



# RINGERIKE KOMMUNE

## Reguleringsavdelingen

### REGULERINGSBESTEMMELSER planID 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng

Utarbeidet av Siv.ark MNAL Eyolf Angell-Eriksen/fagkyndig 18.06.2020  
Sist revidert 25.08.2021

- 
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.10.2021, sak 63/21  
1. gangsbehandling i Formannskapet Strategi og plan 20.10.2021, sak 36/21  
Høring og offentlig ettersyn 23.10.2021-04.12.2021.  
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR  
2. gangsbehandling i formannskapet DATO, sak BHNR  
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR
- 

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Revidert mht geoteknikk og ny mal	27.05.2021	EAE
02	Revidert mht kommunens mal 30.11.20	30.05.2021	EAE
03	Revidert mht utvidelse av planområdet	25.08.2021	EAE

## § 1 Planens hensikt

Detaljregulering for etablering av inntil 7 boenheter i form av ene- og tomannsboliger (frittliggende småhusbebyggelse)

## § 2 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

### § 2.1 Før rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BFS1, BFS2 og BFS3, skal helhetlig plan for overvannshåndtering være godkjent, jf. § 3.4 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BFS1, BFS2 og BFS3, skal utomhusplan godkjennes, jf. § 4.1
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, skal tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

### § 2.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at tiltak for stabilitet og sikkerhet er utført i hensynssone H310\_1 og at prosjektering og tiltak er godkjent av foretak med geoteknisk kompetanse.
- Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektering av fundamentering og terrengbehandling er godkjent av foretak med geoteknisk kompetanse.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal fellesarealene erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen (jf. pbl. § 20-2).
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være sikret atkomst gjennom eiendommen gnr/bnr. 274/2 for eiendommen gnr/bnr. 274/7 ved tinglyst erklæring.

### § 2.3 Før brukstillatelse

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal tekniske anlegg som skal overtas av kommunen være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal fortau være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal overvannshåndtering være ivarettatt.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal lekearealet felt f\_BLK være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

### § 2.4 Før ferdigattest

- Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse i felt BFS1, BFS2 og BFS3, skal utearealer på den enkelte tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

### § 2.5 Rekkefølge i tid

Tiltak for stabilitet skal utføres på BFS3 før andre tiltak kan igangsettes.

## § 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### § 3.1 Universell utforming (PBL §§ 12 - 7 ledd nr.4 og 29 - 3)

Utomhusarealer som skal være tilgjengelig for allmennheten, skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår.

### § 3.2 Kulturminner (PBL § 12 - 7 ledd nr.6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

### § 3.3 Blågrønn struktur

- Blågrønne løsninger skal blant annet sikre åpen overvannshåndtering og klimatilpasning, og generelt bidra til god bokvalitet. Harde flater bør begrenses.
- Stedegen vegetasjon skal benyttes, og pollineringsvennlige planter. Innarbeides i utomhusplan

- § 3.4 **Overvannshåndtering (PBL § 12 - 7 ledd nr.4)**
- Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.
  - Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av grønne overflater, permeable flater, åpne overvannsløsninger og eventuelt fordrøyningsanlegg.
  - Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.
  - Helhetlig plan for overvannshåndtering skal følge rammesøknaden (jf. § 2.1), med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene.
- § 3.5 **Geotekniske vurderinger (PBL § 12 - 7 ledd nr.12)**
- Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan - og bygningslovens § 20 - 1, bokstav a og k, skal det følge en geoteknisk vurdering.
- § 3.6 **Byggegrense (PBL § 12-7, pkt. 2)**
- Biloppstillingsplasser/ garasjer tillates etablert utenfor byggegrenser. Garasjer og boder skal ikke plasseres nærmere senterlinje kommunal veg enn 6,5 meter. Det tillates ikke å sette opp gjerder utenfor byggegrense mot internveg SKV2.
- § 3.7 **Anleggsfasen (PBL § 12 - 7 ledd nr. 12)**
- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av (bevaringsverdig) vegetasjon og terreng og støy i anleggsperioden.
  - Ved anleggsarbeid i områdene BFS1, BFS2 og BFS3 må det sørges for åpen og trygg adkomst til naboeiendommer og adkomst til skolevei
- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av (bevaringsverdig) vegetasjon og terreng og støy i anleggsperioden.

## § 4 Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

- § 4.1 **Fellesbestemmelser**
- Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (PBL§ 12-7, ledd 1)
- Helhetlig plan for overvannshåndtering, jf. § 3.4.
  - Utomhusplan i målestokk 1:500 skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen.
- Utomhusplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og kote ferdig gulv
  - Forhold til omkringliggende bebyggelse.
  - Plassering og utforming av uteoppholdsarealer
  - Universell utforming
  - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider

- Nytt og eksisterende terreng.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon.
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier (eventuelt kun i helhetlig plan for overvannshåndtering)
- Gjesteparkering inkludert manøvreringsareal.
- Renovasjonsløsning inkludert manøvreringsareal
- Areal for snøopplag
- Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Sykkelparkering
- Interne veier med snumuligheter
- Gangveier
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- Plassering av skjæringer, fyllinger, terrengforstøtninger, murer, trapper etc, med angitte høyder, BFS3.

## § 5 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (jf. pbl. § 12-5 nr.1)

- § 5.1 **Formål**  
Felt BFS1, BFS2 og BFS3 omfatter areal regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
- § 5.2 **Boligtype**  
Det kan bygges både ene- og tomannsboliger.
- § 5.3 **Utnyttingsgrad**  
25% BYA
- § 5.4 **Høyde**  
Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter. Høyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- § 5.5 **Uteoppholdsareal (pbl. § 12-7 første ledd nr.1 og 4)**  
Det skal avsettes 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for enebolig,  
Det skal avsettes 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for tomannsbolig.
- § 5.6 **Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr.1)**  
Bygninger skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse.
- § 5.7 **Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr.7)**  
Det avsettes maks to biloppstillingsplasser og minimum to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.
- § 5.8 **Lekeplass (pbl. § 12-7 første ledd nr.1)**  
Felt f\_BLK omfatter areal regulert til felles uteoppholdsareal og lekeplass for felt BFS1, BFS2 og BFS3. Lekeplassen skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold. Utforming og innhold i lekeplass skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*, og vises på utomhusplan.

- § 5.9 **Renovasjonsanlegg (BRE)**  
Avsatt areal for felles renovasjon. Postkasser kan settes opp her.

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- § 6.1 **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.
- § 6.2 **Kjøreveg (pbl. § 12-7 første ledd nr.1 og 14)**  
Felt o\_SKV1(Gamle Ådalsvei) skal være offentlig kjøreveg  
Felt f\_SKV2(felles atkomst veg) skal være felles for BFS1, BFS2, BFS3 og gbnr. 274/7.
- § 6.3 **Fortau (pbl. § 12-7 første ledd nr.1 og 14)**  
Felt o\_SF1 og o\_SF2, skal være offentlig fortau.
- § 6.4 **Gangveg (pbl. § 12-7 første ledd nr.1 og 14)**  
Felt f\_SGG skal være felles gangveg. Slitelag skal være grus.
- § 6.5 **Annen veggrunn (pbl. § 12-7 første ledd nr.1 og 14)**  
Felt o\_SVG1 og o\_SVG2, skal være offentlig annen veggrunn – grøntareal og benyttes til sideareal langs fortau.
- § 6.6 **Parkeringsplasser (pbl. § 12-7 første ledd nr.7)**  
Felt f\_SPP skal være gjesteparkering for BFS1, BFS2 og BFS3.

## § 7 LNFR (jf. pbl. § 12-5 nr.5)

- § 7.1 **Kantvegetasjon**  
Kantvegetasjon på begge sider av bekken skal bevares som sikkerhet mot erosjon.
- § 7.2 **Tiltak i LNFR (L1 og L2)**  
Det er ikke tillatt med graving eller tiltak i skråningene ned mot bekk og i bekken uten nærmere vurdering av fare for erosjon og fare for skred.

## § 8 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

- § 8.1 **Sikringssone frisikt H140\_1 og H140\_2**  
Frisiktsoner framgår av plankartet. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5m over vegbanens nivå.
- § 8.2 **Faresone ras- og skredfare H310\_1**  
Terreng i felt BFS3 skal senkes for å gi sikkerhet mot ras og skred, før andre tiltak i planområdet kan igangsettes. Geotekniske undersøkelser og beregninger for stabilitet skal kontrolleres av uavhengig foretak.  
Kfr. Geoteknisk Notat Utg. 2, datert 25.05.2021  
Fundamentering og masseutskifting i felt BFS3, skal være prosjektert etter geotekniske undersøkelser og beregninger for stabilitet.  
Prosjekteringen skal kontrolleres av uavhengig foretak før tiltak igangsettes.

Det tillates ikke tiltak i LNFR uten nærmere vurdering av fare for ras og skred.

§ 8.3 **Faresone ras- og skredfare H310\_2**

Fundamentering og masseutskifting i felt BFS1, BFS2 og intern veg SKV2 skal være prosjektert etter geotekniske undersøkelser og beregninger for stabilitet. Prosjekteringen skal kontrolleres av uavhengig foretak før tiltak igangsettes. Kfr. Geoteknisk Notat Utg. 2, datert 25.05.2021

§ 8.4 **Hensyn landbruk H510**

Buffersone med 5 meters bredde mot BFS1 og BLK. Buffersonen skal beplantes med tett buskvegetasjon.

§ 9 **Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1-14)**

§ 9.1 **Bestemmelsesområde #1 – Snølager**

Det er avsatt område for snølager i felt BLK. Snølageret skal ikke dekke lekeapparater.

§ 10 **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

§ 10.1 **Geotekniske undersøkelser og beregninger**

Geoteknisk Notat Utg. 2, datert 25.05.2021