2 – 3

For å sikre naturverdiene skal det ikke hogges eller skjøttes eller gjøres tekniske inngrep innenfor lokaliteten.

46.3. Utvalgt naturtype – Hule eiker, H560_4 – 5

Unødvendige beskjæringer og fjerning av døde grener på trærne og på bakken bør ikke forekomme. Et eventuelt nedfall av grove grener bør legges på en egnet lokalitet i nærheten. Trærne må holdes fristilte. Det må unngås å klippe gresset med motorklipper helt inn mot basis av stammen. Gravearbeider under trærnes krone skal ikke forekomme.

47. BEVARING KULTURMILJØ, H570

47.1. Generelt

Det må ikke forekomme tiltak, herunder opprettelse av ny grunneiendom innenfor sonen uten at regional kulturminnemyndighet først har fått uttale seg.

47.2. Verneverdig bebyggelse

Bygninger som er markert til bevaring i plankartet, tillates ikke revet med mindre det kan dokumenteres at forfall/skader er i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

Ved fasadeendring av bygninger markert til bevaring, skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke benyttes/bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke kan benyttes/bevares, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut.

Dersom det ved detaljregulering foreslås å rive/endre bygg eller gjøre strukturelle endringer i kulturmiljøer med høy verneverdi, skal det fremlegges dokumentasjon på at bevaring gir uforholdsmessige ulemper og er i strid med denne planens hensikt.

Det tillates innvendige endringer og bruk i tråd med formål på plankartet.

47.3. H570_Stasjonsbyen

Innenfor hensynssonen skal de fem bygningene som tilhører Stasjonsbyen bevares. Arealene mellom bygningene skal benyttes til byrom. Spikkestadveien skal utformes som gate med byromskvaliteter.

Det er ikke tillatt å rive bygninger innenfor hensynssonen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig må legges ved rivesøknad.

Dersom det ved detaljregulering foreslås å rive/endre bygg eller gjøre strukturelle endringer i kulturmiljøer med høy verneverdi, skal det fremlegges dokumentasjon på at bevaring gir uforholdsmessige ulemper og er i strid med denne planens hensikt. Ved riving av verneverdig bygning, skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut.

Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

Det tillates innvendige endringer og bruk i tråd med formål på plankartet.

48. BESTEMMELSESOMRÅDER

48.1. Midlertidig rigg- og anleggsområde, #1

Området er markert i plankartet og kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde for gjennomføring av gang- og sykkelvei langs Spikkestadveien som vist på plankartet. De midlertidige anleggsområdene opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

Områdene skal settes i stand så snart som mulig, og senest i løpet av påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

Vedtaksdato: