

**PLANBESTEMMELSER**

16.06.15

1.Hensikt med planen

Hensikten med planen er å gi gode rammer for sentrumsutvikling i Sætre. Planarbeidet vil videreføre formål angitt i "Områdeplan Sætre Øst, 2012" med planID: 2128, og vil ta for seg infrastruktur, trafikkmønster, kollektivtrafikk, vei- og gateløp, bygningstypologi, båthavn, kulturmiljøer og verneverdig bebyggelse, naturområder, offentlige rom og friområder.

Planarbeidet skal legge til rette for energieffektive løsninger, og bruk av miljøvennlige materialer.

Planarbeidet skal sikre god arkitektonisk kvalitet, gjennom den estetiske veilederen datert 16.06.15, som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelser.

2.Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 16.06.15

3. Arealformål, Jf. PBL § 12-5

| AREALFORMÅL  | INNHOLD                              | FORKORTEELSE | KODE |
|--|--------------------------------------|--------------|------|
| <b>PBL § 12-5, pkt. 1:<br/>Bebyggelse og anlegg</b>                                |                                      | BA           | 1001 |
|  | Sentrumsformål                       | BS           | 1130 |
|  | Boligbebyggelse                      | B            | 1110 |
|  | Offentlig eller privat tjenesteyting | BOP          | 1160 |
|  | Energianlegg                         | BE           | 1510 |
|  |                                      |              |      |
| <b>PBL § 12-5, pkt. 2:<br/>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(arealer)</b> |                                      | S            | 2001 |
|  | Vei                                  | SV           | 2010 |
|  | Kjørevei                             | SKV          | 2011 |
|  | Fortau                               | SF           | 2012 |
|  | Torg                                 | ST           | 2013 |
|  | Parkering                            | SPA          | 2080 |
|  | Gangveg/gangareal/gågate             | SGG          | 2016 |
|  | Gang-/sykkelveg                      | SGS          | 2015 |
|  | Annen veggrunn-grøntareal            | SVG          | 2019 |
|  | Holdeplass                           | SH           | 2025 |
|  | Kai                                  | SK           | 2041 |

| Bru  | SB  |      |
|--|-----|------|
| <b>PBL § 12-5, pkt. 3:<br/>Grønnstruktur</b>   | G   | 3001 |
| Badeplass-/område  | GB  | 3041 |
| Friområde  | GF  | 3040 |
| Naturområde-<br>grønnstruktur  | GN  | 3020 |
| <b>PBL § 12-5, pkt. 6:<br/>Bruk og vern av sjø og<br/>vassdrag med<br/>tilhørende strandsone</b> | V   | 6001 |
| Ferdsel  | VF  | 6200 |
| Badeområde   | VB  | 6770 |
| Småbåthavn   | VS  | 6230 |
| Naturområde i sjø og<br>vassdrag   | VNV | 6610 |

### 3.2 Følgende arealer skal være offentlige:

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Torg                          | ST_1, ST_2 og ST_3                  |
| Gangareal                     | SGG_1, SGG_2 og SGG_3               |
| Gang og sykkelvei             | SGS_1, SGS_2, SGS_3, SGS_4 og SGS_5 |
| Fortau                        | SF_1 – SF_11                        |
| Kjørevei                      | SKV_1 – SKV_7.                      |
| Vei                           | SV_1 og SV_2                        |
| Parkering                     | SPA_2 – SPA_12                      |
| Annet vegareal                | SVG_1 – SVG_6.                      |
| Kai                           | SK                                  |
| Badeområde                    | VB                                  |
| Friområde                     | GF_1, GF_2 og GF_3.                 |
| Bussholdeplass                | SH                                  |
| Naturområde                   | GN                                  |
| Naturområde i sjø og vassdrag | VNV                                 |

Arealer angitt som offentlige formål, skal ikke privatiseres, og skal være tilgjengelige for allmennheten hele døgnet. (Se estetisk veileder om bruk av offentlige arealer).

### 4. Hensynssoner

Området omfattes av følgende hensynssoner:

- Jf. PBL § 11-8, pkt. a): Faresone – flomsone
- Jf. PBL § 11-8, pkt. a): Faresone – lufttrykk fra eksplosjon
- Jf. PBL § 11-8, pkt. c): Hensynssone – kulturmiljø
- Jf. PBL § 11-8, pkt. d): Båndleggingssone – kulturminner (kulturminner i sjø)
- Jf. PBL §§ 12-6 og 11-8, pkt. a): Båndleggingssone - Trafikkrestriksjon

## 5.Fellesbestemmelser

### 5.1Dokumentasjonskrav

#### 5.1.1

Det skal foreligge dokumentasjon på at grunnforhold er tilstrekkelig utredet og sikret for hvert enkelt delområde og før det gis tillatelse til tiltak.

#### 5.1.2

Det skal foreligge dokumentasjon på at flom- og flosituasjon for elv og sjø er tilstrekkelig utredet og sikret for hvert enkelt delområde før det gis tillatelse til tiltak.

#### 5.1.3

Det skal foreligge dokumentasjon på at konsekvenser for bygg i trykksone er tilstrekkelig utredet og sikret, og eventuelle føringer for utforming av bygningene skal innarbeides, før det gis tillatelse til tiltak.

Materialet skal fremlegges DSB for vurdering.

#### 5.1.4

Det skal dokumenteres ved hvert byggetrinn at planlagt utbygging er sikret tilfredsstillende atkomst, elektrisitetsforsyning, renovasjonsløsninger, vann- og avløpsløsninger, samt nødvendig skole- og barnehagekapasitet, før det gis tillatelse til tiltak.

#### 5.1.5

Anlegg i sjø eller bebyggelse som berører naturmangfoldet skal utredes for unødige konsekvenser for naturmangfoldet før det gis tillatelse til tiltak.

#### 5.1.6

Det skal utarbeides et utkast til et miljøoppfølgingsprogram (MOP) til søknad om rammetillatelse. Endelig miljøoppfølgingsplan (MOP) for hvert trinn skal foreligge før igangsettelsestillatelse. MOP skal redegjøre for energibruk og energiøkonomisering, massehåndtering, transport, varetransport, avfallshåndtering, støy og materialbruk.

#### 5.1.7

Det skal foreligge utomhusplan i 1:200 før rammetillatelse. Detaljert utomhusplan skal foreligge før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak.

#### 5.1.8

Det må leveres brannstrategi for hvert byggetrinn før rammetillatelse. Brannredegjørelse skal leveres for hvert trinn før igangsettelsestillatelse.

#### 5.1.9

Ved søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal tiltakene godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

#### 5.1.10

Løsning for strategi/forslag til teknisk infrastruktur skal vises i søknad om rammetillatelse.

#### 5.1.11

Det skal utarbeides tekniske planer for plasser, belysning, vannforsyning og avløps- og

overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. For utforming av veier, gater og gang- og sykkelveier, skal det utarbeides en teknisk detaljplan som må godkjennes av Hurum kommune. For avkjøring fra rundkjøring til SKV\_1, samt for SGS\_2, må teknisk detaljplan godkjennes av Statens vegvesen før bygging. Eventuelle avvik fra vegnormalen må beskrives.

#### 5.1.12

Alle anlegg som skal overtas av det offentlige skal prosjekteres, utføres og overtas i henhold til kommunens krav.

#### 5.1.13

For fasader mot fylkesvei skal det sikres at støy på fasade og utearealer er i tråd med krav etter "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T- 1442.

### 5.2 Energi

Nye bygg skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme, jf. PBL § 12-7, nr. 8.

### 5.3 Estetikk

#### 5.3.1

Utforming av byrom, gateløp, anlegg og bebyggelse skal være av høy kvalitet og skal forholde seg til retningslinjer gitt i estetisk veileder datert 16.06.15, som følger plandokumentene.

#### 5.3.2

Den nye bebyggelsen skal gis en variert fasadeutforming med oppdelt eiendoms- og bebyggelsesstruktur. Lange, sammenhengende fasader tillates ikke. Dette skal oppnås ved variert utforming og størrelse på balkonger, samt brudd i bygningsvolum og variasjon i materialbruk. Dette skal redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak.

Trafoer og tekniske installasjoner plassert på terreng skal utformes og plasseres så de ikke oppleves skjemmende for rekreasjons- og utearealer, og ikke blir til hinder for lek eller aktiviteter utomhus.

Avfallsløsninger skal etableres som nedgravde anlegg eller som avfallsrom i bygg. Åpne avfallsløsninger tillates ikke innenfor planområdet.

### 5.4 Universell utforming

Det skal i byggesøknad redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt for de ulike funksjoner av bygg og anlegg. All bebyggelse og områder avsatt til uteopphold på bakkeplan innen områder for bebyggelse og anlegg skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Regulerte parker, torg, gatetun og gang- og sykkelveier skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle.

Anlegg tilknyttet båthavn skal tilrettelegges så langt det er mulig. Det skal tilrettelegges for minst 1 båt plass pr. brygge/utstikker som er utformet etter prinsipp om tilgjengelighet for alle. Det vises til estetisk veileder datert 16.06.15 som følger plandokumentene.

## 5.5 Grenseverdier, miljøkvalitet og forurensing

### 5.5.1 Støy

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene etter "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T- 1442.

### 5.5.2 Faresone – lufttrykk fra eksplosjon, sone 2 kPa:

Alle vinduer innenfor sonen skal innfestes til å tåle 2,5 kPa. Alle vindusflater skal ha sikkerhetsfilm som tåler 2,5 kPa. Taktekke skal sikres for å unngå sekundærskade.

### 5.5.3 Faresone- flom

Bygg som plasseres innenfor hensynssone – flom skal legges over kote +3,0.

## 5.6 Avkjørsler

### 5.6.1

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende.

### 5.6.2

I områder mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammet vegetasjon med stamme på diameter under 30 cm. tillates.

## 5.7 Parkering

### 5.7.1

Det skal være 1,25 parkeringsplasser tilhørende hver boenhet. Minimum 10 % av plassene skal lokaliseres og utformes for bevegelsehemmede. Det skal etableres minst 2 plasser utformet for bevegelsehemmede ved "Bryggetorg", ST\_2, SPA\_1, innenfor felt BOP og innenfor feltene SPA\_8 eller SPA\_9.

Parkering for næring/butikker/tjenesteyting/kontor og båtplasser skal etableres som offentlig gateparkering, i tråd med plankart. Parkering skal løses som sambruk av offentlige plasser.

### 5.7.2

Det totale parkeringsbehovet for planområdet skal dekkes innenfor områdets avgrensning. For boliger skal parkering dekkes i parkeringskjeller.

### 5.7.3

Det skal kunne etableres maks 3 nedkjøringer til parkeringskjeller innenfor planområdet.

### 5.7.4 Sykkelparkering

Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass per 2-roms leilighet. De skal etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser for 3-roms leiligheter eller større.

Det skal etableres 0,1 sykkelparkeringsplasser per båtplass. Sykkelparkering kan etableres utenfor byggegrenser. Utforming av parkering for sykkel skal dokumenteres ved byggesak.

Sykkelparkering skal være overdekket der det er hensiktsmessig. Ved "Bryggetorget" ST\_2, og innenfor felt BOP skal det etableres 40 plasser, herav 20 under tak.

#### 5.7.5 El-biler

Det skal tilrettelegges for el-bil parkering i parkeringskjeller. Det skal ved offentlige torg og plasser etableres minst 5 el-bilparkeringsplasser på terreng innen planområdet.

### 5.8 Kulturminner og kulturmiljø

#### 5.8.1

Dersom det under anleggsarbeider eller annen virksomhet i planområdet viser seg at automatiske fredede kulturminner blir berørt, må arbeidene straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

#### 5.8.2

Bygninger som omfattes av vernebestemmelser kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. Ved planlagt fasadeendring på verneverdig bebyggelse skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre.

Riving av bevaringsverdige bygg oppført på A-liste er ikke tillatt.

#### 5.8.3

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform- og volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

#### 5.8.4

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor hensynssone c) bevaring av naturmiljø/kulturmiljø angitt i plankart.

#### 5.8.5

Alle søknader som innebærer eksteriørmessige endringer av bevaringsverdig bebyggelse avmerket som hensynssone c) bevaring av kulturmiljø skal forelegges fylkeskommunen før byggetillatelse kan gis. Fylkeskommunen skal ha tilsendt kopi av vedtak i saker fylkeskommunen har uttalt seg til.

### 5.9 Eksisterende bebyggelse ikke omfattet av vernebestemmelser

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform- og volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sitt eksisterende formspråk.

### 5.10 Overvann

Uteområdene i planområdet skal tilrettelegges slik at overvann ved store nedbørsmengder ledes i flomveger, bort fra bygninger og bebyggelse.

Overvann fra høyereliggende områder må håndteres for å unngå ulemper i planområdet.

Vann fra taknedløp skal håndteres lokalt.

Lokalt overvann skal fordrøyes på egen eiendom. Største tillatte påslipp til offentlig overvannssystem eller resipient er 5 l/s. Eventuelle andre løsninger for håndtering av lokalt overvann må utredes og dokumenteres særskilt og vedlegges avløpsplan.

#### 5.11 Vann- og avløp

Kommunens VA-norm skal følges.

#### 5.12 Infrastruktur

Vegvesenets håndbøker skal følges ved utforming av vei, fortau, gang- og sykkelvei og bru. Der estetisk veileder angir høyere standard skal disse følges.

#### 5.13 Midlertidig bruk

Område BS\_4, BS\_5 og BS\_7 kan midlertidig disponeres til parkering, veg og båtopplag. Midlertidig bruk må omsøkes.

### 6. Rekkefølgebestemmelser

Plan for å sikre Sætreelven mot forurensning under anleggsperioden skal følge byggesøknad og være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.

Før midlertidig brukstillatelse gis til noe bygg innen byggeområdene skal SKV\_1 med bro SB\_1 og tilliggende fortau (SF\_3 og SF\_4), nærlekeplasser, strand og ballbane innenfor område GF\_1 og GF\_2 (friområde), samt ST\_1 (Sætre torg) med vannspeil, og bro SB\_3 være ferdig opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse på BS2 og BS3 skal gate SKV\_1 og SKV\_4 med tilhørende fortau, bussholdeplass SH og parkering (SPA\_2, SPA\_3, SPA\_4 og SPA\_12) være ferdig opparbeidet eller sikret.

Før midlertidig brukstillatelse gis til BS\_5 skal SKV\_3 med tilliggende fortau (SF\_8 og SF\_9) og parkering (SPA\_8, SPA\_9, SPA\_10 og SPA\_11), fortau SF\_11, en lekeplass innenfor BS\_4 og nærlekeplass i område GN (grøntstruktur – naturområde) innen 50 meter fra BS\_5, og elvepromenade fra SF\_8 langs Sætreelven til SGS\_3 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til BS\_4 skal SKV\_4 med tilliggende fortau (SF\_7 og SF\_6) og parkering (SPA\_4, SPA\_5, SPA\_6, SPA\_8 og SPA\_9) og nærlekeplass innenfor område BS\_4 være ferdig opparbeidet.

SGG\_2 (inkl. kyststi) og den del av SGG\_1 og ST\_2 som ligger sør for BS\_6 inkludert vannspeil skal

også være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt B skal SKV\_7 med tilliggende veggrunn og SVG\_6 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BS\_7 skal nødvendige deler av eksisterende båtopplag flyttes.

Før det gis brukstillatelse til BS\_5 skal bro med gangvei tilknyttet SPA\_6 være ferdig opparbeidet eller sikret.

Gangvei, SGS\_1, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til BS\_2.

Avkjøring fra rundkjøring til SKV\_1 gjennomføres før brukstillatelsen ved først byggetrinn.

SGS\_2 ferdigstilles før bygging utover BS\_2 og 3, men før brukstillatelse på felt B.

Før det gis igangsettelsestillatelse for felt B, må det sikres avbøtende tiltak på hensynssone H\_190, som forhindrer økt trafikk på SKV\_5.

Hovedatkomst til Sætre sentrum skal være fra Øra og sikres i fremtidige planer.

## 7. Bebyggelse og anlegg

### 7.1 Bebyggelsens plassering, utnytting og høyder

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bebyggelsens høyder er angitt på plankartet som koter med meter over havet (m.o.h). Parkeringskjeller under terreng tillates etablert ut over byggegrenser. Minste tillatte kotehøyde på gulv i 1. Etasje innenfor planområdet er kote +3,0 m.o.h.

Ensidig orienterte leiligheter mot nordøst unngås. Blinde fasader mot gang- og utearealer skal unngås.

Innenfor byggeområder hvor det etableres boliger, er krav til minste uteoppholdsareal (MUA) 15 kvm pr boenhet, hvorav minimum 5 kvm skal være privat og i direkte tilknytning til den enkelte bolig

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 15 kvm av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

Utearealene skal ligge godt tilgjengelig, og skal så langt det er mulig være beskyttet mot støy og støv. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal være ivaretatt.

For høyder gjelder:

- Bygg i BS\_2:
  - Maksimal gesims og mønehøyde er angitt på plankartet med m.o.h.
  - Bygg mot Sætre torg skal ha maksimal mønehøyde som angitt på plankartet, i en utstrekning på minimum 25 meter fra formålsgrænse mot Sætre torg. Bygget skal ha saltak tilpasset Sætre gård. For bygg med flatt tak skal BRA for 5. etg utgjøre maksimalt 60 % av BRA for underliggende etasje (4. etg). Dette skal sikres blant annet ved at for bygg med flatt tak skal 5. etg trekkes minimum 2 meter fra fasadeliv



i minst 60 % av fasadens lengde.

- Ved takterrasser tillates det at maksimalt gesimshøyde overskrides med 1,1m, der hvor toppen av rekkverket danner maksimal gesimshøyde. Rekkverk skal da være i glass.
  - Innenfor angitt høyde tillates det maksimalt 5 etasjer. Parkeringskjeller under terreng kommer i tillegg.
  - I bygg med flatt tak skal øverste etasje trekkes inn minimum 2 meter fra fasadeliv i minst 60 % av fasadens lengde, beregnet samlet for delområdet.
  - Fritthengende balkonger tillates ikke i øverste etasje for bygg over 3 etasjer.
  - På den del av BS\_2 som ligger innenfor 25 meter fra formålsgrænse mot ST\_1 er maksimalt tillatt høyde på 1. etasje 4 meter.
- Bygg i BS\_3:
    - Maksimal gesims og mønehøyde er angitt på plankartet med m.o.h.
    - BRA for 5. etg skal utgjøre maksimalt 60 % av BRA for underliggende etasje (4. etg). Dette skal sikres blant annet ved at for bygg med flatt tak skal 5.etg etasje trekkes minimum 2 meter fra fasadeliv i minst 60 % av fasadens lengde.
    - Den del som vender mot Sætre torg skal ha saltak tilpasset Sætre gård.
    - Ved takterrasser tillates det at maksimalt gesimshøyde overskrides med 1,1m, der hvor toppen av rekkverket danner maksimal gesimshøyde.
    - Innenfor angitt høyde tillates det maksimalt 5 etasjer. Parkeringskjeller under terreng kommer i tillegg.
    - Fritthengende balkonger tillates ikke i øverste etasje for bygg over 3 etasjer.
    - Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting i form av omsorgsboliger, sykehjem, og lignende, frafaller kravet i punkt 2.
- Bygg i BS\_7:
    - Område BS\_7 reguleres til byggeområde bevertning/handel/ med utnytting lik område B (25%, 9 meter mønehøyde). Byggene skal ha saltak og gavel mot sjø.
    - Byggesaken med egen utenomhusplan skal sikre allmenhetens bruk av området, herunder funksjoner som park, parkering, spisested og lignende.
- Bygg i BS\_4 og BS\_5:
    - Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet med m.o.h.
    - BRA for 5. etg skal utgjøre maksimalt 50 % av BRA for underliggende etasje (4. etg). Dette skal sikres blant annet ved at for bygg med flatt tak skal 5. etg trekkes minimum 2 meter fra fasadeliv i minst 60 % av fasadens lengde. Minimum 40 % av byggene skal etableres som bygg i tre etasjer med tilbaketrunket 4. etg, regnet samlet for BS\_4 og BS\_5. Disse skal ha gesimshøyde/mønehøyde 3,0 m lavere enn det som er angitt som maksimal høyde på plankartet.
    - Ved takterrasser tillates det at maksimalt gesimshøyde overskrides med 1,1m, der hvor toppen av rekkverket danner maksimal gesimshøyde.
    - Innenfor angitt høyde tillates det maksimalt 5 etasjer. Parkeringskjeller under terreng kommer i tillegg.
    - Fritthengende balkonger tillates ikke i øverste etasje for bygg over 3 etasjer.

- I BS\_6 og BS\_8:
  - Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet med m.o.h.
  - Byggene skal ha saltak.
- For nye bygninger innenfor BS\_2-6:
  - Gulvplan 1. etg skal flukte med bakkeplan med unntak av fasade mot Sætre gård og mot elv der det tillates sprang på 1 meter for å skille offentlig og privat uteareal.
  - Takoppbygg for tekniske installasjoner skal ikke utgjøre mer enn 20 % av takflaten. Heis og trappehus tillates etablert i fasadeliv. For felles takterrasser som har krav til tilgjengelighet tillates det at heis og trappehus kan overskride angitt maksimal gesims-/mønehøyde med 3,5 m. Andre tekniske installasjoner kan etableres på tak. Disse må trekkes minimum 2,0 meter tilbake fra underliggende fasadeliv, og kan overskride angitt maksimal gesims-/mønehøyde med 2,0 m. Tekniske installasjoner skal underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk.

## 7.2 Boligbebyggelse B

### 7.2.1

Innenfor felt B tillates oppført boligbebyggelse.

### 7.2.2

#### *Grad av utnytting*

Høyder og maksimalt tillatt % BYA er angitt på plankartet. Krav til MUA skal være i tråd med kommuneplanen.

#### *Plassering, estetikk*

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser markert på plankart.

#### *Avkjørsel*

Avkjørsel er markert med pil på plankart.

## 7.3 Sentrumsformål BS 1-8

### 7.3.1

Innenfor felt BS\_1-8 tillates bolig, forretning, bevertning, privat- og offentlig tjenesteyting og kontor.

Maksimalt tillatt areal for forretning er 3.100 kvm BRA regnet samlet for BS\_1-8.

### 7.3.2 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad BYA er 100 % for felt BS\_2-5 og 70 % for felt BS\_8. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrense dersom ikke annet er angitt.

### 7.3.3 Plassering, estetikk

Bygg tilstøtende Sætre torg skal ha saltak. Takformen skal tilpasses estetisk til Sætre Gård.

I bygg innenfor BS\_2-3 skal det etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etasje ut mot offentlige arealer.

Innenfor BS\_2 og BS\_3 kan bygg over 1. etasje krage maks 2 meter ut over formålslinje/byggegrense.

Innenfor BS\_2-6 kan balkonger krage maks 2 meter ut over formålslinje/byggegrense.

Innenfor BS\_2-3 skal det være min 3,5 meter fra bakkeplan og opp til underside utkragede bygningsdeler og balkonger i 2. etasje

Innenfor BS\_8 kan byggegrense overskrides for mindre tiltak (herunder mindre tilbygg, garasjeanlegg, bod o.l.).

Maksimal dybde på bygg er 17 meter, inkludert privat uteareal i form av balkonger.

Fasadene skal ha variasjon i form og dybder. Det skal være en variasjon i utforming av balkonger og vindusfelt innenfor de enkelte delfelt, og det skal tydelig fremgå en vertikal oppdeling av fasade, ref. estetisk veileder datert 16.06.15.

Forhager på terreng tillates etablert mot SKV\_3 og SKV\_4, samt mot GN og SGS\_1. Ytterligere forhager kan tillates etter nærmere vurdering fra kommunen.

Bebyggelse innenfor felt BS\_2-6 skal ha varierende gesimslinjer. Det vises til estetisk veileder datert 16.06.15 som følger plandokumentene.

Ny bebyggelse som vender ut mot ST\_1, ST\_2, ST\_3 og SKV\_1 skal ha minimum 70 % av fasade på bakkeplan bestående av aktive fasader, ref. estetisk veileder datert 16.06.15. Det tillates ikke tildekking av vinduer.

I felt BS\_2 og BS\_3 skal det tilstrebes åpning for (en allmenn tilgjengelig) gjennomgang på bakkeplan på minst 2,5 meter i bredde og en etasje i høyde.

Det skal være mulig å etablere en glassgang med minimum høyde 4,0 m over bakken mellom BS\_3 og BS\_4.

Innenfor BS\_2-6 skal takene vurderes som del av tettstedets taklandskap og skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Innenfor BS\_2-6 skal det etableres grønne tak der hvor takene ikke nyttes som takterrasser.

#### 7.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor BOP tillates etablerte funksjoner som er åpne for allmennheten, som forsamlingslokale eller kulturell virksomhet. Området ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø.

Det tillates etablering av uthus/naust, samt servicebygg som tjener formålet samt betjener VS\_2 og GS\_2.

Det tillates i området organisert fritidsaktivitet. Det settes krav til detaljert utomhusplan for tiltak i denne sonen, som skal godkjennes av fylkeskommunen.

Videre tillates etablering av kyststi, korttidsparkering, samt gangveier og lignende for å sikre tilgang til aktivitetsbygg, brygger og maritime fritidsaktiviteter (herunder ramper).

#### 7.5 Trafoer

Trafoer skal etableres innenfor felt BE\_1 og BE\_2 angitt på plankartet. I tillegg til dette skal det etableres en trafo der kabler inn er dimensjonert med tilstrekkelig kapasitet for fremtidig el-ferge innenfor ST\_2 eller GF\_2. Det skal etableres en trafo innenfor felt B.

#### 7.6 Lekearealer

Det skal etableres nærlekeplass på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. lekeplass innenfor felt GF\_7, GN og BS\_4. En av disse plassene skal minst være 100m<sup>2</sup>.

Innenfor GF\_1 skal det etableres en kvartalslekeplass på minimum 140 m<sup>2</sup>.

Utstyr og apparater på lekeplass er beskrevet i estetisk veileder datert 16.06.15, som følger plandokumentene.

### 8.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 8.2 Veg- Kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei, gangveg, annen veggrunn- grøntareal

##### 8.1.1 Torg

Innenfor formål angitt som Torg kan det tilrettelegges for etablering av utescene for aktiviteter som f.eks. konserter, andre arrangementer o.l.

ST\_1, Sætre torg skal avsettes som offentlig byrom/ møteplass. Det kan åpnes for uteservering og aktiviteter som tjener allmennheten innenfor formålet.

ST\_2, Bryggetorg skal avsettes som offentlig byrom/ møteplass. Det skal åpnes for uteservering og aktiviteter som tjener allmennheten innenfor formålet.

ST\_3, Maritimt torg skal avsettes som offentlig plass/møteplass/flerbruksplass. Bruk av ST\_3 skal være forbeholdt aktiviteter som tjenlige/attraktive for allmennheten (herunder inkludert båtforening) Permanente private plasskrevende virksomheter skal ikke etableres.

Det skal innenfor formålet sikres tilstrekkelig dimensjonert manøvreringsareal for transport av lystbåter. Dekket skal etableres for å tåle belastning for denne typen virksomhet. Det skal sikres tilgang til sjøfront for denne typen virksomhet, og dagens båtslipp for å ta opp/sette ut båter skal

videreføres/opprettholdes. Videre tillattes oppføring av enkle bygg for å underbygge båtforeningens slik som garasje, mindre lager og lignende.

### 8.3 Utforming av anlegg

Kjøreveier, gang- og sykkelveier innenfor planområdet skal anlegges i samsvar med Statens Vegvesens til en hver tid gjeldende håndbok for veg- og gateutforming. Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

Alle krysningspunkter mellom myke og harde trafikanter skal utformes sikkert og tilstrekkelig belyst.

Renovasjonsanlegg etablert som nedgravde avfallsbeholdere kan etableres innenfor felt SPA1-7, i tillegg til gateparkering.

### 8.4 Kai (SK)

Felt SK avsettes til kai. Området skal fungere som fergekai.

### 8.5 Kyststi (SGG 1-3)

Kyststi etableres fra SGS\_6 gjennom SGG\_1-3 og ST\_2 og GF\_2 og BOP opp til og igjennom friområde GF\_3. Kyststien skal ha bredde på minimum 4 meter, inkl. grøfter, og være dimensjonert etter prinsippet om tilgjengelighet for alle. Langs BS\_7 og SGG\_1-3 skal kyststien ha en bredde på 10 meter og være utformet i henhold til estetisk veileder datert 16.06.15. I mindre soner kan det tillates uteservering og andre mindre tilpasninger så lenge kyststien sikres minst 4 meter fri bane. Der etablering av kyststi kommer i konflikt med etablerte bygg, anlegg og andre landskapsformasjoner, skal bredde på denne vurderes særskilt og godkjennes av Hurum kommune. Der hvor kyststi går gjennom/forbi område BOP, kan den etableres med 2 meters bredde.

Innenfor formålene SGG\_1-3 tillates det at småbåthavn VS\_1 kommer inn i formål for kystpromenade ved etablering eller videreføring av eksisterende brygger.

### 9.1 Grøntstruktur

#### 9.2 Naturområde (GN)

Området GN er avsatt til Naturområde- grøntstruktur. Innenfor området tillates etablert kyststi/elvepromenade. Det tillates ikke etablert anlegg i sone opptil 1 meter fra VNV.

#### 9.3 Friområde (GF 1-2)

Område GF\_1-2 er avsatt til friområde/badeplass. Området skal være åpent og allment tilgjengelig. Innenfor området tillates faste og midlertidige installasjoner etter avtale med kommunen. Det tilstrebes å legge til rette for rekreasjonsaktiviteter for barn og voksne i alle aldre. På nordsiden av badehuset skal det opparbeides en fortsettelse av dagens sandstrand.

Innenfor området skal det etableres anlegg som gjør manøvrering ned til sjøen for bevegelsehemmede mulig, for eksempel baderampe. Anlegget skal ha tilgjengelig tilkomst fra HC-parkeringsplass.

#### 9.4 Elvepromenade

Elvepromenade skal etableres fra SF\_8 til SGS\_3 langs Sætreelven, og skal ligge minst 2 meter fra elvens bredd.

### 10. Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone

#### 10.1 Ferdse (VF)

Området er avsatt til farled for fergetrafikk i tilknytning til kai SK. Innenfor området tillates etablert pumpe/tankanlegg etter godkjenning fra kommunen.

#### 10.2 Badeområde (VB)

Området er avsatt til badeområde. For å unngå motordreven båttrafikk og annen ferdsel som kan representere fare eller som er til sjenanse for badende, kan det ut mot fjorden (farvannet) tillates plassert godkjente spesialbøyer for å skjerme badeplassen.

#### 10.3 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Det kan tillates opparbeiding med videre i feltet når dette blir gjennomført på en slik måte at dette ikke gir uønsket konsekvens for flomforhold eller unødig skade for naturmangfoldet. Plan for opparbeiding med videre skal redegjøre for tiltakets konsekvenser for flomforhold og naturmangfoldet (herunder elvens verdi som gytebekk), og være godkjent av Norges Vassdrags- og energidirektorat.

#### 10.4 Småbåtanlegg i sjø (VS 1-2)

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Innenfor VS\_1 tillates småbåtanlegg. Ved etablering av båtrute retning Oslo skal brygger i sjø som gjør manøvrering vanskelig fjernes eller flyttes. Det tillates oppføring av nye brygger nord for eksisterende småbåthavn, felt VS\_2, der anlegget ikke er i konflikt med naturmangfoldet. Anlegget skal utformes på en slik måte at det ikke skaper unødige konsekvenser for sårbare arter.

Forankring av flytende konstruksjoner som bølgebrytere, brygger, bommer og tilhørende anlegg til sjøbunn skal godkjennes av marinbiolog før tillatelse til tiltak.

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet for alle legges til grunn ved utforming av havnen, jf. TEK-10.

Minst 40 av båtplassene innenfor felt VS\_2 skal være gjesteplasser.

Innenfor området tillates etablert pumpe/tankanlegg etter godkjenning fra kommunen.

**Detaljregulering for Sætre sentrum**

Hurum kommunestyre vedtok i møte 30.06.2015, saknr. 65/15  
"Detaljregulering Sætre sentrum".

Kommunestyrets vedtak er hjemlet i plan- og bygningslovens §  
12-12.

Planen er tegnet inn på plankartet i samsvar med  
kommunestyrets vedtak.

Hurum, den 30.11./2015

