



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_410 Detaljregulering for HØNENGATEN PANORAMA

Utarbeidet av stark arkitekter AS 12.05.2017
Sist revidert 15.11.2019 Ringerike kommune, Å.L

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 19.06.18, sak 21/18
Høring og offentlig ettersyn 3.10.2018-19.11.2018.
2. gangsbehandling i Strategi og plan 22.10.2019, sak 25/19
Vedtak i kommunestyret 07.11.2019, sak 163/19

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

Reguleringsformål

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

	<i>Feltnavn</i>
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt 1)	
- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	BBB 1-2
- Bolig/forretning/kontor	BKB 1-2
- Renovasjonsanlegg	BRE
- Lekeplass	BLK 1-2
- Annet uteoppholdsareal	BAU 1-3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 pkt 2)	
- Kjøreveg	SKV 1-3
- Fortau	SF 1-3
- Sykkelveg/-felt	SS
- Annen veigrunn – tekniske anlegg	SVT
- Parkering	SPP
- Annen banegrund – grøntareal	SBG
Grønnstruktur (§ 12-5 pkt 3)	
- Turvei	GT
Henssynssone (§ 12-6)	
- Sikringsone frisikt	

Eierform:
o_ = Offentlig
f_ = Felles

Formålsbestemmelser

§ 1. Fellesbestemmelser (pbl. § 12-7)

§ 1.1 Fasader og materialbruk (§ 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse skal bidra til en variert bygningsstruktur. Dette skal søkes gjennomført ved mulige sprang i lange fasader, tilbaketrekninger i bygningsvolum, ved oppdeling av fasader og ved hjelp av materialbruk.

§ 1.2 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (MD T-1442/12).

§ 1.3 Bygninger, anlegg og utearealer (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer i bygningen, samt gangadkomster til hovedinnganger.

Alle kabler føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.

Åpne tekniske anlegg på tak tillates ikke, de skal være del av bygningskroppen.

Det tillates ikke innglassing av balkonger eller terrasser. Utelagring tillates ikke ut mot tilgrensede gater og boligområder.

§ 1.4 Automatiske fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeid straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

§ 1.5 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Overflatevann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordøying/infiltrasjon. Det tillates ikke utslipp av overvann på avløpsnett. Både overvann og drens vann skal behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Valgte løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan, jf. § 6.1.1

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser

§ 2.1.1 Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres som vist på plankart innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Mindre avvike på plassering kan tillates etter egen søknad. Utgraving av balkonger, karnapper og takutstikk kan tillates med inntil 1,0 meter utover regulert byggegrense og viste markerte bebyggelse. Underjordiske parkeringsanlegg tillates plassert innenfor områdene i strid med byggegrense forutsatt av det er jordsmonn over overkant av takkonstruksjonen for beplantning.

Det tillates bygging av skur/boder på inntil 50 m² utenfor regulert byggegrense. (gjelder ikke mot jernbanen.)

§ 2.1.2 Byggegrense mot jernbanen

Regulert byggegrense fra midt av spor til bebyggelse er 20 meter. Mellom spor og bebyggelse etableres det turvei, sikkerhetsgjerd og støyskjerm/voll.

§ 2.1.3 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være:

- Bolig opptil 60 m²: 1,0 parkeringsplass for bil og 1,0 plass for sykkel
- Bolig fra 60 – 80 m²: 1,0 parkeringsplass for bil og 2,0 plass for sykkel
- Bolig over 80 m²: 1,0 parkeringsplass for bil og 2,0 plass for sykkel

- Kontor og forretning: 1,0 parkeringsplass pr. 100 m² og 2,0 plass for sykkel
- Industri/lager: 0,5 parkeringsplass pr. 100 m² og 1,0 plass for sykkel.

§ 2.1.4 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

Uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 50 m² pr. bolig.

En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger eller terrasser.

Kravet kan oppfylles i form av fellesareal/lekeareal.

Lekeareal skal minimum inneholde:

- En sandkasse
- Et huskestativ, med tre husker
- Et bevegelig lekedyr
- To benker med bord
- Noe fast dekke
- Sklie
- En tippuske
- Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som f.eks. ball-lek, aking, sykling, fast dekke som kan merkes opp til ulike spill osv.

§ 2.1.5 Tilknytningsplikt

Bygninger innen planområdet skal knyttes opp mot fjernvarmeanlegg.

§ 2.2 Boligblokkbebyggelse BBB 1-2

§ 2.2.1 Formål

Feltet BBB 1 og BBB 2 skal benyttes til boligformål, boligblokk med tilhørende anlegg.

§ 2.2.2 Utomhusplan

Det skal lages en samlet plan for området under ett. Ved en eventuell utbygging i flere byggetrinn skal disponeringen av byggetrinn vises.

§ 2.2.3 Utnyttingsgrad og høyde

Bruksareal for bolig i BBB 1 skal ikke overstige 2700 m² BRA.

Bruksareal for parkeringskjeller i BBB 1 skal ikke overstige 1000 m² BRA.

Bruksareal for bolig i BBB 2 skal ikke overstige 2100 m² BRA.

Bruksareal for parkeringskjeller i BBB 2 skal ikke overstige 1000 m² BRA.

Maksimal byggehøyde for geims er vist med koter i plankart.

§ 2.3 Bolig/forretning/kontor BKB 1

§ 2.3.1 Formål

Feltet skal nyttes til blandet formål bolig, forretninger og kontor.

Ved utbygging av BKB1 skal utkjøring til Hønengata saneres, og ny adkomst anlegges via Ullerålgata og SKV5.

§ 2.3.2 Utnyttelsesgrad og høyde

Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 60 % BYA.

Gesimshøyde skal ikke overstige 10,0 meter fra ferdig planert terreng.

§ 2.4 Forretning/kontor BKB 2

§ 2.4.1 Formål

Feltet skal nyttes til blandet bebyggelse av forretninger og kontor.

§ 2.4.2 Utnyttelsesgrad og høyde

Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 20 % BYA.

Gesims- og mønehøyde i henhold til pbl. § 29-4 første ledd.

§ 2.5 Renovasjonsanlegg BRE

Område BRE skal nyttes til felles renovasjonsbeholder. Renovasjonsløsningen skal være under bakkenivå. Løsning for renovasjon skal være i samsvar med den til enhver tids gjeldende renovasjonsforskrift for Ringerike kommune,

§ 2.6 Lekeplass BLK 1-2

Felt BLK 1 og 2 skal benyttes til uteoppholdsareal med grøntanlegg, møteplass og lekeplass. Grøntanlegget skal inneholde vegetasjon som bidrar til overvannshåndtering. Som del av beplantningen skal det benyttes planter som gir mulighet til å søke skygge i den varme årstiden. Møte-/lekeplassen skal ha benker/sittemulighet, lekeapparat, og være tilrettelagt for uteopphold. Grøntanlegg og møte-/lekeplass skal utformes og opparbeides i samsvar med godkjent situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jf. §§ 2.1.4 og 6.1.1.

§ 2.7 Annet særskilt angitt bebyggelse og anlegg.

Annet uteoppholdsareal skal benyttes som sideareal til fortau og turvei. Arealet skal ha en parkmessig utforming, og kan benyttes til snøopplag.

Det skal innenfor formålet anlegges støyskjermen i tråd med gjeldene støyretningslinjer. Støyskjerming utformes enten som voll eller skjerm, eller som en kombinasjon av disse. Støyskjerm skal utformes i tråd med øvrige bebyggelse på planområdet, dette med tanke på arkitektonisk uttrykk, materiale og fargevalg. Støyskjerm skal fortrinnsvis oppføres i treverk. Støyvoll skal beplantes og ha et parkmessig uttrykk. Bane NOR skal uttale seg til plassering og utforing ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål angitt i plankart.

§ 3.1.2 Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

§ 3.1.3 Vegstandard

Veg med tilhørende avkjørsler skal være utformet etter Statens vegvesens sine normaler.

§ 3.1.4 Vegens stigningsforhold

Veg skal ha stigning på maks 1:8. Turvei følger eksisterende terreng.

§ 3.1.5 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler i plankartet.

Eksisterende adkomst fra Hønengata for eiendommen Hønengata 59 stenges for inn- og utkjøring når denne eiendommen bygges ut. Ny adkomst til eiendommen er fra Ullerålgata.

§ 3.1.6 Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig utforming.

§ 3.2 Kjøreveg SKV 1-3

Ullerålgata øvre del opparbeides slik som vist på plankart. Den blir hovedatkomst til boligene på eiendommen Hønengata 59. Det tillates parkering for bil og sykkel på SKV 5. Vegen er offentlig.

§ 3.3 Fortau SF 1-3

Gang og sykkelveien er hoved ferdselsåre for gående og syklende langs Hønengata og har den profil og utforming som plankartet viser.

§ 3.4 Parkering SPP

Området brukes til parkering for biler og sykler. Det opparbeides med fast dekke og oppmerking av plasser. På området kan bygning/konstruksjon for over- og inndekning av sykkelparkering etableres.

§ 3.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT, SBG

Området SVT er sideareal til veien Ullerålgate. Området er nødvendig teknisk sideareal (veiskulder, grøft).

Området SBG er sideareal til jernbane. Det skal etableres sikkerhetsgjerde i høyde på 1,8 meter mot jernbanen, slik som vist på plankartet.

§ 4. Grønnstruktur

§ 4.1 Turvei GT

Det opparbeides turvei (GT-3031) langs området slik som vist på plankart. Turveien er offentlig.

§ 5. Hensynssoner

§ 5.1 Frisiktsone ved veg

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på plankart. I området omfattet av frisikt skal det ikke være hindringer høyere enn 1 meter. Det skal ikke plasseres gjenstander eller etableres sikthindrende vegetasjon i frisiktsone.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før tillatelse til tiltak

§ 6.1.1 Krav til utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det være utarbeidet utomhusplan for det enkelte delfelt. Utomhusplanen skal leveres i SOSI-format, hvor formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter er identiske med vedtatt plankart. Innenfor disse grensene skal utomhusplanen i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser.

Den skal i minimum også omfatte:

- uteoppholds- og lekeareal
- materialbruk/belegning, opparbeidelse av gangsti
- adkomst og parkering (bil-(inkl. HC parkering), sykkel-, innkjøring til p-kjeller, interne kjøre og gangveier
- areal til snøopplag,
- renovasjonsløsning og lager for avfall
- tverrsnitt o.l. for å vise universell utforming

- koter for eksisterende og prosjektert terreng
- gjerder, trapper, forstøtningsmurer
- beplantning
- overvannshåndtering

§ 6.1.2 Dokumentasjon om ivaretagelse

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av:

- grunnforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- støynivå og eventuelle avbøtende støytiltak
- tilfredsstillende utforming og lysforhold på lekeareal
- universell utforming
- fasader og materialbruk
- håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann (VA-plan)

§ 6.1.3 Rigg- og miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 og BBB2, skal det utarbeides en riggplan for anleggsperiode, samt en miljøoppfølgingsplan som beskriver natur og nærmiljø, forurensing (håndtering av overskuddsmasser) og ressursbruk (energieffektivisering, avfallshåndtering etc.).

§ 6.2 Før brukstillatelse/ferdigattest

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

All bebyggelse:

- Tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett
- Tilhørende parkering,
- Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal tiltakene i reguleringsplan «Fv. 35 Hønengata» på strekningen fra parsellslutt ved Krokenveien til og med krysset med Industrigata være ferdigstilt.

Boliger:

- Tilhørende uteoppholdsareal (avhengig av årstid)
- Tilhørende lekeplass (avhengig av årstid)

§ 6.3 Generelle rekkefølgebestemmelser

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. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i planområdet før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillende brannvesenets krav.
3. Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygninger innenfor planområdet før nødvendig sikringsgjerde på 1,8 meter mot jernbanen er etablert.
4. Før midlertidig brukstillatelse gis for boliger i BBB 1 og BBB2 skal støyskjermer/voller være etablert.
5. Før midlertidig ferdigattest gis for boliger i BBB 1 og BBB 2 gis skal avkjørsel mot Hønengata være stengt.
6. Det gis ikke igangsettingstillatelse før tiltaksplan for opprydning er godkjent.
7. Før det gis ferdigattest skal turvei og gangveier være etablert.
8. Før et gis ferdigattest ved utbygging av BKB1 skal utkjøring til Hønengata saneres, og ny adkomst anlegges via SKV5.