



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305-478 Detaljregulering for ÅDALSVEIEN 153 DAGLIGVARE

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS 23.01.2023
Sist revidert 14.06.2026

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023, sak 67/23
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 22.08.2023, sak 47/23
Høring og offentlig ettersyn 09.09.2023 – 21.10.2023.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 29.01.2024, sak 03/24
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 07.02.2024, sak 14/24
Vedtak i kommunestyret 22.02.2024, sak 11/24
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Plankart og reguleringsbestemmelser	27.08.2026	LN

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

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en blandet arealbruk med matvarebutikk og veikro på eiendommen gnr. 274 bnr. 359. Eksisterende bygning skal rives. Total utnyttelse av eiendommen vil være en matvarebutikk på ca. 1 400 m² (salgsareal 1 050 m²) og en veikro på 465 m².

Andre grep som inngår i planforslaget vil være overflateparkeringer og oppstramming av avkjøringspunkt.

Planen omfatter også nødvendige trafikkarealer og tekniske veganlegg langs E16. Gjennom mindre endring av reguleringsplanen tillates justering av kryssløsning, trafikkarealer og tilhørende støyskjerming for å legge til rette for en mer trafiksikker og funksjonell adkomstløsning.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

1. Rekkefølgebestemmelser (pbl §12-7 punkt 10)

1.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av støttemurer innenfor planområdet, skal det foreligge utbyggingsavtale hvor det avklares hvem som har vedlikeholdsansvar.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak på vei o_KV1, skal det foreligge gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal infiltrasjonstest for overvann gjennomføres, og teknisk plan foreligge.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal tappetest for slukkevann gjennomføres, og teknisk plan foreligge.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal skiltplan utformes. Kommunale retningslinjer skal følges.

1.2 Før brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal tekniske anlegg være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor F/T, skal tiltak på vei o_KV1 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor F/T, skal o_GS3 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor F/T, skal valgt renovasjonsløsning være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor F/T, skal parkering og sykkelparkering være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor F/T, skal brannvesenets tilgang til bygninger være ivaretatt jf. vedlegg 5 Brannkonsept revisjon dato 20.12.2022.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøoppfølgingsplan

Det skal leveres en miljøoppfølgingsplan samtidig med søknad om igangsetting.

Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av kommunen og skal blant annet:

- a) Redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak.
- b) Redegjøre for hvordan støy og støvplager kan forebygges i anleggsperioden
- c) Redegjøre for håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden
- d) Beskrive hvordan vegetasjon som skal bevares kan beskyttes
- e) Det skal utnevnes en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp og avklare eventuelle klager
- f) Redegjøre for håndtering av fremmede arter
- g) Redegjøre for hvilke klima-, og miljøtiltak som gjennomføres i prosjekterte etableringer

2.2 Overvannshåndtering (pbl §12-7 punkt 10)

Overvann skal håndteres på egen eiendom forut for videreføring til terreng og offentlig overvannsledning. Overvannshåndtering skal skje i henhold til føringer i *Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune*. Hva som er mulig å infiltrere skal avdekkes ved infiltrasjonstest.

Eksisterende drenslinjer/avrenningsretning skal opprettholdes ved avrenning på overflaten.

Tiltak i henhold til vedlegg 7 Vann, avløp og overvannshåndtering revisjon dato 28.10.2022 tillates.

2.3 Radon (pbl §12-7 punkt 4)

Sikringstiltak mot radon i nye bygninger skal gjennomføres etter krav i henhold til gjeldende bestemmelser i lov og forskrift, og vedlegg 6 Grunnforhold, revisjon dato 16.08.2022.

2.4 Støy (pbl §12-7 punkt 4)

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil støygrensen for trafikkstøy på $L_{den} = 55$ dB. Areal utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige denne grensen.

Bygninger skal ikke ha støyømfintlige formål vendt ut mot E16. Hvilerom for ansatte skal plasseres utenfor støysone.

2.5 Universell utforming (pbl §12-7 punkt 4)

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområder. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

2.6 Uteoppholdsareal (pbl §12-7 punkt 4)

Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, slik at den kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

Vegetasjonen innenfor planområdet som ikke berøres av tiltak skal bevares.

2.7 Kulturminner (pbl §12-7 punkt 6, samt kulturminneloven §8, 2.ledd)

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, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.8 Utforming og omgivelseskvalitet (pbl §12-7 punkt 1)

Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal følge formingsveileder for Ringerike kommune. Spot-belysning på skilt skal skje ovenfra, og ikke vende opp mot himmelen. Det tillates gjennomført tiltak som beskrevet i skiltplan jf. 1.1.

Støttemurer tillates oppført ved behov. Maksimal høyde på støttemurer er 1,5 meter. I forbindelse med støttemurer skal det settes inn sikringstiltak for å forhindre eventuelle fallulykker der det er nødvendig.

2.9 Byggegrenser (pbl §12-7 punkt 2)

Byggegrenser er som vist i plankart. Parkeringsplasser, renovasjonsareal og el-bil ladestasjoner tillates plassert utenfor byggegrense, så lenge de ikke kommer i konflikt med frisiktsoner i veikryss.

2.10 Varelevering (pbl §12-7 punkt 2)

Varelevering skal tilpasses leverandørenes øvrige leveringer, for å ikke skape unødvendig kjøring og CO₂-utslipp.

2.11 Anleggsfasen

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.

2.12 Frisikt

Det er avsatt areal for frisikt ved avkjørsler. Frisikt skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Områder som er avsatt til frisikt, skal holdes fri for sikhindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk, og annet som rager mer enn 0,5 opp over de tilstøtende vegers nivå. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikt er ikke tillatt. Snø-opplag må ikke være til hinder for frisikten.

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

3. Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, punkt 1)

3.1 IDR Idrettsanlegg (1400)

Feltet reguleres til idrettsanlegg. Innenfor feltet tillates tilrettelegging for ulike idrettsaktiviteter, klubbhus og parkering. Andre tiltak forbundet med idrettsaktivitet er også tillatt.

Parkeringsplasser tillates opparbeidet med asfaltert dekke.

Feltet skal sikres mot trafikkfarlige situasjoner i tilknytning del av KV4, og KV3. Gjerde eller andre sikringstiltak tillates satt opp langs vegkant.

3.2 F/T Forretning/Tjenesteyting (1814)

Feltet reguleres til forretning og tjenesteyting med følgende underformål: dagligvare og bevertning. Renovasjon, trafo, parkering, elbil-ladestasjoner og annet som er nødvendig for eiendommens bruk tillates også innenfor F/T.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA 40%.

Ved bygging av saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 7m (kotehøyde ca.166) og 9m (kotehøyde ca.168) fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark eller takoppløft. Gesimshøyde for ark/takoppløft må likevel ikke gå over mønehøyde. Mønevinkel skal være maks 30 grader.

Ved bygging av flate tak skal maksimal gesims og mønehøyde ikke overstige maksimal mønehøyde på bygg med saltak. Valg av takform skal være unison innenfor planområdet.

Overflateparkering tillates innenfor F/T. Bygging og drifting av el-bil ladestasjoner tillates. Det tillates ikke bygging av parkeringskjeller.

Parkeringsplasser på terreng som ligger innenfor minimumskravet for forretningsareal Jf. Forskrift om parkering, skal inngå i utnyttelsesgraden. I utnyttelsesgraden inngår ikke andre asfalterte flater, eller parkeringsplasser som overstiger minimumskravet for forretningsareal.

Parkeringsdekning for forretningsareal i F/T er maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal jf. Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud. Parkering for forretningsareal skal dekkes som overflateparkering. Det skal avsettes areal til minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² bruksareal jf. Forskrift om parkering. Disse skal løses som overflateparkering.

Minimum 5% av den totale bilparkeringen tilpasses funksjonshemmede (HC-plasser).

Fotavtrykk og kotehøyder på bygg innenfor F/T er satt i plankart. Mindre avvik tillates ved små justeringer til byggesak.

Det tillates bygget solcellepaneler på tak innenfor F/T. Fastsatte byggehøyder inkluderer ikke solcellepaneler på tak. Høyder på solcellepaneler tillates over fastsatte byggehøyder for gesims og mønehøyder.

Innenfor F/T skal det opparbeides uteoppholdsarealer for ansatte. Uteoppholdsarealer skal ikke plasseres ved hovedinngang. Uteoppholdsarealer skal opparbeides med benker.

Innenfor F/T skal det legges til rette for møteplasser for handlende. Uteoppholdsarealet skal være hensiktsmessig plassert, og tilrettelagt med sittemuligheter.

Snøopplag legges sør/øst på tomten innfor F/T. Ved behov skal snøen bortkjøres til godkjent snødeponi.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, punkt 2)

4.1 KV1 - KV4 Kjøreveg (2011)

KV1 er en eksisterende offentlig veg.

KV2 er en eksisterende offentlig veg.

KV3 er en eksisterende privat veg/avkjøring.

KV4 er en eksisterende privat veg/avkjøring.

Det tillates etablert venstresvingefelt i sørgående retning innenfor KV1.

Det skal settes opp bom i KV3, som hindrer gjennomkjøring til KV2, med unntak av ferdsel for utrykningskjøretøy. KV3 skal etableres med midtdeler som ikke hindrer adkomst for store kjøretøy.

KV3 skal brukes som avkjøring til eksisterende eiendom.

4.2 GS1 - GS3 Gang-/sykkelveg (2015)

GS1-2 er eksisterende gang-/sykkelveger.

GS3 er nyetablert gang-/sykkelveg.

4.3 AVT1 – AVT6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

AVT1, 3 og 4 skal benyttes som sone for tekniske anlegg langs E16.

AVT2 skal benyttes som skille mellom kjørefelt for innkjøring og kjørefelt for utkjøring i KV3. Veiskillet innenfor AVT2 skal utformes slik at det er overkjørbart for større kjøretøy.

AVT5 og 6 skal benyttes som trafikkøyer innenfor KV1. AVT1 er avsatt med bredde 8m. AVT 3 og 4 skal videreføres slik arealet i dag foreligger.

4.4 AVG1 – AVG5 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

AVG1-5 omfatter sideareal som er nødvendig for drift og vedlikehold av eksisterende offentlige vei, gang- og sykkelarealer for KV1, GS1-3 og KH.

Arealene skal benyttes til grøntareal med grøfter, slik at overvann og smeltevann dreneres rett ned i bakken.

AVG1 og AVG3-5 tillates benyttet til snøopplag fra KV1. Ved behov skal snøen bortkjøres til godkjent snødeponi.

4.5 KH Kollektivholdeplass (2073)

KH er eksisterende kollektivholdeplass.

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

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

5.1 H210 og H220 Støysoner (pbl §12.6)

Rød støysone H210 og gul støysone H220_1 og H220_2 er vist med skravur i plankartet.

Bestemmelsen gjelder for arealene som ligger innenfor planområdet. Ved bygging av nye bygninger og uteoppholdsarealer til støyfølsomt bruksformål, skal eventuelle støytiltak gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442.

5.2 H140_1 og H140_2 Frisiktsoner (pbl §12.6)

Frisiktsoner H140_1 og H140_2 er vist med skravur i plankartet. I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snøopplag må ikke være til hinder for frisktsonen. Parkeringsplasser innenfor H140_1 tillates ikke.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

V5 Brannkonsept 20.12.2022

V6 Grunnforhold 16.08.2022

V7 Vann, avløp og overvannshåndtering 28.10.2022

V8 Trafikkanalyse 10.11.2022