



REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_271 områderegulering for Øvre Høningata Øst

Utarbeidet av Halvorsen & Reine AS, for Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning.
Sist revidert 22.05.14

1. gangsbehandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 05.06.2014, sak **SAKNR**
1.gangsbehandling i formannskapet 17.06.2014, sak **SAKNR**
Høring og offentlig ettersyn **DATO**, sak **SAKNR**
2.gangsbehandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning **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:

Bebyggelse og anlegg:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| - Forretninger | <i>Feltnavn:</i>
F1-2 |
| - Industri | I1-2 |
| - Bensinstasjon | B |
| - Forretning/kontor | FK |
| - Bolig/Forretning/Kontor | BFK |
| - Bolig- og blokkbebyggelse | BB1-3 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| - Parkering | PP1-2 |
| - Veg | V1, V4, o_V2 og o_V3 |
| - Gang-/sykkelveg | o_GS1-5 |
| - Fortau | o_F1-4 |
| - Annen veggrunn – grøntareal | AVG |
| - Annen veggrunn – tekniske anlegg | AVT |
| - Trasé for jernbane | o_JB |

Grønnstruktur:

- | | |
|---------------------|------|
| - Vegetasjonsskjerm | o_VS |
| - Friområde | GF |

Hensynssone

- | | |
|-----------|-------|
| - Frisikt | H_140 |
|-----------|-------|

§ 1. Fellesbestemmelser

1. Avkjøring

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Varelevering skal skje på egen grunn.

2. Vann- og avløpsanlegg (VA)

Det skal være minimum 4 m avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Dersom bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg, må VA-anlegg flyttes.

3. Torg

Det skal avsettes et areal mellom BFK og GS4, og mellom FK og PP1, som utformes som et mindre torg/møteplass for nærsenteret.

4. Forstøtningsmurer

Utenfor byggegrenser tillates etablering av forstøtningsmurer o.l. Eventuelle forstøtningsmurer skal dokumenteres ved byggesøknad.

5. Grøntstruktur

Det skal avsettes et areal på minimum 10 % til grøntområder/torg innenfor PP1/FK og PP2/BFK.

Felles uteareal innenfor boligområder skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan.
Utearealene skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning.

Det skal være en sammenhengende gangforbindelse gjennom grønstrukturen. Utearealene mellom boligbebyggelsen skal opparbeides med forskjellig grad av allmenn tilgjengelighet. Det skal settes av arealer til uteopphold for ansatte og beboere. Arealene skal ha brukbar beliggenhet i forhold til solforhold, helling og støynivå, og skal ikke bestå av smale striper.

FORMÅLSBESTEMMELSER - DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5 pkt. 1.

§ 2.0 Felles bestemmelser

1. Byggesøknad

Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:

Husplassering og tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygde areal, grunnforhold, utomhusplan.

2. Utnyttingsgrad

Maks utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

Parkeringsplasser på terreng innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg medregnes med 18 m² per plass som kreves iht. parkeringskrav som gjelder for Ringerike kommune.

3. Høyde

Maksimal byggehøyde for gesims er vist på plankartet, og gjelder fra ferdig planert terreng. Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygningen. Der det ikke er angitt høyde gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Over regulerte høyder tillates plantekasser, rekkverk for takterrasser nødvendig takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner med høyde inntil 3,5 m.

4. Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Det er ikke vist byggegrense mellom område BB1 og BB2, her sammenfaller byggegrense med formålsgrense.

Underjordisk parkeringsanlegg og varemottak tillates plassert innenfor område BFK, FK og BB1-3, også i strid med byggegrense, forutsatt at det er 1 meter jordsmonn over overkant av takkonstruksjon for beplantning av trær og busker.

5. Byggegrense mot jernbane

I alle formål er regulert byggegrense på 20 m fra midten av jernbanesporet. Utenfor byggegrensen kan det etableres gang-/sykkelveg, sikkerhetsgjerde og støyskjerm, med minimum avstand på 15 m fra vegkant til midtlinje jernbanelinje.

6. Parkering

Parkeringsdekning for bil og sykkel skal være iht. kommunens parkeringskrav. Det skal tas sikte på å dele opp store trafikkflater med grønt. Sykkelparkering for forretningsareal og kontor skal deles i mindre enheter, og plasseres i nærheten av innganger til bebyggelse og ved rekreative og publikumsorienterte funksjoner. Parkering for forretning/annen virksomhet i F, FK, BFK, I og B kan etableres på terreng. Parkering for bolig i BFK, BB1, BB2 og BB3 skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller.

7. Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal settes av uteoppholdsareal for boliger:

- MUA 15 kvm pr boenhet innenfor BFK.
- MUA 25 kvm pr boenhet innenfor BB1, BB2 og BB3.

Arealet inkluderer felles uteoppholdsareal, takterrasser og private balkonger.

I område BFK, BB1, BB2 og BB3 skal det etableres sandlekeplasser på minimum 50 kvm per plass. Mellom områdene BFK, BB1 og BB2 skal det etableres en felles nærlekeplass med et samla areal på minimum 250 m².

8. Tilknytningsplikt

Bygninger inne på området skal knyttes opp mot fjernvarmeanlegg.

9. 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.

§ 2.1 Forretning/kontor (FK)

1. Formål

Område FK skal nyttes til blandet bebyggelse med formål forretning og kontor.

2. Utnyttelsesgrad forretning

Areal nyttet til forretning, skal ikke overstige 4.050 BRA (ikke medregnet areal for plan pr 3 m for åpne areal). Forretningsareal under terreng medregnes i BRA.

3. Gangsone

Det skal etableres en gangsone innenfor FK langs forretningsfasade.

§ 2.2 Bolig/forretning/kontor (BFK)

1. Formål

Område BFK skal nyttes til blandet bebyggelse med formål bolig, forretning og kontor.

2. Utnyttelsesgrad forretning

Areal nyttet til forretning, skal ikke overstige 2.800 BRA (ikke medregnet areal for plan pr 3 m for åpne areal). Forretningsareal under terreng medregnes i BRA.

3. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for bolig kan i sin helhet tillates lagt på tak over forretningsareal.

Terrassene over forretningsarealet skal ha 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.

4. Gangsone

Det skal etableres en gangsone innenfor BFK langs forretningsfasade.

§ 2.3 Forretning (F)

1. Formål

Område F skal nyttes til forretning.

§ 2.4 Industri (I1 og I2)

1. Formål

Område I1 og I2 skal nyttes til lettere industri. Med lettere industri menes virksomheter som ikke medfører vesentlige miljøulemper i form av støy, forurensning, rystelser.

§ 2.5 Bensinstasjon (B)

1. Formål

Område B skal nyttes til bensinstasjon.

§ 2.6 Blokk- og boligbebyggelse (BB1-3)

1. Formål

Område BB1-2 skal nyttes til blandet bebyggelse med formål blokk- og boligbebyggelse.

2. Utomhusplan

Det skal lages en samlet utomhusplan for BB1 og BB2, iht. § 7.2.

Ved en utbygging i flere byggetrinn, skal disponeringen av senere byggetrinn vises, med spesielt fokus på plassering av bygg og felles løsninger for parkering og grøntareal.

3. Sykkelparkering

Det skal avsettes areal til overdekket sykkelparkering i nærhet til gang- og sykkelforbindelser.

4. Plankrav

Før det tillates utbygging innenfor BB3, må det utarbeides detaljregulering.

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal behov og mulighet for å etablere barnehage og kulvert under jernbanen vurderes. Forholdet til omkringliggende virksomhet må utredes.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, pkt. 2

§ 3.0 Felles bestemmelser

1. Formål

Områdene skal nyttes samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, 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

Veg med tilhørende avkjørslers o.l. skal være utformet etter håndbok 017 Veg og gateutforming.

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

Avkjørslers er vist på plankartet. Fra Industrigata ut i Hønengata er det ikke tillatt å svinge til venstre.

6. Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig utforming

§ 3.1 Veg (V)

1. Formål og bruk

Områdene V1, V4, o_V2 og o_V3 skal nyttes til veg og atkomst.

o_V2 skal være enveiskjørt fra Industrigata til Dronning Ragnhild vei.

2. Eiendomsforhold

o_V2 og o_V3 skal være offentlige.

§ 3.2 Gang-/sykkelveg (o_GS1-5)

1. Formål og bruk

Områdene o_GS1-5 skal nyttes til gang-/sykkelveg.

Områdene kan i tillegg nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

2. Eierforhold

Områdene o_GS1-5 skal være offentlig.

§ 3.3 Parkering (PP1-2)

1. Formål og bruk

Områdene PP1-2 skal nyttes til parkering for områdene BFK og FK.

Det skal etableres adkomst for gående fra Dronning Ragnhild vei over PP1.

§3.4 Trase for jernbane (o_JB)

1. Formål

Område o_JB skal nyttes til trase for jernbane.

2. Eiendomsforhold

Område o_JB skal være offentlig.

§ 4. Grønnstruktur, jf. pbl. 12-5, pkt 3

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

1. Opparbeiding

VS skal opparbeides parkmessig. Materialbruk skal i hovedsak være naturmaterialer og/eller betong. Plassering og utforming av forstøtningsmurer, skal omsøkes ved søknad om tiltak.

§ 5. Hensynssoner, jf. pbl. 12-5

§ 5.1 Frisiktsone ved veg (H140)

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på plankartet.

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

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

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.

2. Tekniske planer for vegareal

Før Statens vegvesen overtar vegkryss Hønengata/Dronning Ragnhilds vei og

Hønengata/Industrigata, må godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og Statens vegvesen foreligge.

3. Brannvann

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

4. Infrastruktur

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygninger i områdene vist i tabellen nedenfor, før anlegg vist i tabellen er opparbeida i samsvar med reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen:

FELTNAVN	FK	BFK	BB1	BB2	BB3
V1		X			
o_V2	X	X	X	X	X
o_V3	X	X	X	X	X
o_GS1	X	X	X	X	X
o_GS2		X	X	X	X
o_GS3		X	X	X	X
o_GS4		X	X	X	X
o_GS5				X	X
o_F1 og o_F2	X	X	X	X	X
o_F3 og o_F4	X	X	X	X	X
o_VS	X	X	X		

5. Kryss mot Hønengata

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i områdene BFK, FK og BB1-3 før venstresvingefelt Hønengata/Industrigata og Hønengata/Dronning Ragnhilds veg er opparbeida og godkjent av kommunen.

6. Lekeplasser

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor område BB1-3, må det dokumenteres plassering av nærlekeplass i tråd med § 2.0. pkt. 7.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB-3 må sandlekeplasser og nærlekeplass i tråd med § 2.0. pkt. 7 være opparbeida.

7. Utearealer

Utearealer i FK, BFK og BB1-3 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis brukstillatelse for nye bygninger.

8. Skolekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger i planområdet før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.

9. Sikring mot jernbanen

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygninger innenfor planområdet før nødvendig sikring mot jernbanen er etablert.

10. Støy

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet før støytiltak er gjennomført, slik at støyverdiene er forskriftsmessige. Et flertall av rom med støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha støynivå utenfor vindu som tilfredsstiller støygrense i tabell 3 i T-1442/2012.

11. Overvannsplan

Det skal utarbeides en overvannsplan som viser løsninger for overvannshåndtering, vurdert opp i mot kapasitet på offentlig nett.

12. Forurensning i grunnen

Det gis ikke igangsettingstillatelse før tiltaksplan for opprydning er godkjent.

§ 7. Bestemmelser om utfyllende planer (plankrav)

§ 7.1 Plankrav (I1, I2, F, B og BB3)

Før det tillates utbygging i områdene I1, I2, F og B som går utover utnyttelse regulert i denne områdereguleringen, eller innebærer en endring av formål, må det utarbeides detaljregulering. Mindre påbygginger/oppgraderinger av dagens bygningsmasse tillates.

Før det tillates utbygging innenfor BB3, må det utarbeides detaljregulering.

Ved utarbeidelse av detaljregulering for disse områdene må rekkefølgebestemmelser vurderes nærmere.

§ 7.2 Utomhusplan

Utforming, bruk og behandling av ubebyggt areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1: 500, og skal vise:

- Kotesatt detaljplassering av bebyggelse.
- Sammenheng med og avgrensning til tiliggende offentlige/allment tilgjengelige arealer.
- Interne adkomstveger.
- Terrengendringer (gamle og nye koter)
- Vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon.
- Plassering, høyde og utforming på gjerde.
- Forstøtningsmurer, trapper osv.
- Gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold.
- Møblering, belegning, belysning.
- Parkeringsplasser, inkl. sykkelparkering.
- Hvordan universell utforming er ivaretatt.
- Håndtering av overvann.
- Tilgjengelighet for anleggsbiler og avfallshåndtering.
- Uteoppholdsareal.