



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_414 Detaljregulering for KVARTAL 36

Utarbeidet av Mjøsplan AS
Sist revidert 01.07.19

1.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 16.10.2018, sak 141/18
Høring og offentlig ettersyn 27.10.18 – 10.12.18.
2.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 19.08.2019, sak 61/19.
2. gangsbehandling i formannskapet strategi og plan 27.08.2019, sak 19/19.
Vedtak i kommunestyret 05.09.2019, sak 122/19.

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Endringer etter 1. gangsbehandling	01.07.2019	IMW

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg,
Forretning/kontor/tjenesteyting (1813) BKB
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
Kjøreveg (2011) SKV
Fortau (2012) SF
3. Juridiske punkt og linjer
Regulerte tomtegrenser
Regulert fotgjengerfelt
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Avkjørsel – både inn og utkjøring
RpBåndleggingGrense

FORMÅLSBESTEMMELSER

DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Fellesbestemmelser

§ 1.1 Støy (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Utenfor rom for varig opphold, inkludert minimum ett soverom pr. leilighet, skal innfri grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016. Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig lekeplass. Minst halvparten av rom med støyfølsom bruk skal ha vindu der utvendig støynivå er lavere enn $L_{den}=55$ dB. Minimum 1 soverom skal ligge slik til. Prosjekterte støytiltak, samt dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivaretatt, skal vedlegges rammesøknad. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal støytiltak være utført.

§ 1.2 Tilgjengelighet for alle/universell utforming (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer i bygningen, samt gangadkomster til hovedinnganger. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser dimensjonert for bevegelseshemmede i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Fortau skal ha et tverrfall på maksimalt 2% og skal opparbeides med terskelfrie overganger.

§ 1.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skulle framkomme automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf Kulturminnelovens §8, 2. ledd.

§ 1.4 Radon (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige nye boliger - så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

§ 1.5 Oppvarming

Nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegge for tilknytning til fjernvarme.

§ 1.6 Overvann

Ved søknad om igangsetting skal plan for overvannshåndtering foreligge og være godkjent av Ringerike kommune.

§ 1.7 Renovasjon

Plassering og utforming av renovasjonsløsning skal fremkomme ved søknad om tiltak. Det skal etableres nedgravd løsning der dette er mulig. Løsning for renovasjon skal godkjennes av lokalt renovasjonsselskap (HRA).

§ 1.8 Vegetasjon

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan, denne skal vise eksisterende og ny vegetasjon innenfor planområdet. Trær som står utenfor BKB skal bevares hvis mulig og erstattes ved skade eller nødvendig felling under byggeperioden.

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/kontor, BKB.

1. Arealbruk (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Område BKB er regulert til bolig/forretning/kontor.

Innfor formålet er det tillatt etablert kafeer, restauranter ol. I forbindelse med forretninger i første etasje kan det etableres uteområder med uteservering. Det skal ikke etableres forretningsvirksomhet som er spesielt trafikkskapende.

Innenfor BKB er det ikke tillatt med boliger i byggets 1. etasje som har fasade i vest og vender ut mot Storgata. Øvrig areal i 1. etasje som vender ut mot Sundgata tillates brukt til boliger.

2. Utnyttingsgrad (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Maks tillatt utnyttning er %BYA = 100%.

Maks tillatt BRA = 7000 m²

3. Byggehøyde (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

For BKB er maksimalt tillatte gesimshøyde opp til kote +100 og maksimalt 6 etasjer. Bygget skal trappes fra laveste byggehøyde i vest (maksimalt 4 etasjer), og høyeste i øst (maksimalt 6 etasjer). Øverste etasje i alle trinn skal være inntrukket minimum 3 meter fra vegglinn i fasader mot gate. Byggehøyder skal følge byggegrenser der dette er vist i plankartet.

4. Byggets utforming (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Nye bygninger innenfor BKB skal utformes slik at bygninger framstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Bebyggelsen skal ha fasadeuttrykk i harmoni med omkringliggende bygg i sentrumsområdet i Hønefoss.

5. Parkering og adkomst (jf. pbl. § 12-7, pkt. 7)

Overflateparkering inngår i BYA. Parkeringsdekningen skal være etter kommunal vedtekt.

Det skal maksimalt opparbeides én (1) parkeringsplass per boenhet. Parkering til boligene skal være i parkeringskjeller. Gjesteparkering og parkering tilhørende forretningsareal tillates på bakkeplan, maksimalt 23 parkeringsplasser innenfor BKB.

Antall sykkelparkering skal være iht. kommunens parkeringsforskrift, to (2) plasser per boenhet. Sykkelparkering skal være i egen sykkelbod som kan være i kjelleretasjen.

Eksisterende adkomster til bakenforliggende bebyggelse skal opprettholdes.

6. Lekeareal/uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Ved ny boligbebyggelse innenfor BKB skal det etableres leke- og uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal etableres på tak og på bakkeplan. Uteoppholdsarealet på bakkeplan skal opparbeides som lekeplass for små barn og skal minimum inneholde sandkasse, vippedyr og sittegruppe.

Det skal etableres 20 m² MUA per boenhet. 30-70 % kan løses på private balkonger. Lekearealet medregnes i MUA.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard.

§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau, SF

Fortau skal være opphøyd eller med sterk kontrast mot kjøreveg og med universell utforming mot fotgjengeroverganger.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

§ 4. Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentert tilfredsstillende forurensingsforhold i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter.

Før det gis brukstillatelse i området skal tilfredsstillende støyforhold dokumenteres for boliger iht. T-1442/2016 - retningslinje for støy i arealplanlegging.

Offentlige trafikkarealer innenfor planområdet, inkludert fortau og fotgjengerfelt skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligene.

Før det gis brukstillatelse skal støytiltak i henhold til støyrapport for ny bebyggelse være utført.

Lekeplass på bakkeplan skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.