



# RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

## BESTEMMELSER

### 0605\_358 detaljregulering for "Hønengata 18-20"

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 25.09.2012

1.gangs behandling i planutvalget 06.02.12, sak 29/2012

Offentlig høring 10.02.12 – 26.03.2012

2.gangs behandling i planutvalget DATO, sak SAKNR

Formannskapet DATO, sak SAKNR

Vedtatt av kommunestyret DATO, sak SAKNR

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01			

*Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig godkjent / vedtatt.*

*Etter vedtak brukes endringslisten til informasjon om endringer av godkjent plan - både ordinære og «mindre endringer».*

## **§1 REGULERINGSFORMÅL**

### **§1.1 Reguleringsformål.**

Reguleringsplanens avgrensning er på plankartet vist med plangrense.

Området reguleres til følgende formål som er vist på plankartet (Pl.1. §12):

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pl.1. §12-5.1)**

- Bolig/kontor: Område B/K.
- Bolig/Forretning/kontor: Område BFK.
- Lek.

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pl.1 §12-5.2)**

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Parkering

#### **SIKRINGSSONER. §11-8**

- Frisikt.

## **§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG. §12-5.1**

### **§2.1 Byggesøknad**

Ved innlevering av byggesøknaden skal det, for uten fullstendige bygningstegninger, foreligge samlet situasjons- og tomteplan som behandler følgende forhold:

- a. Detaljering av atkomst- og parkeringsforhold. Varetransport.
- b. Intern gangtrafikk, herunder atkomst til lekeområdet.
- c. Terrengbehandling og overflatebehandling med vegetasjon, oppmerking/kantsteiner, gjerder m.m.
- d. Koteplan for overvannssystem.
- e. Plan for universell utforming

### **§2.2 Utforming av ny bebyggelse.**

Ved utformingen av ny bebyggelse skal det legges vekt på at det arkitektoniske uttrykk harmonerer med sentrumsbebyggelsen i Hønefoss.

Fasadene skal deles opp i tydelige sprang og forskyvninger for å dele opp bygningsvolumet slik at det tilpasses dimensjonene i området.

Materialbruk og farger skal sammen med volumoppbygging og sprang i vegg og tak bidra til å nedskalere prosjektet og tilpasse seg stedets skala og formspråk.

### **§2.3 Område B/K for kombinerte formål bolig/kontor.**

#### **§2.3.1 Innhold.**

På området B/K kan det oppføres bebyggelse for boliger/kontor med tilhørende parkering. Det er ikke krav til at området skal ha en spesifikk andel boliger eller kontorer.

Det kan ikke etableres forretningsdrift eller virksomheter som er spesielt trafikkskapende.

#### **§2.3.2 Prinsipp for utbygging av område B/K.**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor eller langs byggegrensen. Byggegrenser er vist på plankartet.

Byggene må utformes slik at de passer inn med områdets tilliggende småhusbebyggelse.

25.09.12

Maksimal mønehøyde 9,0 m. Maksimal gesimshøyde 6,0 m.

Tillatt grad av utnyttning er % BYA=70%.

Hovedatkomst til boligene skal skje fra Parkgata.

Mellom bygningene og gårdsrommene kan det plasseres støyskjermer, porter og mindre takoverbygg.

### **§2.3.3 Riving av bygninger**

Alle bygninger på området kan rives.

## **§2.4 Område B/F/K for kombinert formål.**

### **§2.4.1 Innhold**

Området B/F/K er regulert til bebyggelse for boliger, kontor og forretninger. Som forretning regnes handel, service og servering. Det er ikke krav til at området skal ha en spesifikk andel boliger, forretninger eller kontorer.

Maks antall leiligheter er 35. Størrelsen kan variere fra ca 25-120m<sup>2</sup>.

### **§2.4.2 Plassering av ny bebyggelse.**

På området B/F/K kan eksisterende bebyggelse ombygges/påbygges.

### **§2.4.3 Høyder på bygninger.**

Tillatt gesimshøyder er 11,0 m. Tillatt mønehøyde er 15,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Mindre tekniske takoppbygg (heis- og trappetårn, rekkverk og lignende) kan tillates over de angitte høyder.

### **§2.4.4 Grad av utnyttning.**

Tillatt grad av utnyttning er % BYA=100%.

25.09.12

#### **§2.4.5 Parkeringsdekning.**

Parkeringsdekning inklusive for sykler skal være som angitt i kommunal vedtekt for indre sone i Hønefoss. Parkeringsplassene er vist som egne formål. Jfr §4.

#### **§2.4.6 Bilatkomst - varelevering.**

Området kan ha bilatkomst og varelevering fra Nygata og Parkgata.

#### **§2.5 Område for Lek.**

Lekeklassen skal inneholde:

- En sandkasse
- Et huskestativ med 3 husker
- Et bevegelig lekedyr
- En sklie
- En vippehuske
- En benk med bord
- Noe fast dekke

Lekeklassen skal kunne gjerdes inn og skjermes mot støy fra Hønengata.

Eksisterende større tre på området skal bevares.

Lekeklassen skal eies og driftes med like andeler av beboerne innenfor B/F/K1.

### **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR. §12-5.2.**

#### **§3.1 Veger og anlegg som skal overtas.**

Veger eller anlegg som kommunen eller Statens vegvesen skal overta og ha vedlikehold av, skal utføres etter detaljplaner som på forhånd er godkjent av kommunen/Statens vegvesen.

#### **§3.2 Veg. V.**

Områdene skal nyttes til offentlig trafikkområde.

Plassering av avkjørsler til områdene er vist som prinsipp, og kan derfor forskyves innenfor samme atkomstgate dersom dette under den videre detaljprosjektering av virksomhetene på arealene viser seg hensiktsmessig.

### **§3.3 Fortau. FT1 og FT2.**

FT1 er offentlig fortau langs Hønengata og Nygata.

FT2 er felles fortau som kan markeres med oppmerking og annet dekke enn parkeringsområdene. De skal være overkjørbare med bil og handlevogner og således ikke markeres med kantstein.

### **§3.4 Gang-/sykkelveg. GS1.**

Området skal være offentlig gang-/sykkelveg.

### **§3.5 Parkeringsplasser. P11-P14.**

Parkeringsplassene skal ha fast dekke. Områdene skal der det er hensiktsmessig i ytterkant mot veg, fortau og annen arealbruk ha randsoner med grønnrabatter og vegetasjon for å bryte opp flatene visuelt. Dette skal detaljeres i utomhusplan.

P11 og PL2 er felles parkeringsområder. Inntil 4 plasser nærmest område B/F/K1 skal prioriteres for brukere med begrenset bevegelseevne. (HC-plasser). Overbygg for vare-/handlevogner kan plasseres innenfor PL2.

PL3 skal benyttes som oppstillingsplass for biler som utfører varelevering.

PL4 skal inneholde minimum 12 sykkelparkeringsplasser, og bør inneholde en sittebenk.

Kjøring over gangareal kan tillates der det på planen er angitt avkjøring.

## **§ 4 SIKRINGSSONER. §11-8 a)**

### **§4.1 Frisiktsoner.**

Gjelder frisiktsoner til Nygata og Parkgata (4x20m). Frisiktsoner skal holdes fri for sikthindrende innretninger og vegetasjon i en høyde 0,5 m over tilliggende vegbane.

## **§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER. §12-7.10.**

### **§5.1 Utbyggingsavtaler/gjennomføringsavtaler**

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeider før det er etablert utbyggingsavtaler/gjennomføringsavtaler mellom utbygger, kommunen og vegvesen/fylkeskommunen.

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske anlegg mellom kommunen og utbygger foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

Dersom vegvesen/fylkeskommune skal overta tekniske anlegg, må gjennomføringsavtale og godkjenning av tekniske anlegg mellom vegvesen/fylkeskommune og utbygger foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

### **§5.2 Brannvann.**

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innen områdene før det er dokumentert at brannvannforsyning tilfredsstiller brannvesenets krav.

### **§5.3 Lekeplass**

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før felles lekeareal er opparbeidet, inngjerdet og støyforholdene tilfredsstiller kravene i støyretningslinje T-1521.

### **§5.5 Støy**

Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side  $L_{den} < 55$  dB og  $L_{Amax} < 70$  dB.

Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Støyskjermer og gjerder på takterrasser må trekkes minst 2 m inn fra gesims.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres vha støyfaglig utredning at enhver leilighet kan oppfylle de her satte bestemmelser for støy.

25.09.12

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før det er dokumentert at støy er i tråd med støyretningslinje T-1521.

#### **§5.4.Radon**

Tilbygget skal utføres med forebyggende tiltak mot radon.