



BESTEMMELSER
Kommunedelplan for Krakstadmarka

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 26.06.2016

- 1.gangs behandling i planutvalget 03.12.12, SAKNR. 140/12
 - 1.gangs behandling i formannskapet 04.12.12, SAKNR. 260/12
 - 2.gangs behandling i kommunestyret 30.06.2016 saknr. 90/16
-

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens (Pbl) § 11-9 fastsettes bestemmelser til kommunedelplanen. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst, nedenfor ramme, er retningslinjer. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene må behandles som dispensasjon eller plansak. Retningslinjene gir da veiledning for kommunens behandling. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

KOMMUNEPLANBESTEMMELSER TIL AREALDELEN.

§ 1. Generelle bestemmelser

Disse planbestemmelsene er gitt i hht Planlovens § 11-7 Arealformål og § 11-8 Hensynssoner. De er delt i juridisk bindende bestemmelser og utdypende retningslinjer som ikke er juridisk bindende.

Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som dispensasjon eller plansak.

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder kommuneplanens alminnelige bestemmelser. Den viste arealbruken kan justeres og fravikes i noen grad når reguleringsplaner opparbeides. Kommunen avgjør om endringene er så store at de vil kreve konsekvensutredning.

§ 2. Planformål. Planlovens § 11-7

Planen er delt inn i følgende formål, nåværende og fremtidige:

- 1. Bebyggelse og anlegg.
 - 1. Boligbebyggelse B1-10 og B_F1-15
 - 2. Bebyggelse og anlegg BA_F

- | | |
|---|----------|
| 3. Offentlig tjenesteyting | BOP_F1-2 |
| 4. Uteoppholdsareal | BUT_F1-4 |
| 2. Samferdsel og teknisk infrastruktur | |
| 1. Samleveger | |
| 2. Samleveger på bru | |
| 3. Grønnstruktur | |
| 1. Naturområde | GN1-3 |
| 2. Turdrag | GTD_F1-4 |
| 4. Landbruks-, natur og friluftsområder | |
| 1. Landbruks-, natur og friluftsområder | L1-12 |

§ 3. Hensynssoner. Planlovens § 11-8.

Planen har følgende faresoner:

- | | |
|------------------------|----------|
| 1. Ras- og skredfare | H310_1-2 |
| 2. Flømfare | H320_1 |
| 3. Høyspentlinjer | H370_1 |
| 4. Bevaring naturmiljø | H560_1-4 |

§ 4. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsoner

- | | |
|--|---|
| 1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | V |
|--|---|

§ 5. Bebyggelse og anlegg.

§ 5.1 Felles for alle byggeområder

§ 5.1.1 Plankrav PBL 11-9.1

I områder avsatt til byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens 20-1 a), b), c), d), g), h), i) j), k), l) og m) og § 20-2 ikke finne sted før området inngår i detaljplan.

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil forhindre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

- Mindre byggearbeid, i henhold til sak § 4-1 og pbl § 20-3 tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, omfattes ikke av plankravet.
- Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

§ 5.1.2 Utbyggingsrekkefølge. Pbl 11-9.4

I byggeområder for nye boliger kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er vist og beskrevet hvordan disse skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter

og retningslinjer;

- Tekniske anlegg, dvs. veg, vann- og avløpsanlegg, brannvann, strømframføring.
- Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende.
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei.
- Lekeareal
- Samfunnssikkerhet herunder; flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn.
- Natur og kultur
- Grunnvann
- Universell utforming
- Ekstremnedbør/overvann
- Konsekvenser for miljøverdier tilknyttet Storelva

Dimensjonering av teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen skal avklares med tanke på kapasitet.

§ 5.1.4 Støy. §11-9.6

Det skal dokumenteres at anbefalte støygrenser i tabell 2 i ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442” følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Det skal videre ved detaljregulering av delområder kartlegges i hvilken grad eksisterende boliger langs atkomstveier blir berørt av støy som følge av utbygging iht. planforslaget. Der det blir krav om tiltak for å redusere støy skal tiltakene dimensjoneres i forhold til beregnet støy ved full utbygging av hele kommuneplanområdet.

Innen planområdet skal det ikke anlegges virksomheter som er uvanlig mht. støy i områder som i hovedsak er et boligområde.

Ved detaljregulering skal det vurderes om tiltaket utløser krav om støyskjerming. Dersom krav om støyskjerming utløses skal tiltak for støyskjerming dimensjoneres og utformes i henhold til en full utbygging av kommuneplanområdet for å hindre at utførte tiltak senere må gjøres om.

§ 5.1.5 Geotekniske og hydrogeologiske undersøkelser. §11-9.8

Det skal i alle reguleringsplaner dokumenteres at geotekniske og hydrogeologiske forhold er ivare tatt. Kommunen avgjør dette i hvert enkelt tilfelle.

§ 5.1.6 Universell utforming. §11-9.5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det så langt det terrengmessig er praktisk mulig, tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med prinsippene om universell utforming.

Utbyggere må dokumentere dersom det ikke er praktisk/økonomisk mulig å ha mer enn 50 % leiligheter som er tilrettelagt for universell utforming innen hvert delfelt.

§ 5.1.7. Utbyggingsavtaler. §11-9.2

Det skal søkes å inngå utbyggingsavtaler mellom kommunen og private utbyggere. Hensikten er at utbyggere tar sine forholdsmessige andeler av felles samferdsels- og

infrastrukturanlegg.

§ 5.1.8. Fjernvarme. §11-9.3

Planområdet ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme. Større bygninger kan bli påkrevd knyttet seg til fjernvarmeanlegg. Ved detaljregulering av de ulike delområdene skal muligheten for tilknytning til fjernvarme utredes.

§ 5.1.9. Overvann. §11-9.3

Overvann skal håndteres lokalt eventuelt med fordrøyningsbasseng til nærmeste vassdrag.

§ 5.1.10. Byggegrenser til terrengskråninger. §11-9.5

Alle bygg og anlegg skal forholde seg til nærmeste terrengskråning slik geotekniske rapporter krever i hvert enkelt tilfelle. Hvis ikke stedlige geotekniske forhold er detaljundersøkt gjelder en byggegrense på 20m.

§ 5.1.11. Kulturminner. §11-9.7

Områdene er befart mht. automatisk fredede kulturminner. Der en finner slike som ikke er forhåndskjent skal alle arbeider stanses og vernemyndighetene varsles.

Kjente kulturminner kan søkes frigitt som ledd i reguleringsplanbehandlingen.

§ 5.2 Boligbebyggelse. Eksisterende B1 – 10 og fremtidige B F1 - 15.

§ 5.2.1 Fellesbestemmelser boligområder §11-7.1

Områdene B_1-10 (eksisterende områder) kan fortettes innenfor rammene av gjeldende plan. Bebyggelsen tilpasses natur og landskap, og eksisterende boligers form, farge og størrelse.

De nye områdene for boliger B_F1 -15 skal ha minimum 40 % BRA, og tilpasses områdenes grunnforhold, landskap, naturforhold og naboskap.

Innen de nye områdene for boliger B_F1-15 skal det være avsatt felles gang-/sykkelveger og/eller turdrag som tillater allmennheten fri ferdsel til offentlige vegger og grøntområder.

For hver bolig gjelder kommunens vedtekter og krav om parkering og tilgang til fri- og lekeområder. I hvert boligområde skal det avsettes tilstrekkelige områder for nevnte formål, i hht kommunens arealnormer.

Områdene kan der det er nødvendig og hensiktsmessig planeres og terrenget stedvis senkes for å tilrettelegge for boligbebyggelse.

§ 5.2.2 De enkelte boligområdene. §11-7.1

B1 –B10.

Dette er eksisterende områder som kan fortettes med konsentrert småhusbebyggelse.

B_F1-5. Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, men med muligheter for noe blokkbebyggelse.

B_F6-15.

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

§ 5.3 Bebyggelse og anlegg, fremtidig. BA_F

§ 5.3.1 Forretninger/bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Området skal bebygges med forretninger og eller bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting som støtter opp under områdets funksjon som nærserter.

§ 5.3 Offentlig tjenesteyting. BOP F1.

Området skal benyttes til barnehage og eller syke-/pleieinstitusjoner.

§ 5.4 Offentlig tjenesteyting. BOP F2.

Området skal benyttes til barnehage.

§ 5.5 Uteoppholdsareal. BUT F1-4

Områdene skal tilrettelegges for alminnelig opphold og lek. Vegetasjonen skal være parkmessig. I områdene kan det etableres anlegg og mindre bygg som fremmer formålet med bruken. Uteoppholdsarealene skal være felles eie.

§ 6. Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Samleveg. §11-7.2

Vegene skal ha standard som samleveg, eventuelt med fortau. Byggegrense til vegene skal være 10m fra senterlinjen. Vegene skal være i offentlig eie. Vegstandard skal godkjennes av kommunen.

Det stilles krav til konsekvensutredning til gangbrua mht. brukarenes betydning for grunnens stabilitet (geoteknikk) og mulige strømningspåvirkning i elva.

Ved detaljregulering tillates justering av viste traseer. Endring av trase skal ikke komme i konflikt med vegens funksjon som samleveg.

§ 6.2 Gang-/sykkelveg. §11-7.2

Der kan anlegges gang – og sykkelveg langs samlevei og internveier, samt innfor turdrag.

Vegstandard skal godkjennes av kommunen.

§ 7. Grønnstruktur

§ 7.1 Naturområde. GN1-2. §11-9.6

I naturområdene skal det kun hugges og gjøres inngrep for skogskjøtsel og for å hindre naturskade. Stier kan vedlikeholdes/etableres. Varige inngrep er ikke tillatt.

§ 7.2 Turdrag. GTD F1-4. §11-9.6

I turdragene kan det opparbeides og vedlikeholdes stier og hvileplasser. Hvis mulig bør det tilrettelegges helt eller delvis for universell utforming. Stier og oppholdsplasser kan ha harde dekker.

§ 8. Landbruks-, natur og friluftsområder

§ 7.1 Landbruks-, natur og friluftsområder. L1 -12. §11-7.5

I disse områdene kan det drives tradisjonelt skogbruk.

I områdene kan det ikke gjøres bygge- eller anleggsmessige tiltak som ikke er nødvendig for skogsdriften.

Der det hugges i eller ved siden av stier skal hogstavfall ryddes. Terreng tilbakeføres til naturlig tilstand i de tilfeller hogstmaskiner gjør vesentlige sår i terrenget.

§ 9. Hensynssoner §11-8.a

§ 8.1 Ras- og skredfare. H310 1-2

Gjelder områder med kvikkleire. I disse sonene skal det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige tiltak som kan påvirke stabiliteten negativt eller som kan være til skade eller usikkerhet for selve tiltakene.

Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig skal trær og annen vegetasjons rotsystemer bevares.

§ 9.3 Høyspenningsanlegg. H370 1.

I disse sonene kan det ikke anlegges bygninger med rom for varig opphold. Områdene kan bebygges dersom høyspentkablene fjernes eller legges i kabelgrøfter.

§ 9.4 Flom H320 1.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

§ 9.5 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsoneH560 1-4

Gjelder bekkedrag. I disse områdene, også der planen tillater inngrep, skal en sørge for at stedlig grunnvannsnivå ikke endres vesentlig. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tiltak i planområdet skal prosjekteres og utføres slik at de ikke bidrar til forurensning av bekkedraget.
Bekkeløpene skal i størst mulig grad være åpne.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

1. Før det gis brukstillatelse for det enkelte delområde skal støybelastning vurderes, herunder vurdering av tiltak for eksisterende boliger langs atkomstvei til delområdet. Nødvendige støytiltak skal være ferdigstilt.
2. Før det gis brukstillatelse for område B_F1 skal uteoppholdsareal BUT_F1 samt vei – og gangforbindelse fram til BUT_F2 være opparbeidet. Dessuten skal det være tilfredsstillende veiforbindelse til FV35 ved Hvervenkastet.
3. Før det gis brukstillatelse for område B_F2 skal uteoppholdsareal BUT_F2 samt vei - og gangforbindelse frem til B_F3-5 være opparbeidet. Dessuten skal vei - og gangforbindelse frem til B_F7 sikres gjennomføring. Det skal også være tilfredsstillende atkomst og kryss til FV 241 Hadelandsveien.
4. Før det gis brukstillatelse for område BOP_F2 skal vei – og gangveiforbindelse frem til B_F2 samt BUT_F2 være opparbeidet. Det skal også være tilfredsstillende atkomst og kryss til FV 241 Hadelandsveien.
5. Før det gis brukstillatelse for område B_F3-5 skal uteoppholdsareal BUT_F3 og vei - og gangforbindelse frem til B_F6 være opparbeidet. Dessuten skal vei - og gangforbindelse frem til B_F7 sikres gjennomføring. Det skal også være tilfredsstillende atkomst med tilhørende kryss til FV 241 Hadelandsveien.
6. Før det gis brukstillatelse for område B_F6 skal vei - og gangforbindelse fram til L6 være opparbeidet. Dessuten skal vei - og gangforbindelse frem til B_F7 sikres gjennomføring. Det skal også være tilfredsstillende atkomst til FV 241 Hadelandsveien.
7. Før det gis brukstillatelse for områdene B_F7, B_F8, B_F9, B_F10, B_F11B_F12, B_F15, BOP_F1 og BA_F, skal vei – og gangveiforbindelse fram til det enkelte område være gjennomført. Dessuten skal kryss, vei - og gangforbindelse fra FV 163 Ole Thorkelsens vei oppgraderes og opparbeides fram til området B_F6, slik at den knyttes sammen med vei som føres fram til BF_F6. Gangbruforbindelse fra Stølandet til Ringeriksgata skal også være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

8. Før det gis brukstillatelse til områdene B_F13 og B_F14 skal vei – og gangveiforbindelse og tilhørende kryssløsning fra FV 163 Ole Thorkelsens vei være oppgradert. Dessuten skal BUT_F4 være opparbeidet.
9. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor hensynssone H560 1-4 skal vurdering av konsekvenser for miljøverdiene tilknyttet Storelva og de aktuelle bekkedrag, samt plan for eventuelle avbøtende tiltak, dokumenteres.
10. Før det gis igangsettingstillatelse for områdene BOP_F2, B_F2-6 skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggedalen være igangsatt.