



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 473 Nordberg

Utarbeidet av Tronrud Eiendom AS 25.06.2021 og Ringerike kommune 19.10.2021
Sist revidert 24.11.2021

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.11.2021 sak 68/21
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 17.11.2021, sak 40/21
Høring og offentlig ettersyn 27.11.2021 – 17.01.2022.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 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.

Planens hensikt

Reguleringsplan for Nordberg skal legge til rette for frittliggende, konsentrert og terrassert småhusbebyggelse med tilhørende vegger, parkeringsplasser og garasjer, samt det som kreves av teknisk infrastruktur, renovasjon, støyskjerm, lekeplasser og uteoppholdsareal m.m.

Arkitektur kan tilpasses de til enhver tid gjeldende byggestiler.

Reguleringsplan med bestemmelser erstatter plan id 177_03_Nordberg m.m. Ringerike kommune.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.1 Før opprettelse av eiendommer

Beskrivelse av strømforsyning, veg, vann og avløp samt håndtering av overvann skal fremlegges kommunen før opprettelse av nye eiendommer.

§ 2.2 Før rammetillatelse

Teknisk plan for energiforsyning, veg, vann og avløp samt overvann skal fremlegges kommunen for godkjenning før rammetillatelse kan gis. Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg må en slik avtale foreligge før rammetillatelse gis.

Skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse gis.

§ 2.3 Før igangsettingstillatelse

Teknisk plan for energiforsyning, veg, vann og avløp samt overvann skal fremlegges kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før prosjektert brannvannforsyningen og adkomst for utrykningskjøretøy tilfredsstillende brannvesenets krav.

Før det kan gis igangsettingstillatelse i felt BKS2 skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av krav til grunnforhold og sikkerhet mot skred og steinsprang iht TEK17 §7-3. Dokumentasjonen skal inneholde beskrivelse av eventuelle avbøtende sikringstiltak.

§ 2.4 Før brukstillatelse

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Tiltak mot trafikkstøy fra FV241 skal være etablert før brukstillatelse gis.

Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BKS2 før nødvendige sikringstiltak mot skred og steinsprang er gjennomført.

§ 2.5 Rekkefølge i tid

Lekearealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av boliger i felt BKS1.

§ 3 Bestemmelser om endring av formål over tid, etter visse vilkår

Lekeareal f_BLK1 kan benyttes til riggområde inntil ferdigstilling av boliger i felt BKS1.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensene er satt ut fra krav til avstand fra vegger og tomtegrenser. Unntak kan gjøres for garasjer, boder, balkonger og terrasser.

§ 5.2 Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6 og kulturminneloven § 8 annet ledd)

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

§ 5.3 Støy (pbl § 12-7 nr. 12)

Boligområder med tilhørende uteoppholdsarealer og lekearealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier, jf. retningslinjer for støy i arealplansaker T-1442. Trafikkstøy på uteareal, lekeplass og utendørs støy skal ikke overstige Lden 55 dB.

Dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivare tatt skal vedlegges byggesøknaden.

§ 5.4 Parkering for kjøretøy og sykkel (pbl § 12-7 nr. 7)

Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering skal følge gjeldende Forskrift om parkering i Ringerike kommune.

§ 5.5 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn utomhusplan. Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt. Areal avsatt til kjøring, parkering og renovasjon skal

ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.

§ 5.6 Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 14)

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende kommunal forskrift i Ringerike. Plassering og løsning for renovasjon skal vises og beskrives i byggesøknad.

§ 5.7 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr. 10)

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Regnbed og infiltrasjonsgrøfter skal opparbeides langs veger og parkeringsplasser. Normalnedbør skal fordrøyes på egen tomt og ledes til felles regnbed eller infiltrasjonsgrøfter. Flomvann i forbindelse med snøsmelting og skybrudd kan slippes inn på kommunal overvannsledning. Prosjektert mengde påslipp til kommunal overvannsledning skal godkjennes av kommunen.

§ 5.8 Teknisk infrastruktur

Nye ledninger for vann, avløp, overvann og strøm skal fortrinnsvis legges langsetter veger og eiendomsgrenser. Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger. Hovedledninger, grenledninger og stikkledninger skal tillates ført over felleseiendommer og private eiendommer.

§5.9 Estetikk og bruk av arealer (pbl § 12-7 nr. 1)

Byggesøknaden skal beskrive hvordan bebyggelse innenfor hvert enkelt område og allerede etablerte områder estetisk forholder seg til hverandre. Byggesøknaden skal vise og beskrive overvannshåndtering, plassering av bygninger og anlegg, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 m og utnyttelse av ubebygde arealer. Mellom eiendommer skal gjerde ikke være høyere enn 1,1 m.

§ 5.10 Tilgjengelighet og universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 5.11 Gang og sykkeltrafikk (pbl § 12-7 nr. 7)

Fellesveg f_SKV 5-6 skal opparbeides med en bredde som ivaretar sikkerheten til myke trafikanter.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

Området er regulert med de formålene som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål, jf. pbl §12-5:

1. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- | | Feltnavn |
|---|-----------|
| - Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (1110) | BFS 1-6 |
| - Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (1112) | BKS1-2 |
| - Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (1113) | BBB |
| - Renovasjon (1550) | f_BRE 1-2 |
| - Lekeplass (1610) | f_BLK 1-2 |
| - Energianlegg Trafo (1510) | BE |

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- | | |
|-------------------|-----------|
| - Kjøreveg (2011) | f_SKV 5-6 |
| - Kjøreveg (2011) | o_SKV 1-4 |
| - Fortau (2012) | o_SF |

- Gang-/sykkelveg (2015) o_SGS
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) o_SVG

3. Hensynssone (§§ 11-8, 12-6, 12-7)

- Sikringssone – frisikt H140_1-3
- Hensynssone for støy, rød sone H210_1-6
- Hensynssone for støy, gul sone H220_1

§ 6.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

§ 6.1.1 Formål

Områdene BFS 1-6 skal nyttes til formål frittliggende småhusbebyggelse.

§ 6.1.2 Boligtype

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m², eller en tomannsbolig.

Boligtomter kan bebygges med parkeringsplass/garasje/carport/bod.

§ 6.1.3 Tomtestørrelse, utnyttingsgrad, plassering, høyde og MUA (pbl § 12-7, nr. 1 og nr. 4)

Boligtomter skal være i henhold til enhver tid gjeldende kommunale bestemmelser (pr år 2020 er dette minimum 700 m² for enebolig og til sammen 900 m² for tomannsbolig).

Ved fradeling eller endring av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse gjelder de samme arealbestemmelsene som i første ledd.

Maksimal utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 200 m² for enebolig og 150 m² per boenhet i tomannsbolig. For sekundærleiligheter avsettes 50 m² MUA per boenhet.

§ 6.2 Bebyggelse og anlegg – terrassert bebyggelse

§ 6.2.1 Formål

Området BBB skal nyttes til formål terrassert bebyggelse.

§ 6.2.2 Boligtype

Boligtomt kan bebygges med terrassert blokk.

§ 6.2.3 Tomtestørrelse, utnyttingsgrad, plassering, høyde og MUA (pbl § 12-7 nr. 1 og nr. 4)

Maksimal utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

Det skal avsettes 50 m² MUA per boenhet. En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser.

§ 6.3 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse

§ 6.3.1 Formål

Områdene BKS 1 - 2 skal nyttes til formål konsentrert småhusbebyggelse.

§ 6.3.2 Boligtyper

Området BKS1 kan bebygges med eneboliger (i kjede/rekke), 2- mannsboliger, 4- mannsboliger og 8-mannsboliger inkl. parkeringsplasser/ garasje/carport/bod.

Parkering i feltet BKS1 skal være på felles parkeringsplass(er).

Området BKS2 kan bebygges med eneboliger (i kjede/rekke), 2-mannsboliger og 4-mannsboliger inkl. parkeringsplasser/garasje/ carport/bod.

I området BKS2 aksepteres separat avfallsløsning knyttet direkte til husstanden.

Parkering i feltet BKS2 skal være i tilknytning til egen bolig.

Bebyggelse utformes i henhold til gjeldende teknisk forskrift til PBL. Innenfor BKS1-2 tillates det bygging av sandlekeplasser og opparbeidelse av uteområder felles for boligene.

§ 6.3.3 Utnyttingsgrad, plassering, høyde og MUA (pbl § 12-7 nr. 1 og nr. 4)

Maksimal utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Avstand mellom garasje og nabogrense skal minst være 1m. Biloppstilling foran garasjeport skal ikke være til hinder for ferdsel langs fellesveger. Avstand mellom fellesveg og garasje med innkjøring parallelt med vegen skal minimum være 2 m.

Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For boliger med pulttak er maks gesimshøyde for høyeste gesims inntil 9 meter.

Uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 200 m² for enebolig og 150 m² per boenhet i tomannsbolig. For sekundærlleiligheter avsettes 50 m² MUA per boenhet.

For boliger med flere enn to boenheter, avsettes minimum 50 m² MUA per boenhet. En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser

§ 6.3.4 Drift og vedlikehold av fellesanlegg (pbl § 12-7 nr. 9)

Fellessanlegg som renovasjon, veger, støyskjermer, veglys, mm - knyttet til BKS områdene - skal driftes og vedlikeholdes av en Velforening. Alle eiendommer i BKS områdene er forpliktet til å være medlem av Velforeningen.

§ 6.4 Bebyggelse og anlegg – lekeplass (pbl § 12-7 nr. 9)

Området f_BLK 1-2 skal opparbeides og nyttes til fellesformål lekeplass for alle beboere i planområdet 473 Nordberg. Området opparbeides med grønne universelt utformede overflater og lekeapparater som for eksempel sandkasse, huskestativ og sittebenk.

Drift og vedlikeholdskostnader av lekeplass/ballplass skal fordeles på alle boligeierne i planområdet for 473 Nordberg.

Felles grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 6.5 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-7 nr. 4)

Det kan etableres felles renovasjon på f_BRE for beboere innenfor feltene BKS1-2. Det skal fortrinnsvis være nedgravde løsninger, men det tillates å bygge inn/skjerme eventuelle avfallsdunker og beholdere.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1 Fellesbestemmelser

Anlegg som kommunen skal overta skal utføres i henhold til kommunale normer og retningslinjer.

§ 7.2 Kjøreveg (pbl § 12-7 nr. 1)

Området f_SKV er felles veg for planområdets beboere i feltene BKS1-2. Arealet skal brukes av myke trafikanter og som kjøreadkomst til eiendommer og parkeringsplasser. Veggen skal være med ett kjørefelt, bredde 3,5 – 4,5 m pluss veiskulder, og dimensjoneres for brannvesenets utrykningskjøretøyer. Felles kjøreveg skal ha maksimal stigning på 10%.

Grenledninger for VA og overvann skal legges i eller langs felles veg.

Det kan etableres fartsdempere.

Alle eiendommer - registrert i matrikkelen - som benytter felles kjøreveg skal være medeier.

§ 7.3 Kjøreveg (pbl § 12-7 nr. 1)

Området o_SKV 1-4 omfatter areal til eksisterende fylkes- og kommunal veg, og inkluderer kjørebane, skulder og kantstoppareal ved holdeplass for buss.

Standard på kommunale veger er adkomstveger i henhold til kommunale normer.

Standard på fylkesvegene er regulert i andre planer.

§ 7.4 Fortau (pbl § 12-7 nr. 1)

Området o_SF skal nyttes til fortau.

§ 7.5 Gang-/sykkelveg (pbl § 12-7 nr. 1)

Område o_SGS skal nyttes til gang- og sykkelveg.

§ 7.6 Annenveggrunn - grøntareal (pbl § 12-7 nr. 1)

Området o_SVG omfatter sidearealer for vegene o_SKV 1 og f_SKV 5. Sidearealene skal blant annet benyttes til grøfter og snøopplag fra veg. Snøopplag skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner. Skjæringer og fyllinger skal tilsås eller utformes på en tiltalende måte.

På området skal det etableres støyvold og støyskjerm, som skal driftes og vedlikeholdes av en Velforening. Plassering, teknisk og estetisk utforming skal godkjennes av vegmyndigheten.

§ 7.7 Energianlegg (pbl § 12-7 nr. 2)

Området BE kan brukes til transformatorioskiosk. Bygninger og anlegg skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene.

§ 9 Bestemmelser til hensynssoner og sikringssoner (§§ 11-8 OG 12-6, 12-7)

§ 9.1 H-140_1-42: Frisiktzone (pbl. §12.6)

Frisiktsoner H-140_1-4 er vist på plankartet. I frisiktsonene skal terreng, vegetasjon, beplantning, plassering av innretninger og gjenstander, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene. Enkeltstående stammetrær og lignende - som ikke hindrer sikten - kan tillates. Bygg, anlegg, vegetasjon eller annet som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snø-opplag må ikke være til hinder for frisiktsonen.

§ 9.2 H-210 Hensynssone for støy, rød sone og gul sone (pbl. §12.7)

Støysone H210_1-6 Rød støysone iht. T – 1442 er angitt på plankartet med skravur. Innenfor sonen tillates ikke nye tiltak eller bygg ment for varig opphold uten støyreducerende tiltak.

Støysone H220_1 Gul støysone iht. T – 1442 er angitt på plankartet med skravur. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende etter gjeldene retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). For å oppnå tilfredsstillende støyforhold må det gjennomføres støytiltak, som for eksempel støyskjerming mot Fv. 241, tiltak på fasader, utforming av bygg inkludert materialbruk. Tiltakene skal dokumenteres

og godkjennes av hhv vegmyndighet og kommunen senest ved søknad om igangsettingstillatelse.