

Reguleringsbestemmelser (pbl § 12-7)

**FORENKLET PLANBEHANDLING FOR STASJONGATA 30/32 –
FELT BKB OG SPYDEBERG TORG – GBNR. 426/24 M.FL.**

PlanID 0123200302.

Saksnummer 23/2019.

Dato: 26.06.2025

1. Planens hensikt

Hensikten med planendringen er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende forretninger ved Spydeberg torg, og opprettholde og videreutvikle Spydeberg torg som en sentral, offentlig møteplass med høy kvalitet på bygning, torgarealer, gangarealer og grøntarealer.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 26.06.2025.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 26.06.2025.

1.2 Planformål

Området reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

Renovasjonsanlegg, felt BRE	Sosi (1550)
Telekommunikasjonsanlegg, felt BTK	Sosi (1570)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB	Sosi (1800)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg, felt f_SV	Sosi (2010)
Kjørveg, felt f_SKV1–2	Sosi (2011)
Fortau, felt o_SF	Sosi (2012)
Torg, felt ST	Sosi (2013)
Gangveg/gangareal/gågate, felt f_SGG	Sosi (2016)
Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG1–5	Sosi (2019)
Parkering, felt f_SPA1–2	Sosi (2080)

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turveg, felt o_GT	Sosi (3031)
-------------------	-------------

1.3 Hensynssoner

Området reguleres til følgende hensynssoner:

SIKRINGSSONER (PBL. § 12-6)

Frisiktsoner, felt H140_1-3	Sosi (140)
Ras- og skredfare, felt H310	Sosi (310)

1.4 Bestemmelsesområder

Området er regulert med følgende bestemmelsessoner, jf. PBL § 12-7:

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL. §12-7)

Bestemmelsesområde 2 vilkår for bruk av arealer, felt #1-2 (2)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Universell utforming og tilgjengelighet

- 2.1.1 Bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming, herunder trinnfri adkomst til inngangsparti og fortau. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.
- 2.1.2 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til bebyggelsen.

2.2 Overvannshåndtering

- 2.2.1 Overvann i området skal håndteres lokalt, etter prinsippet om 3-trinnsstrategien for infiltrasjon, fordrøyning og flomveien.
- 2.2.2. Flomveier skal dokumenteres som del av søknad om tiltak jf. bestemmelse 3.1.1 e), samt bestemmelse 3.2.

2.3 Verneverdier kulturmiljø

- 2.3.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.4 Estetikk

- 2.4.1 Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning av ny bebyggelse og anlegg til omgivelsene. Torgarealer, forbindelseslinjer, og gangarealer skal utformes med høy kvalitet. Fasader vendt mot Spydeberg torg og Stasjonsgata skal bygge opp under Stasjonsgatas historiske bygningsmiljø gjennom detaljering, arkitektur og vegetasjon, samt ha høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Estetisk redegjørelse ved rammesøknad skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

2.5 Parkering

- 2.5.1 Det skal etableres minimum 40 og inntil 74 p-plasser for bebyggelsen i BKB, samlet på felt f_SPA1-2, hvorav minimum 3 HC-plasser med følgende dimensjoner: bredde 4,5 m og lengde 6 m.

2.6 Støy

- 2.6.1 Grenseverdiene i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for planområdet.
- 2.6.2 Ved bygg- og anleggsvirksomhet skal grenseverdier i tabell 4 i T-1442 overholdes.

2.7 Byggegrenser

- 2.7.1 Byggegrense for felt BKB fremgår av plankartet. Byggegrensen for felt BRE og BTK er sammenfallende med formålsgrensen.

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Søknad om tillatelse til tiltak

3.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

- a. Utomhusplan (med X-, Y-, Z-koordinater) som viser:
 - Bebyggelsens plassering og byggehøyder i forhold til regulerte byggegrenser og påførte piler for inngang.
 - Høyde angitt som punkthøyde for overkant gulv i inngangsetasje.
 - Atkomst til tomt, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal.
 - Sykkelparkeringsplasser.
 - Bearbeiding av terreng, avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering
 - Beplantning, grøntarealer og bevaring av eksisterende vegetasjon.
 - Gangareal, møteplasser med oversikt over utforming, belegg, møblering og belysning
 - Gjerder, støttemurer og andre konstruksjoner.
 - Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilkomst for renovasjonsskjøretøy
- b. Fasadetegning som viser materialbruk og fargevalg.
- c. Oversikt over ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer.
Fasadeoppriss og snitt med tydelig materialbruk og farge, samt produktvalg
 - Det skal leveres fasadeoppriss for alle fasader.
 - Snitt skal leveres for hver bygningskropp.
- d. Estetisk redegjørelse som redegjør for byggverkets og anleggenes utforming, farge- og materialbruk og hvilken måte bygningen gir karakter og særpreg til området. Det skal redegjøres for bruk av varige kvalitetsmaterialer, jf. pkt. 4.1.1c)
- e. Redegjørelse for håndtering av overvann i tråd med vedlagte overvannsrapport og kommunens overvannsveileder. Beskrivelse av drifts- og vedlikeholdsrutiner for overvannsanleggene.
- f. Redegjørelse for parkering.
- g. For tiltak som grenser til bjørketrærne langs Stasjonsgata skal det utarbeides en marksikringsplan som dokumenterer at eksisterende bjørker med tilhørende rotsone ikke berøres av tiltaket.

3.1.2 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

- a. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres redegjørelse for anleggsgjennomføring mht. trafikkavvikling, fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende, samt skilting og vurdering av støy- og støvreduserende tiltak, samt renhold, driftstider og tilgang til utrykningskjøretøy. Det skal også redegjøres for energiløsning.

3.1.3 Ved ferdigattest skal det leveres «som-bygget» dokumentasjon og innmåling av anleggene, inkludert infiltrasjonsgrøft og påkoblingspunkt til offentlig overvannsnett.

3.2 Plan for overvannshåndtering

3.2.1 Plan som viser løsning for håndtering av overvann, som følger reguleringsplanen, skal være førende for utbygging av området.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Bevertning (BKB)

- a. Innenfor feltet BKB tillates blokkbebyggelse med forretning/tjenesteyting/bevertning i 1. etasje mot Stasjonsgata. De overliggende etasjene skal benyttes til boligformål.
- b. Maksimalt tillatte gesimshøyde og utnyttelsesgrad for bebyggelsen fremgår av plankartet.

- c. Ny bebyggelse skal tilpasses Stasjonsgatas særpreg, herunder bebyggelsens utvendige farger, materialbruk og arkitektoniske stil.
Byarkitekt i kommunen må godkjenne estetisk redegjørelse, fasadeutforming, farge og materialbruk ved rammesøknad.
- d. Innenfor bygget tillates det etablert tekniske rom (herunder nettstasjon og telesentral) og andre funksjoner som er nødvendige for å ivareta bebyggelsesformålet.

4.1.2 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a. Renovasjonsløsning skal godkjennes av IØR før rammetillatelse for bebyggelse.

4.1.3 Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

- a. Innenfor felt BTK tillates etablert telesentral.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (f_SKV1-2)

- b. Kjøreveg f_SKV1 er felles kjøreveg Vollebekk.
- c. Kjøreveg f_SKV2 skal benyttes til felles adkomstvei for gnr./bnr. 426/351, 426/341 og 411/39, eller senere fraskilte eiendommer fra disse.

4.2.2 Fortau (o_SF)

- a. Fortau o_SF reguleres til fortau. Mindre avvik fra formålsgrensene tillates som følge av detaljprosjektering og terrengtilpasning.

4.2.3 Veg (f_SV)

- a. Veg-/ og parkeringsareal for beboere på eiendommen 426/351.

4.2.4 Torg (ST)

- a. Torg ST reguleres til torg og skal opparbeides som et sentralt møtested langs Stasjonsgata. Feltet kan benyttes til uteservering og skal opparbeides med møblering, materialer og fordrøyningsbed i tråd med utomhusplan/plan for overvannshåndtering.

4.2.5 Gangveg/gangareal (f_SGG)

- a. Felt f_SGG reguleres til gangveg/gangareal. Feltet skal opparbeides som en trafikksikker gangstruktur gjennom parkeringsplassen fram til bebyggelsen i felt BKB og frem til Stasjonsgata. Arealet skal være tydelig avgrenset fra parkerings- og manøvreringsarealer, gjennom oppmerking og materialvalg, med lesbare ferdselslinjer. Der f_SGG møter SPA2 sin vestre kant skal det etableres kantstein.
- b. Gangarealene er felles for eiendommene 426/24, 426/32, 426/40 og 426/5.
- c. Kjørende til felt f_SPA1–2 kan krysse felt f_SGG.

4.2.6 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-5)

- a. Felt SVG1–5 reguleres til annen veggrunn – grøntareal.
- b. Innenfor felt SVG1 skal bjørkealléen med rotsone bevares.
- c. I felt SVG1 og 3–4 skal det legges til rette for en funksjonell bruk i tilknytning til vegarealer. Feltene skal fremstå som grønne, være pent opparbeidet og beplantet. Felt SVG3 skal brukes til snøopplag og infiltrasjon av overvann. Grunneier er ansvarlig for vedlikehold av infiltrasjonsgrøft med tilhørende sluk og sandfang (426/5 og /40).

4.2.7 Parkering (f_SPA1-2)

- a. Parkeringsanlegg f_SPA1-2 er felles parkeringsplass og adkomst for gbnr. 426/24, 426/32, 426/40 og 426/5.

- b. Innenfor f_SPA2 skal det etableres minst 3 HC p-plasser.
- c. Innenfor f_SPA2 skal det etableres minst 15 p-plasser for sykler i et funksjonelt stativ med mulighet for å låse fast ramme og hjul. Sykkelparkeringene skal være overbygget.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turvei (o_GT)

- a. Felt o_GT reguleres til offentlig turvei og skal sikre en offentlig gangforbindelse mellom Spydeberg torg og frem til opparbeidet turvei mot Hyllibekken.
- b. Det skal sikres adkomstrett for kjøretøy fram til parkering og bebyggelse på eiendommen med gnr./bnr. 426/351 (Stasjonsgata 30).

5. Bestemmelser til hensynssone

5.1 Frisikt H140 (felt H140_1–3)

- 5.1.1 Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.
- 5.1.2 Enkeltelement som trær, stolper eller liknende kan stå innen sikktrekanten. Eventuelle trær i sikktrekanten skal oppstammes slik at trekrone ikke hindrer sikt.

5.2 Ras- og skredfare H310 (felt H310)

- 5.2.1 Ved søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i Byggeteknisk forskrift (TEK), der Geoteknisk stabilitetsrapport v/ Geoteknikk AS rev.3, datert 08.05.25, legges til grunn. Skredfare utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområde

6.1 Bestemmelsesområde – utforming (§ 12-7)

6.1.1 Bestemmelsesområde #1

- a. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates eksisterende bygning helt eller delvis revet.
- b. Bygning innenfor bestemmelsesområde #1 tillates delvis revet, dersom hensynet er å ivareta telesentralen i bygningen (felt BTK). Den delen av bygningen som skal rives, må være revet senest to etter at det er gitt rivningstillatelse. Tilstrekkelig sikkerhet for omkringliggende kjøretøyer og myke trafikanter må sikres i den midlertidige fasen.

6.1.2 Bestemmelsesområde #2

- a. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates takoverbygg og trapp/ramper i forbindelse med inngangsparti til forretninger i felt BKB.

7. Rekkefølgekrav

7.1 Før bebyggelse tas i bruk

- 7.1.1 Før bebyggelsen tas i bruk skal tekniske anlegg, vei, vann og avløp, elektrisitet og nødvendige sikringstiltak i planområdet være etablert.

- 7.1.2 Før bebyggelsen tas i bruk, skal Torg (ST), fortau (o_SF) og gangforbindelser gjennom parkeringsplassen (f_SGG) med overvannstiltakene som er listet opp i reguleringsplanens overvannsrapport være opparbeidet. Parkeringsplass f_SPA1 tillates en midlertidig utforming inntil bygg i bestemmelsesområde #1 er revet. Midlertidigheten skal gjelde i maks to år etter det er gitt rivningstillatelse jf. også § 6.1.1.
- 7.1.3 Fylkeskommunen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveg 122 Stasjonsgata.