



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

## BESTEMMELSER

0605\_330 områderegulering for Soknedalsveien 5-27  
"Vestre Torg"

Utarbeidet av Halvorsen & Reine AS, for Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning,  
11.11.13

---

- 1.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 02.12.13, sak **SAKNR**
  - 1. gangs behandling i formannskapet 03.12.13, sak **SAKNR**
  - Offentlig høring **DATO - DATO**.
  - 2.gangs behandling i planutvalget **DATO**, sak **SAKNR**
  - Formannskapet **DATO**, sak **SAKNR**
  - Vedtatt av kommunestyret **DATO**, sak **SAKNR**
- 

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01			

### **Reguleringsformål**

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.  
Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl § 12-5:

- 1. Bebyggelse og anlegg:
  - Forretninger, F
  - Bolig/forretning/kontor, BFK
  - Kontor/Tjenesteyting, KT
  
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Veg, V
  - Hovednett for sykkel, SHS og GS
  - Annen Veggrunn, VG
  - Trasé for jernbane, JB
  - Kollektivholdeplass, KHP
  - Parkeringsplasser(på grunnen), PP1, PP2 og PP3
  - Parkeringshus/-anlegg, PHU

3. Grønnstruktur,  
Grønnstruktur, G  
Vegetasjonsskjerm, VS
4. Sone med angitte særlige hensyn  
Bevaring kulturmiljø, H-570

## **FORMÅLSBESTEMMELSER**

### **DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL**

#### **§ 1. Fellesbestemmelser**

1. Byggesøknad:  
Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Husplassering og tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, grunnforhold.
2. Parkering: Parkeringsdekning skal være i henhold til ”Parkeringsbestemmelser for Ringerike”. Dette gjelder også sykkelparkering. Det bør tas sikte på å dele opp store trafikkflater med grønt. Av parkeringsplassene på bakken skal 1 av 10 utformes i noe annet enn asfalt, f. eks armert gress.
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, skal utbygger bekoste flytting av disse.
4. Fellesbestemmelser:  
Det skal avsettes et areal mellom BFK og PP1 eller PP2 som utformes som et torg/møteplass for nærsenteret.
5. Forstøtningsmurer:  
Utenfor byggegrenser tillates etablering av forstøtningsmurer etc. Eventuelle forstøtningsmurer skal dokumenteres ved byggesøknad.
6. Universell utforming:  
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak, kreves det utomhusplan som dokumenterer at offentlig tilgjengelige områder som berøres av tiltaket, er planlagt universelt utformet, der topografien tillater dette.
7. Flomsikring:

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for veier og bygninger må det dokumenteres at veier fungerer som sikre rømningsveier ved eventuell flom. Det må dokumenteres at nye bygninger ligger over kote for 200-årsflom. For konstruksjoner lavere enn flomkote, må i søknad om tiltak dokumenteres å tåle påkjenninger ved flom.

## **§ 2. Bebyggelse og anlegg, jf PBL §12-5 pkt 1.**

### **§ 2.1.1 Bolig/forretning/kontor (BFK) – felles bestemmelser**

1. Formål:

Innenfor område BFK kan det oppføres blandet bebyggelse med formål bolig, forretning og kontor.

2. Byggegrenser:

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser, som angitt på plankartet.

3. Utforming:

Fasaden på næringsbygget mot Soknedalsveien skal brytes opp ved at blokkbebyggelsen visuelt sett starter i første etasje. Dette skal uttrykkes både ved relieff og endring i materiale mellom bolig/kontor og næring. Det skal legges vekt på bruk av varige og holdbare materialer. Det skal redegjøres for materialbruk ved søknad om tillatelse. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak eller pulttak. Ved bruk av pulttak regnes øverste gesims som maksimal gesimshøyde

4. Gjerder:

I område BFK kan det oppføres gjerde/ levegg. Gjerde/ levegg skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv. I frisisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde/ levegg ha høyde inntil 0,5 m. Søknadspliktige gjerder/levegger krever tillatelse.

Det kan ikke oppføres gjerder rundt uteoppholdsarealer på lokk over næringsbebyggelse ut over eventuell nødvendig skjerming fra støy.

5. Skilt og belysning:

Skilting for forretning og kontor skal begrenses til inngangen i 1.etasje. Eventuell belysning skal tilpasses området rundt og ta hensyn til boliger.

6. Jernbane:

Det skal etableres en adkomst til jernbanen som vist i plankart.

7. Torg:

Det skal utformes et torg foran næringsarealet på gateplan nordvest i BFK som skal ha en størrelse på minst 600 kvm.

8. Parkering

Det tillates parkeringskjeller.

9. Gangsoner

Det skal etableres gangsoner på kote K + 92 innenfor BFK.

Innenfor BFK skal det etableres en gangvei mellom ny bebyggelse og formål JB.

Gangvei skal dimensjoneres som tilkomstvei for utrykningskjøretøy. Den skal utformes etter prinsippene for universell utforming der topografien tillater det.

**§ 2.1.2 Bolig/forretning/kontor (BFK) – boligbebyggelse og kontor**

1. Formål bolig og kontor:

Området skal nyttes til bolig, (blokkbebyggelse) og/eller kontor.

2. Bygningstype

I området skal det bygges leiligheter.

3. Utnyttingsgrad:

Maks utnyttingsgrad beregnes i kvm BRA innenfor formålet. For bolig/kontor er maks BRA satt til 12.500 kvm. For bolig/kontor kan maks BRA fordeles mellom formålene.

4. Støytiltak

Maks støybelastning på uteoppholdsarealer skal være i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/12. Støybelastning på uteoppholdsarealer skal dokumenteres ved byggesak, og det skal redegjøres for eventuelle tiltak ved søknad om tillatelse.

5. Universell utforming

Fellesareal og tilkomst til boligene skal utformes etter prinsippene for universell utforming der topografien tillater det. Boliger skal tilrettelegges for alle.

6. Utomhusplan

Utforming, bruk og behandling av ubebygget areal i byggeområder skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad. Det skal vises til avsatt areal for strøkslekeplass.

Det skal settes av arealer til uteopphold for ansatte og beboere. Arealene skal ha brukbar beliggenhet i forhold til solforhold, helling og støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper.

7. Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for gesims/møner er vist på plankartet med kotehøyde på hvert bygg.

8. Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er  $MUA > 25 \text{ m}^2$  pr. boenhet.

Uteoppholdsarealet skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering.

Det skal legges til rette for tre sandlekeplasser, en nærlekeplass og en strøkslekeplass innenfor område BFK. Strøkslekeplassen skal være opparbeidet som en park uten spesifikke begrensninger ihht bruk, og telles med som en del av uteoppholdsareal. Den skal bestå av et felt med størrelse på minimum 2500 kvm sammenhengende brukbart areal.

Terrassene over næringsarealet skal ha ekstensive takhager med flere felt med større jorddybder som tilrettelegger for vekst av trær. Leiligheter i etasjen over næringsarealet skal ha utgang med privat uteoppholdsareal på terrassen over næringsarealet. Alle vinduer i første boligetasje skal ha beplantningsfelt utenfor, der det ikke er privat uteoppholdsareal.

### **§ 2.1.3 Bolig/forretning/kontor (BFK) - forretning**

#### 1. Formål

Kotehøyde +K 92 i område BFK kan nyttes til forretning, inkludert detaljvarehandel, service og dagligvare.

#### 2. Utnyttelse

For forretning tillates maks kvm BRA innenfor formålet 8.100 kvm. BRA regnes uten hensyn til imaginære plan. Det skal være minst tre enheter innenfor formålet.

#### 3. Utforming og størrelser

Hver enhet skal ha utgang til gaten og en åpen fasade ut mot gangarealet. Maks gesimshøyde for forretning er kote +98,0. Gjerde/støyskjerming tillates etablert over denne gesimshøyden. Høyde og utforming dokumenteres ved søknad om tiltak.

#### 4. Universell utforming

Publikumsrettede arealer, både innvendige arealer og utvendige arealer, skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

#### 5. Skilting, reklame og belysning

Skilting skal begrenses til inngangen i 1.etasje. Eventuell belysning skal tilpasses område rundt.

### **§ 2.2 Forretning (F)**

#### 1. Formål

Innenfor formålet tillates forretningsvirksomhet for plasskrevende varer, møbler og brune og hvitevarer. Det tillates en mindre andel kontorvirksomhet.

#### 2. Byggegrenser:

Der hvor byggegrensene ikke er angitt mot PP3 gjelder 4m avstand til formålsgrenser/eiendomsgrenser.

3. Utnyttelse

For forretning tillates maks kvm BRA innenfor formålet 11 200 kvm. BRA regnes uten hensyn til imaginære plan.

4. Utforming og størrelser

Hver enhet må være minst 1 800 kvm. Store bygninger skal brytes opp i volum og materialbruk for å forhindre lange, sammenhengende fasader. Det skal legges vekt på bruk av varige og holdbare materialer. Det skal redegjøres for materialbruk ved søknad om tillatelse. Hver enhet skal ha utgang til gaten. Maks gesimshøyde på nye forretningsbygg er angitt på plankartet.

5. Universell utforming

Publikumsrettede arealer, både innvendige arealer og utvendige arealer, skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

6. Skilting, reklame og belysning.

Skilting skal begrenses til inngangen i 1.etasje. Eventuell belysning skal tilpasses område rundt.

7. Utomhusplan:

Det skal lages en utomhusplan for hele området. Ved en eventuell utbygging i flere byggetrinn, skal det utarbeides en utomhusplan som viser disponeringen av senere byggetrinn, med spesielt fokus på plassering av bygg og felles løsninger for parkering og grøntareal.

Det skal avsettes et areal på minimum 10% til grøntområder.

Det skal etableres en gangforbindelse mellom formål KT og BFK, langs sørsiden av PP3.

### § 2.3 Kontor/tjenesteyting (KT)

1. Formål:

Innenfor formålet tillates virksomheter som driver med tjenesteytende service, eller kontor.

2. Utforming og størrelser:

Maks utnyttelse settes til %BYA=50%. Maks gesimshøyde er 8 m, maks mønehøyde er 12 m. Bebyggelsen kan utformes med flatt tak, saltak eller valmet tak.

3. Parkering:

Parkering skal være ihht til de til enhver tid gjeldende kommunale bestemmelser.

### **§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf PBL § 12-5, pkt 2**

#### **§ 3.1. Veg, V**

1. Formål:  
Områdene skal nyttes til formål trafikkområde, med underformål som angitt på plankartet.
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.
3. Vegstandard:  
Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.
4. Vegers stigningsforhold:  
Veg skal ha stigning maksimalt 10%. Der topografien gjør det mulig, skal gang- og sykkelvei utformes etter prinsippene for universell utforming.
5. Avkjøringsforhold:  
Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler skal være iflg kommunal norm. I avkjørsel fra PP2 ut på offentlig veg, angitt på plankartet, er det ikke tillatt å svinge mot venstre.
6. Utførelse av terrengbehandling:  
Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig utforming.
7. Pumpestasjon:  
Eksisterende pumpestasjon må omplasseres innenfor planområdet.

#### **§ 3.2 Gang -/sykkelveg, GS og SHS**

1. Formål:  
Område GS skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål gang-/ sykkelveg. Område SHS skal nyttes til hovedsykkelvei.
2. Funksjon/ bruk:  
Områdene kan, i tillegg til gang- og sykkelvei, nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.
3. Eierforhold  
Område GS og SHS skal være offentlig, og skal eies og driftes av kommunen.

### **§ 3.3 Parkering, PP1 og PP2**

1. Formål:  
Område PP1 og PP2 skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål parkering.
2. Bruk:  
Område kan nyttes til parkering for eiendommene/ områdene BFK og F
3. Eierforhold:  
Område PP1 og PP2 skal være privat, og skal eies og driftes av eiendommene innenfor planområdet med en fordeling som er hensiktsmessig.
4. Universell utforming  
Det skal avsettes andel parkering for HC som angitt i kommunale forskrifter.

### **§ 4. Grønnstruktur, jf PBL 12-5, pkt 3**

#### **§ 4.1 Grønnstruktur: G**

1. Grønnstruktur G:  
Felt G – grønnstruktur - skal nyttes til opphold for allmennheten og buffersone mot stasjonsområdet.
2. Adkomst til jernbanen:  
Innenfor felt G kan det opparbeides gangadkomst til plattform ved Hønefoss stasjon

#### **§ 4.2 Vegetasjonsskjerm: VS**

1. Vegetasjonsskjerm:  
Innenfor felt VS kan det opparbeides forstøtningsmur for å ta opp terrengforskjell mellom Soknedalsveien og PP1 og PP2. Arealet skal opparbeides parkmessig. Materialbruk skal i hovedsak være naturmaterialer og/eller betong. Plassering og utforming av forstøtningsmur, skal omsøkes ved søknad om tiltak innenfor BFK.

### **§ 5. Hensynssoner, jf PBL 12-5**

#### **§ 5.1 Frisiktsone ved veg**

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på reguleringsplanen.

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

#### **§ 5.2 Bevaring kulturmiljø**

1. Reguleringsformål:  
Områdene er vist med skravur på plankartet og H-570. Hensynssonen omfatter gang- og sykkelvei som er vernet.
2. Hensikt  
Hensikten med bevaringssonen er å bevare gang- og sykkelveien.



## § 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer:  
Før kommunen overtar veikryss og anlegg som vist i felt V, hovedsykkelvei SHS og gang-/sykkelvei felt GS, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge.
2. Infrastruktur gang og sykkelvei:  
Det skal til enhver tid være sammenhengende gang- og sykkelforbindelse gjennom området fra vest til øst, i tillegg til gangvei til boligene. Gang- og sykkelveier må være på plass før brukstillatelse gis i felt BFK.
3. Brannvann:  
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.
4. Veg, vann og avløp, støyskjerming, lekearealer og andre fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet:  
Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:
  - a. For påbegynt boligområde (et første byggetrinn) innenfor BFK: nærlekeplass, vann og avløp
  - b. For påbegynt full utbygging av boligområde innenfor BFK: strøkslekeplass, nærlekeplass og sandlekeplass, vann og avløp.
  - c. For påbegynt forretningsareal(et 1. Byggetrinn) innenfor BFK: torg mellom PP1 og BFK,
5. Skolekapasitet:  
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.
6. Støy:  
Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger innenfor reguleringsplanen før støytiltak er gjennomført, slik at støyverdiene er forskriftsmessige.
7. Plankrav felt PHU:  
Før tiltak på område PHU må området detaljreguleres.
8. Utomhusplan:  
Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1: 500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, parkeringsplasser, uteoppholdsareal, avfallsdunker, interne atkomstveier og vise terrengdringer (gamle og nye koter), evt. plassering/ høyde/ utforming på gjerde, samt evt. vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.