



# RINGERIKE KOMMUNE

## Strategi- og utviklingsavdelingen

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### 0605\_430 Detaljregulering for Krokenveien 23 og 40A

Utarbeidet av COWI AS, 08.02.2019  
Sist revidert av Ringerike kommune 28.05.2019

Førstegangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.03.2019, sak 22/19  
Høring og offentlig ettersyn 29.03.2019 til 13.05.2019  
Andregangsbehandling i Formannskapet 18.06.2019, sak 88/19  
Vedtak i kommunestyret 27.06.2019, sak 101/19

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 reguleringsgrensen som er vist på plankartet.  
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	<i>Feltnavn</i>
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)	
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-2
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB 1-2
Lekeplass	BLK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	
Kjøreveg	SKV 1-3
Fortau	SF
Gangveg	SGG
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)	
Friområde	GF

Eierform:

*o\_ = offentlig*

*f\_ = felles*

# Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

---

## § 1 Rekkefølgebestemmelser

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

### § 1.1 Før rammetillatelse

#### § 1.1.1 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 og BBB2, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, overvann og tilkobling til fjernvarmeanlegg.

#### § 1.1.2 Situasjonsplan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utearealer inkludert lekeplass for angjeldende felt. Situasjonsplanen skal inneholde:

- bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming
- estetiske forhold; fjernvirkning/nærvirkning, materialbruk og farger
- forhold til omkringliggende bebyggelse
- gjesteparkering inkludert manøvreringsareal
- sykkelparkering
- plassering av nedgravd renovasjonsanlegg, og løsning for renovasjonsbil
- eksisterende og nytt terreng (skjæringer, fyllinger og murer)

### § 1.2 Før igangsettingstillatelse

#### § 1.2.1 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.).

#### § 1.2.2 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent utomhusplan, samt snitt og annen dokumentasjon som viser:

- eksisterende og nytt terreng (jf. § 1.1.2)
- beplantning
- benker
- trapper
- dekke
- murer
- stigningsforhold
- avfallshåndtering
- lekeplasser (med plassering av lekeutstyr/møblering)
- oppholdsareal
- snøopplagring
- ivaretagelse av tilgjengelighet/universell utforming
- overvannshåndtering

#### § 1.2.3 Fundamentering

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektering av fundamentering er utført av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse.

## § 1.3 Før brukstillatelse

### § 1.3.1 Veg, vann og avløp

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 og BBB2, skal kjøreveg, fortau, gangveg (f\_SKV3 og o\_SF1), vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

### § 1.3.2 Fjernvarme

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 og BBB2, skal fjernvarmeledning og nødvendige tekniske installasjoner for tilknytning til fjernvarmenettet være etablert i henhold til godkjente tekniske planer.

### § 1.3.3 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 skal utearealer og lekeplass innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB2 skal utearealer innenfor felt og utearealer og lekeplass i felt f\_BLK1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i BKS1 og BKS2 skal utearealer innenfor angjeldende tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

### § 1.3.4 Fotgjengerovergang

Før det gis brukstillatelse skal det etableres en fotgjengerovergang over Krokenveien, samt tilknyttet fortau og/eller gangveg. Plassering av fotgjengerovergang avklares i gjennomføringsavtale (utbyggingsavtale).

## Formålsbestemmelser (pbl. § 12-5)

---

## § 2 Fellesbestemmelser

### § 2.1 Universell utforming (pbl. §§ 12-7 første ledd nr.4 og 29-3)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper.

### § 2.2 Kulturminner (pbl. § 12-7 første ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

### § 2.3 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nære kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsloop opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

### § 2.4 Geotekniske vurderinger (pbl. § 12-7 første ledd nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av nye boligbygg og vesentlige terrenginngrep skal det følge en geoteknisk vurdering.

### § 2.5 Støy og annen forurensning (pbl. 12-7 første ledd nr.3)

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

### § 2.6 Renovasjon (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Nedgravde renovasjonsløsninger skal plasseres i felt for bebyggelse og anlegg ved etablering av ny bebyggelse, og skal ha enkel tilgang fra kjøreveg.

### § 2.7 Anleggsfase (pbl. § 12-7 første ledd nr. 12)

Ved anleggsarbeid i områdene BBB1 og BBB2 må det sørges for åpen og trygg adkomst til naboeiendommer og adkomst til skolevei. Det skal sikres varsling i god tid dersom anleggsarbeid medfører omlegging eller stenging av vei, jf. § 1.2.1 riggplan.

### § 2.8 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7 første ledd, nr. 1 og 4)

Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minst 10 m<sup>2</sup> og ha minimum 2,5 m dybde.

Felles takterrasser kan benyttes inn i beregning av uteoppholdsareal.

### § 2.9 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses områdets særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter.

Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

Det skal ved søknad om tillatelse redegjøres for tiltakets estiske sider i forhold til deg selv og omgivelsene.

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### § 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

#### § 3.1.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BKS1 og BKS2 omfatter areal regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

#### § 3.1.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.

Maksimalt bruksarealer for garasje/uthus skal ikke overstige 60 m<sup>2</sup> BRA.

#### § 3.1.3 Uteoppholdsareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver boenhet, jf. § 2.8. Arealet skal fortrinnsvis etableres på terreng. Inntil 50 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

#### § 3.1.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer/uthus mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### § 3.1.5 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse.

#### § 3.1.6 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det avsettes maks to biloppstillingsplasser, og minimum to sykkelparkeringsplasser, pr. boenhet.

### § 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

#### § 3.2.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BBB1 og BBB2 omfatter areal regulert til blokkbebyggelse.

#### § 3.2.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Bruksareal (BRA m<sup>2</sup>) for felt BBB1 = 3 880 m<sup>2</sup> fordelt på 5 etasjer og kjelleretasje.

Bruksareal (BRA m<sup>2</sup>) for felt BBB2 = 5 760 m<sup>2</sup> fordelt på 4 etasjer og kjelleretasje.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som angitt i plankart.

### § 3.2.3 Uteoppholdsareal og lekeareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver boenhet jf. § 2.8. Inntil 80 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

Alle boenheter skal ha tilgang til egen privat uteareal på balkong eller terrasse.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 380 m<sup>2</sup> på andreetasjes nivå, med beliggenhet mellom bygget og friområde felt o\_GF1 (arealet er ikke inkludert i BRA m<sup>2</sup> for bygg i felt BBB1). Innenfor felles uteareal skal det etableres en lekeplass som skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 60 m<sup>2</sup> mellom bygget og Krokenveien.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*.

### § 3.2.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB1 = kotehøyde +116,0 moh.

Øverste etasje skal være inntrukket.

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB2 = kotehøyde +108,0 moh.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

### § 3.2.5 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det skal etableres garasjeanlegg i underetasje under bygg i feltene BBB1 og BBB2:

Under felt BBB1 skal det etableres 20 parkeringsplasser.

Under felt BBB2 skal det etableres 35 parkeringsplasser.

For begge felt skal det avsettes maks 1 biloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal over BRA m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup>.

Det skal i tillegg etableres minst 2 plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede for hvert av de to feltene BBB1 og BBB2. Disse plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier og/eller inngang til heis.

Det skal tilrettelegges for lading av EL-biler og EL-sykler i garasjeanleggene.

Det skal etableres sykkelparkering og fasiliteter for vedlikehold av sykler i garasjeanleggene eller i annet fellesareal under tak.

Det avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal under BRA m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup>, og minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet med bruksareal over BRA m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup>.

### § 3.2.6 Fjernvarme (pbl. § 12-7, første ledd nr. 1 og nr. 8)

Det skal tilrettelegges for at bebyggelsen i felt BBB1 og BBB2 kan kobles til fjernvarmenettet. Tilknytning skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som godkjennes av fjernvarmeleverandør.

### § 3.3 Lekeplass (§ 12-7 første ledd nr. 1)

Felt f\_BLK1 omfatter areal regulert til felles lekeplass for boligene i felt BBB2.

Lekeplassen skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.

Innenfor feltet skal det etableres et regnbed/infiltrasjonssone for fordrøyning av overvann.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*, og vises i utomhusplan.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, ledd nr. 2)

### § 4.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

### § 4.2 Kjøreveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o\_SKV1 (Sagaveien) og o\_SKV2 (Krokenveien) skal være offentlig kjøreveg.

Felt f\_SKV3 skal benyttes som felles adkomstveg for felt BKS1 og felt BBB2.

### § 4.3 Fortau (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o\_SF1 skal være offentlig fortau.

### § 4.4 Gangveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o\_SGG1 skal være offentlig gangveg.

### § 4.5 Annen veggrunn, grøntareal (pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Felt o\_SVG1 skal være offentlig og benyttes til sideareal langs fortau.

## § 5 Grønnstruktur

### § 5.1 Friområde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o\_GF1 skal være offentlig friområde. Det tillates ikke tiltak som medfører at forbindelsen til Krokenveien kan oppfattes som privat.