



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER For reguleringsplan nr. 313-01 "Byporten"

2. gangs behandling,

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 30.oktober 2012.

Oppstart av endring av gjeldende plan 12.05.12

1.gangsbehandling 11.06.12

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
02			

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål (Pbl § 12-5):

	Reguleringsplanformål
1. Bebyggelse og anlegg Bolig/forretning/kontor	BFK-1-2
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg Gang-/sykkelveg Annen veggrunn – teknisk anlegg	Kjøreveg G/S-veg/fortau,SF-1 Annen veggrunn – teknisk anlegg
3. Grønnstruktur Friområde	GF-1

Hensynssoner

(Pbl § 12-6)

a1) Frisiktzone	H140_1
a2) Støysoner	
Rød sone iht. T-1442	H210_1
Gul sone iht. T-1442	H220_1

De ulike formålene er vist på plankartet.

FORMÅLSBESTEMMELSER DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg - felles bestemmelser

1. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.
(Pbl § 12-7 nr. 2)

2. Byggehøyde

Gesimshøyder er vist på plankartet. Mindre tekniske takoppbygg (heis- og trappetårn, rekkverk og lignende.) kan tillates over de angitte kotehøyder.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

3. Utnyttingsgrad

Maks tillatt bruksareal (BRA) over terreng for området er vist på plankartet.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

5. Parkering

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt for indre sone i Hønefoss.
(Pbl § 12-7 nr. 7)

6. Støy og solforhold

Støyforholdene utendørs skal dokumenteres gjennom en støyfaglig utredning for å sikre at beboerne får tilgang til egnete utearealer med tilfredsstillende lydforhold med dagkveld-natt lydnivå $L_{den} = 55$ dBA eller lavere. For å oppnå tilfredsstillende støynivå på uteplasser, skal det om nødvendig settes opp skjermingsvegger, eller utforme bygningsmassen slik at den virker som støyskjerm. Det henvises til miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Konkretisering av grenseverdiene gitt i retningslinje T-1442:

1. Støyforholdene innendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.
2. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må disse ha balansert mekanisk ventilasjon.
3. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal ha en stille side $L_{den} < 55$ dB og $L_{Amax} < 70$ dB.
4. 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.

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

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

Det kan ikke søkes om rammetillatelse for boliger før det er dokumentert at støy er i tråd med støyretningslinje T-1442/2012.

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

(Pbl § 12-7 nr. 4)

7. Luftforurensing

Det skal redegjøres for konsekvenser knyttet til luftforurensing i henhold til

Miljøverndepartementets retningslinje T-1520 før det søkes rammetillatelse. Boliger i BKF-2 skal ha mekanisk ventilasjon.

8. Utforming, plassering og høyde på gjerde

I planområdet kan det oppføres gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisiktzone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m. Gjerde skal plasseres i nabogrense og, kan, bortsett fra i frisiktsoner, ha høyde inntil 1,0 m.

(Pbl § 12-7 nr. 2)

9. Radon

For ny bebyggelse skal det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger – så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

10. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal som hovedprinsipp plasseres ut mot tilgrensende gatearealer med unntak for underordnede ”innhakk” i forbindelse med inngangspartier, hjørner, varelevering og lignende. byggegrensene for de nederste etasjene er sammenfallende med formålsgrense for byggeområdet. For de øverste etasjene som er inntrukket, er det på plankartet vist byggegrensener med angitte maksimalhøyder på bebyggelsen. Mellom bygningene og gårdsrommene kan det plasseres støyskjermer, porter og mindre takoverbygg. Mindre innbyrdes forskyvninger av tverrlemellene kan foretas for å få til optimal løsning i forhold til parkeringsetasje og boligetasjer. Balkonger kan krages inntil 1,2 m over tilliggende fortau eller grøntribbe forutsatt det er min. 4,0 m fri høyde over fortau. Overliggende etasjer over kvartalsavrundingene i hjørnene i Sundgata kan krages ut i hjørnet som en forlengelse av fasadene i gatene forutsatt at det er min 4,0 m fri høyde over fortauet. Ny bebyggelse skal plasseres slik at trær beholdes i GF-1.

(Pbl § 12-7 nr. 2)

11. Utforming av bebyggelse

Ved utformingen av ny bebyggelse skal det legges vekt på at det arkitektoniske uttrykk harmonerer med sentrumsbebyggelsen i Hønefoss. Boligbebyggelsen skal deles opp og plasseres slik at det dannes indre, ”stille” gårdsrom til rekreasjon, lekeplass og sandlekeplass. 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.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

12. Dokumentasjon ved byggesøknad

Ved søknad om oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon foreligge:

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert. Bebyggelsens høyder (kote- og målsatt) og utformingen skal vises sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet. Tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold skal også belyses i saken.
- b) Disponering av tomten: plassering av bebyggelse, atkomst, parkering, solforhold og uteoppholdsareal med vegetasjon.
- c) Analyse og beskrivelse av tiltakets plantegninger, snitt og fasader.
- d) Dokumentasjon som viser at tiltaket ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- e) Hensynet til universell utforming skal dokumenteres i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
- f) Kapasitet i ledningsnett og avstand til brannvannskum skal være etter de gjeldende krav.

Ved søknad om rammetillatelse som omfatter ny støyfølsom arealbruk, skal det innenfor støysonene foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

(Pbl § 12-7 nr. 2)

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

1. Formål

I område BFK-1 og 2 kan det oppføres bebyggelse for boliger, forretning og kontor med tilhørende parkering.

Høyder på bygninger.

I område BFK-1 er gesimshøyder og omriss av etasjer vist på plankartet. Bebyggelsen skal være på 4 etasjer (gesims maks cote 89,4), pluss 2 inntrukne etasjer langs Sundgata. (gesims maks cote 95,0.) Tverrlamellene (nord/syd-retning) skal være på 4 etasjer og maks 3 etasjer mellom lamellene i sør og nord. På tverrlamellene på 4 etasjer kan inntrukne trappe/heistårn stikke opp over tak slik at de kan gi tilgang til takterrassene. I område BFK- 2 er maksimale tillatte gesimshøyde vist på plankartet.

Plassering av ny bebyggelse

I området BFK-1 forutsettes eksisterende bygninger fjernet.

Bebyggelsen skal plasseres langs gatene. Inne i kvartalet kan det også plasseres bebyggelse, men da lagt på en slik måte at det dannes to til tre indre gårdsrom.

Byggene må utformes slik at det er forbindelse mellom gårdsrommene. Parkering skal

plasseres under terreng og under bebyggelsen og gårdsrommene. Taket/dekket over parkeringen kan ligge 1-1,5 m over terreng i Sundgata, - dvs maks ca. cote 76,8, slik at boliger i første etasje blir liggende noe høyere enn gatenivå. Ved en eventuell etappevis utbygging av kvartalet, skal den delen som ikke er med i første utbyggingstrinn gis en tiltalende utforming og holdes i orden slik at det ikke er til sjenanse for omgivelsene. Hovedgangatkomst til boligene skal skje fra Storgata og/eller Sundgata, eller via gårdsrommene.

I området BFK-2 kan eksisterende bebyggelse, - unntatt den nordre delen, ombygges/påbygges. Ny bebyggelse kan plasseres på sørside av nåværende bygning.

Grad av utnytting

I område BFK-2 er maks tillatte bruksareal (BRA) over terreng 4500 m².

I området BFK-1 er maks tillatt bruksareal (BRA) over terreng er 18 000 m². Parkeringsareal i kjeller opp til maksimalt 1,5 m over terreng, skal ikke regnes med i BRA.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

Bil og sykkelparkering

Parkeringsanlegget skal dekke behovet for boligene og virksomhetene i kvartalet.

Parkeringsdekning for bil og sykkel skal være som angitt i forslag til kommunal vedtekt for indre sone i Hønefoss. Dvs. én bilplass pr bolig uansett BRA. 1 s.3 av 3 sykkelplass pr bolig opp til 60 m² BRA, og 2 sykkelplasser pr bolig større enn 60 m² BRA. Ved rammesøknad må det vises en hensiktsmessig plassering og fordeling av sykkeloppstillingsplassene.

Bilatkomst og varelevering

Området BFK-1 skal ha biladkomst og varelevering fra Sundgata. Plassering av atkomstpunkt(er) kan forskyves i forhold til pilsymbol som er vist på plankartet, men ikke nærmere kryssene mot Kongens gate og Storgata enn 30 m målt fra kjørebane kant i hhv. Kongens gate og Storgata. BFK-2 skal parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt for indre sone i Hønefoss, og skal ha bilatkomst og varelevering fra Tyrstrandgata.

Uteoppholdsareal

Schjongslund ligger i nærhet til planforslaget og vil med dette kunne brukes til leke og oppholdsareal for boligene i BFK-2. Det vil i GF-1 være mulig å opparbeide leke og oppholdsareal for boligene. Hver bolig skal ha uteareal i form av balkong eller takterrasse og disse skal utformes mot Tyrstrandgata.

For boligbebyggelsen skal det settes av min 25 m² uteoppholdsareal pr bolig. Felles uteoppholdsarealet skal anlegges primært i gårdsrommene, som dannes i kvartalet og behandles/utformes på en slik måte at gårdsrommene får preg av å være "hagerom".

Minst 10 % av utearealene i gårdsrommene skal være beplantet. (trær, grøntareal)

Det skal opparbeides sandlekeplasser med utstyr for barn som en del av fellesarealet, men også sittegrupper og fellesanlegg for eldre. I BFK-1 skal også etableres en ballplass, som kan fungere som en kvartalslekeplassfunksjon. Støyskjermede takterrasser kan også inngå som en del av felles uteareal.

Riving av bygninger

Alle bygninger i området BFK-1 kan rives.

Utforming av ny bebyggelse

Det skal legges ekstra vekt på god arkitektur og estetisk utforming når det gjelder byggets fasade mot sør. Dette er noe som bør vektlegges på grunn av stor eksponering mot brua, elva og den sentrale beliggenheten ved innfarten til Hønefoss by.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.0 Felles bestemmelser for trafikkområder

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål offentlig trafikkområde, med underformål som angitt på plankartet. Kjøring over gangareal kan tillates der det på planen er angitt avkjøring. Plassering av avkjørsler er vist på plankartet som prinsipp, og kan derfor forskyves innenfor samme atkomstgate dersom dette under den videre detaljprosjektering av virksomhetene på arealene viser seg hensiktsmessig. Bredden på areal avsatt til offentlig vegformål i Owrens gate og Kongens gate er tilsammen 21,5 m. Innenfor dette arealet kan forholdet mellom breddene på fortau, antall kjørefelter og ev. sykkelstier endres dersom framtidige trafikkplaner, eller planer for sykkeltrafikk i Hønefoss sentrum skulle tilsi det.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Tekniske planer

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen / Statens vegvesen.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

3. Vegstandard

Vei med tilhørende avkjørsler og lignende skal være utformet med en standard som det fremgår av gjeldende kommunalteknisk vegnorm. Fortau skal ha 30 cm granitt kantstein.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

4. Vegers stigningsforhold

Veg skal ha stigning maksimalt 10 %.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

5. Avkjøringsforhold

Avkjørsler er vist på plankartet.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

6. Fartsdemping

Det kan etableres fartsdempere på alle kjøreveger.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

7. Stenging av innkjørsler

Stengt innkjørsel er merket på plankartet.

(Pbl § 12-7 nr. 7)

§ 2.1 Veg

1. Formål

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål veg.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold

Område veg skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.
(Pbl § 12-7 nr. 14)

§ 2.3 Gang/sykkelveg og fortau

1. Formål

Område skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang-/sykkelveg og fortau.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Eiendomsforhold

Område skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.
(Pbl § 12-7 nr. 14)

3. Bruk

Område samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang-/sykkelveg og fortau skal brukes til gang- og sykkeltrafikk.
Områdene kan nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 3. Grønnstruktur

§ 3.1 Friområde (GF-1)

1. Formål

Områdene GF-1 skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål friområde. Det gamle furutreet skal beholdes, men ellers kan området opparbeides på en parkmessig måte. Flombautaen skal bevares og allmennheten skal ha tilgang til den. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friområde.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

Bygg og anlegg

Gangstier og benker tillates opparbeidet i friområdet. Det kan også plasseres lekeapparater. Bygninger tillates ikke oppført i friområdet.
(Pbl § 12-7 nr. 1,2)

§ 4. Hensynsoner

§ 4.1 Frisiktsone ved vei

1. Reguleringsformål

Områdene med frisiktsone er vist med skravur på plankartet og har betegnelse H140_1.
(Pbl § 12-7 nr. 1)

2. Høyde

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 4.2 Flomfare

1. Bruk

Områdene med flomfare er vist med rød skravur på plankartet og har betegnelse H320_1, og skravuren angir 200-års flom.

Det tillates ikke nye boenheter innenfor område med flomfare slik terrenget er i dag. Skal det etableres boenheter innenfor faresonen må det gjøres grundige undersøkelser og tiltak som gjør at det ikke lenger kommer under betegnelsen 200 års-flom.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

2. Vilkår

Vilkår for å etablere virksomhet på område med flomfare, er at flomsikringstiltak gjennomføres.

(Pbl § 12-7 nr. 4)

§ 4.3 Støysoner

1. Reguleringsformål

I område BFK-2 er det vist støysoner med skravur på plankartet. Rød sone har betegnelsen H210_1 og gul sone H220_1.

(Pbl § 12-7 nr. 1)

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeider på BFK-1-2 før det er etablert utbyggingsavtaler/gjennomføringsavtaler mellom utbygger, kommunen og vegvesen/fylkeskommune. 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.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

2. Brannvann

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

3. VA-anlegg

Det skal være minimum 4 meters avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Hvis bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg, må disse flyttes. Det kan ikke gis igangsettingstillatelser før disse er flyttet og opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med kommunen.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

4. Flomsikring

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at alle bygg og installasjoner sikres mot 200-årsflommen inkludert en sikkerhetsmargin på 0,5, slik at de ikke tar skade av flom opp til kote + 69,7.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for veier og bygninger må det dokumenteres at veier fungerer som sikre rømningsveier ved eventuell flom.

(Pbl § 12-7 nr. 10)

5. Utbygging av regulert offentlig trafikkareal.

Det forutsettes at det er dokumentert før planvedtak at utbyggingen av BFK-1, byggetrinn 1 ikke skaper mer trafikk enn trafikkmengden fra tidligere virksomhet i kvartalet, dvs en årsdøgntrafikk opp til 412 kjt/døgn. Det kan ikke gis brukstillatelse for BFK-1, byggetrinn 1 som vist på plankartet før tilliggende fortausareal er opparbeidet. Det kan ikke gis brukstillatelse for BFK-1, byggetrinn 2 som vist på plankartet før alt trafikkareal som er vist på plankartet er opparbeidet og overlevert i tråd med utbyggingsavtaler/gjennomføringsavtaler mellom utbygger, kommunen og vegvesen/fylkeskommune.

6. Uteoppholdsareal.

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før felles uteoppholdsareal med lekeplasser er opparbeidet. Ved etappevis utbygging av kvartalet skal det være opparbeidet felles uteoppholdsareal med beplantning til boligene i den enkelte utbyggingsetappe ut i fra kravet i pkt. 2.10.

Til informasjon (ikke en del av planens juridiske bestemmelser):

Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminneloven § 8.2.