



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER for reguleringsplan nr. 368 ULLERÅLSGATE 9

2. Gangsbehandling.

Utarbeidet av Link Arkitektur AS 24.04,2012

Sist revidert 18.01.13

1.gangs behandling i planutvalget 08.10.12, sak 120/12

Offentlig høring 25.10.12-29.11.12.

2.gangs behandling i planutvalget DATO, sak SAKNR

Formannskapet DATO, sak SAKNR

Vedtatt av kommunestyret DATO, sak SAKNR

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	§1,2 og 3	18.01.13	of

§ 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- frittliggende småhusbebyggelse (felt BBF1, BBF-2 og BBF-3)

3. Grønnstruktur

-Friområde (felt F)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

-Naturområde i sjø og vassdrag (felt BNS)

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 – boligbebyggelse – (felt BBF-1, BBF-2 og BBF-3)

1. Formål (1)

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

2. Boligtype (1.5)

Innen området skal det oppføres 3 boliger i form av frittliggende småhusbebyggelse (jf. pbl § 12-7, pkt.1).

3. Utnyttingsgrad (1)

Grad av utnytting beregnes som maks. BRA. Maks tillat grad av utnytting er angitt på plankartet. (jf. pbl § 12-7, pkt. x).

4. Byggegrense og intern avstand mellom eneboligene (2)

Bygninger, evt. murer og markterrasser skal plasseres innenfor byggegrense og formålsgrense mot vei. Trapper og murer i terrenget (jfr. § 4.1) kan ligge utenfor byggegrense, men skal ha minimum avstand til nabogrense til gnr. 317 bnr. 12 og gnr. på 1 m. Eneboligenes hovedbygningkropper skal ha en intern avstand på min 4,0 m. Avstand mellom garasje og tilgrensende bolig skal være på min 1m.

5. Byggehøyde (1)

Maks gesimshøyder er angitt på plankartet. Over kote 83,3 kan det etableres trappeoppbygg for tilgang til uteareal på tak. Trappeoppbygg kan ha en maks. gesimshøyde på 2, 2 m over maks. gesimshøyde angitt på plankartet.

Boliger i felt BBF-2 og BBF-3 skal trappes ned fra 3 til 2 etasjer mot elva.

6. Takform/utforming (1)

Bygningene skal ha flate tak, men trapp over gesimshøyde på C+ 83,3 kan ha skråtak.

7. Uteareal (2)

I tillegg til uteareal på bakkeplan kan det etableres uteareal på balkonger, markterrasser og takterrasser.

8. Parkering(7)

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver eneboligtomt.

9. Vannbåren varme (8)

Boligene skal tilrettelegges for vannbåren varme.

10. Støytiltak (3 og 4)

Det skal beskyttes mot støy på uteareal i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet, herunder minst ett soverom, må sikres vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i tabell 3 i T-1442. Støy og evt. avbøtende tiltak skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Dersom støy på fasade utenfor soverom overskrider grenseverdiene, etableres balansert ventilasjon som avbøtende tiltak.

11. Byggesøknad (1 og 2)

Søknad om rammetillatelse skal sendes inn samlet for alle 3 eneboligene

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200 som redegjør for den ubebygde delen av tomta inkl. nytt fortau, parkering, frisikt, sykkelparkering, utearealer for boligene, vegetasjon og evt. murer, gjerder og lokale støyskjermingstiltak. Planen skal også vise at overvann håndteres på egen grunn.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges forslag til tiltak for å hindre avrenning til elva under anleggsperioden.

§ 3 Grønnstruktur

§ 3.1 Friområde (2, 4, 6)

Eksisterende stedegen kantvegetasjon skal bevares. Ved nyplanting skal den stedegne kantvegetasjonen forsterkes.

Det skal etableres en sti langs elva som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det kan etableres gjerde som avgresning mellom friområdet og boligbebyggelsen.

§ 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

§ 4.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke tiltak innenfor naturområde i sjø og vassdrag.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

1. Brannvern (10)

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

2. Utomhusarealer (10)

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

3. Oppgradering av nabogavl (10)

Tilstøtende gavlfasade på nabobygg på gnr. 317 bnr. 12 skal oppgraderes med tilsvarende fasadematerialer som nabobyggets fasade mot Ulleråls gate. Dette skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nye boliger.