



# RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, areal- og byplankontoret

## REGULERINGSBESTEMMELSER for reguleringsplan nr. 369 HOFSSFOSSVEIEN 1, 3 og 5

Utarbeidet av Link Arkitektur AS 16.11.2012

---

1.gangs behandling i planutvalget DATO, 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			

### **§ 1. 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,
  - Boligbebyggelse- blokkbebyggelse – felt B1
  - Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse – felt B2
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjørevei 1 og 2
  - Annen veggrunn

I parentes i hvert underpunkt i reguleringsbestemmelsene vises det til underpunkter 1-14 i plan- og bygningslovens § 12-7.

### **§ 2. Bebyggelse og anlegg**

#### **§ 2.1 Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse – felt B1**

##### 1. Formål (1)

Området skal nyttes til formål boligbebyggelse.

##### 2. Boligtype (1,5)

Innenområdet skal det oppføres boligblokker med til sammen 14 leiligheter.

##### 3. Utnyttingsgrad (1)

Grad av utnytting beregnes som maks. BRA. Maks tillatt grad av utnytting for hele planområdet er angitt på plankartet.

#### 4. Byggegrense (2)

Trapper i terrenget, markterrasser og levegger på bakkeplan kan ligge utenfor byggegrense, men skal ha minimum avstand til nabogrense på 1 m.

Balkonger kan ligge utenfor byggegrense mot sørvest med inntil 2,5 m. Bygg for avfallshåndtering skal plasseres nær innkjørsel, og kan ligge utenfor byggegrense.

#### 5. Byggehøyde (1)

Maks gesimshøyder er angitt på plankartet. Heis, trapp og oppbygg for tekniske installasjoner kan ha en maks. høyde på 1,0 m over maks. gesimshøyde angitt på plankartet.

#### 6. Takform/utforming (1)

Bebyggelsen skal ha flate tak. Trappoppgang skal ha en materialbruk som bidrar til en at bebyggelsen visuelt fremstår som 2 bygg. Materialbruk og fargebruk skal også brukes som virkemiddel for videre underdeling av volumene. Bebyggelsen skal oppføres i mur/puss med innslag av tre.

#### 7. Uteareal (2)

Det skal anlegges et felles uteareal på bakkeplan som lekeareal på minimum 350 m<sup>2</sup>. Alle boenheter skal ha balkong eller privat markterrasse. Private utearealer kan innglasses. Takvann og overvannshåndtering i størst mulig grad skal skje på egen grunn.

#### 8. Parkering(7)

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. boenhet. Minimum 1 av plassene skal være HC-plass.

#### 9. Vannbåren varme (8)

Boligene skal tilrettelegges for vannbåren varme. Bygget skal tilknyttes Hønefoss Fjernvarme.

#### 10. Støytiltak (3 og 4)

Det skal beskyttes mot støy på uteareal i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. men med følgende presiseringer:

Min. 1 soverom i hver leilighet skal tilfredsstillende kravet om 55 dB utenfor soverom. Det skal installeres balansert ventilasjon i alle leilighetene.

For å ivareta støykrav på utearealer etableres kombinert støyvoll/støyskjerm mot Soknedalsveien og støyskjerm i nabogrense mot felt B2.

#### 11. Forurensning (3 og 4)

Det skal i forbindelse med rammesøknad utredes om det foreligger jordforurensning på tomta. Evt. forurenset masse skal håndteres forskriftsmessig.

#### 12. Byggesøknad (1 og 2)

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200 som redegjør for den ubebygde delen av tomta inkl. parkering, friskt, sykkelparkering, lekearealer/utearealer for boligene, vegetasjon og evt. murer, gjerder og støyskjermingstiltak.

#### 13. Automatisk fredete kulturminner (6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

## **§ 2.2 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse – felt B2**

### 1. Formål (1)

Området skal nyttes til formål boligbebyggelse (jf. pbl § 12-5, pkt. 1).

### 2. Boligtype (1,5)

Innen området tillates én boenhet med tillegg av bileilighet på inntil 65 m<sup>2</sup> BRA. Bileilighet tillates ikke utskilt som egen eierseksjon. (jf. pbl § 12-7, pkt.1).

### 3. Utnyttingsgrad (1)

Grad av utnytting beregnes som maks. BYA. Maks tillat grad av utnytting for feltet er angitt på plankartet.

### 4. Byggegrense (2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense og formålsgrense mot vei. Trapper i terrenget, markterrasser og levegger kan ligge utenfor byggegrense, men skal ha minimum avstand til nabogrense på 2 m og minimum 12,5 m til midt vei mot Hofsfossveien.

### 5. Byggehøyde (1)

Bebyggelsen reguleres med maks gesims- og mønehøyde iht. eksisterende situasjon.

### 6. Takform/utforming (1)

Bebyggelsen reguleres med eksisterende takform.

### 7. Støytiltak (3 og 4)

Ved etablering av flere boenheter enn angitt over, skal det utføres støytiltak i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2.

Ved etablering av flere boenheter i felt B2 og etablering av atkomst til felt B2 over felt B1, skal det etableres støyskjerm mellom felt B2 og Soknedalsveien med nødvendig høyde for å ivareta støyforhold i felt B2 og for å ivareta ovennevnte krav til bebyggelse på felt B1 ved åpning i støyskjerm mellom felt B1 og B2.

## **§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

## **§ 4. Hensynssoner**

### **§ 4.1 Hensynssone Frisikt - H190\_1 og H190\_2 (2, 4)**

Innenfor frisiktssonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## **§ 5. Rekkefølgebestemmelser**

### §5.1. Brannvern (10)

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

#### § 5.2. Utomhusarealer (10)

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom boligene ferdigstilles vinters tid, skal utearealene ferdigstilles senest nærmeste 1. mai etter at brukstillatelse er gitt.

#### § 5.3. Stenging av eksisterende avkjørsel til felt B2/opparbeiding av ny avkjørsel til felt B2 over felt B1. (10)

Dagens kjøreatkomst fra Soknedalsveien opprettholdes inntil det tillates flere enn regulert antall boenheter på felt B2/Hofsfosseveien 1. Dersom dette skjer skal det kunne etableres avkjørsel til felt B2 over felt B1, via felt Fa1 i reguleringsplan for Soknedalsveien 10 og 12. (planid 319) Økning av antall boenheter på felt B2 tillates ikke uten ny reguleringsplan.