



RÅDE 2037

RAUSHET FELLESSKAP
STEDSUTVIKLING
GLEDE TILLIT
ARBEIDSPLASSER
BÆREKRAFTIG UTVIKLING
Klima og miljø
OPPVEKSTMILJØ
SAMHANDLING
BO I RÅDE I NÆRMILJØET
OPPLEVELSER
MEDBYGGER
- ALLE MED
LIKEVERD
LOKALE **RESPEKT**
NATUR OG MOBILITET
RÅVARER FRILUFT FREMTIDSRETTET

Kommuneplan for Råde
kommune 2023 - 2037
Arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 07.12.2023

INNHOOLD

Veiledning.....	5
1. Generelle bestemmelser.....	6
§ 1.1 Planens virkeområde (pbl. § 1-5)	6
§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner ...	6
§ 1.2 Plankrav.....	7
§ 1.2.1 Unntak fra plankrav.....	8
§ 1.3 Klima og energi (pbl. § 11-9 nr.3).....	9
§ 1.3.1 Klima- og energiplan.....	9
§ 1.3.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer	9
§ 1.3.3 Tilknytningsplikt (jf. pbl. § 27-5)	9
§ 1.3.4 Klimatilspasning.....	9
§ 1.4 Kvikkleire og marine områder (pbl. § 11-9 nr.6)	10
§ 1.5 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)	10
§ 1.6 Krav til samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)	11
§ 1.6.1 Veier, gatelys, el-forsyning mm.	11
§ 1.6.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering	13
§ 1.6.3 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp (pbl. § 30-6)	13
§ 1.6.4 Renovasjon.....	13
§ 1.7 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4).....	13
§ 1.8 Byggeforbud langs sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr.6)	14
§ 1.9 Barn og unges interesser (pbl. §11-9 nr. 5).....	15
§ 1.10 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)	15
§ 1.11 Leke- og aktivitetsplasser og uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).....	16
§ 1.11.1 Generelt	16
§ 1.11.2 Minste uteoppholdsareal (MUA).....	16
§ 1.11.3 Fellesområder som møteplass og til lek og aktivitet.....	17
§ 1.11.4 Uteoppholdsareal skole og barnehage.....	18
§ 1.12 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)	20
§ 1.13 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5).....	21
§ 1.14 Miljøkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 6)	22
§ 1.14.1 Støy.....	22
§ 1.14.2 Estetikk, landskapstilpasning	24
§ 1.14.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (pbl. § 11-9 nr.6)	25
§ 1.14.4 Lyssetting.....	25
§ 1.14.5 Naturmangfold.....	25
§ 1.15 Bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr.7)	25
§ 1.15.1 Fredede kulturminner, og nasjonalt og regionalt viktige kulturminner	25
§ 1.15.2 Automatisk fredede kulturminner inkludert kulturminner under vann	25
§ 1.15.3 Områder regulert til bevaring.....	26
§ 1.15.4 Bygninger, anlegg og landskap av kulturhistorisk verdi	26

2. Bestemmelser til arealformål	27
§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 nr.5).....	27
§ 2.1.1 Lokalisering av handel	27
§ 2.2 Boligbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5).....	27
§ 2.2.1 Byggeområder for boligbebyggelse med feltnummer.....	27
§ 2.2.2 Områder for boligbebyggelse jf. unntak fra plankrav i § 1.2.1	28
§ 2.2.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i boligområder (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)	29
§ 2.3 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)	29
§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse.....	29
§ 2.3.2 Byggeområder for fritidsbebyggelse med feltnummer	30
§ 2.3.3 Områder for fritidsbebyggelse	31
§ 2.3.4 Områder for fritidsbebyggelse i Vansjø's nedslagsfelt (pbl. § 11-9 nr. 5)...	32
§ 2.4 Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr.5).....	33
§ 2.5 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr.5)	34
§ 2.5.1 Byggeområder for næringsbebyggelse med feltnummer.....	35
§ 2.5.2 Lokalisering av kontor	36
§ 2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-7, 11-9 nr. 8 og § 11-10)	36
§ 2.7 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)	37
§ 2.7.1 Områder for fritids- og turistformål	37
§ 2.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	38
§ 2.9 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10).....	39
§ 2.9.1 Områder for kombinert formål med feltnummer	39
§ 2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.....	40
§ 2.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr.5).....	40
§ 2.12 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3).....	40
§ 2.12.1 Friområder.....	40
§ 2.13 Landbruk-, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-7 nr. 5)	41
§ 2.13.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl. § 11-11 nr.1)	41
§ 2.13.2 Spredt boligbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5b, jf. § 11-11 nr.2)	45
§ 2.13.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5 b), jf. § 11-11 nr.2)	45
§ 2.13.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)	46
§ 2.14 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)	47
§ 2.14.1 Småbåthavn/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger.....	47
§ 2.14.2 Friluftsområde i sjø	47
§ 2.14.3 Ferdsel	47
§ 2.14.4 Innretninger i sjø og vassdrag	47
§ 2.14.5 Naturinngrep i sjø og vassdrag	48
§ 2.14.6 Fiske	48

3. Bestemmelser til hensynssoner.....	49
§ 3.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8).....	49
§ 3.1.1 Sikringssone for drikkevannskilder med tilhørende nedbørsfelt H110 (pbl. § 11-8 a).....	49
§ 3.1.2 Støysone H210 og H220 (pbl. § 11-8 a).....	49
§ 3.1.3 Rasfare og skredfare H310.....	50
§ 3.1.4 Flomfare H320.....	50
§ 3.1.5 Faresone - Brann- og eksplosjonsfare H350.....	50
§ 3.1.6 Faresone - Høyspent/Kraftledninger H370.....	51
§ 3.1.7 Militær virksomhet - skytefelt H380, jf. pbl. § 11-8 a).....	51
§ 3.1.8 Friluftsliv H530.....	51
§ 3.1.9 Grønnstruktur H540.....	51
§ 3.1.10 Landskap H550.....	52
§ 3.1.11 Kulturmiljø H570.....	52
§ 3.1.12 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven H710, jf. pbl. § 11-8 bokstav d.....	53
§ 3.1.13 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720.....	53
§ 3.1.14 Båndlegging etter lov om kulturminner H730.....	53
§ 3.1.15 Båndlegging etter energiloven H740.....	53

VEILEDNING

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Den gir også føringer for viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Planen gir også rammene for vern og utvikling i tråd med målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel og ivareta nasjonale og regionale mål for arealbruken. Den fastsetter framtidig arealbruk i kommunen, og er et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse i henhold til plan- og bygningslovens § 11-5. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Bestemmelsene er markert med grønt felt og er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-8 til 11-11. Bestemmelsene utfylles med retningslinjer som angir dokumentasjonskrav og viktige hensyn ved behandling av planforslag og søknader om tiltak.

Retningslinjene står i kursiv under bestemmelsen de utfyller. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen. Retningslinjene skal danne grunnlag for administrasjonens arbeid og angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt.

1. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 PLANENS VIRKEOMRÅDE (PBL. § 1-5)

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Råde kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2037 datert 07.12.2023.

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner

I vedlegg 5 til kommuneplanens arealdel vises en oversikt over reguleringsplaner, både de som gjelder og de som oppheves.

I følgende reguleringsplaner skal, ved motstrid, kommuneplanens bestemmelser i § 2.2.2 c), f) og h) gjelde foran reguleringsplanene, jf. pbl. § 1-5:

PlanID	Navn	Dato
003	Reguleringsplan for Karlshusområdet i Råde	1958, rev. 2005
008	Reguleringsplan for del av Strømshaug	1964
011	Reguleringsplan for Vanntårnet	1968
012	Reguleringsplan for Rubingens eiendom ved Saltnes	1969
029	Missinmyr (Åsgårdfeltet)	1972
032A	Reguleringsplan for Skråtorp 2	1971
034	Stensrød	1973
036	Missingen 1	1985
038B	Saltnes-Spetalen del 2	1982
040	Treull Allé	1980
043	Karlshus haveby	1985
044	Fjelle - Saltnes/Spetalen	1981
053	Del av 93/8 Saltnes	1989
055	Missingen boområde del III	2000
057	Tomb jordbruksskole boligområde	1994
062	Skovbølet. 92/42	1981
065	SOLBAKKEN	1974
066	Sognstykket	1982
067	Saltnesfjellet (del av 93/2)	1979
093	Tangen terrasse	1998
097	Spetalen boområde (vest for RV116)	1999
098	Skauen 91/33	1997
102	Saltnes hageby (B1 og B2)	1998
112	Råde u-skole og sentralidrettsanlegg	2002
120	Saltnes spetalen del 1	2003

I følgende reguleringsplaner skal kommuneplanens bestemmelse § 2.3.3 bokstav b), d), e), f) og g) gjelde foran:

PlanID	Navn	Dato
041	Del av Ovenøya	1986
070	FUGLEVIK, KÅRE, del av gbnr.	1983
077	Oven gård H.J. Huseby	1992

I følgende reguleringsplaner skal kommuneplanens bestemmelse § 2.3.3 bokstav b), d), f) og g) gjelde foran:

PlanID	Navn	Dato
081	Oven martin Karlsen	1992

I følgende reguleringsplaner skal kommuneplanen gjelde foran der det er avvik:

PlanID	Navn	Dato
038A	Saltnes-Spetalen del 1	1979

I følgende reguleringsplaner skal byggeforbudsgrense mot sjø i kommuneplanen gjelde foran:

PlanID	Navn	Dato
111	Holmeskogen	2002
094	Oventangen Vest	2003

§ 1.2 PLANKRAV

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m, samt fradeling av slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Retningslinjer:

ROS-analyse

I henhold til pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slik analyse skal foreligge senest til 1.gangs behandling av et planforslag. Se sjekklister og ROS på DSN sine sider.

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Gjelder alle tiltak med detaljbestemmelser for bestemmelsene under:

- a) Eksisterende områder for boligbebyggelse, jf. § 2.2.2.
 - Oppføring av inntil 1 enebolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål.
 - Bruksendring av eksisterende bebyggelse i samsvar med arealformål og bestemmelser.
 - Tilbygging, påbygging, underbygging, samt garasjer/uthus inntil et maksimalt areal på 50 m² BYA, og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.
- b) Områder for landbruksbebyggelse, jf. § 2.13.1.
 - Alle nybygg og bygningsmessige tiltak på våningshus, kårboliger og driftsbygninger under 1000 m² BRA.
- c) Boligbebyggelse i LNF-områder bak 100-metersbeltet, jf. § 2.13.2.
- d) Boligbebyggelse innenfor SF1.
- e) Fritidsbebyggelse i LNF-områder bak 100-metersbeltet, jf. § 2.13.3.
- f) Områder for fritidsbebyggelse, jf. § 2.3.3.
- g) Områder for fritidsbebyggelse i Vansjø's nedslagsfelt, jf. § 2.3.4.
- h) Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er unntatt fra plankravet dersom forholdet til kulturminner er avklart.
- i) Navigasjonsinstallasjoner
- j) Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.

Retningslinjer:

Boligområder

For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen ikke være mindre enn 700 m². Tomta skal være egnet til formålet.

§ 1.3 KLIMA OG ENERGI (PBL. § 11-9 NR.3)

§ 1.3.1 Klima- og energiplan

Hovedtrekkene i kommunens vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

§ 1.3.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

§ 1.3.3 Tilknytningsplikt (jf. pbl. § 27-5)

Innenfor eventuelle områder for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom en bedre miljømessig løsning kan dokumenteres (jf. pbl. § 27-5).

§ 1.3.4 Klimatilspasning

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Flomfare

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-metersbeltet langs elver og bekker innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, iht. NVEs aktsomhetskart for flom. Sikkerhetsnivåene for flom, definert i TEK 17, skal legges til grunn i områder som er flomutsatt. For eiendommer som delvis er innenfor aktsomhetskartet, kan nytt tiltak plasseres utenfor aktsomhetsområdet.

Stormflo

Sikkerhetsnivåene for stormflo, definert i TEK 17, skal legges til grunn i områder som er utsatt for havnivåstigning.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh.) bør ikke tillates lavere enn kote +28 moh., grunnet fare for flom.

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs kystlinjen bør ikke tillates lavere enn kote + 2,50 moh., grunnet stormflo og forventet havstigning.

§ 1.4 KVIKKLEIRE OG MARINE OMRÅDER (PBL. § 11-9 NR.6)

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved byggesaksbehandling i LNF-områder gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme frem hva den beregnede områdestabiliteten er pr. i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).

§ 1.5 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. § 11-9 NR. 2)

Råde kommune benytter utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring av forhold kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen, kommunedelplaner eller reguleringsplaner. Krav til innhold i utbyggingsavtaler fremgår av kommunens til enhver tid gjeldende vedtak etter § 64a i pbl. 85 eller § 17-2 i pbl. 08.

§ 1.6 KRAV TIL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3 OG 6)

§ 1.6.1 Veier, gatelys, el-forsyning mm.

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafiksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelys, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg, skal utformes med tanke på god estetikk og kommunen skal vurdere om lysplanen for tiltaket er sjenerende eller forstyrrende for mennesker, miljø og fauna. Slike anlegg skal legges i bakken. Kommunen kan sette krav om at det skal etableres gatelys på private veier, og at disse skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende belsningsnorm.

Det skal legges til rette for at følgende føringer ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplaner og byggesøknader:

- a) Utvendig belsning skal bidra til trygghet og trivsel i bebygde områder.
- b) Ved valg og utforming av utendørsbelysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl. § 18-1, 2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Samlokalisering av master

Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

Byggegrenser langs vei og bane

I områder som ikke er regulert gjelder følgende byggegrenser:

E6 har 100 meter byggegrenseavstand regnet fra midtlinjen i nærmeste kjørebane.

Riksvei 110 har 50 meter byggegrenseavstand regnet fra veiens midtlinje.

Langs fylkesvei 116 og 118 er det 50 meter byggegrense fra veiens midtlinje, for øvrige fylkesveier er det 15 meter byggegrense fra veiens midtlinje.

Gang- og sykkelvei har 15 meter byggegrenseavstand regnet fra gang- og sykkelveiens midtlinje.

Langs kommunal vei er det 15 meter byggegrense der ikke annet fremkommer av reguleringsplan.

Langs jernbanen er det 30 meter byggegrense.

Avkjørsler

Ved vurdering av nye avkjørsler, eller endret bruk av eksisterende avkjørsler, fra riks- eller fylkesvei skal «*Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål*» (desember 2009) legges til grunn.

Søknad om avkjørsel til riks- og fylkesvei behandles av Statens vegvesen og fylkeskommunen.

Retningslinjer:

Med «strølys» forstås det i denne sammenheng som lysforurensning. Dette er lysutsendelse som spres i en utilsiktet retning, med en intensitet som kan oppleves som sjenerende eller forstyrrende for mennesker, miljø og fauna. Overdreven og ukritisk bruk av kunstig belysning kan redusere folks trivsel og forringe naturmiljøet.

Byggegrense og avkjørsler i sentrumsformål og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

Ny bebyggelse skal som hovedregel knytte seg til underordnet veinett. Søknad om avkjørsel behandles etter veglova. Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og kommunen er myndighet for henholdsvis riksvei, fylkesvei og kommunal vei.

I tettsteder bør veiene utformes som gater med byggegrenser og/eller byggelinjer som ivaretar by- og stedsutvikling.

I tettsteder bør holdningsklasser og avkjørsler vurderes ut ifra hensynet til by- og stedsutvikling.

Vann og avløp:

Ved regulering skal det foreligge en rammeplan for vann og avløp som inkluderer sikring av brannvann.

En VA-rammeplan skal

- vise prinsippløsning for vann, avløp og overvannshåndtering i reguleringen.
- avdekke utfordringer knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering ved regulering.
- foreslå nødvendige tiltak for å håndtere utfordringene.
- komme med forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendige for å ivareta hensynet til vann og avløp, inkludert overvann.

Løsninger innenfor reguleringsområdet skal fremkomme i planen, men forhold også utenfor området kan være aktuelt.

I tillegg skal koblingen til eksisterende system tydelig fremkomme av VA-rammeplanen, og for å vise at nedstrøms- og tilstøtende anlegg har nødvendig kapasitet må man i mange tilfeller også vurdere systemer utenfor reguleringsområdet.

Forholdet til annen infrastruktur må også avklares.

Rammeplan er et vedlegg til reguleringsplanen, men skal være slik utformet at den også kan leses isolert.

§ 1.6.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering

Vann- og avløpsanlegg skal etableres i tråd med kommunens norm. Håndtering av overvann skal løses lokalt der det er mulig. Vannet skal fordrøyes og erosjon unngås. Det skal redegjøres for hvordan dette håndteres.

På eksisterende, opparbeidede tomter er det ikke tillatt å gjøre tiltak som vesentlig svekker infiltrasjonskapasiteten for overflatevann på egen tomt, dersom tiltaket kan føre til økt påslipp av overvann til kommunalt nett eller annet dreneringssystem.

Overvannsveileder for kommunene i Vannområdet i Morsa sør skal følges. For områdene Karlshus – Strømnesåsen, Missingmyr – Åkebergmosen og Saltnes gjelder Overvannsplan Råde kommune.

§ 1.6.3 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp (pbl. § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsledning i pbl. § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder også for fritidsbebyggelse.

§ 1.6.4 Renovasjon

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større nye byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravde løsninger.

Kommunens til enhver tid gjeldende renovasjonsnorm/veileder skal legges til grunn.

§ 1.7 REKKEFØLGEKRAV (PBL. § 11-9 NR. 4)

Kommunens boligbyggeprogram skal være retningsgivende for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo av boligområdene i kommunen.

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert eller sikret etablert:

- kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold,
- friområder,
- energiforsyning,
- trafiksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende) og
- skole- og barnehagekapasitet.

Fremtidig boligområde i Krogstadjorden (B3) skal ikke etableres før 70 boenheter innenfor reguleringsplan for Strømnesåsen nord er utbygd.

§ 1.8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 11-9 NR.6)

I området tillates det ikke utført tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

Unntatt fra forbudet er fjerning, flytting, vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

Sjø

Innenfor forbudsgrensen langs sjø (se plankart) kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer som ikke endrer bygningens karakter, samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

Vassdrag

Innenfor forbudsgrensen langs vassdrag (se plankart) kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer som ikke endrer bygningens karakter, samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/ bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

Unntak fra byggeforbudet

Det er unntak fra byggeforbudet for følgende områder/tiltak under forutsetning av at tiltakene ikke fører til negativ virkning for viktige områder for biologisk mangfold, friluftsliv, ikke fører til erosjonsskader og er godkjent av kommunen.

- a) Områder hvor det i reguleringsplan er fastsatt eller fastsettes annen byggegrense etter en konkret vurdering.
- b) Nøvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk dersom det ikke finnes egnet alternativ lokalisering bak forbudsgrensen.
- c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og tiltak for å legge til rette for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv.
- d) Bygg- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning og avløpsanlegg.

§ 1.9 BARN OG UNGES INTERESSER (PBL. §11-9 NR. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelsen for nye reguleringsplaner.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller sjø som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller ved omdisponering av areal egnet for bruk.

§ 1.10 UNIVERSELL UTFORMING (PBL. § 11-9 NR. 5)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming jf. Likestillings- og diskrimineringsloven, *Handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2011-2025*, veileder *Universell utforming i planlegging og veileder i universell utforming* fra mai 2021.

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivare tatt.

§ 1.11 LEKE- OG AKTIVITETSPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL. § 11-9 NR. 5 OG 6)

§ 1.11.1 Generelt

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek og aktivitet, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og fremtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

§ 1.11.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønstruktur med lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.

Bebyggelsestype	MUA
Enebolig (enebolig med tilleggsdel)	150 m ² (200 m ²)
Andre boligtyper (rekkehus, atriumhus, firemannsbolig, o.l.)	100 m ² per boenhet
Leilighet/blokkbebyggelse	50 m ² per boenhet

Minimum 10 m² skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal.

Uteoppholdsareal kan anses dekket ved opparbeiding av fellesareal som ligger mellom flere boligeiendommer og grenser direkte til disse.

I sentrumsformålet SF1 skal minimum 10 m² være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal. I tillegg til 25m² felles uteareal per boenhet. Dette kan vurderes gjennom regulering og nærhet til eksisterende offentlig uteareal. Offentlige utearealer i sentrumsformålet SF1 skal avsettes gjennom regulering.

Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal;

- Felles oppholdsarealer
- Private hager
- Balkonger og (tak)terrasser

§ 1.11.3 Fellesområder som møteplass og til lek og aktivitet

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av leke- og aktivitetsarealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA, men skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass/aktivitetsplass			Nærlekeplass for lek og aktivitet		
For antall boenheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall boenheter	Maks avstand	Min størrelse
5-25	50 m	5 m ² /boenhet Minimum 150m ²	25-200	150 m	10 m ² /enhet Minimum 500 m ²
Målgruppe: 0-100 år			Målgruppe: 0-100 år		
Krav: utforming for enkle aktiviteter, tilpasset alle aldersgrupper.			Krav: utforming som innbyr til varierte aktiviteter for alle aldersgrupper.		

Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til leke- og aktivitetsareal fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

Leke- og aktivitetsplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotesla.

Retningslinjer:

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, arealer med ekvivalent støyinnivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer fri lek og aktivitet, skal ikke regnes med, jf. T-2/08.

Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i aktivitets- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

§ 1.11.4 Uteoppholdsareal skole og barnehage

Skole:

Skolens utearealer er tilgjengelige nettoarealer innenfor tomtegrensen når bygninger, parkeringsplasser og annet biltrafikkareal er trukket fra. Her inngår de bruksarealene elevene har til rådighet, inkludert beplantning, bevart natur og lignende.

Krav til innhold og utforming med utgangspunkt i funksjonskrav:

- Gi rom for utøvelse av allsidig fysisk aktivitet.
- Gi rom for ulike typer sosial aktivitet.
- Gi trygghet og være trivselsskapende.
- Gi mulighet for endringer av det fysiske miljøet.
- Gi rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring.
- Gi rom for spenning og uforutsigbarhet og skape lokal identitet.

Andre krav til fysiske omgivelser/utforming:

- Gi rom for ulike typer sosial aktivitet.
- Sikre best mulige solforhold.
- Skjerme mot de mest ubehagelige vindene.
- Unngå forurensende områder.
- Trafikksikre omgivelser i en radius på 200 meter fra skolen.
- Universell utforming.

Barnehage:

Ved opparbeidelse av uteoppholdsarealer i tilknytning til barnehage skal «Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler» med tilhørende veileder «Miljø og helse i barnehagen» legges til grunn.

Krav til innhold og utforming med utgangspunkt i funksjonskrav:

- Gi rom for utøvelse av allsidig fysisk aktivitet.
- Gi trygghet og være trivselsskapende.
- Gi mulighet for endringer av det fysiske miljøet.
- Gi rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring.
- Gi rom for ulike typer sosial lek og aktivitet.
- Gi rom for at barn i ulike aldre og med ulikt ferdighetsnivå skal kunne bruke de samme arealene.

Andre krav til fysiske omgivelser/utforming:

- Sikre best mulige solforhold.
- Skjerme mot de mest ubehagelige vindene.
- Unngå forurensede områder.
- Trafikksikre omgivelser, med drop-soner for levering og henting i en radius på 100 meter.
- Universell utforming.
- Nærhet til andre oppholdsareal, som skog, lekeplasser, osv.

Retningslinjer:

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer fri lek og aktivitet, skal ikke regnes med, jf. T-2/08.

Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i aktivitets- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

§ 1.12 SKILT OG REKLAME (PBL. § 11-9 NR. 5)

- a) Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter pbl. § 20-1 i). Reklame som retter seg mot offentlig vei skal godkjennes av vedkommende veimyndighet, jf. veglova §33. Kommunen har samordningsplikt i tilfeller hvor det kreves tillatelse fra flere myndigheter, jf. pbl. § 21-5.
- b) Unntatt fra søknadsplikten er fastmonterte veggskilt med areal inntil 1 m² og sporadisk reklame i forbindelse med arrangementer etc.
- c) I byggeområder for boliger tillates ikke skilt- og reklameinnretninger.
- d) Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke.
- e) Takreklame, dvs. reklameinnretning som helt eller delvis stikker opp over gesims, er ikke tillatt.
- f) I områder med verneverdig bebyggelse eller anlegg, og i områder med verdifullt landskap, skal kommunen godkjenne utforming og størrelse på alle typer skilt. Regional kulturminnemyndighet skal eventuelt kontaktes.

Retningslinjer:

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, for omgivelsene eller for trafikken.

Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler bør unngås.

I alle plan- og byggesaker for næringsområder skal tiltakshaver sørge for en faglig redegjørelse for bruk av skilt, reklame og belysning, eventuelt som en del av utomhusplan.

Ved planlegging og utbygging av større sammenhengende næringsområder skal tiltakshaver utarbeide skilt- og belysningsplaner.

Ved plassering av skilt utvendig på bygning, innhegning e.l. skal skiltets utforming, farge og plassering tilpasses og underordnes byggverkets fasade.

Det skal legges avgjørende vekt på å tilpasse skiltet til bygningen og bygningsmiljøet i området. Kommunen kan forby skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming for øvrig virker skjemmende i forhold til omgivelsene.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignede må ikke hindre ferdsel på vei eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene.

Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i veien for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og framspringet maksimalt 1 meter. Framspringet tillates ført frem til 0,5 meter fra ytterkant av fortau.

For større næringsområder eller detaljhandelsparker skal det tilstrebes å samle informasjon om bedriftene gjennom normert visning. Dette innebærer at det settes opp informasjonsskilt langs viktige samferdselsårer eller ved adkomst til næringsområdet, og at eventuell reklame kun vises ved den enkelte bedriften uten å eksponeres ut mot viktige samferdselsårer eller gi uheldig fjernvirkning mot tilgrensende områder.

§ 1.13 PARKERING (PBL. § 11-9 NR. 5)

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

- a) For enebolig og tomannsboliger skal det være plass på egen tomt til oppstillingsplass for 2 biler pr. boenhet/utleiedel. For boenheter/utleiedeler med maksimalt BRA på 45 m² kan det tillates kun 1 plass pr. boenhet. Andre bebyggelsesformer skal ha minimum 1 biloppstillingsplass tilhørende hver boenhet/utleiedel. 18 m² BYA pr. P-plass skal tas med i beregningen av grad av utnyttning der parkeringsdekning ikke er ivaretatt i garasjeanlegg.
- b) For næringsbebyggelse fastsettes krav til antall parkeringsplasser av kommunen i reguleringsplan. Kommunen kan i spesielle tilfeller i sentrale områder godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen. Ved etablering av parkeringsanlegg skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg skal skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.
- c) Sykkelparkering:
I reguleringsplaner skal det avsettes oppstillingsplass for sykler i samsvar med følgende norm (minstekrav):
 - Forretning/kontor/offentlig formål: Krav om 3 plasser pr. 100 m² BYA.
 - Bolig: Krav om 2 plasser pr. boenhet der det er fellesanlegg.
 Sykkelparkering skal plasseres nært inngangsparti.
For bygg med annen bruk skal krav til sykkelparkering vurderes særskilt.
Sykkelparkeringsplassene skal være sikre, tilgjengelige og skjermet for nedbør.
- d) For fritidsbebyggelse kreves det ikke parkering.

Retningslinjer:

Større parkeringsanlegg bør søkes etablert i kjeller for å få bedre arealutnyttelse der forholdene ligger til rette for det.

§ 1.14 MILJØKVALITET (PBL. § 11-9 NR. 6)

§ 1.14.1 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Se § 3.1.2 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul støysone.

I rød hensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442/2021).

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55,58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder LpAmax(dB), natt kl. 23-07.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge og anleggsvirksomhet

I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støy håndteres etter føringer i retningslinje T-1442/2021 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jf. tabell 5 i retningslinjen. Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Retningslinjer:

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinje T-1442/2021.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt. kl. 23-07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07-23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søndag/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{SAF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{SAF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{SAF} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $LAF_{max} \leq 60$ dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $L_{den} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $LAF_{max} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $LAF_{max} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{SAF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{den} \leq 60$ dB				

§ 1.14.2 Estetikk, landskapstilpasning

- a) For utforming av nye bygg og tilbygg skal retningslinjer fra gjeldende estetikkveileder; *Estetikkveileder for Østfold* legges til grunn. Plasthaller skal kun tillates oppført som «midlertidig bygning».
- b) Bebyggelse:
 - Byggverk skal gis en tidsmessig og estetisk god utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.
 - Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.
- c) Terrenghilpasning:
 - Det skal legges vekt på god terrenghilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt.
 - Utbygging bør konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres og hensyntagen til eksisterende vegetasjonsmessige og andre naturmessige kvaliteter ivaretas.
 - I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen.
 - Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås.
 - Det skal legges vekt på å bevare landskapssiluetter.
 - Vann- og avløpsanlegg i områder for fritidsbebyggelse skal tilrettelegges med minimalt terrenginngrep i form av sprengning.
- d) Estetisk redegjørelse:
 - Søknader om byggetillatelse skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og en faglig begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting.
 - For større prosjekter skal det i tillegg fremlegges en skilt- og belyningsplan.
 - For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving med tanke på istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/byggehøyder og fasadeuttrykk.
 - Alle fasademessige tiltak og synlige tekniske installasjoner skal fremgå av søknadsdokumentasjonen.
 - Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
 - I sårbare områder som for eksempel nærhet til verneverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskaphensyn er av stor viktighet.
 - Der planlagte bygninger står i fare for å stå fram som landemerke, fondmotiv eller representerer markante fjernvirkninger.
 - I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø, jf. www.kulturminnesøk.no og Kommuneplan.

§ 1.14.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (pbl. § 11-9 nr.6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i i pbl. § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer, garasjetelt og lignende.

Unntatt fra forbudet er gjeldende reguleringsplaner for fritids- og turistformål, nyetablering, flytting, fjerning og vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet.

§ 1.14.4 Lyssetting

Lysregulering skal være tema i alle byggesaker og reguleringsplansaker. En bevisst tilnærming til lyssetting kan gi økt trivsel, større trygghetsfølelse, redusert energibruk og mindre lysforurensning i kommunen.

§ 1.14.5 Naturmangfold

Ved byggesak og regulering skal det gjøres nærmere undersøkelser av naturmangfoldet som en del av prosessen, jf. naturmangfoldloven.

Park- og grøntområder skal etableres slik at det legges til rette for biologisk mangfold, f.eks. etablering av blomstereng, bruk av vegetasjon som fremmer pollinerende arter, mm.

§ 1.15 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL. §11-9 NR.7)

§ 1.15.1 Fredede kulturminner, og nasjonalt og regionalt viktige kulturminner

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturminnemyndighet (jf. kulturminneloven). Tiltak som berører nasjonalt og regionalt viktige kulturinteresser (kulturminner, kulturmiljø og landskap med verdi/interesse ut over lokal sammenheng), samt bygninger og anlegg oppført før 1850, skal oversendes regional kulturminnemyndighet (jf. kulturminneloven § 25).

§ 1.15.2 Automatisk fredede kulturminner inkludert kulturminner under vann

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanse og regional kulturminnemyndighet varsles (jf. Kulturminneloven § 8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jf. Kulturminneloven §9).

§ 1.15.3 Områder regulert til bevaring

Alle søknadspåklagte tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan, og i samråd med regional kulturminneforvaltning.

§ 1.15.4 Bygninger, anlegg og landskap av kulturhistorisk verdi

Bestemmelsen kommer til anvendelse for bygninger, anlegg og landskap som vurderes som lokalt bevaringsverdig etter kommunens skjønn eller gjeldende kulturminneplan, samt SEFRAK-register, og som ikke er formelt vernet gjennom fredning etter kulturminneloven, regulert til spesialområde bevaring eller avsatt som bevaringsområde i kommuneplanen.

- a) Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at området kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger, mm. skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.
- b) Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasser, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, mm. skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- c) Gamle ferdssåre som for eksempel kjerreveier og smug bør bevares med dagens bredde og ikke asfalteres. Store sammenhengende parkeringsflater bør ikke tillates.
- d) Bygninger og anlegg nektes revet dersom bygninger og anlegg vurderes til å ha høy bevaringsverdi ut fra gitte kriterier i gjeldende kulturminneplan eller ut ifra kommunens lokalhistorie.
- e) Dersom en bygning eller et anlegg har historisk verdi, skal det ved endring av bestående bygning/anlegg eller oppussing av fasade tas hensyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til bygningen/anlegget, jf. pbl. § 12-7 nr. 6. Opprinnelige eller eldre ekstreørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking skal bevares i så stor utstrekning som mulig. Eldre bygningsdeler skal, så langt det er mulig, repareres fremfor å byttes ut.

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-9 NR.5)

§ 2.1.1 Lokalisering av handel

Etablering av detaljvarehandel er bare tillatt innenfor sentrumsformålet slik dette er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel.

Utenfor arealer avsatt til sentrumsformål (SF1) tillates ikke forretninger som kan konkurrere med sentrum.

§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR. 5)

§ 2.2.1 Byggeområder for boligbebyggelse med feltnummer

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering.

Det skal tilrettelegges for variasjon i bygningstyper og boligstørrelser, med særlig vekt på variasjon i boligtilbud.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende grønnstruktur og landskapstrekk kan bevares som en viktig del av stedets identitet, og om mulig som ledd i grønne korridorer/stiforbindelser.

Felt B2 - Andersrødbakken

- Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.
- Det skal legges til rette for turvei og grønnstruktur med utkikkspunkt/møteplasser i området.

Felt B3 - Krogstadfjorden

Feltet skal deles inn i 3 delfelt, hvor B3-A er nedre del mot sjøen, B3-B er mellomste del og B3-C er øverste del. Nærmere avklaringer av delfeltene gjøres gjennom regulering.

- Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.
- B3-A: Det tillates regulert for inntil 15 boenheter (leiligheter).
- B3-B: Det tillates regulert for inntil 25 boenheter (leiligheter) som ikke kan tas i bruk før 2030.
- B3-C: Legges inn som fremtidig boligområde. Kan ikke etableres før B3-B er ferdigstilt.
- Hele friområdet skal være ferdig etablert før første boenhet tas i bruk på B3-B.
- Infrastruktur og åpne vannveier, som vil skape fine vannmiljø og naturopplevelser, og fungere godt til overvannshåndtering, skal etableres før første boenhet tas i bruk i felt KB6.
- Kystlandskapet og viktige friluftsområder skal bevares i størst mulig grad.
- Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadfjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres.
- Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet i området.

Felt B4 - Gillingsrødveien

- Innenfor feltet tillates fortetting med rekkehus og enebolig.

Retningslinjer:

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes boligtyper og - størrelser for å kunne tilby et bredere spekter. I Råde kommune er det særlig behov for mindre boliger og leiligheter egnet for nyetablerte og eldre.

Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

Ved behandling av nye reguleringsplaner for boligområder skal følgende vektlegges:

- Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
- Ny infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:

- Mandag - fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00-16:00.
- Arbeider med pigging/knusing etc som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

§ 2.2.2 Områder for boligbebyggelse jf. unntak fra plankrav i § 1.2.1

- I byggeområder for bolig som ligger innenfor langsiktig grense og innenfor lokalsentrene tillates det oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål.
- I byggeområder for bolig som ligger utenfor langsiktig grense og utenfor lokalsentrene kan det tillates inntil 2 tilfeller av oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål, i året i løpet av første halvdel av planperioden.
- Bruksendring, herunder etablering av flere hybler og utleiedeler, og riving av boliger er søknadspliktig, jf. pbl. kapittel 20.
- Ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende boligområder.
- Nye boenheter skal ha MUA i henhold til § 1.11.2.
- Maksimalt bebygd areal: 30% pr. tomt.
- Maksimalt tillatt mønehøyde: 8 meter.
- Garasjer/carport og uthus tillates med maksimalt areal på 50 m² BYA pr. bygg pr. boenhet. Garasje/carport og uthus kan bare oppføres i 1.etasje og skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimalt tillatt mønehøyde for garasje/carport og uthus er 5,5 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.
- Garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen av hensyn til vedlikehold. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot vei når den ligger parallelt med veien og minst 5,5 meter fra eiendomsgrense mot vei når garasjen er plassert vertikalt på vei. Denne bestemmelsen gjelder ikke langs fylkes- og riksvei.
- Frittstående tilleggsdel til hoveddel er ikke tillatt. Uthus tillates ikke benyttet som hoveddel.

Retningslinjer:

Bestemmelsens punkt c) innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler og utleiedeler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc. med andre hybler eller med en primærleilighet.

Utleiedel forstås som del av boenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, men som ikke er fysisk atskilt fra boenheten.

§ 2.2.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i boligområder (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

- a) Riving for oppføring av fritidsbolig tillates ikke.
- b) Bruksendring av fritidsbolig til boligformål tillates.
- c) Bruksendring av bolig til fritidsbolig tillates ikke.

Retningslinjer:

Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Ved byggetiltak for fritidsboliger i byggeområder for boliger gjelder bestemmelsene i § 2.2.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 2.3.

§ 2.3 FRITIDSBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR. 5)

§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

Tiltaket skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få siluettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

§ 2.3.2 Byggeområder for fritidsbebyggelse med feltnummer

Felt FB1 - Torkildstad Nord

- Bebyggelse skal plasseres slik at kystlandskapet bevares i størst mulig grad.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet via kyststien og anlegges en buffersone inn mot stien.
- Samordning av renovasjon skal ivaretas ved regulering.
- Det må inngå grønnstruktur i området.

Felt FB2 - Akerskogen

- Bebyggelse skal plasseres slik at kystlandskapet bevares i størst mulig grad.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet via kyststien og anlegges en buffersone inn mot stien.
- Samordning av renovasjon skal ivaretas ved regulering.
- Det må inngå grønnstruktur i området.

Felt FB3 - Nordre Tasken

- Bebyggelse skal plasseres slik at kystlandskapet bevares i størst mulig grad.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet via kyststien.
- Samordning av renovasjon skal ivaretas ved regulering.

Felt FB4 - Hestholmen

- Friområdet langs kysten skal inngå i reguleringsplan for området.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet ned til friområdet.

Retningslinjer:

Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

§ 2.3.3 Områder for fritidsbebyggelse

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er tillatt på tidligere fradelte fritidseiendom:

For eksisterende fritidsbebyggelse kan utvidelse/tilbygg tillates på følgende vilkår:

- a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom.
- b) Frittstående bygg i tillegg til fritidsboligen tillates ikke (bod, uthus, garasje, rom til varig opphold, ol.).
- c) Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.
- d) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90m² BYA. Parkeringsareal på terreng medregnes ikke i BYA.
- e) Bebyggelsen skal ha takvinkel 18-27 grader og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 meter, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- f) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 meter og taklengden skal ikke overstige 13 meter. Fasadelengde måles fra ytterkant til ytterkant på byggverket. Taklengden måles fra ende til ende uavhengig av om gesimsen er av ulik høyde. Mindre tilbygg som skaper sprang i fasade, og terrasser regnes ikke inn i fasadelengden.
- g) Fritidseiendommer hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider tillatt maksimalt bebygd areal, tillates ikke utvidet.
- h) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder ikke er tillatt.
- i) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk.
- j) Reflekterende materiale, med unntak av solcelle, tillates ikke.
- k) Terrengarbeider skal holdes på et minimum og terrengtilpasning skal vektlegges. Bruk av støttemurer skal begrenses.
- l) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- m) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus/anneks tillates ikke.

§ 2.3.4 Områder for fritidsbebyggelse i Vansjø's nedslagsfelt (pbl. § 11-9 nr. 5)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er oppføring av ny fritidsbolig på tidligere fradelt tomt til formålet, utvidelse av bestående fritidsbolig i samsvar med gjendelde reguleringsplan og utvidelse av bestående fritidsbolig på følgende vilkår:

- a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom.
- b) Frittstående bygg i tillegg til fritidsboligen tillates ikke (bod, uthus, garasje, rom til varig opphold ol.).
- c) Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.
- d) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA. Fritidseiendommer tillates ikke utvidet hvor bebyggelsens størrelse allerede er 90 m² BYA, eller overskrider maksimalt bebygd areal.
- e) Maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,5 meter og 4 meter, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- f) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 meter og taklengden skal ikke overstige 13 meter. Fasadelengde måles fra ytterkant til ytterkant på byggverket. Taklengden måles fra ende til ende uavhengig av om gesimsen er av ulik høyde. Mindre tilbygg som skaper sprang i fasade, og terrasser regnes inn i fasadelengden.
- g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
- h) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk.
- i) Reflekterende takmateriale, med unntak av solcelle, tillates ikke.
- j) Terrengarbeider skal holdes på et minimum og terrengtilpasning skal vektlegges. Bruk av frittstående støttemurer tillates ikke.
- k) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- l) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus/anneks tillates ikke.

§ 2.4 SENTRUMSFORMÅL (PBL. § 11-9 NR.5)

Karlshus områdesenter skal:

- være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet,
- dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester,
- ha god kollektivdekning,
- ha god infrastruktur for sykkel og gange,
- ha stedstilpasset arkitektur og bygningsvolumer og
- ha tydelige forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder.

Innenfor sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Nærmere avklaring av formål gjøres gjennom reguleringsplan. Reguleringsplan fastsetter endelig fordeling av arealbruk mellom bebyggelse, samferdsel og grønnstruktur.

Felt SF1 - Karlshus sentrum

- Innenfor feltet skal det utarbeides reguleringsplaner for uregulerte områder.
- Utbygging skal styrke et attraktivt sentrum, handel og sosiale møteplasser.
- Det skal legges til rette for god infrastruktur for gående, syklende og kollektivtransport.

Se § 3.1.3 d) vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul støysone.

Retningslinjer:

Handels- og tjenestetilbud, sosiale og kulturelle møteplasser skal lokaliseres samlet innenfor en gangbar sentrumskjerne. Lokalsentrene skal utvikles slik at de er lett tilgjengelige for flest mulig i nærområdet ved bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Lokalsentrene bør ha et allment tilgjengelig torg med sentral beliggenhet i tilknytning til handels- og tjenestetilbud. Arealet skal være bilfritt, inneha vegetasjon og «kostnadsfrie» sittemuligheter. Andel utbygging i lokalsentrene skal være lavere enn i by-/områdesentre. Utbygging må tilpasses stedets størrelse. Barneskolen bør utgjøre et naturlig tyngdepunkt.

§ 2.5 NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR.5)

Utelagring av materialer, bildekk, søppelcontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal brytes opp og skjermes med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet.

Retningslinjer:

ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

C-områder: Ligger i avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

Før det igangsettes regulering av ubebygde areal, som dyrket mark eller urørt natur, til næringsformål skal det vurderes om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer. Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

§ 2.5.1 Byggeområder for næringsbebyggelse med feltnummer

Felt N1 og N2 Åkebergmosen

- I næringsområdet på Åkebergmosen skal det etableres næringsbebyggelse.
- Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt.
- Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov skal lokaliseres på Åkebergmosen.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Tilgrensende myrområder skal bevares og sikres i planarbeidet.
- Det skal i planleggingen av områdene tas inn bestemmelser/rekkefølgebestemmelser som sikrer at avbøtende tiltak, for at nærliggende boligområder mister natur- og rekreasjonsområder, ivaretas.

Felt N3 - Langøyveien

- Innenfor feltet tillates det lett industri med tilhørende anlegg.
- For at området skal tas i bruk må det etableres egnede adkomstforhold.
- Innenfor feltet tillates det lett industri som ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkeveileder for Østfold.
- Utvendig lager er ikke tillatt.
- Ved regulering skal parkering og lager vurderes etablert i kjeller for å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye overflateparkering.

Felt N4 - Stasjonsveien

- Innenfor feltet tillates det etablert næringsbebyggelse.

Felt N5 - Missingmyrveien

- Det er krav om reguleringsplan som inkluderer hele næringsområdet og eksisterende boligeiendom (gnr./bnr. 84/71).
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø og overvannshåndtering.

Felt N6 - Sognshøy

- Innenfor feltet tillates det utvidelse av eksisterende næring på tilgrensende næringsområde.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Bevaring/etablering av buffer mot E6 og mot naboer skal sikres.
- Tilstrekkelig trafikk- og adkomstmuligheter skal sikres.
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø, tilgrensende boligområde og overvannshåndtering.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde kommune skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkeveileder for Østfold.

Retningslinjer:

Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

Ved behandling av nye reguleringsplaner for næringsområder skal følgende vektlegges:

- Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
- Ny infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før næringsbyggene tas i bruk.

Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:

- Mandag - fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00-16:00.
- Arbeider med pigging/knusing etc som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

§ 2.5.2 Lokalisering av kontor

Nye kontorbedrifter skal lokaliseres innenfor områdesenteret eller i tilknytning til kollektivknutepunkt.

Retningslinjer:

Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedveinnett, godsterminal eller havn.

§ 2.6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (PBL. §§ 11-7, 11-9 NR. 8 OG § 11-10)

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten.

Parkeringsareal ved Råde stasjon skal bestå inntil ny stasjon er på plass.

Saltnes:

Ved etablering av offentlig og privat tjenesteyting, skal tjenestene rette seg mot et lokalt behov i Saltnes.

Retningslinjer:

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, skal hensynet til historisk verdi, arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveier, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas.

§ 2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL. § 11-9 NR. 5 OG 6 OG § 11-10)

§ 2.7.1 Områder for fritids- og turistformål

- a) Områder avsatt til camping eller bobilparkering tillates benyttet kun i perioden 15.03 - 30.09.
- b) Campingenheter tillates ikke plassert nærmere sjøen enn 50 meter i eksisterende uregulerte campingområder.
- c) Maks tillatt størrelse pr. campingenhet (campingvogn/bobil inkl. fortelt) er 50 m² BYA.
- d) Det tillates ikke installasjoner som fast utegrill/peis og flaggstang. Det tillates ikke terrasser med høyde mer enn 0,5 meter over bakken. Det tillates ikke oppført gjerder, vindseil, levegger eller lignende. Eventuell avskjerming mellom oppstillingsplasser skal skje med vegetasjon som ikke er lett antennelig.
- e) Platting med størrelse tilsvarende forteltets grunnflate kan tillates.
- f) Det tillates ikke utplasserte campingvogner med en størrelse som fordrer særskilt utstyr ved flytting. Dette gjelder blant annet vogner av typen «mobile homes».
- g) Det er tillatt med helårstelt med duk og sandwich materiale. Det er ikke tillatt med faste installasjoner.
- h) Etablering av utleiehytter i tilknytning til caravanplasser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og kan kun tillates etter regulering som omfatter hele campingplassen.
- i) Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas.
- j) Campingvirksomhet er kun tillatt der kommunen har godkjent utomhusplan hvor campingenheter, parkering, lekeareal, grønstruktur m.m. fremgår, eller det foreligger godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer:

Vegetasjon i tett nærhet til campingvogner/bobiler er vegetasjon som ikke er lett antennelig, som f.eks. thuja, sypress.

Beplantning skal ikke overstige en høyde på 1 meter fra gjennomsnittlig eksisterende planert terreng.

§ 2.8 RÅSTOFFUTVINNING (PBL. §§ 11-9 OG 11-10)

I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist i planen, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes.

I reguleringsplaner som omfatter områder for grus-/massetak og steinbrudd skal det foreligge bestemmelser om at tilbakeføring skal inkludere mottakskontroll av masser som går inn, samt at disse skal være ikke-forurensende jord- og steinmasser, det vil si under normverdier i forurensningsforskriften kapittel 2 vedlegg 1.

I behandling av støy i forbindelse med råstoffutvinning skal kapittel 5 om støyende anlegg og virksomhet i T-1442/2021 gjelde.

Retningslinjer:

Reguleringsplaner skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som kan tillates utnyttet. Kotehøyde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.

I reguleringsplaner skal det tas spesielt hensyn til trafiksikkerhet mtp. adkomstvei til tiltak. Viktige friluftslivsområder skal bevares i størst mulig grad og må inngå som et tema i konsekvensutredning for fremtidige tiltak.

§ 2.9 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-10)

§ 2.9.1 Områder for kombinert formål med feltnummer

Felt KB1 - Stensrødjordet

- Innenfor feltet tillates det en kombinasjon av handel med plasskrevende varer og lett industri med tilhørende anlegg.
- Det tillates maks 6500 m2 BRA for handel med varer som er plasskrevende.

Felt KB2 - Jonsten næringspark

- Innenfor feltet tillates handel med plasskrevende varer, kontor og hotell/overnatting.
- Det tillates maks 1000 m2 BRA for handel med varer som er plasskrevende.
- Det tillates maks 3000 m2 BRA for dagligvarehandel.

Fellesbestemmelser for felt KB1 og KB2:

- Det tillates ikke forretninger som konkurrerer ut virksomheter i sentrumsformålet (SF1).
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.
- Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.
- For å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye flateparkering stilles det krav om at minimum 50% av nødvendig parkeringsareal skal etableres i parkeringskjeller.

Felt KB4 - Skråtorpjordet sør

- Innenfor feltet tillates det etablert næring og offentlig eller privat tjenesteyting.

Felt KB6 - Krogstadfjorden

- Innenfor feltet tillates det etablert bolig og næring.
- Det tillates oppføring av inntil 25 boenheter.
- Det tillates etablert næring med fokus på maritim virksomhet som dekker det lokale behovet i kommunen, som f.eks. salg av maritimt utstyr og næring som serveringssteder og kaféer.
- Det tillates inntil 600 m2 BRA til næring og inntil 400 m2 BRA til bevertning.
- Det tillates ikke båttopplag.
- Støyende virksomhet tillates ikke.
- Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadfjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres.
- Allmennhetens ferdsel mot sjøen skal sikres.
- Kystlandskapet og viktige friluftslivsområder skal bevares i størst mulig grad.
- I videre planlegging av området må det gjøres støyutredning med hensyn til ny og eksisterende bebyggelse.
- Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området.

Felt KB7 - Oven

- Innenfor feltet tillates det etablert boliger og forretning.

Retningslinjer:

Felt KB1:

Området skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum. Området skal i størst mulig grad nyttes til handel med plasskrevende varer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum. Nye forretninger bør støtte opp under allerede etablerte forretninger med campingutstyr mm., og dermed falle under kategorien biler/motorkjøretøy. Det er også åpent for å etablere plasskrevende varehandel som faller under kategorien trelast/byggevarer. Handel med plasskrevende varer som retter seg mot et lokalt behov, bør lokaliseres i sentrum av Karlshus.

Felt KB2:

Området skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum. Området skal i størst mulig grad nyttes til handel med varer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum. Handel med plasskrevende varer som retter seg mot et lokalt behov, bør lokaliseres i sentrum av Karlshus.

§ 2.10 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEGYGGELSE OG ANLEGG

Felt BA - Skolt Miljøpark

- Innenfor feltet tillates det drift av miljøparken.

§ 2.11 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR.5)

Nye signalmaster skal kunne benyttes av flere aktører.

Retningslinjer:

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveier, jernbanelinje, deler av den sivile flyplassen Moss Lufthavn Rygge og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft. Eksisterende traséer er vist på plankartet.

Gang- og sykkelveier

Gang- og sykkelveier er en viktig prioritering for trygge skoleveier. Eksisterende og fremtidig gang- og sykkelveitrasé fra Karlshus/Skråtorp til Agnes er vist i plankartet. Gang- og sykkelveinettet i kommunen må fortsatt bygges ut for å få tilfredsstillende dekning. Handlingsplan for trafiksikkerhet angår kommunens prioritering av nødvendige tiltak.

Avkjørsler

Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan (omfatter også unntak fra plankravet, jf. bestemmelsene) skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende «Rammeplan for avkjørsler» legges til grunn. (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier). Det er fylkeskommunen som behandler saker om avkjørsler etter vegloven.

§ 2.12 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR. 3)

§ 2.12.1 Friområder

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige hensyn til naturmangfold, som truede og prioriterte arter og spesielle naturkvaliteter ikke berøres. Andre tiltak tillates ikke.

§ 2.13 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL. § 11-7 NR. 5)

§ 2.13.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl. § 11-11 nr.1)

- a) Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. Lov om naturmangfold. Den allmenne ferdsel skal i stor grad tas hensyn til.
- b) Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen foreslås plassert på dyrket/dyrkbar mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.
- c) Nye tiltak skal være i tråd med landbruksformålet (ref. Veileder H-2401 Gården som ressurs) og skal plasseres slik at de ikke:
 - hindrer allmenn ferdsel
 - er i konflikt med bevaring av sjelden eller utrydningstruet biologisk mangfold, prioriterte arter eller utvalgte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven)
 - er i konflikt med vernede kulturminner eller kulturmiljø
 - er nærmere enn 20 meter fra bekk/elv
 - plasseres på dyrka mark dersom det kan unngås
 - medfører rasfare (kvikkleire, løse jordmasser)
 Tiltak på dyrka mark behandles som søknad om dispensasjon etter jordlovens § 9.
- d) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal tilpasses faktisk driftsmessig behov på gården og inntil den til enhver tid gjeldende konsesjonsgrense. Behovet skal kunne dokumenteres. Ved behov kan det tillates bygninger som er høyere enn 9 meter.
- e) Ny landbruksbebyggelse, inklusiv våningshus og kårbolig, skal plasseres i tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Bygg skal ha saltak eller takform tilpasset byggets opprinnelige estetikk.
- f) Nye landbruksbygg, anlegg og konstruksjoner tillates ikke oppført i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er egnede alternative lokaliseringer på eiendommen, jf. pbl. § 1-8. Unntatt fra byggeforbudet er mindre bygg for vanningsanlegg.
- g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- h) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv, for allmennheten, tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrka mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur, eller friluftsjnteresser.
- i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger for tilknytninger til kommunalt vann- og avløpsanlegg er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.
- j) Innenfor område LNF1 tillates det etablert gartneri.

Retningslinjer:

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsførmål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. Tiltak kan ofte være sammensatte, der noe kan søkes om tiltak uten ansvarsrett etter § 20-2 og noe er søknadspliktig med ansvarsrett etter § 20-1. Kommunen vil generelt anbefale at tiltakshaver utarbeider søknad for alle tiltakene for bedre å kunne vurdere helheten. Tiltakshaver bør avklare med kommunen hvilken søknadsform som skal benyttes. For å lette søknadsprosedyre og behandling anbefales det å gjennomgå alle ønskede tiltak på eiendommen under én dispensasjonsbehandling. Det bør fremlegges en situasjonsplan/utomhusplan hvor planlagte tiltak er inntegnet. Ved søknad om tiltak uten ansvarsrett er tiltakshaver eneansvarlig for at lover og forskrifter følges.

Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til fradelte gårdstun

Gårdstun, hvor arealene rundt er fradelt, slik at tunet ikke lenger er en landbrukseiendom, oppfattes av kommunen som en boligtomt dersom det ikke er fradelt til noe annet. Alle tiltak på denne type eiendommer er dermed i strid med planformålet LNF og i utgangspunktet forbudt. Skal det gis tillatelse må det søkes om dispensasjon i samsvar med plan – og bygningsloven § 19. For at kommunen skal framstå mer forutsigbar er det utarbeidet retningslinjer for dispensasjonsbehandlingen:

1. Generelt

Tiltakene må ikke være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser, eller føre til en vanskelig håndterbar presedens hvor summen av mange tiltak kommer i konflikt med de interessene som skal ivaretas i LNF-områdene.

1.1 Søknaden

Søknaden må begrunnes. Naboer må varsles i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3, med mindre omsøkte tiltak åpenbart ikke berører naboenes interesser. Ved søknad om fradeling, bruksendring eller større byggetiltak er det ønskelig at søknaden inneholder kort informasjon om; eiendommens historikk, tiltakets omfang, drifts- og utviklingsplaner, konsekvenser for eksisterende bygningsmasse og miljø, tilpasset det som er relevant i det enkelte tilfelle.

Adkomst - Det skal framgå om det foreligger veirett og omfanget av denne.

Annet lovverk - Det bør framgå om det er andre lovverk tiltaket vil trenge tillatelse etter.

1.2 Opprydding i spredte utslipp

Ved fradeling, bruksendring og mer omfattende byggetiltak må det oppgis om det er tilfredsstillende sanitærløsning på stedet.

Dersom sanitærløsningen ikke er tilfredsstillende må den utbedres i samsvar med lover og forskrifter.

2. Fradeling

Kommunen og tiltakshaver bør vurdere tunets mulige etterbruk når det søkes fradelt.

Kommunen bør kontrollere om det er viktige hensyn knyttet til allmenn ferdsel, kulturminne/ kulturlandskap, biologisk mangfold eller landbruk på stedet som kan bli berørt ved endret bruk, og eventuelt fastsette vilkår for å ivareta disse.

Søknaden bør inneholde en begrunnelse for tomtens omfang og arrondering.

2.1 Tomtestørrelse

Skal tomten kun representere en ordinær boligeiendom bør ikke tomten være større enn naturlig avgrensning av selve tunet, eller en ordinær eneboligtomt.

Kan det tenkes en mer utvidet bruk på grunn av stor eksisterende bevaringsverdig bygningsmasse og ønske om dyrehold som krever beite, luftegårder eller liknende bør eiendommen kunne vurderes å være noe større.

2.2 Arrondering

Arronderingen bør ta hensyn til terreng og infrastruktur. Tomtegrensen skal ikke legges nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygninger over 50 m².

3. Bruksendring

3.1 Bygningsmassen

Av hensyn til bevaring av historie, stedsidentitet og landbrukets kulturlandskap vil det ofte være ønskelig at bygningsmassen og tunstrukturen ivaretas. Da er det rimelig å forvente at man skal kunne benytte bygningsmassen man har på tunet.

Det kan gis aksept for å bruke endre eksisterende driftsbygninger forutsatt at det ikke fører til:

- a) Vesentlige ytre endringer av bygninger (form, farge og materialbruk) med mindre det fører til en estetisk kvalitetsheving tilpasset eksisterende kulturlandskap/bygningsmiljø.
- b) Aktiviteter som kan føre til forurensning eller forringelse av landskapet og eksisterende naturverdier på stedet, for eksempel nærings- og kjemikalieavrenning til vassdrag, terrenginngrep, fjerning av store eiker eller parkanlegg.
- c) Økt adkomsttrafikk gjennom andre gårdstun eller private veier som ikke er klarert gjennom veirettsavtaler.
- d) Økt trafikkfare.

Det kan ikke forventes tillatelse til nybygg eller vesentlig utvidelse av driftbygninger som følge av behov for økt bruksomfang.

Bruk av eksisterende driftsbygninger i samsvar med det de er bygd for er uendret bruk og krever ikke dispensasjon.

3.2 Eiendommen

Bruksendring av eiendommen til samfunnsnyttige tiltak, her definert som offentlig eller privat tjenesteyting og som egner seg på omsøkte sted, vil kunne vurderes positivt dersom bruksomfanget i hovedsak kan tilpasses eksisterende bygningsmasse og forutsetninger i 3.1 a-d ivaretas.

4. Dyrehold

Bruk av eksisterende driftsbygninger til dyrehold kan aksepteres i et omfang som er tilpasset eiendommens størrelse og beskaffenhet. Det må fremlegges dokumentasjon på riktig og forutsigbar gjødselhåndtering. Dyrevernslovens krav til forsvarlig dyrehold må kunne oppfylles.

5. Lagring

5.1 Innendørs

Eksisterende driftsbygninger kan tillates benyttet til lager forutsatt at gjeldene brannforskrifter følges og at bygningen tilfredsstillende stiller de krav som produktet stiller til lagring. Det som lagres må ikke representere noen form for risiko for omgivelsene. Dokumentasjon på det forannevnte må framlegges. Lagring som næringsvirksomhet krever bruksendring.

5.2 Utendørs

Utendørslagring bør unngås av estetiske hensyn. Det bør derfor kun tillates lagring av det som naturlig ligger innenfor behovet for en normal boligeiendom. Det bør ikke tillates opplag av båter, campingvogner eller annen type opplag. Avfallslagring er ikke tillatt jf. Forurensningsloven. I forbindelse med dispensasjonssaker bør det settes vilkår som klargjør bruken av utearealer mtp. lagringsbehovet.

Det bør ikke gis tillatelse til oppsetting av mer permanente lagringstelt. Hva som anses å være mer permanent er avhengig av tidsperspektiv og grunnarbeider. Midlertidige lagringstelt kan vurderes dersom terreng- og landskapshensyn tilsier det.

6. Riving av eksisterende bebyggelse

6.1 Bygninger fra 1850-tallet og eldre

Omfattes av Lov om kulturminner (§ 25 annet ledd) og skal vurderes av Regional kulturminnemyndighet og Råde historielag før eventuell rivingstillatelse gis. Regional kulturminnemyndighet og historielagets råd og anbefalinger bør følges.

6.2 Rivingstillatelse

Nyere eksisterende bygg eller anlegg som er av svært dårlig teknisk stand og/eller ikke har betydning for bevaring av kulturlandskapet med dets historikk kan tillates revet. Den tekniske tilstanden må dokumenteres.

7. Ny bebyggelse - bolighus

7.1 Tun

Utvikling av et tun til en boligsatelitt er ikke i samsvar med kommunale og nasjonale føringer for spredt boligbebyggelse, transport og kulturlandskapshensyn. Nye boliger i landbruksområder kan føre til konflikt med eksisterende og fremtidig landbruksdrift. Det bør derfor opprettholdes en streng dispensasjonspraksis for oppføring av ny boligbebyggelse på gårdstun.

2.2 Dispensasjon

Det kan ikke påregnes dispensasjon til oppføring av nye boliger på eksisterende fradelte tun.

Unntaket er eksisterende bolighus som tillates revet og gjenoppbygd.

8. Ny bebyggelse – ulike typer driftsbygninger / næringsbygg / institusjonsbygg / sportsbygg (ridehall)

Det kan ikke påregnes dispensasjon for etablering av større bygg som fører til en vesentlig endring av eiendommens bruk til annet enn boligformål. For denne type bygninger gis det ikke dispensasjon.

9. Gjenoppbygging og tilbygg til bolig

Det kan gis tillatelse til gjenoppbygging og tilbygg til bolig forutsatt at

- a) Tiltaket harmoniserer med eksisterende byggeskikk i kulturlandskapet (saltak, bygningsmateriale, form og farge). Moderne uttrykk innenfor denne rammen kan aksepteres.*
- b) Terrengtilpasning vektlegges.*
- c) Fyllingskanter og sokkelmurer minimaliseres.*

10. Mindre byggetiltak - garasje, badebasseng, lysthus, dokkestuer, levegger, plattinger, mindre veksthus, uthus og lignende

Det kan gis dispensasjon for tiltak som:

- a) Tilpasses tunbebyggelsen, terreng og landskapet*
- b) Gis en god estetisk utforming og terrengtilpasning*
- c) Ikke hindrer eksisterende allmenne ferdselsinteresser*
- d) Ikke berører eller fører til fjerning av vesentlige landskaps-, natur- eller kulturminneelementer, (f.eks tuntre, gamle søyleeiner, gamle store eiker og fornminner).*

§ 2.13.2 Spredt boligbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5b, jf. § 11-11 nr.2)

- a) I områder avsatt etter pbl. § 11-11 nr.2, kan det tillates oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, pergola, frittliggende boder/uthus og garasjer/carporter på eksisterende bebygde boligtomter, samt oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Frittstående tilleggsdel (anneks) til hoveddel (bolighus) tillates ikke oppført. Trafikksikkerhet skal ivaretas.
- b) Fradeling og etablering av nye boenheter tillates ikke.
- c) Kommuneplanbestemmelsen i § 1.2 gjelder tilsvarende (unntak fra plankrav).
- d) Det skal være maksimalt en boenhet pr. tomt.
- e) Garasje/carport og utebod skal kun oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal mønehøyde for garasje/carport og utebod er 5,5 meter, målt fra overkant møne til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.
- f) Maksimalt tillatt grad av utnyttelse 30% BYA eller maksimalt 450 m² BYA. I tillegg kan det tillates terrasser med inntil 50 m² BYA. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 meter og 7 meter. Takvinkel skal minimum være 22 grader. Det tillates ikke flate tak eller pulttak.
- g) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredede kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

§ 2.13.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5 b), jf. § 11-11 nr.2)

- a) I områder avsatt etter § 11-11 nr.2 skal bestemmelser i § 2.3.3 gjelde.
- b) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

§ 2.13.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a) For gårdstun, og tidligere fradelte gårdstun, som er markert som LNF-område for spredt næring tillates det i tillegg til ordinær landbruksdrift, virksomhet knyttet til reiseliv, hestesport, events, kunst- og håndverksproduksjon, grønn omsorg, innvendig lager og annen virksomhet som ikke egner seg i tettbebygde strøk, uten at dette utløser krav om reguleringsplan dersom følgende oppfylles:
 - Virksomheten baserer seg kun på bruk av eksisterende bygninger og anlegg.
 - Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - Tekniske krav tilfredsstilles.
 - Genererer ikke omfattende transportbehov.
 - Virksomheten er av begrenset omfang og medfører ikke vesentlige ulemper for omgivelsene med tanke på støy, lukt og trafikk.
 - Det er innhentet nødvendige tillatelser i henhold til annet relevant lovverk (Statens vegvesen, Mattilsynet, ol.).
 - Virksomheten fører ikke til konkurranse med næringer og funksjoner som bør ligge i sentrumsområdene.
 - Virksomheten støtter opp om målene i kommuneplanen.
- b) Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- c) For å tilrettelegge for andre tilleggsnæringer i landbruket og i større omfang utover det som er nevnt ovenfor må det avklares gjennom regulering. Dyrket mark tillates ikke nedbygd.
- d) I felt SN1 tillates det utleiemuligheter. Videre reguleringsplanarbeid skal vurdere trafikkbehov og parkeringsbehov.

§ 2.14 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

§ 2.14.1 Småbåthavn/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger

Etablering av nye brygger og utvidelse av eksisterende brygger utenfor områder avsatt til småbåthavn og som ikke inngår i godkjent reguleringsplan, er ikke tillatt.

Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser.

Retningslinjer:

Områder for småbåthavner/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger

Områder for småbåthavner er på arealplankartet angitt med avgrensning på land og i sjøen.

Avgrensningen angir minimum planområde i henhold til plankravet i bestemmelse § 1.2.

Ved vurdering av dispensasjon ved utskiftning av eldre eller oppføring av nye enkeltbrygger skal følgende kriterier legges til grunn:

- *Det skal legges avgjørende vekt på hensynet til allmenn ferdsel, biologisk mangfold, fiskeinteresser, estetiske og landskapsmessige forhold.*
- *Behovet for sikring av eierens eller brukerens adkomst til bebygd eiendom kan vektlegges.*
- *Dersom brygge godkjennes skal den utføres med enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Alternativt kan tilpasning til stedlige forhold tilsis annen bryggetype og -utforming.*

§ 2.14.2 Friluftsområde i sjø

I området må det ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinnteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres.

§ 2.14.3 Ferdsel

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel eller som kan være til fare for ferdselen er ikke tillatt.

§ 2.14.4 Innretninger i sjø og vassdrag

Bøyer, moringer, mudring, serveringslektere, «flytende hytter», o.l. flytende konstruksjoner er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er fjerning, flytting, vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

§ 2.14.5 Naturinngrep i sjø og vassdrag

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/vassdraget. Det tillates ikke tiltak som får negativ virkning på viktige områder for biologisk mangfold eller friluftsliv.

Det tillates ikke kunstige sandstrender eller påfyllinger av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjø.

Retningslinjer:

Ved anleggelse av alle typer rør, ledninger og kabler som fordrer bruk av sjøbunnen bør det så langt det er mulig legges samlet i felles trasé.

§ 2.14.6 Fiske

Områder avsatt til fiske er vist i plankartet med formål FI.

3. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 3.1 HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 3.1.1 Sikringssone for drikkevannskilder med tilhørende nedbørsfelt H110 (pbl. § 11-8 a)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle større inngrep og tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

§ 3.1.2 Støysone H210 og H220 (pbl. § 11-8 a)

a) Gul hensynssone for støy (H220):

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan unyttes til støyfølsom bruk.

b) Rød hensynssone for støy (H210):

I rød hensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1441/2021). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelsen til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

c) Støy fra flere kilder:

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som veitrafikk- og flystøy), er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/2021. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442/2021 er oppfylt.

d) Avvik fra anbefalingene i rød og gul sone:

Avvikssonen knytter seg til sentrumsformålet i Karlshus (SF1).

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021.

Utenfor fasader tillates støynivå over grenseverdiene i T-1442/2021, under forutsetning av at følgende avbøtende tiltak dokumenteres prosjektert og gjennomført før det gis brukstillatelse:

- Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Kravet om stille side er å regne som oppfylt ved etablering av fasademessige løsninger som kan åpnes for lufting, og som i åpen stilling gjør at kravene til innendørs støy er tilfredsstillende.
- Alle boenheter må ha minst 50% av oppholdsrom, herunder minst ett soverom luftevindu/balkongdør, mot stille side eller støydempet balkong.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/2021, med unntak av støy fra luftfart. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming. Ved søknad om tillatelse til bebyggelse med støyfølsom bruk skal det vedlegges støyfaglig utredning. Ved overskridelser skal plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå følge søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

- For næringsformål med musikkaktiviteter som bevertning og treningssenter o.l., i bebyggelse med støyfølsom bruk skal støynivå ikke overstige 27 dB i boligrom i samme eller omliggende bygning. I nattperioden skal støy fra musikkaktiviteter ikke overstige LAFmax = 35 dB (kveld 40 dB) utenfor boligvindu. Dokumentasjon på støyisolerende tiltak skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.1.3 Rasfare og skredfare H310

Innenfor sonen gjelder det forbud mot tiltak og virksomheter som kan utløse skred. Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet i henhold til gjeldende forskrifter utstedt av NVE.

§ 3.1.4 Flomfare H320

Innenfor sonen er det ikke tillatt med utbygging med mindre sikkerhet mot flom er ivaretatt iht. byggt teknisk forskrift.

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh.) bør ikke tillates lavere enn kote +28 moh., grunnet fare for flom.

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs kystlinjen bør ikke tillates lavere enn kote +2.50 moh. grunnet stormflo og forventet havstigning.

§ 3.1.5 Faresone - Brann- og eksplosjonsfare H350

Hensynssonen er delt inn i to soner.

Bestemmelser for den ytterste sonen:

I ytre sone kan det etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg tillates permanent tilstedeværelse, som f.eks. bolighus. Det tillates ikke lokaler med større ansamlinger av personer uten etter særskilt vurdering, så som blokkbebyggelse, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre. Bygninger/tiltak som kun innebærer lagring/oppbevaring med sporadisk tilstedeværelse av personer, kan godkjennes av kommunen uten godkjenning fra Forsvarsbygg.

Bestemmelser for den innerste sonen:

I deler av innerste sone kan det etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg tillates veier med middels trafikk tetthet, hytter og andre objekter med midlertidig tilstedeværelse. For øvrig tillates kun Forsvarets egen aktivitet.

§ 3.1.6 Faresone - Høyspent/Kraftledninger H370

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssonen.

Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Hensynssonen må være identisk - 40 meter bred, 20 meter fra senter av ledningen.

Retningslinjer:

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse.

Langs kraftledninger med spenningsstyrke ≥ 66 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 20 meter fra ledningstraséens senterleder.

For kraftledning med spenningsstyrke ≥ 132 kV settes byggegrensen til 35 meter, og ved spenningsstyrke ≥ 300 kV er byggegrensen 60 meter. Byggegrensen gjelder bebyggelse som er til opphold for mennesker eller dyr.

§ 3.1.7 Militær virksomhet - skytefelt H380, jf. pbl. § 11-8 a)

Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt.

Innenfor sonen tillates det ikke faste anlegg i sjø, herunder akvakulturanlegg.

§ 3.1.8 Friluftsliv H530

Innenfor sonen avgitt med hensynssone Friluftsliv H530, skal områdets viktige friluftslivskvaliteter ivaretas. Tiltak som hindrer tilgang og bruk tillates ikke. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

§ 3.1.9 Grønnstruktur H540

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen.

I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftsjnteresser.

Innenfor hensynssone Grønnstruktur H540 skal gjenværende skogarealer over raryggen og rundt tettstedene bevares. Dette av hensyn til skogens viktige funksjon som f.eks.:

- Lebelte
- Luftrenser
- Støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse, jordbruksarealer og rekreasjon
- Landskapselement
- Vannhusholdning
- Naturmangfold
- Skogproduksjon

§ 3.1.10 Landskap H550

Innenfor områder angitt som hensynssone Landskap H550, jf. pbl. § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering, detaljregulering eller skjøtsel av viktige områder.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog mm.) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås.

Hensynssone Landskap H550 gjelder områdene Skinnerflo – Rådesletta- raet, Tomb, Tasken, nordre deler av Oven, Isebakketjernet, og landskapet rundt Vansjø.

Landskapet rundt Vansjø er også viktig hensynssone som nedslagsfelt for regionens drikkevannskilde og som regionalt friluftsområde. Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene.

§ 3.1.11 Kulturmiljø H570

Innenfor områder angitt som hensynssone Kulturmiljø H570, jf. pbl. § 11-8 bokstav c, skal viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse bevares. Det skal ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom område- eller detaljregulering, herunder føringer for bevaring og vern av eldre gårdsbebyggelse og andre historiske spor i landskapet (beiteområder, steingjerder, utlør etc.).

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Hensynssone Kulturmiljø H570 gjelder Tomb-området, nordre del av Råde-sletta med kirken/raet, og landskapet lengst øst i kommunen som vender mot Ågårdselven/Solli. Videre gjelder den for Råde stasjonsmiljø med stasjonsbygninger, meieri og meieributikk.

Retningslinjer:

Tomb kirke (id 85654) fra 1869 er en listeført kirke. Kirken har fått et særlig vern gjennom forskrift til trossamfunnsloven § 15, jf. rundskriv Q06/2020 Forvaltning av kirker, gravplasser og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

Dersom det skal settes i gang tiltak på kirken som går utover vanlig vedlikehold, skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse før kirkens godkjenningsorgan treffer sin beslutning, jf. kirkebyggforskriften § 4.

Dersom det skal settes i gang tiltak i kirkens nærområde som kan virke inn på kulturminnet, skal saken forelegges Fylkeskommunen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 3.1.12 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven H710, jf. pbl. § 11-8 bokstav d.

Hensynssonen angir området som er båndlagt i påvente av utbyggingen av jernbanestrekningen mellom Haug-Seut. Kommunedelplanen ble vedtatt 06.05.2021 og er gyldig i 4 år fra denne vedtaksdatoen, med mulighet for forlengelse i ytterligere 4 år.

Bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder.

§ 3.1.13 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720

Hensynssonen angir områder båndlagt etter naturmangfoldloven.

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

§ 3.1.14 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Hensynssonen angir områder båndlagt etter kulturminneloven.

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

Hovedbygningen fra ca. år 1800 på Kåpegot (id 86071) og gårdstunet fra slutten av 1700-tallet på Nøysom (id 86072) er vedtaksfredet etter lov om kulturminner.

Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet er fredet etter forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Forsvaret, fastsatt av Riksantikvaren 6.mai 2004 med hjemmel i kulturminneloven.

Råde middelalderkirke og -gravplass:

Råde middelalderkirke og -gravplass er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Råde kirke

Råde kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Riksantikvaren er rette myndighet til å dispensasjon.

Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 3.1.15 Båndlegging etter energiloven H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen.

Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

RAUSHET **FELLESSKAP** **TILLIT** **BÆREKRAFTIG UTVIKLING**
STEDSUTVIKLING **GLEDE** **ARBEIDSPLASSER**
KLIMA OG MILJØ **OPPVEKSTMILJØ**
SAMHANDLING **OPPLEVELSER**
BO I RÅDE **I NÆRMILJØET**
LIKEVERD **MEDBYGGER**
RESPEKT **- ALLE MED**
LOKALE **NATUR OG MOBILITET**
RÅVARER **FRILUFT** **FREMTIDSRETTET**



Råde
kommune