



VEDLEGG 3 REGULERINGSPLAN



TEGNFORKLARING

EBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

Formål

Byggeområder

- FS Frittliggende småhusbebyggelse
- KS Konsentrert småhusbebyggelse
- B Blokkbebyggelse
- U Offentlig undervisning (Skole,)
- I Offentlig institusjon (aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg, fortau
- Av Annen veggrunn

Spesialområder

- Parkbelte
- Frisiktsone ved vei

Fellesområder

- Felles lekeareal for barn

NB! Erstatte plan 45 -
Social- og helse senter,
Karlsbus.

Linjetyper

- — — — — Regulert senterlinje
- - - - - Regulert kant kjørebane
- Formålsgrænse
- - - - - Frisiktlinje i vegkryss
- - - - - Byggegrænse
- - - - - Planens begrensninglinje

- X Stengte avkjøringer

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
ERSTATNING AV PLAN 45, UTMÅLT VEG, NYTT PARKBELTE, AVKJØRINGER VEGGRUNN I HHT. V. STYREKRETTEN	16.05.05		DU
Reguleringsplan Råde Bo- og Servicesenter m.m	Målestokk:	1:1000	
	Kartblad:		
	Forelagt:		
	Dato:		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppført av planarbeidet	01.12.03		DU
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	18.10.04		DU
Offentlig utleggelse	22.10 - 19.11.04		DU
Vedtakkommuneestyret	12.05.05		
RÅDE KOMMUNE	Saksbehandler		
	Tegningsnummer		

NB! Erstatte plan 45 - Sosial- og helse-
senter, Karlehus.

**REGULERINGSPLAN
FOR
RÅDE BO OG SERVICE SENTER MED MER**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Interconsult ASA
Forslag, 05.10.2004 -
rev. 16.8.05
O.nr.:108385

25/8.2005
Kjell-Lake



... vedt på 12.12.2002 - 2.4.2003 uttalt 23.12.02
endringer, uttalt

Reguleringsplankart datert:
Reguleringsbestemmelser datert:
Planbeskrivelse, datert

GENERELT

§1

Planavgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på reguleringsplankartet datert er vist med reguleringsgrense.

§2

Planformål

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål (med totalareal i parentes):

- Byggeområder – offentlig undervisning (skole). (U) Areal : 22 368 m²
- Byggeområder – offentlig institusjon (sykehjem) (I) Areal : 25 199 m²
- Byggeområde – blokkbebyggelse (B) Areal : 4204 m²
- Byggeområde - konsentrert småhusbebyggelse (KS1 og KS2) Areal : 13 869 m²
- Fellesområder – Felles lekeområder for barn. (Lek) Areal : 1152 m²
- Byggeområde – frittliggende småhusbebyggelse (FS) Areal : 1502 m²
- Offentlig trafikkområde – kjøreveg (K) Areal : 4316 m²
- Offentlig trafikkområde – Gang- /sykkelveg (Inkl. fortauer) (G.s) Areal : 2709 m²
- Offentlig trafikkområde – Annen veggrunn
- Spesialområde – Parkbelte (P) Areal : 9293 m²
- Spesialområde – frisikt for veg

FELLES BESTEMMELSER

§3

Byggegrenser

Byggegrensene som gjøres gjeldende for området skal være 30 meter fra midtlinje Rv. 110 og 4 meter fra formålsgrensene for øvrige byggeformål.

§4

Utforming

Ubebygde deler av området skal gis en mest mulig tiltalende utforming. Kommune kan pålegge utbygger å rydde opp og holde i orden der det er til sjenanse for allmennheten eller naboer

§5

Kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som trafoer, pumpestasjoner og lignende kan om nødvendig oppføres innenfor planområdet.

Reguleringsplan for Karlshus sykehjem med mer.
Reguleringsbestemmelser

§ 6

Støy

I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan eller byggemeldinger skal det fremlegges støyberegninger etter gjeldene retningslinjer (jf. rundskriv T-1422) fra Miljøverndepartementet, for ulike typer bebyggelse. I den grad støyen ved bebyggelsen overstiger gjeldene grenseverdier skal det fremlegges tiltak som reduserer støy både for ute- og innendørsarealer i henhold til grenseverdiene.

BESTEMMELSER FOR PLANFORMÅLENE

§ 7

Byggeområde generelt og krav til bebyggelsesplan

For arealene KS2 skal det lages bebyggelsesplan. Det forutsettes at planene viser bygg, interne veger, parkeringsplasser, oppholds- og lekearealer, murer, terrengarrondering og vegetasjon. Ovennevnte forhold skal enten være med i bebyggelsesplanen eller som illustrasjonsplan som følger bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplan skal utarbeides i M.1: 500.

Utbygger må sikre at lekeplasser er opparbeidet med lekeutstyr før boligene tas i bruk (gjelder for B, KS1 og KS2). Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan eller situasjonsplan som viser utformingen av lekearealene.

§ 8

Byggeområder – offentlig undervisning (skole)(U)

Området skal brukes til undervisningsformål med bygninger og skolegård. Skolegården skal til en hver tid ha en størrelse og utforming som kreves for gode oppholds- og lekearealer. Det er ikke til hinder for at bygg og skolegård kan benyttes utenfor normal skoletid til allmenntilgjengelige formål. Skolegården kan benyttes som leke og oppholdsareal for nærområdet, men området skal kun regnes som et supplement i beregningene av lekeareal for tilgrensende boligbebyggelse. Skolen kan også stenge av deler eller hele området om det er behov for det.

Gjerdet i søndre del av skolens uteområde, mot jernbaneområdene, skal opprettholdes for å ivareta elevenes sikkerhet. Gjerdet kan om nødvendig tilpasses nye formåls-/eiendomsgrenser.

BYA for området er satt til maksimalt 30 %. Maksimal mønehøyde er satt til 12 meter som øvre byggehøyde for bebyggelsen, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terrenghøyder, men innenfor en avstand på 16 meter fra midtlinje veg i Skoleveien og E Verksveien skal mønehøyden ikke overstige 9 meter

§9

Byggeområder – offentlig institusjon (sykehjem) (I)

Området skal benyttes til institusjon for gamle og syke. Kommunen kan omdisponere bruken av bygninger innenfor tilgrensende virksomhet eller hvis annen bruk ikke medfører endrede forhold for naboer og andre interessenter. Parkeringsplassbehovet for områdene I og U kan dekkes sammen i henhold til gjeldene normer.

BYA for området er satt til maksimalt 40%. Maksimal mønehøyde er satt til 12 meter som øvre byggehøyde for bebyggelsen, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terrenghøyder, men innenfor en avstand på 12 meter fra midtlinje veg i Skoleveien, og ny kjøreveg (fra Rv. 110) skal mønehøyden ikke overstige 9 meter

§10

Byggeområde – blokkbebyggelse (B)

Området B skal utarbeide en situasjonsplan som viser plassering av bygninger og arealdisponering av utomhusarealene.

BYA for området er satt til maksimalt 40%. Maksimal mønehøyde er satt til samme kotehøyde som tidligere ungdomsskole (eksisterende bygg ved utarbeidelse av reguleringsplan)

§11

Byggeområde - konsentrert småhusbebyggelse (KS1 og KS2)

KS1 skal ha utarbeidet situasjonsplan som for B, og KS 2 skal ha utarbeidet bebyggelsesplan (jf. §7)

Innenfor formålet skal det kun settes opp bygg med tilknytning til boligbebyggelsen. Krav til felles lek og oppholdsareal i henhold til kommunens krav skal overholdes, likeledes krav til parkeringsplasser per bolig.

KS1 skal maksimalt ha en BYA på 40 %, og mønehøyden skal ikke overstige 10 meter målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

KS2 skal maksimalt ha en utnyttelsesgrad på 40 %, og mønehøyden skal ikke overstige 12 meter målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Men mønehøyde på boligene får heller ikke overstige kote 33 og gesimshøyde kote 30

§12

Fellesområder – Felles lekeområder for barn (Lek)

Felles lekeområde for barn skal være et fellesareal for område B og KS1. Området skal kunne gi rom for allmen gjennomgang fra nord til syd om / etter at jernbaneområdet er omregulert til annet formål.

Det forutsettes at området kan brukes av barn uten at arealet er opparbeidet, men reguleringsplanen setter ingen hindring for å opparbeide arealet. Mot naboene i øst og vest skal det settes av et areal på minimum 2 meter på hver side til fremtidig skjermvegetasjon hvis det oppstår behov avskjerming av virksomheten.

§13

Byggeområde – frittliggende småhusbebyggelse (FS)

For området FS er det etablert en ny avkjørsel til Rv. 110 som forutsettes benyttet. Bolig kan benytte eksisterende avkjørsel inntil ny er etablert.

BYA for FS er 25% og mønehøyden skal være maksimalt 9 meter.

§14

Offentlig trafikkområde – kjøreveg

Ny offentlig kjøreveg inn i planområdet fra Rv 110 skal etableres i forbindelse med utvidelse av område I. Plantegningen angir bredder på kjørebane med mer. Fra ny kjøreveg tillates etablert avkjørsler fra tilgrensende byggeområder.

Til Rv 110 tillates etablert forbikjøringsfelt på østsiden som vist på plankartet

Deler av Rv. 110 (frem til midtlinje veg) er med i planen, og omfatter foruten kjøreareal også grøft / grøntrabatt mot gang- / sykkelveg. Det forutsettes kun en avkjørsel til riksvegen, men eksisterende avkjørsler er tillatt benyttet inntil ny er etablert.

§15

Offentlig trafikkområde – Gang- /sykkelveg (Inkl. fortau) (Gs)

Det skal etableres fortau inn i planområdet ved etablering av kjørevegen. Reguleringsbredde er oppgitt i planen. Der ikke annet fremgår er oppgitt skal bredden på gang- sykkelbanen være 3 meter inklusiv skulder.

Detaljlokaliseringen av gang- sykkelveg kan endres i situasjonsplan, som skal utarbeides for boligområdene B og KS1. Det forutsettes at gang- sykkelvegforbindelsen mellom skolen og busslommen blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

§16

Spesialområde – Parkbelte

Parkbeltet skal være en sone for etablering av eventuelle støyvoller / skjermmer og vegetasjon. Det forutsettes utarbeidet støyberegning jf. § 6. som angir behovet for støyskjermingshøyder. Innenfor parkbeltet P3 skal det prioriteres oppsatt støyvoll, men hvis spesielle hensyn taler for det kan det settes opp støyskjerm. For P 2 forutsettes det benyttet støyskjerm etter behov. P1 er i et område hvor støyskjerm ikke er påkrevd.

Parkbeltet forutsettes beplantet med trær / busker som skjerm for bebyggelsen, og for å danne en sammenhengende grøntstruktur rundt området.

Den søndre del av P2 kan benyttes som kjøreveg for driften av jernbanesporet, foruten denne eksisterende virksomhet skal det ikke etableres kjøreveg, parkeringsplasser eller installasjoner innenfor området som kan begrenser etablering av et parkbeltet.

§ 17

Spesialområde – Frisiktzone for veg

Det skal være fri sikt innenfor frisiktlinjene i kryssene fra riksveg 110 som på 10x110 meter I siktsonene skal arealene være fri for sikthinder 0,5 meter over riksvegens planum. Den del av frisiktsonen som ikke inngår i offentlig trafikkområde skal reguleres er regulert til spesialområde frisiktzone for veg.

§ 18

Kulturminner

Tiltakshaver, Råde kommune, bekoster utgifter til en radiologisk datering av trekullprøver fra anlegget A3.