



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_477 Detaljregulering for Tolpinrud torg

Utarbeidet av HRP AS 22.03.2022
Sist revidert 21.03.2023 (HRP/ÅL)

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.11.2022, sak 84/22
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 16.11.2022 sak 43/22
Høring og offentlig ettersyn 13.12.2022 – 06.02.2023.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.06.2023, sak 42/23
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 14.06.2023, sak 39/23
Vedtak i kommunestyret 22.06.2023, sak 96/23
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av dagligvarehandel og boliger innenfor planområdet. Planen skal også legge til rette for god løsning for alle trafikanter som ferdes i og gjennom området. Utbyggingen skal ha en miljøvennlig profil og tilpasses lokale forhold.

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav (Jf. Pbl. § 12-7)

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss i henhold til 4.1.1
- Redegjørelse for sikkerhet mot kvikkleireskred 4.1.2
- Helhetlig plan for overvannshåndtering i henhold til 4.1.3
- Utomhusplan og redegjørelse i henhold til 4.1.4

2.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Anleggsplan i henhold til 4.2.1
- Miljøoppfølgingsplan i henhold til 4.2.2
- Komplettert utomhusplan i henhold til 4.2.3

- Teknisk plan, byggeplan og gjennomføringsavtale for samferdselsanlegg være godkjent i henhold til 4.2.4

Om tiltaket søkes i ett-trinn, skal rekkefølgebestemmelser i 2.1 og 2.2 være oppfylt ved tillatelse til tiltak.

2.3 Før brukstillatelse

Før området er det generelle rekkefølgebestemmelser for brukstillatelse, og spesielle for dagligvare og bolig (BKB og BBB 1-2). De generelle skal være oppfylt uavhengig av hva det søkes midlertidig brukstillatelse for først.

Det kan gis brukstillatelse til dagligvare uavhengig av boligdel dersom 2.3 og 2.3.1 er oppfylt.

Eksisterende boliger og bygninger innenfor planområdet som er krysset ut skal være revet før det gis brukstillatelse.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal arbeider som er avtalt i utbyggingsavtalen og øvrige samferdselstiltak være gjennomført, herunder:

- Endring av SF1 og SF 2
- Ombygging av o_SGT - Tolpinrudveien til gatetun(miljøgate) med rumlefelt.
- Skilting av innkjøring til Tungaveien, o_SGS, som gang-/sykkelvei med kjøring kun til eiendommene og utkjøring forbudt.
- Internt system for overvannsbehandling være opparbeidet.

2.3.1 Før brukstillatelse for dagligvare BKB gis

- Før det kan gis brukstillatelse for dagligvare skal areal for parkering med beplanting SPA være opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Før det kan gis brukstillatelse for dagligvare skal torg ST være opparbeidet og møblert i henhold til utomhusplan.
- Anleggsområde for boliger i BBB 1-2 og BKB skal være sikret, og fraskilt om dagligvare i BKB gis brukstillatelse før boligdel er ferdigstilt. Det må lages egen anleggsplan for dette.

2.3.2 Før brukstillatelse for boliger i BBB 1-2 og i BKB gis

- Uteområdene innenfor BKB og BUT skal være opparbeidet og møblert i henhold til utomhusplanen.
- Støyskjerm som vist på plankartet skal være etablert.
- Støytiltak på bygningene som er påkrevet for å tilfredsstille støyretningslinjen, jf. Støyrapport, skal være gjennomført.
- Felles parkeringskjeller i BKB skal være ferdigstilt.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

Bygninger og alle utomhusområder som skal være tilgjengelig for publikum, skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår. Det skal ikke benyttes allergifremkallende vekster.

3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.3 Anleggsperiode

Med søknad om rammetillatelse skal det omtales tiltak for å redusere klimagassutslipp og luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden. Videre skal det utarbeides en anleggsplan jf. 4.1.2 før igangsettingstillatelse.

Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5 og 12-7)

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

4 Fellesbestemmelser

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal dokumentasjon inneholde kart og dokumentasjon i henhold til krav.

4.1.1 Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss

Skal vise alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier o.l. skal også vises.

4.1.2 Redegjørelse for sikkerhet mot kvikkleireskred

Redegjørelse for prosjektering og tiltak i henhold til geoteknisk notat.

4.1.3 Helhetlig plan for overvannshåndtering

Planen skal inneholde nødvendige kart og redegjørelser som viser:

- Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.
- Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av visuelle tiltak som blågrønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.

- Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum eller vannspeil.
- Vegetasjonen skal tiltrekke seg pollinerende insekter.
- Trygge flomveier ut fra planområdet.
- Overvannshåndteringen må prosjekteres slik at den ikke påvirker stabilitetsforholdene i skråningen. Det skal ikke ledes overvann nedover skråning mot øst.
- Det skal vurderes om NVE «4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» skal benyttes for utregninger.

4.1.4 Utomhusplan

Utomhusplanen skal ved rammesøknad inneholde:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Atkomster til planområdet og sporingskurve for varelevering og renovasjon.
- Areal for varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og snøopplag.
- Plassering av: bilparkering og sykkelparkering.
- Områder for lek
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger, og eventuelle pumpestasjoner).
- Overvannstiltak ihhl. 4.1.3.
- Disponering, utforming og materialbruk på torg.
- Redegjørelse for universell utforming av torg (deriblant materialbruk og detaljutforming).
- Støyskjerming og utforming av denne.

4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Ved igangsettingstillatelse skal følgende planer foreligge/supplert:

4.2.1 Anleggsplan

Anleggsplanen skal inneholde tiltak, redegjørelser og situasjonskart som viser:

- Plassering av riggområder og brakker med atkomst og parkering
- Kjøremønster for anleggstrafikk

- Midlertidige massedeponier og lagerplasser
- Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng
- Redegjørelse for støv og støy, og begrensning av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan det skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, sentrum, togstasjon og holdeplasser i en midlertidig situasjon, og for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden

4.2.2 Miljøoppfølgingsplan

Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde redegjørelse for:

- Massehåndtering og bortkjøring av overskuddsmasser.
- Masseregnskap
- Redegjøres for mulig forurenset grunn, med evt. tiltaksplan
- Redegjørelse for evt. utslipp

4.2.3 Utomhusplan

Følgende skal suppleres og dokumenteres på utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og belysning.
- Møblering av BKB og BUP for lek og felles uteopphold.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper etc.
- Plantevalg. Det tillates ikke allergifremkallende plantearter eller svartlistede arter.
- Utforming og plassering av skilt og utendørs belysning.

Utomhusplanen utformes med målestokk 1:500.

4.2.4 Teknisk plan for samferdselsanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen eller fylkeskommunen, må tekniske planer og byggeplaner være godkjent, og gjennomføringsavtale mellom partene foreligge.

Med søknad om tillatelse til opparbeidelse/omarbeidelse av offentlige gater, torg, kjøreveier, gang- sykkeløsninger med mer, skal det innleveres detaljert teknisk plan. Teknisk plan skal godkjennes ved igangsettingstillatelse.

Teknisk plan skal ved rammesøknad vise:

- Inndeling av trafikkarealer
- Kotehøyder
- Belegg

- Andre relevante anlegg og elementer
- Beplantning
- Belysning
- Skilting

4.1 Utforming og omgivelseskvalitet

Følgende bestemmelser gjelder for utforming av bygg innenfor planområdet:

- Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell- og materialkvalitet, og med et helhetlig, harmonisk og tidsmessig arkitektonisk uttrykk, med variasjon i kledning og farge på hver bygningsdel (blokk).
- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Ulike høydenivåer på bebyggelsen innenfor byggegrensen er regulert med linjen regulert høyde. Det tillates støyskjermer og møblering utenfor byggegrense mot veg.
- Bebyggelsen skal ha flate tak.
- Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Balkonger skal være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende.
- Rekkverk og støyskjerm på balkonger og takterrasser skal være delvis transparente.
- Innglassede balkonger tillates ikke utenom støysonen.
- Det tillates ikke utendørs lagring på balkonger, terrasser og i svalganger.
- Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming, plassering, materialbruk og fargevalg.
- Det skal være en åpen fasade ved inngangen til butikken. Det tillates ikke foliering eller tildekking av vinduer og inngangsdør.
- Det tillates solcellepaneler på vegg og tak.
- Tekniske installasjoner og solcellepaneler på tak tillates maks 1,5 meter over gesims og må trekkes min 1,5 meter inn fra parapeten.
- Balkonger kan krages ut inntil 2,0 meter ut fra veggliv. De kan også rage inntil 2.0 meter ut over byggeformålet og ut over byggegrensen mot Askveien.

4.2 Parkering

4.2.1 Parkering for bil

Det skal avsettes 1 bilparkeringsplass pr boenhet i garasjekjeller.

Det skal avsettes 5 bilparkeringsplasser pr 100 m² handelsareal.

Gjesteparkering for boliger skal kunne nytte denne utenom åpningstiden for butikken. Det tillates oppføring av hurtigladere for lading av elbil.

Det skal avsettes minimum 5 %, og minst 1 plass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis eller inngangsparti.

Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, og minimum for 5 % av plassene i garasjekjeller. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet, skal være felles for alle boenhetene innenfor feltet.

4.2.2 Parkering for sykkel

Sykkelparkering skal etableres i garasjekjeller og på bakkeplan i nærheten av innganger til bolig.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringer pr 100 m² handelsareal.

4.3 Uteoppholdsareal og lekeareal

Uteoppholdsareal skal være 40 m² pr. boenhet inkl. lekeareal. Det skal tilrettelegges for minimum 30 % privat uteoppholdsareal pr boenhet.

Lekeareal skal minimum inneholde: vippedyr, sandlek og huskeapparat, benk med bord, noe fast dekke, sklie og tippuske.

4.4 Støy

Det skal gjennomføres tiltak som er vist i støyrapporten, støyskjerm som vist på plankartet samt tiltak på bygningene. Tiltak i støyrapport er juridisk bindene. Støytiltak skal redegjøres og vises i utomhusplanen.

Hver leilighet skal ha minst en stille side og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal. Rom til støyfølsomt bruksformål, som ikke ligger mot stille side, skal ha dempet fasade.

Lekearelene skal ikke overstige støygrense på 55 dB.

Dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivaretatt skal vedlegges byggesøknaden.

4.5 Luftforurensing

Luftinntak til bygning skal plasseres vekk fra Askveien.

4.3 Riving

Boliger og bygninger innenfor planområdet som er krysset ut tillates revet.

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse blokk – BBB 1-2

5.1.1 Formål

Området BBB 1-2 skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende funksjoner og anlegg.

Det tillates maks 17 boenheter innenfor formålet.

5.1.2 Boligtype

Boligene skal være blokkbebyggelse

5.1.3 Utnyttingsgrad, utforming og høyde

Maksimal utnyttingsgrad skal være:

BBB1: 650 m² BRA

BBB2: 950 m² BRA

Balkonger og terrasser medregnes ikke i BRA.

Høyder er vist med kote for hver enkelt bygningsdel i plankart.

5.2 Kombinert bygge- og anleggsformål - BKB

5.2.1 Formål

Området BKB skal nyttes til garasjeanlegg, dagligvare, boliger og leke- og uteoppholdsareal samt tilhørende funksjoner, fordelt på flere nivåer.

Det tillates etablering av energianlegg og batteribanker innenfor formålet.

Uteoppholdsarealet utformes i henhold til utomhusplanen.

Det tillates ikke større salgsareal enn 800 m² for dagligvarebutikk.

Det tillates maks 25 boenheter innenfor formålet.

5.2.2 Boligtype

Boligene skal være blokkbebyggelse.

5.2.3 Utnyttingsgrad, utforming og høyde

Maksimal utnyttingsgrad for BKB skal være:

6000 m² BRA. Det inkluderer kjeller.

Balkonger og terrasser medregnes ikke i BRA.

Høyder er vist med kote for hver enkelt bygningsdel i plankart.

5.3 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraaser med andre angitte hovedforål – SAA

5.3.1 Formål

Området SAA skal benyttes til bygg for tekniske installasjoner som varmesentraler, trafo, batteribanker, ventilasjonsrom, lager etc..

5.3.2 Utnyttingsgrad, utforming og høyde

Det tillates 100 % BYA innenfor formålet. Det tillates høyde på 4,0 gesims. Tak kan benyttes som uteoppholdsareal.

5.4 Energianlegg o_BE

5.4.1 Formål

Området BE skal nyttes til offentlig energianlegg, trafo

5.5 Renovasjon - BRE

5.5.1 Formål

Området BRE skal nyttes til renovasjonsanlegg.

5.5.2 Tilrettelegging

Renovasjonscontainere skal være av nedgravd løsning. Det skal legges til rette for å tømme containere med kranbil.

5.6 Uteoppholdsareal – BUT

5.6.1 Formål

Området BUT skal benyttes til uteopphold og lekeareal for både voksne og barn.

5.6.2 Utforming

Området BUT skal tilrettelegges for uteopphold og lek i samsvar med utomhusplanen og krav i 4.1.4.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fellesbestemmelser

6.1.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Teknisk plan som berører vei skal godkjennes av veieier i henhold til krav i 4.2.4.

Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist i teknisk plan.

6.2 Kjøreveg - SKV

6.2.1 Formål

Formål SKV 3 skal nyttes til kjøreveg, privat

6.2.2 Bruk

Formål SKV 3 skal brukes som privat avkjørsel

6.3 Kjøreveg o_SKV 1

6.3.1 Formål

Formål o_SVK skal nyttes til offentlig kjøreveg.

Formålet o_SKV-1 omfatter del av Askveien.

6.4 Fortau – o_SF 1-3

6.4.1 Formål

Formål o_SF 1-3 skal nyttes til offentlig fortau

6.4.2 Bruk

Formålet o_SF1-2 skal nyttes som plattform for buss.

Formål o_SF3 skal nyttes til ferdsel for gående og syklende.

6.5 Torg – ST

6.5.1 Formål

Formål ST skal nyttes til torg.

6.5.2 Bruk

Torget skal være allment tilgjengelig.

6.5.3 Utforming

Torget skal ha høy kvalitet i materialbruk og utforming, opparbeides med fast dekke og inneholde både sittemøbler, beplantning og belysning, i henhold til utomhusplanen 4.1.4.

6.6 Gang- og sykkelveg – o_SGS

6.6.1 Formål

Formål o_SGS skal nyttes til offentlig gang-/sykkelvei

6.6.2 Bruk

Det tillates kjøring til eiendommene og kjøring i forbindelse med varelevering, renovasjon, og driftsformål for eiendommene, men på gående og syklende sine premisser. Det skal skiltes som Gang-/sykkelvei, innkjøring tillatt til eiendommene, utkjøring forbudt.

6.7 Annen veggrunn grøntareal – SVG 4-6

6.7.1 Formål

Formål SVG 4,5 og 6 skal nyttes til annen veggrunn, grøntareal.

6.7.2 Bruk

Formål SVG skal nyttes til snølagring og overvann-avrenning

6.8 Annen veggrunn grøntareal – o_SVG 1,2,3,7,8,9,10,11 og 12

6.8.1 Formål

Formål o_SVG skal nyttes til annen veggrunn, grøntareal.

6.8.2 Bruk

Formål o_SVG skal nyttes til snølagring, teknisk infrastruktur og overvannavrenning

6.9 Leskur – o_SP

6.9.1 Formål

Formål o_SP skal nyttes til formål offentlig leskur/venteplass for buss.

6.10 Kollektivholdeplass – o_SKH 1-2

6.10.1 Formål

Formål Kollektivholdeplass o_SKH 1-2 skal nyttes til kollektivholdeplass

6.10.2 Bruk

Kollektivholdeplass o_SKH1-2 skal brukes til manøver- og stoppareal for buss.

6.11 Parkering -SPA

6.11.1 Formål

Formål Parkering SPA skal nyttes til parkering.

6.11.2 Bruk

Parkering SPA skal nyttes til parkering for kunder til butikken, til gjesteparkering for boligene utenom åpningstiden og som manøverareal for transport til butikken og til avfallsbiler.

Deler av parkeringsplassen kan benyttes som snøoplag

7.12 Gatetun – o_SGT

7.12.1 Formål

Formål Gatetun o_SGT skal nyttes til offentlig gatetun (miljøgate).

7.12.2 Utforming

Tolpinrudveien skal opparbeides som gatetun (miljøgate) med skilting for lav fartsgrense og med rumlefelt.

7 Landbruk-, natur og friluftsmål

7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

7.1.1 Formål

Formål LNF skal benyttes til landbruk, natur og friluftsliv.

Det tillates terrengendring med skjæring opptil 3,0 meter som avbøtende tiltak for stabilisering av grunnen i bestemmelsessone #1.

Der terreng tas bort skal stedegen vegetasjon reetableres.

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

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

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

Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare

8.1 Støy rød sone H210

8.1.1 Formål

Hensynssone H 210 viser rød støysone etter T1442 med støyskjerm.

8.1.2 Sikkerhet

Det skal ikke være støyfølsom virksomhet i støysonen.

8.2 Støy gul sone H220

8.2.1 Formål

Hensynssone H 220 viser gul støysone etter T-1442 med støyskjerm.

8.2.2 Sikkerhet

Det skal i liten grad være støyfølsom virksomhet i støysonen. Boliger i sonen må skjermes med egne tiltak for å tilfredsstille T-1442.

8.3 Ras- og skredfare H310

8.3.1 Formål

Hensynssone H310 skal ivareta sikkerhet mot ras- og skredfare.

Ved søknad om tiltak kreves fagkyndig dokumentasjon på at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas i prosjektering av tiltak jf. 2.1 og 4.1.2.

8.3.2 Sikkerhet

Geotekniker skal følge utbyggingen og være med i vurderingen av arealbruk ut mot skråningen.

9 Bestemmelsessone

9.1 Bestemmelsessone #1 Utforming/planering av terreng for stabilitet

I bestemmelsessone #1 tillates det fjerning av masser som tiltak for avlastning av terreng for å ivareta områdestabilitet. Det tillates terrengendring med skjæring opptil 3,0 meter som avbøtende tiltak for stabilisering av grunnen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- Støyrapport fra Mjøsplan 03.03.2023