



BESTEMMELSER
Kommunedelplan for "Kraakstadmarka"

Utarbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 20.11.2012

1.gangs behandling i planutvalget 03.12.12, SAKNR. 06/1314

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens (Pbl) § 11-9 fastsettes bestemmelser til kommunedelplanen. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst, nedenfor ramme, er retningslinjer. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene må behandles som dispensasjon eller plansak. Retningslinjene gir da veiledning for kommunens behandling. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

KOMMUNEPLANBESTEMMELSER TIL AREALDELEN.

§ 1. Generelle bestemmelser.

Disse planbestemmelsene er gitt i hht Planlovens § 11-7 Arealformål og § 11-8 Hensynssoner. De er delt i juridisk bindende bestemmelser og utdypende retningslinjer som ikke er juridisk bindende.

Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som dispensasjon eller plansak.

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder kommuneplanens alminnelige bestemmelser. Den viste arealbruken kan justeres og fravikes i noen grad når reguleringsplaner opparbeides. Kommunen avgjør om endringene er så store at de vil kreve konsekvensutredning.

Reguleringsplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde.

§ 2. Planformål. Planlovens § 11-7.

Planen er delt inn i følgende formål, nåværende og fremtidige:

1. Bebyggelse og anlegg.

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Boliger | AB_1-9 og AB_F_1-13 |
| 2. Offentlig tjenesteyting | AOF_F_1-2 |
| 3. Uteoppholdsareal | AUA_F_1-4 |

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

- | | |
|----------|--------------------|
| 1. Veger | SV_1-3 og SV_F_1-7 |
|----------|--------------------|

2. Hovedgangveger	SHS_F_1-9
3. Grønnstruktur	
1. Naturområde	GN_F_1-2
2. Turdrag	GTD_F_1-4
4. Landbruks-, natur og friluftsområder	
1. Landbruks-, natur og friluftsområder	LNFR_1-10

§ 3. Hensynssoner. Planlovens § 11-8.

Planen har følgende faresoner:

1. Ras- og skredfare	H310_1-2
2. Flomfare	H320_1
3. Høyspentlinjer	H370_1

§ 4. Bebyggelse og anlegg.

§ 4.1 Felles for alle byggeområder

§ 4.1.1 Plankrav

I områder avsatt til byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens 20-1 a), b), c), d), g), h), i) j), k), l) og m) og § 20-2 ikke finne sted før området inngår i detaljplan.

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

- Mindre byggearbeid, i henhold til sak § 4-1 og pbl § 20-3 tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, omfattes ikke av plankravet.
- Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.
- Følgende tiltak som nevnt i pbl § 20-1 er ikke omfattet av plankravet:
 - § 20-1 e): Riving av tiltak som nevnt under § 20-1 a.
 - § 20-1 f): Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

§ 4.1.2 Utbyggingsrekkefølge.

I byggeområder for nye boliger kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer;

- Tekniske anlegg, dvs. veg, vann- og avløpsanlegg, brannvann, strømframføring.
- Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende.
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei.
- Lekeareal
- Samfunnssikkerhet herunder; flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn.
- Natur og kultur
- Grunnvann
- Universell utforming
- Ekstremnedbør/overvann

§ 4.1.3 Radon.

Alle bygg for varig opphold skal prosjekteres mht tiltak mot radon.

0 § 4.1.4 Støy.

Det skal dokumenteres at anbefalte støygrenser i tabell 2 i ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1521” følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Innen planområdet skal det ikke anlegges virksomheter som er uvanlig mht støy i områder som i hovedsak er et boligområde.

1

2 § 4.1.5 Flom.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

3 § 4.1.5 Geotekniske og hydrogeologiske undersøkelser.

Det skal i alle reguleringsplaner dokumenteres at geotekniske og hydrogeologiske forhold skal være utredet og ivaretatt. Kommunen avgjør dette i hvert enkelt tilfelle.

§ 4.1.6 Universell utforming.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det så langt det terrengmessig er praktisk mulig, tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med prinsippene om universell utforming.

Utbyggere må dokumentere dersom det ikke er praktisk/økonomisk mulig å ha mer enn 50 % leiligheter som er tilrettelagt for universell utforming innen hvert delfelt.

4 Universell utforming innebærer at bygg og uteområder skal formes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke området uten spesiell tilrettelegging eller hjelp.

5 § 4.1.7. Utbyggingsavtaler.

Det skal søkes å inngå utbyggingsavtaler mellom kommunen og private utbyggere. Hensikten er at utbyggere tar sine forholdsmessige andeler av felles samferdsels- og infrastrukturanlegg.

6

7 § 4.1.8. Fjernvarme.

Planområdet ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme. Større bygninger kan bli påkrevd knyttet seg til fjernvarmeanlegg dersom slike ligger i høvelig nærhet.

9 § 4.1.9. *Overvann.*

Overvann skal håndteres lokalt eventuelt med fordrøyningsbasseng til nærmeste vassdrag.

10

11 § 4.1.10. *Byggegrenser til terrengkråninger.*

Alle bygg og anlegg skal forholde seg til nærmeste terrengkråning slik geotekniske rapporter krever i hvert enkelt tilfelle. Hvis ikke stedlige geotekniske forhold er detaljundersøkt gjelder en byggegrense på 20m.

12

13 § 4.1.11. *Kulturminner.*

Områdene er befart mht automatisk fredede kulturminner. Der en finner slike som ikke er forhåndskjent skal alle arbeider stanses og vernemyndighetene varsles.

Kjente kulturminner kan søkes frigitt som ledd i reguleringsplanbehandlingen.

1 § 4.2 Boliger. Eksisterende AB_1 – 9 og fremtidige AB_F_1 - 13.

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser boligområder

De eksisterende områdene, AB_1 – 9 kan fortettes, med konsentrert småhusbebyggelse tilpasset eksisterende boligens form og størrelse.

De nye områdene for boliger AB_F_1 -13 skal ha minimum 40 % BRA, og tilpasses områdenes grunnforhold, landskap, naturforhold og naboskap.

Innen de nye områdene for boliger AB_F_1-13 skal det være avsatt felles gang-/sykkelveger og/eller turdrag som tillater allmennheten fri ferdsel til offentlige veier og grøntområder.

For hver bolig gjelder kommunens vedtekter og krav om parkering og tilgang til fri- og lekeområder. I hvert boligområde skal det avsettes tilstrekkelige områder for nevnte formål, i hht kommunens arealnormer.

Områdene kan der det er nødvendig og hensiktsmessig planeres og terrenget stedvis senkes for å tilrettelegge for boligbebyggelse.

0

1 § 4.2.2 *De enkelte boligområdene.*

AB_1 – AB_9.

Dette er eksisterende områder som kan fortettes med konsentrert småhusbebyggelse.

AB_F_1-3.

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, men med muligheter for noe blokkbebyggelse.

AB_F_4-12.

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

AB_F_13.

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

2 § 4.3 Offentlig tjenesteyting. AOF_F_1.

Området skal benyttes til skole, barnehage og eller syke-/pleieinstitusjoner.

Til eventuell skole skal nødvendige skoleidrettsanlegg være en del av tomta.

Før området kan bebygges elveskråningen vest for området forebygges i tilstrekkelig grad. Vegen/brua SV_5 må være opparbeidet før området tas i bruk.

3 § 4.4 Offentlig tjenesteyting. AOF_F_2.

Området skal benyttes til barnehage.

4 § 4.5 Uteoppholdsareal. AUA_F_1 – 4.

Områdene skal tilrettelegges for alminnelig opphold og lek. Vegetasjonen skal være parkmessig. I områdene kan det etableres anlegg og mindre bygg som fremmer formålet med bruken. Uteoppholdsarealene skal være felles eie.

§ 5. Samferdsel og teknisk infrastruktur

0 § 5.1 Veger. SV_1 – 3.

Vegene skal ha standard som samleveg, eventuelt med fortau. Byggegrense til vegene skal være 10m fra senterlinje. Vegene skal være i offentlig eie. Vegstandard skal godkjennes av kommunen.

1 § 5.2 Veger. SV_F_1 – 7.

Vegene skal ha standard som samleveg, eventuelt med fortau. Byggegrense til vegene skal være 10m fra senterlinje. Vegene skal være i offentlig eie. Vegstandard skal godkjennes av kommunen.

Det stilles krav til konsekvensutredning til brua SV_5 mht brukarenes betydning for grunnens stabilitet (geoteknikk) og mulige strømningspåvirkning i elva.

Vegene er vist uten skråningsutslag, da deres eksakte utforming ikke er bestemt av denne kommunedelplanen. Når de skal inngå i reguleringsplan kan traseene justeres og da skal skråningsutslagene inngå i de planene.

§ 5.3 Hovedgangveger. SHS_F_1 – 9.

Vegstandard skal godkjennes av kommunen. De kan anlegges som fortau der terreng og andre hindringer vanskeliggjør full separasjon fra kjørevegen. Vegene skal være i offentlig eie.

§ 6. Grønnstruktur

0 § 6.1 Naturområde. GN_F_1-2

I naturområdene skal det kun hugges og gjøres inngrep for skogskjøtsel og hindre naturskade. Stier kan vedlikeholdes/etableres. Naturområdene skal være i privat eie.

1 § 6.2 Turdrag. GTD_F_1-4.

I turdragene kan det opparbeides og vedlikeholdes stier og hvileplasser. Hvis mulig bør det tilrettelegges helt eller delvis for universell utforming. Stier og oppholdsplasser kan ha harde dekker. Turdragene skal være i offentlig eie.

§ 7. Landbruks-, natur og friluftsområder

0 § 7.1 Landbruks-, natur og friluftsområder. LNFRA_1 -10.

I disse områdene kan det drives tradisjonelt skogbruk.

I områdene kan det ikke gjøres bygge- eller anleggsmessige tiltak som ikke er nødvendig for skogsdriften.

Landbruksområdene skal være i privat eie.

Der det hugges i eller ved siden av stier bør hogstavfall ryddes. Terreng tilbakeføres til naturlig tilstand i de tilfeller hogstmaskiner gjør vesentlige sår i terrenget.

§ 8. Faresoner

0 § 8.1 Ras- og skredfare. H310_1.

Gjelder områder med kvikkleire. I disse sonene skal det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige tiltak som kan påvirke stabiliteten negativt eller som kan være til skade eller usikkerhet for selve tiltakene.

Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig skal trær og annen vegetasjons rotsystemer bevares.

1 § 8.2 Flomfare. H320_1.

I disse sonene skal det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige tiltak som ikke tåler flom eller kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt.

Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig skal trær og annen vegetasjons rotsystemer bevares.

Anleggsmessige tiltak kan utføres som et ledd i elveforbygning.

2 § 8.3 Høyspenningsanlegg. H370_1.

I disse sonene kan det ikke anlegges bygninger med rom for varig opphold. Områdene kan bebygges dersom høyspentkablene fjernes eller legges i kabelgrøfter.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser.

Før det gis brukstillatelse for område AB_F_1 skal Uteoppholdsareal AUA_F_1 samt SV_F_1 og SHS_F_1 frem til AUA-F-2 være opparbeidet. Dessuten skal det være tilfredsstillende atkomst ned til FV35 ved Hvervenkastet.

Før det gis brukstillatelse for område AB_F_2 skal Uteoppholdsareal AUA_F_2 samt SV_F_1 og SHS_F_1 frem til SV_F_3 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for område AB_F_3 skal Uteoppholdsareal AUA_F_3 samt SV_F_1 og SHS_F_1 frem til SV_F_2 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for område AB_F_4 skal Uteoppholdsareal AUA_F_3 samt SV_F_1 og SHS_F_1 frem til SV_F_2 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for områdene AB_F_5 og 6 skal vegene SV_3, SV_4, SV_5 samt SHS_4, SHS_F_5, SHS_F_8 og SHS_F_9 være opparbeidet. Det samme gjelder oppgradering av SV_1.

Før det gis brukstillatelse for områdene AB_F_7-8 og 10 skal vegene SV_4, SV_6 samt SHS_4, SHS_F_5 og SHS_F_8 være opparbeidet. Det samme gjelder oppgradering av SV_1.

Før det gis brukstillatelse for område AB_F_9 skal vegene SV_5, samt SHS_F_5, SHS_F_8, SHS_F_9 og SHS_7 langs området være opparbeidet. Det samme gjelder oppgradering av SV_1.

Før det gis brukstillatelse for områdene AB_F_11-13 skal vegene SV_F_5, SV_F_6 samt SHS_5, SHS_F_6 og AUA_F_4 være opparbeidet. Det samme gjelder oppgradering av SV_1.

Før det gis brukstillatelse for område AOF_F_1 skal vegene SV_F_4, SV_F_5 samt SHS_F_4, SHS_5 og SHS_F_8 være opparbeidet. Det samme gjelder oppgradering av SV_1.

Dessuten skal nødvendig elveforbygning langs Storelva være utført.

Før det gis brukstillatelse for område AOF_F_2 skal vegene SV_F_1, SHS_1 frem til AB_F_2 samt AUA_F_2 være opparbeidet.