



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_359 detaljregulering for Gamle Follum skole

Utarbeida av Faveo Prosjektledelse AS, 04.05.12
Sist revidert 13.11.12

1.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 11.06.12, sak 82/12
Høring og offentlig ettersyn 23.06.12-22.08.12
2.gangs behandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning xx.xx.12, sak xx/xx
Formannskapet xx.xx.12, sak xx/xx
Vedtatt av kommunestyret xx.xx.12, sak xx/xx

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BBK1-3
Garasjeanlegg for boligbebyggelse	f_BGA
Renovasjonsanlegg	f_BR1-2
Uteoppholdsareal	f_BU

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg	o_SV
Kjøreveg	f_SK1-2
Fortau	o_SF1-2
Gang-/sykkelveg	o_SGS
Annen veggrunn- grøntareal	o_SAG1-3
Parkeringsplasser	f_SP1-5

3. Hensynssoner

Sikringssone-frisikt	H140_1
Bevaring-kulturmiljø	H570_1

FORMÅLSBESTEMMELSER

§ 1. Felles bestemmelser

§ 1.1 Kulturminner

Dersom det dukker opp kulturminner i forbindelse med byggearbeider skal alt arbeid stanses og kulturmyndighetene varsles, jf. kulturminneloven.

§ 1.2 Kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som nettstasjoner/trafo, pumpestasjoner, nedgravde avfallsanlegg/ beholdere o.l. kan plasseres innenfor planområdet, også på areal avsatt til uteoppholdesområde. Plassering skal framgå av utomhusplan. Ved eventuell plassering av ny trafo i området skal det

søkes å unngå at lekeplassen utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 microtesla.

§ 1.3. Overvann

Overvann fra området skal i størst mulig grad håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn.

§ 1.4 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunale parkeringsbestemmelser.

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

1. Formål

Område BBK1-3 nyttes til konsentrert småhusbebyggelse.

2. Utnyttingsgrad

Maks utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (% BYA) og skal være som vist på plankartet.

3. Estetikk

Ved detaljprosjektering av ny bebyggelse i området skal det tas hensyn til stil og uttrykk på det gamle skolebygget.

4. Byggelinje/byggegrense

Plassering av nye bygninger er angitt med byggelinje som viser omriss av planlagt bebyggelse. For å gi planen nødvendig fleksibilitet kan omriss av planlagt bebyggelse justeres med +/- 2 m. Byggegrense mot jernbanen er 17 meter, og er vist på plankartet.

5. Takform og takvinkel

I området skal bygningene ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

6. Byggesøknad

Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Husplassering, sykkelparkering jf. kommunale parkeringsregler, tilpasning til omgivelsene, plassering av evt. kommunaltekniske anlegg, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, samt dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og eventuelle støytiltak, jf. § 2.1, pkt. 7.

7. Støytiltak

Alle rom for støyfølsom bruk (soverom og/ eller stue) skal ha vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i retningslinje T-1521. Byggeområdet med tilhørende uteoppholdsarealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier (jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1521). Dersom støynivået blir høyere enn grenseverdier, må utbygger sørge for at nødvendige støytiltak gjennomføres. Støyforholdene for utearealer, veranda/ balkonger bør sikres ved å sette opp gjerder eller lignende. På bygg merket L på plankartet skal det gjennomføres lokale støytiltak.

§ 2.2 Bebyggelse og anlegg- Garasjeanlegg for boligbebyggelse

1. Formål

Området f_BGA kan nyttes til felles garasjeanlegg for boligbebyggelse.

2. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet. Garasjen tillates plassert 1,0 m fra nabogrensen mot eiendommen 50/239

3. Takform og takvinkel

I området skal bygningene ha saltak eller pulttak med maksimal takvinkel 22°.

§ 2.3 Bebyggelse og anlegg- Renovasjonsanlegg

1. Formål

Område f_BR1-2 kan nyttes til renovasjonsanlegg.

§ 2.4 Bebyggelse og anlegg- Uteoppholdsareal

1. Formål

Område f_BU skal nyttes til kombinert felles uteoppholdsareal og lekeplass

2. Utforming og opparbeidelse

Fellesområder, offentlige arealer og uteoppholdsområder skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. NS 11001 legges til grunn for videre detaljprosjektering av veier, plasser og bebyggelse. Området UL skal opparbeides med høy estetisk kvalitet og utformes og utstyres slik at det innbyr til lek og sosialt fellesskap. Arealet skal inneholde benker og minimum 3 lekeredskaper.

3. Eiendomsforhold

Området skal eies og driftes av eiendommene 50/15 og 50/328 med like andeler.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg

1. Formål

Området o_SV skal nyttes til veg.

2. Eiendomsforhold

Området er offentlig.

§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg

1. Formål

Områdene f_SK1-2 skal nyttes til kjøreveg.

2. Opparbeiding

Valg av standard, samt drift og vedlikehold er opp til eiere av boligene i område BBK1-2.

3. Eiendomsforhold

f_SK1 skal eies og driftes av boliger i området BBK1.

f_SK2 skal eies og driftes av boliger i området BBK2-3.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau

1. Formål

Områdene o_SF1-2 nyttes til fortau.

2. Eiendomsforhold

Områdene er offentlig.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang-/sykkelveg

1. Formål

Området o_SGS nyttes til gang- og sykkelveg.

2. Eiendomsforhold

Gang- og sykkelvegen er offentlig.

§ 4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn-grøntareal

1. Formål

Områdene o_SAG1-3 er grøntbelte/grøft, og er regulert i 1,5 meters bredde.

2. Eiendomsforhold

Områdene er offentlig.

§ 4.4 Parkering

1. Formål

Områdene f_SP1-5 nyttes til parkering.

2. Eiendomsforhold

Parkeringsplassen SP1 er felles for bebyggelse i området BBK1.

Parkeringsplassene SP2-5 er felles for bebyggelse i område BBK2-3.

§ 5. Hensynssoner

§ 5.1 Sikringssone- frisikt

Frisiktsone er vist med stiplede linjer og mål på plankartet.

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

§ 5.2 Bevaring kulturmiljø (bygning)

1. Formål

Området er vist med skravur på plankartet og har betegnelsen H570_1. Hensikten med bevaringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare bygningens kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

2. Riving

Den bestående bebyggelse tillates ikke revet.

3. Tilbygg, ombygging og vedlikehold

Bestående bygning kan tilbygges, utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved tilbygg, utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygning skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling. Bygninger skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Opparbeiding

- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal følgende områder være opparbeida i samsvar med planen:
 - o_SGS (gang/sykkelveg)
 - o_SF1 (fortau)
 - f_BU (uteoppholdsareal)
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger i område BKK1 skal f_SP1 være opparbeida.
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger i område BKK2-3 skal f_SP2-FP5 være opparbeida.

§ 6.2 Sikkerhetsgjerd

Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal sikkerhetsgjerd være etablert mot jernbanesporet.

§ 6.3 Utbyggingsavtale

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