



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER planID-3007_482 Detaljregulering for ARNEGÅRDSBAKKEN

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 28.03.2023
Sist revidert 05.07.2023

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023, sak 68/23
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 22.08.2023, sak 48/23
Høring og offentlig ettersyn 09.09.2023 – 21.10.2023.
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	Foreslåtte endringer	18.04.2023	SHV

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokker.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for den aktuelle eiendommen i målestokk 1:500 eller 1:1000.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på at utbyggingen ikke vanskeliggjør arbeidet med oppgradert gang- og sykkelveg i Arnegårdsbakken, reguleringsplan 454, prosjekt E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan for vann og avløp, inkl. løsning for overvannshåndtering, fremlegges for kommunen. Ved offentlig overtakelse av tekniske anlegg skal utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettelsestillatelse for disse anleggene. Eventuelle ledninger til vann, avløp og overvann går over annen manns grunn skal være sikret for alle eiendommer ved tinglyst erklæring.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge avtale om tilkopling til fjernvarmeanlegget i tråd med krav om tilknytningsplikten.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen oppfyller kravene til støynivå, jf. Punkt 6.1 og 6.2.
- Sammen med søknad om igangsetting skal det leveres teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:
 - Løsning for lokal overvannshåndtering ved eventuell fordrøyning og infiltrasjon.
 - Løsning for vann og avløp inkl. pumpestasjon.
 - Løsning for vegareal, fortau/GS-veg og snuhammer
 - Lenge- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.
 - Plassering av riggområder, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk.
- Sammen med søknad om igangsetting skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:
 - Hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.
 - Hvordan vegetasjon som skal bevares kan sikres i anleggsperioden.
 - Tiltaksplanen for forurensning skal være godkjent av kommunen.

2.2 Før brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan jf. punkt 3.1. Dersom arbeidene foregår på vinteren, skal lekeplassen ferdigstilles senest innen uke 27 påfølgende sommer.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal atkomst og parkering for kjørende, syklende og gående, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal ubebygde arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse må tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen av området være etablert og godkjent, herunder vann- og avløpsanlegg og fjernvarme.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal overvann håndtering være ivaretatt, jf. punkt 3.7.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal renovasjon skal være etablert og godkjent av renovasjonsmyndighet.

2.3 Rekkefølge i tid

- Når kryssløsning for kryssområdet Osloveien/Dronning Åstas gate/Bredalsveien er etablert, skal avkjørsel til planområdet fra Osloveien saneres, og planområdet få avkjørsel via nytt kryss med Osloveien og Bredalsveien.
- Bebyggelsen innenfor planområdet skal bygges ut i ett trinn. Det tillattes ikke at bebyggelsen bygges ut uavhengig av hverandre.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Krav om situasjonsplan, fasadetegninger og utomhusplan

Utomhusplanen utarbeides i målestokk 1:500 eller 1:1000. Denne skal vise tilstrekkelig dokumentasjon av bl.a.:

- 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 HCparkering og organisering av dette
- Sykkelparkering
- Interne veier med snumuligheter
- Gangveier
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- Plassering av skjæringer, fyllinger, terrengforstøtninger, murer, trapper etc, med angitte høyder.

3.2 Byggegrenser

Byggegrense går i formåls grensen der ikke annet er vist i plankart.

3.3 Universell utforming

Ved utbygging og utforming skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende teknisk forskrift.

3.4 Verneverdier kulturmiljø / Naturmiljø

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form 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.

3.5 Støy

Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementets Veileder til *retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021* legges til grunn ved etablering av støyfølsom bebyggelse eller virksomhet. Det tillates gjennomført støytiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442 som beskrevet i støyrapport, revisjon dato 02.06.2023.

3.6 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekket innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

3.7 Vann, avløp og overvann

Overvann som genereres innenfor planområdet, skal håndteres lokalt til terreng for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Overvann skal kombineres med fordrøyning og infiltrasjon, helst så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og natures selvrensingsevne utnyttes.

Planområdet skal tilkobles offentlig vann og avløp.

3.8 Energibruk

BB skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett for miljøvennlig energiforsyning. Nye bygninger skal videre planlegges for, og dokumentere, lavt energibehov, jf. gjeldende teknisk forskrift.

3.9 Røde og svartelistede arter

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

3.10 Forurensning

Forslagstiller må følge forurensningsforskriften kapittel 2 § 2-4 Krav om undersøkelser, første til tredje ledd. § 2-6 Krav til tiltaksplan utløses hvis det avdekkes eller avdekkes mistanke om forurenset grunn gjennom § 2-4.

3.11 Geoteknikk

Planen skal følge anbefalingene i geoteknisk rapport.

3.12 Radon

I alle nye bygg for personopphold skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Nye bygg skal ha radonnivåer under 200 Bq/m³, i tillegg til krav om visse forebyggende radontiltak jf. TEK17.

3.13 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning. I rød sone skal det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan vurderes etter helsefaglig vurdering.

3.14 Ledningsnett

Nye ledninger og kabler skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

3.15 avkjørsler

Adkomst er vist med pil på plankart og er retningsgivende. Nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på utomhusplan.

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

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Bebyggelse og anlegg – Boligblokk (BB)

4.1.1 Formål

Innenfor felt BB tillates oppføring av lavblokker.

4.1.2 Utnyttingsgrad

Maksimal tillatt utnyttelse m² BYA = 1400 m² innenfor BB. Parkering på terreng er ikke medregnet i grad av utnyttelse.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bygges, skal benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig.

4.1.3 Høyde

Innenfor BB tillates det oppført lavblokker i inntil fire etasjer med boenheter og felles garasjekjeller.

Tillatt takform er flatt tak.

Maks. takhøyde skal ikke overstige kote 117,4. Takoppbygg, heis og tekniske installasjoner inngår ikke som del av medregnet gesimshøyde. Tekniske installasjoner på tak kan overskride mønehøyde med opptil 1,5 meter. Areal for tekniske bygg skal ikke overskride 15% av areal for underliggende takflate.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m.

Innenfor BB skal det etterstrebes aktiv bruk av takflater. Ledige takarealer skal benyttes til å fordøye overvann, eller til egenproduksjon av solenergi.

4.1.4 Utforming

Fasader skal utformes slik at bebyggelsen samlet fremstår med høy arkitektonisk utforming .

Bebyggelsen innenfor felt BB tillates bebygd med svalgang. Svalganger tillates tilrettelagt for opphold og lett møblering. Sikkerhet og fri passasje skal ivaretas ved en slik løsning.

Innenfor BB skal boenhetene være gjennomgående og ha en stille side.

For soverom og oppholdsrom i endeleilighetene innenfor BB tillates det vindu med karnapp og russervindu.

4.1.5 Parkering

Det skal avsettes maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet, og skal anlegges i felles parkeringskjeller. På terreng skal det avsettes minimum 3 gjesteparkeringer, der min. 1 skal være HC-parkering.

Parkering skal tilrettelegges med el-bil ladere.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringer pr. boenhet. Sykkelparkering skal anlegges under tak og anlegges nær inngang.

4.1.6 Minste uteoppholdsareal / lekeplass

For BB skal det avsettes felles MUA/lekeplass på bakkenivå og privat MUA på terrasse / balkong. Uteområdet på bakkenivå skal være sammenhengende og hensiktsmessig utformet. Uteområder og lekeplasser skal plasseres slik at de er minst mulig eksponert fra støy. Lekeplass inngår som felles uteoppholdsareal, men skal opparbeides med lekeapparater som sandkasse, huske, klatrestativ og naturlige elementer. Uteområder og lekeplass skal opparbeides med benker og beplantning. Felles MUA/lekeplass skal ha trappefri tilgang og skal ivaretas i innsendt materiale ved søknad om tillatelse til tiltak.

Felles MUA/lekeplass mellom bebyggelsen tillates tilrettelagt for opphold og møblering.

Innenfor BB skal det opparbeides totalt felles MUA/lekeplass på minimum 25 m² pr. boenhet.

I tillegg skal hver boenhet i 1. plan ha minimum 20 m² privat uteoppholdsareal på egen terrasse/ balkong. Hver boenhet i 2-4. plan skal ha minimum 10 m² private uteoppholdsareal på egen terrasse/ balkong.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Gjelder eksisterende bebyggelse og skal følge overordnede planer.

4.3 Renovasjon (RA)

Område RA skal benyttes til felles renovasjon for alle beboerne innenfor BB.

Det skal benyttes nedgravde containere. Henting av søppel må gjennomføres på, f_V2. Det tillates ikke heising av renovasjon over offentlig vei/fortau.

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».

4.4 Trafo (EA)

Eksisterende, og ny trafostasjon tilknyttet BB. Trafo skal plasseres i samråd med strømlleverandør.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (V)

o_V1 er ny regulert veg.

Frem til o_V1 er ferdigstilt skal eksisterende veg benyttes.

I anleggsfasen for o_V1 skal det redegjøres for hvordan midlertidig adkomstveg til BB skal løses.

f_V2 skal opparbeides med bredder som vist på plankart.

f_V2 skal tilpasses eksisterende veg og fremtidig adkomstveg o_V1.

V3-4 er eksisterende veg.

5.2 Gang- og sykkelveg (GS)

o_GS omfatter ny offentlig gang- og sykkelveg.

5.3 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)

AVT er veggrunn utenom trafikkareal og kan brukes til vegskulder, grøft, skjæring- og fyllingsutslag, rekkverksrom og mur, fjellskjæring, stabiliserende tiltak, snøopplag og tekniske installasjoner.

5.4 Annen veggrunn – Grøntareal (AVG)

AVG er veggrunn utenom trafikkareal og kan brukes til vegskulder, grøft, skjæring- og fyllingsutslag, rekkverksrom og mur, fjellskjæring, stabiliserende tiltak, snøopplag og grøntareal.

5.5 Parkering

Omfatter privat parkering for beboerne på gnr/bnr 44/12.

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

6 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

6.1 Støysone gul (H220)

Det tillates oppført støyfølsomme tiltak innenfor sonen dersom det ved støyreducerende tiltak ivaretar grenseverdier etter T-1442/2021.

For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.

For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold må det gjennomføres støytiltak, som for eksempel på fasade og utforming av bygg inkludert materialbruk.

6.2 Støysone rød (H210)

Innenfor sonen tillates ikke nye tiltak eller bygg ment for varig opphold uten støyreducerende tiltak.

Minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres mot stille side.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde

Midlertidig anlegg- og riggområde for E16-FV290 Hønefoss – Sykehuset.