



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER 0605_432 Detaljregulering for Hemskogveien panorama

Utarbeidet av Ringerike Powwow Arkitekter AS/Nikolaj Zamecznik, 04.01.2018
Sist revidert 31.10.2018

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 04.06.2018, sak 42/18
Høring og offentlig ettersyn 07.06.2018-21.08.2018.
 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:

(Tilføy underformål etter behov)

	Feltnavn
1. Bebyggelse og anlegg	
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BKF
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Kjøreveg	f_SKV
- Fortau	f_SGS
- Annen veggrunn – grøntareal	SVG
- Parkering	f_SPA

Formålsbestemmelser

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

§ 1 Fellesbestemmelser

§ 1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 1.1.1 Støy

Uteoppholdsareal skal skjermes slik at støynivå ikke overskrider $L_{den}=55$ dB. Balkonger regnes som uteoppholdsareal.

Støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk skal ikke overskride $L_{den}=55$ dB. Der vinduene vender ut mot balkonger skal balkongene skjermes slik at grensen på $L_{den}=55$ dB ikke overskrides. Unntak fra dette kravet tillates for vinduer som ikke kan åpnes.

§ 1.1.2 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet for alle i uteområdene, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmende, der terrengforholdene ikke er til hinder for gode løsninger. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenspredning.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse BKS (pbl § 12-7)

Det tillates oppført to rekkehus med vertikalt skille med 6 boenheter i hver. Det kan ikke oppføres flere enn 12 boenheter innenfor området.

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

Total utnyttelse skal ikke overskride 37 % BYA.

§ 2.1.2 Estetiske forhold

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på maksimum 20 grader. Loft med takoppbygg/ark tillates ikke. Ny bebyggelse skal oppføres med materialer og farger slik at området fremstår helhetlig. Murer skal ha en tiltalende og god utforming.

§ 2.1.3 Møne- og gesimshøyde

Høyeste tillatte gesimshøyde er C+ 277,0 moh. Laveste tillatte gesimshøyde er C+ 275,5 moh. Maksimal byggehøyde for laveste gesims er 7,5 meter fra gjennomsnittlig terreng og maks byggehøyde for høyeste gesims er 8,5 meter fra gjennomsnittlig terreng.

§ 2.1.4 Lekeareal og felles uteareal

Innenfor formålet BKS skal det etableres lekeplasser som til sammen utgjør minimum 300 m².

Lekeplassene skal være tilpasset barn i ulike aldersgrupper med sandkasser, husker, benker mm. Det skal også være sittemulighet for voksne som følger barna. Én av lekeplassene skal etableres sentralt på tomten mellom byggene, med en størrelse på minimum 200 m². Den andre lekeplassen på minimum 100 m² skal etableres i østre del av planområdet. Det skal også etableres en felles uteplass på minimum 60 m² i vestre del av planområdet, med sittegrupper. Lekeplass kan benyttes av beboere i planområdet og av andre med deres tillatelse. Drift og skjøtsel av lekeplasser og annet felles uteareal skal utføres av beboere i planområdet. Lekeplasser tillates ikke brukt som snødeponi.

Det skal monteres heis som sikrer tilgjengelighet til felles uteareal og lekeplasser.

§ 2.1.5 Teknisk infrastruktur

Det tillates etablering av vei, avfallsløsninger, parkering og gjerder ut over byggegrensene.

Det tillates plassering av trafo, fordrøyningsmagasin, eller andre nødvendige tekniske anlegg innenfor formålet BKS.

Innenfor området BKS skal det etableres felles plassering av løsninger for renovasjon.

Internveg/kjøreveg inne på området BKS skal ha snøopplag på én side.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal parkeringsforskrift.

§ 2.1.6 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg eller forbud (pbl. § 12-7, pkt. 4)

Bygg over garasjenivå mot eiendomsgrense i øst skal ligge 10 meter fra eiendomsgrense.

§ 2.1.7 Geotekniske forhold

Det skal gjennomføres en beregning av fjellskjæring i bakkant av bygg i sør angående jordtrykk fra tilbakefylte masser og hvordan disse kreftene tas inn i bygget. Fjellskjæring som ikke får mottrykk fra bygg/tilbakefylling skal sikres mot steinsprang ned mot tomt.

§ 2.2 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse BFS

Det tillates oppført enebolig, med tillegg av bi-leilighet på maksimalt BRA 65 m².

Ved endring av eksisterende boligbygg, eller ved riving og oppføring av nybygg, skal det framlegges støyrapport med beregning og beskrivelse av nødvendige skjermingstiltak for å tilfredsstille gjeldende grenseverdier for støy.

§ 2.2.1 Utnyttingsgrad

Total utnyttelse skal ikke overskride 25 % BYA.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal følge kommunalteknisk norm og godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.
- Belysningsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for alle bygningene i området.

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

§ 3.1 Kjøreveg f_SKV1

f_SKV1 skal ha en bredde på 4,5 meter, inkludert 1 meter grøftareal. Veien skal asfalteres.

Veien er tilkomstvei for beboere på eiendommene med gnr/bnr. 103/277, 103/288 og 103/224.

§ 3.2 Kjøreveg f_SKV2

f_SKV2 skal ha en bredde 4,5 meter inkludert 1 meter grøftareal. Den er tilkomstvei for beboere på eiendommen med gnr/bnr. 103/277. Snuhammer skal oppfylle krav og retningslinjer i renovasjonsforskriften.

§ 3.3 Fortau f_SGS1, f_SGS2, f_SGS3

Det skal etableres et fortau fram til eksisterende fortau som vist på plankart. I formål f_SGS inngår 1 meter grøftareal.

§ 3.4 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Gjerde og hekker skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss og der gangforbindelser møter veg.

§ 3.5 Parkering f_SPA

Parkeringsareal for Øvre Nordbergvei 10 er sikret gjennom regulert areal ved siden av snuhammer for renovasjonsbil. Det skal etableres tydelig skille mellom parkering og snuhammer.

§ 4 Hensynssoner

§ 4.1 Sikringssone frisikt

Sikringssone frisikt skal ivareta nødvendig frisikt. I frisiktsonen tillates ikke vegetasjon høyere enn 0,5 meter over vegnivå, eller installasjoner som begrenser sikten ved av- og påkjøring.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

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

§ 5.1 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 igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at brannvannforsyningen tilfredsstillende tilfredsstillende forskriftsmessige krav.
3. Før igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres at grunnskolekapasiteten er sikret.
4. Sammen med byggesøknad og før igangsettingstillatelse kan gis skal det leveres inn:
 - a) *Situasjonsplan* i 1:500. Planen skal vise løsning av husplassering, utforming av lekeareal og annet felles uteareal, renovasjonsløsning og plassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt støyskjerming og gjerde med høyde over 0.5meter, utnyttelse av bebygd areal, terrengbehandling med høydeangivelser, parkeringskrav samt adkomstforhold. Situasjonsplanen skal vedlegges byggesøknad og godkjennes i kommunen før det gis rammetillatelse for bygging av bygninger og anlegg.
 - b) *Teknisk plan for vann og avløp*
 - c) *Miljøoppfølgingsplan*. Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av kommunen og skal bla. redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak. Den skal redegjøre for hvordan støy og støvplager kan forebygges i anleggsperioden, redegjøre for 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.
 - d) *Dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og støytiltak*
 - e) *Teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

§ 5.2 Før brukstillatelse

1. Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før fortau fra avkjørsel til de nye boligene til krysset Hems kogveien og videre fram til krysset med Haugkollen er opparbeidet i samsvar med utbyggingsavtale.
2. Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før Hems kogveien, som i dag er en smal grusvei fra den asfalterte delen av Hems kogveien inn til avkjørsel til de nye boligene, opparbeides til en høyere standard i henhold til §§ 3.1 og 3.2.
3. Før det gis brukstillatelse i området BKS skal tilfredsstillende støyforhold dokumenteres både for boliger, lekeplasser, balkonger og andre utearealer iht. T-1442/2016 - retningslinje for støy i arealplanlegging.
4. Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boligene.

Generell informasjon

- Hver bestemmelse må hjemles i ett eller flere punkter i pbl. § 12-7.
- Bestemmelsene må være i samsvar med plankart og planbeskrivelse. Bestemmelsene skal klargjøre rettsvirkningen av plantema/objekter på plankartet.
- Oppsett skal følge Ringerikes mal for bestemmelser, med skriftstiler som vist ovenfor. Punkter endres/tilføyes/fjernes etter behov.
- Bestemmelsene skal være konkrete, og ikke inneholde vage formuleringer og bør-form. Forhold som er styrt av lover og forskrifter skal ikke tas inn i bestemmelsene. Unntaket er bestemmelse om kulturminner.

Forhold det i hovedsak ikke kan gis bestemmelser om:

- Aktivitet og virksomhet, men likevel forhold som begrenser virksomhetens karakter og utførelse, f.eks. med tanke på miljøkonsekvenser.
- Hvem som skal gjennomføre tiltak.
- Hvem som skal bruke ulike bygg, anlegg og grunn.
- Økonomiske forhold eller plikter/rettigheter.
- Privatrettslige forhold.
- Avvik fra bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter som det ikke uttrykkelig kan avvikes fra.