RINGERIKE KOMMUNE

MILJØ- OG AREALFORVALTNING, AREAL- OG BYPLANKONTORET

# REGULERINGSBESTEMMELSER
# 439 Detaljregulering for Hvervenmoen

Forslag pr 12.10.2018
Revidert
Revidert

---

1.gangs behandling i planutvalget xxxx
Offentlig høring xxxx
2.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning xxxxx
Formannskapet xxxxx
Vedtatt av kommunestyret xxxxx

---

## REGULERINGSFORMÅL

Regulert område vises med reguleringsgrense på plankart.

Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg,
   - Forretninger BF1
   - Bevertning BB1
   - Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV1

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Offentlig kjøreveg o_SKV 1-2
   - Annen veggrunn-grøntareal SVG 1-3
   - Parkering SPA 1

## § 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### §1.1 Felles bestemmelser

1. Byggs plassering (jf. Pbl§12-7 pkt.2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrense er vist på plankartet.

2. Radon. (jf. Pbl§12-7 pkt.4)

Ved nybygg skal det gjøres nødvendige tiltak for å beskytte mot radon i varige oppholdsareal.

3. Grunnforhold. (jf. Pbl§12-7 pkt.12)

Før områdene kan bebygges skal grunnforholdene være kartlagt mht sikkerhet for bygg og uteområder. Kommunen kan kreve utredninger fra faglig kompetente mht dette.

4. Overvannsanlegg. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

Overvann skal tas hånd om på egen grunn.

Ved behov kan det anlegges fordrøyningsbasseng og andre lokale løsninger for overvann.

5. Kulturminner. (jf. Pbl§12-7 pkt.6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

**§1.2 Bebyggelse og anlegg.**

Disse områdene er delt i områder for forretninger, bevertning og bensinstasjon/ vegserviceanlegg.

*1. Område for forretning BF1 (jf. Pbl§12-7 pkt.1)*

Område BF1 skal nyttes til forretninger.

1a. Utnyttelse (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 75% BYA. Prosent skal regnes ut fra arealet til avsatt byggeområde og omfatter kun bygninger, ikke andre flater.

Dagligvareforretningen skal maksimalt ha en samlet flate på 1835 $m^2$. Da er lager, personalrom og andre tilhørende arealer for drift av denne inkludert.

1b. Byggehøyde (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Maksimal gesimshøyde 13m over eksisterende terreng.

På området kan opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler, boder og felles avfallsoppsamling.

1c. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Fasader skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

1d. Miljøhensyn. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegget skal legges høyt og lengst unna trafikkerte veger.

*2. Område for bevertning*

2a. Formål bevertning (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Område BB1 skal nyttes bevertningssted med overnattingsmuligheter.

2b. Utnyttelse (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 65% BYA. Prosent skal regnes ut fra arealet til avsatt byggeområde og omfatter kun bygninger, ikke andre flater.

2c. Byggehøyde (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal gesimshøyde 11m over eksisterende terreng.

På området kan opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler, boder og felles avfallsoppsamling.

2d. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Fasader skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

2e. Miljøhensyn. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegget skal legges høyt og lengst unna trafikkerte veger.

I rom med støyfølsom bruk skal støyretningslinjene T-1442(2016) gjelde.

*3. Bensinstasjon/vegserviceanlegg.*

3a. Formål bensinstasjon/vegserviceanlegg (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Område BV1 skal nyttes til bensinstasjon/vegserviceanlegg.

3b. Utnyttelse (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 15% BYA. Prosent skal regnes ut fra arealet til avsatt byggeområde og omfatter kun bygninger, ikke andre flater.

3c. Byggehøyde (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal gesimshøyde 10m over eksisterende terreng.

På området kan opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler, boder og felles avfallsoppsamling.

3d. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Fasader skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

3e. Parkering (jf. Pbl§12-7 pkt.4 og 7)

Parkering kan anlegges på bakkeplan.

Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2 og skal omfatte minst 2 plasser.

3f. Miljøhensyn. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegget skal legges høyt og lengst unna trafikkerte veger.

I rom med støyfølsom bruk skal støyretningslinjene T-1442(2016) gjelde.

## §2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### §2.1 Fellesbestemmelser

1. Vegstandard (jf. Pbl§12-7 pkt.4)

Vegenes standard skal så langt det passer tilpasses bevegelseshemmede i hht. Teknisk Forskrift.

### §2.2 Kjøreveg

1. Formål kjøreveg. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Veg o_SKV1 og 2 skal nyttes til offentlige veger.

### §2.3 Annen veggrunn-grøntareal

1. Formål annen veggrunn-grøntareal. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Områdene SVG1-3 skal nyttes til grønnrabatter. De kan beplantes med trær.

## §2.4 Parkering

1. Formål parkering. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

SPA1 skal nyttes til parkeringsplasser.

Parkering kan anlegges på bakkeplan.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2 og skal omfatte minst 10 plasser.

Det skal anlegges to parkeringsplasser med hurtigladestasjon for el-biler.

Det skal avsettes minimum 77 parkeringsplasser for biler og 40 parkeringsplasser for sykler knyttet til forretningsformål. For formålet bevertning skal det avsettes 21 parkeringsplasser for biler og 10 for sykler.

Tilhørende grøntarealer skal være plen og lave busker. Det settes ikke krav til å opparbeide dette.

# §3 HENSYNSSONER

## §3.1 Sikringssone frisikt (jf. Pbl§12-7 pkt.2/4)

Sikringssone frisikt skal ivareta nødvendig frisikt ved avkjørsler. I frisiktsonen skal det ikke forekomme vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilliggende vegnivå.

# §4 TILGJENGELIGHET- UNIVERSELL UTFORMING (jf. Pbl§12-7 pkt.4)

1. Det skal legges vekt på universell utforming. Allment tilgjengelige anlegg innenfor både offentlig veganlegg og de private byggeområdene skal, så langt det ligger til rette for det, utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

# §5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Bestemmelsene om rekkefølgebestemmelser stilles med hjemmel i PBL §12-7 pkt. 10.

2. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg, som eventuelt skal overtas av kommunen, er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.

3. Trafikkarealer innenfor planområdet skal opparbeides før brukstillatelse for bygg kan gis.

4. Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:
   Plassering av bygg, tilpasning til omgivelsene, utnyttelse av ubebygd areal, adkomst og gangforbindelser, parkeringsareal inkl. sykkelparkering, plass for renovasjon.

5. Ved byggemelding av ny bebyggelse skal det dokumenteres at det blir avsatt nok parkeringsplasser.

6. Før det gis brukstillatelse på dagligvarebutikk innen planområdet skal

    a. fotgjengerfeltet øst for krysset med Arnold Dybjords vei flyttes 10 m vestover fra dagens beliggenhet, og
    b. Osloveiens arm mot nord i rundkjøringen på Hvervenkastet endres, slik at det blir to innfarter og en utfart, i stedet for en innfart og to utfarter som i dag.
    c. Gangfelt nord for rundkjøringen flyttes 20m mot nord.
    d. Gangfelt sørøst for rundkjøringen flyttes 10 mot sørøst.