



# RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 0605\_428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen

Utarbeidet av Ringerike kommune/Boligpartner AS 22.03.2018  
Sist revidert 20.02.2019

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**  
Høring og offentlig ettersyn **DATO - DATO**.  
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**  
2. gangsbehandling i formannskapet 2 **DATO**, sak **BHNR**  
Vedtak i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

*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                            | <i>Feltnavn</i> |
| - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | BFS1-2          |
| - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse   | BKS1-2          |
| - Renovasjonsanlegg                                | BRE1-2          |
| - Lekeplass  | BLK1-2          |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur      |                 |
| - Kjøreveg   | SKV1-10         |
| - Gang- og sykkelveg                               | GSV1-2          |
| - Parkering  | SPA1-4          |
| - Annen veggrunn – tekniske                        |                 |
| 3. Grønnstruktur                                   |                 |
| - Grønnstruktur                                    | G1-3            |

# Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

---

## § 1 Rekkefølgebestemmelser

### § 1.1 Før igangsettingstillatelse

1. 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.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger og annen teknisk infrastruktur skal teknisk plan for disse godkjennes av kommunen. Se § 5 for innhold. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.
3. Før det gis igangsettingstillatelse for områdene BFS1-2 og BKS 1-2 skal det dokumenteres at brannvannforsyningen tilfredsstiller forskriftsmessige krav.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal krysset o\_SKV1(fv.)/SKV2 være opparbeidet iht. statens vegvesens vegnormaler.
5. Før det gis igangsettingstillatelse til gang- og sykkelveg langs fylkesvei 163 skal det foreligge byggeplan godkjent av Statens vegvesen, og det skal være inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.
6. Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger skal gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for bygging av gang- og sykkelvei langs fylkesvei 163 være inngått.
7. Før det gis igangsettingstillatelse skal miljøoppfølgingsplan leveres til, og godkjennes av, kommunen. Denne skal bla. redegjøre for følgende:

- aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak.
- forebygging av støy og støvplager i anleggsperioden
- håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden

Det skal utnevnes en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp og avklare eventuelle klager.

8. Før det gis igangsettingstillatelse, og i forbindelse med søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert.
9. Før det gis igangsettingstillatelse, og sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det sendes inn en utomhusplan. Planen skal vise følgende:
  - Dokumentasjon på at krav til minste uteoppholdsareal, lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt
  - Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, samt en estetisk redegjørelse for bebyggelsen som beskriver materialbruk og fargevalg. Høyde skal være målsatt ved inngangspartier
  - Adkomst, sykkel- og biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig
  - Gangforbindelse mellom feltene og fram til felles lekeplass BLK1-2
  - Nye terrenghøyder som viser arrondering av tomte og forholdet til nabotomter, gjerder, forstøtningsmurer og eventuell støyskjerming
  - Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
  - Renovasjonspunkt og snuplass for renovatør
  - Leke- og uteoppholdsarealer med plassering av lekeapparater og sittebenker
  - Plan for nyplanting og bevaring av eksisterende vegetasjon, hvor spesielt randsonene er i fokus av hensyn til reduksjon av støv fra vei, landbruk og anleggsarbeid
  - Eventuell plassering av nettstasjon

- Overvannshåndtering

### § 1.2 Før brukstillatelse

1. Før det gis brukstillatelse for boliger skal gang- og sykkelveg adskilt fra fv. 163 med minimum 1,5 meter på strekningen Nedre Klekkenvei – Borgergata (o\_GSV1-2) være opparbeidet iht. statens vegvesens vegnormaler. På de deler av strekningen der skillet mellom fylkesvei og gang- og sykkelvei er mindre enn 1,5 meter skal det være et fysisk skille i form av rekkverk. Før tiltaket med gang- og sykkelveg kan igangsettes skal det foreligge byggeplan godkjent av Statens vegvesen, og det skal være inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.
2. SPA1-4 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse innenfor tilhørende delfelt.
3. Før brukstillatelse kan gis skal veistandard som beskrevet i § 2.1 være utbedret.
4. Før brukstillatelse kan gis skal tilrettelegging i form veistandard og snuhammer for renovasjonsbiler være etablert i henhold til dokumentert godkjent løsning fra renovatør (HRA).

### § 1.3 Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest for første bolig skal lekearealene BLK1-2 ferdigstilles i henhold til planen og lekearealet benevnt BLK2 i tilstøtende reguleringsplan, skal sikres med gjerde eller tilsvarende mot vei SKV2, for å hindre barn i å løpe ut i veien. Dersom det blir søkt om ferdigattest i vinterhalvåret, tillates lekeareal og sikring ferdigstilt senest innen uke 28 påfølgende sommer.

## Formålsbestemmelser

---

### § 2 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

#### § 2.1 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming og tilpasses omgivelsene. Bygninger/anlegg skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming innenfor hvert delfelt.

#### § 2.2 Universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal uteoppholdsarealer sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr.4. For bebyggelsen legges gjeldende teknisk forskrift til grunn for eventuelt krav om tilgjengelig bolig.

#### § 2.3 Støy

Grenseverdiene i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

#### § 2.4 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner, støttemurer e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1m. Ved avkjørsler skal tilfredsstillende friskt sikres.

#### § 2.5 Kulturminner

Bestemmelse til bestemmelsesområde #1 og #2 fastsettes av Riksantikvaren og føres inn etter at søknad om dispensasjon fra kulturminneloven er behandlet. Kulturminnene det søkes om dispensasjon for omfatter kulturminnene med ID236336 og ID236333.

Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme andre automatisk fredete kulturminner enn de som er nevnt over, gjelder varslingsplikten jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

### § 2.6 Overvann

Overvann og dreisvann skal i infiltreres eller fordrøyes lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

### § 2.7 Energi

Nettilknytning og eventuell omlegging av høyspent-/lavspenningskabler skal skje i samarbeid med netteier. Det er tillatt å oppføre mindre bygninger for leveranse av strøm til boligområdene, som transformatorbokser.

### § 2.8 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg tillates utover byggegrenser men innenfor maksimalhøyde

### § 2.9 Grunnforhold

Grave- og fundamenteringsforhold skal utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig.

### § 2.10 Massehåndtering

Det skal ved utbygging sørges for at eventuell matjord utnyttes på beste måte.

### § 2.11 Rød- og svartelistede arter

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

### § 2.12 Forurensningsloven

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensningsloven § 7.

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### § 3.1 Boligbebyggelse, BFS1-2 og BKS1-2

#### § 3.1.1 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-2

Feltene BFS1-2 skal utvikles med frittliggende småhusbebyggelse i inntil to etasjer og i form av eneboliger eller to-mannsboliger.

Innenfor BFS1 tillates det oppført inntil 2 boenheter.

Innenfor BFS2 tillates det oppført inntil 2 boenheter.

Parkering skal skje på felles parkeringsareal tilknyttet feltet og i henhold til kommunens gjeldende parkeringsforskrift.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Der byggegrensen ikke vises i plankartet samsvarer byggegrensen med formålsgrensen.

#### § 3.1.2 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-2

Feltene BKS1-2 skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse i inntil to etasjer og i form av to-mannsboliger eller firemannsboliger.

Innenfor BKS1 tillates det oppført inntil 4 boenheter.

Innenfor BKS2 tillates det oppført inntil 4 boenheter.

Parkering skal skje på felles parkeringsareal tilknyttet feltet og i henhold til kommunens gjeldende parkeringsforskrift.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet.

Der byggegrensen ikke vises i plankartet samsvarer byggegrensen med formålsgrensen.

### § 3.1.3 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) beregnes ut fra hvert delfelt for bolig med tilhørende parkeringsplass.

Maks tillatt prosent bebygd areal:

% BYA samlet for BFS1+SPA1 = % BYA=40

% BYA samlet for BFS2+SPA2 = % BYA=40

% BYA samlet for BKS1+SPA3 = % BYA=45

% BYA samlet for BKS2+SPA4 = % BYA=50

### § 3.1.4 Bygningshøyde og takform

Innenfor feltene BKS1-4 tillates det oppført bebyggelse i inntil 2 etasjer inkl. eventuell sokkel. Tillatt takform er pulttak, saltak eller valmtak med takvinkel mellom 5-35 grader.

Tillatte høyder:

For BFS1 er maks tillatte byggehøyde kote + 209,0.

For BFS2 er maks tillatte byggehøyde kote + 208,0.

For BKS1 er maks tillatte byggehøyde kote + 201,0.

For BKS2 er maks tillatte byggehøyde kote + 199,0.

Maks mønehøyde: 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 7m over gjennomsnittlig planert terreng.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 5,5m.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

### § 3.1.5 Terrengtilpasning

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad.

Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig. Ved oppføring av støttemur høyere enn 1,2 meter skal det legges opp til en trappet løsning.

### § 3.1.6 Universell utforming

Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, kjøkken, oppholdsrom og soverom/-mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet og boliger med krav om heis, skal ha trinnfri atkomst til inngangsplanet og til terrasse/privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

## § 3.2 Renovasjon, BRE1-2

Renovasjon skal løses på felles oppstillingsplass og i tilknytning til SKV2 eller SKV3. Det tillates oppføring av takoverbygg over søppelbeholdere.

-BRE1 skal være felles renovasjonsareal for delfelt BFS1-2

-BRE2 skal være felles renovasjonsareal for delfelt BKS1-2

## § 3.3 Lekeplass, BLK1-2

BLK1 er felles leke- og oppholdsareal for alle beboere innenfor planområdet.

Arealet skal som et minimum inneholde sandkasse, huskestativ og en fastmontert sittebenk.

Lekearealet skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming for å sikre tilgjengelighet for alle. Lekearealet skal sikres med støttemur/gjerde mot tilgrensende adkomstvei i sør.

BLK2 er felles sandlekeplass for alle beboere innenfor planområdet og skal inneholde minst en sandlekeplass og en fastmontert sittebenk.

Det tillates anlagt fordrøyningsmagasin i grunnen.

#### § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Løsning for vann og avløp
- Løsning for veiareal, fortau og snuhammer
- Løsninger for strømforsyning
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.
- Belysningsplan

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

Innenfor frisisiktlinjene vist i plankartet, skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær og stolper kan stå innenfor så lenge de ikke er til fare for trafikken.

- Frisikt mot offentlig kjøreveg SKV1 skal være 6x84m
- Frisikt mot adkomstvei SKV2 skal være 4x20m.
- Frisikt mot gang- og sykkelvei GSV1-2 skal være 3x35m

##### § 4.1 Veg, SKV1-10

- Veg SKV1 er offentlig og del av eksisterende fylkesvei 163.
- Veg SKV2 er atkomstveg for alle beboere innenfor planområdet samt følgende eiendommer: 102/129, 102/138, 102/210, 102/132 og 102/95, 102/135, 102/146, 102/133, 102/157, 102/216, 10/47, 102/168, 102/166, 102/165, 102/173, 102/233 og 102/2
- Veg SKV3 er adkomstveg for alle beboere innenfor planområdet samt følgende eiendommer: 102/95, 102/135, 102/146, 102/133, 102/157 og 102/216.
- SKV4-10 er private avkjørsler til tilstøtende eiendommer.

For SKV2 skal total veibredde være 8 meter inkl. grusskulder og grøfteareal. Veien skal ha asfaltert bredde på 4 meter. Kravet gjelder fra og med SKV1 og frem til og med innkjøring til SPA1.

For SKV3 skal total veibredde være 7 meter inkl. grusskulder og grøfteareal. Veien skal ha asfaltert bredde på 4 meter.

##### § 4.2 Gang- og sykkelveg, GSV1-2

Det skal etableres en offentlig gang- og sykkelvei langs fv. 163 som vist på plankart. Gangvegen reguleres med bredde 3.5 meter.

##### § 4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, VAT1-17

Arealene VAT1-15 omfatter vegens vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Arealene skal opparbeides pent og tilsås der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

- VAT1-4 er offentlige sidearealer til SKV1 (fv. 163) og GSV1-2.
- VAT3-17 er sidearealer til kjøreveg SKV2-3.

#### § 4.4 Parkering

Arealene SPA1-4 er felles parkeringsplasser og skal omfatte garasjer/carporter, utvendig parkering og manøvreringsareal. Hver boenhet skal ha minst én parkeringsplass i garasje eller carport.

- SPA1 er felles for beboere på delfelt BFS1.
- SPA2 er felles for beboere på delfelt BFS2.
- SPA3 er felles for beboere på delfelt BKS1.
- SPA4 er felles for beboere på delfelt BKS2.

Adkomsten/manøvreringsarealet til parkeringsplass SPA4, skal også benyttes som snuplass for renovatør.

Garasjer/boder skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet.

Der byggegrensen ikke vises i plankartet samsvarer byggegrensen med formålsgrensen.

#### § 5 Grønnstruktur

##### § 5.1 Grønnstruktur, G1-3

Arealene G1-3 er avsatt til felles grønnstruktur og skal benyttes som tursti/gangforbindelse til felles lekearealer. Arealet tillates beplantet og eventuelt opparbeidet med fast dekke.

#### § 6 Andre bestemmellesområder

Innenfor bestemmellesområde #1 og #2 fastsettes bestemmelsene av Riksantikvaren og føres inn etter at søknad om dispensasjon fra kulturminneloven er behandlet. Kulturminnene det søkes om dispensasjon for omfatter kulturminnene med ID236336 og ID236333.