



# RINGERIKE KOMMUNE

MILJØ- OG AREALFORVALTNING, AREAL- OG BYPLANKONTORET

## REGULERINGSBESTEMMELSER

0605\_356 Detaljplan for Tanberglia

Forslag pr 6.11.12

Revidert 28.02.13

Revidert 19.05.14 **Forslag til 2.gangs behandling**

---

1.gangs behandling i planutvalget 3.12.2012 sak 149/12

Offentlig høring 4.12.2012 sak 263/12

2.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning xxxxx

Formannskapet xxxxx

Vedtatt av kommunestyret xxxxx

---

### REGULERINGSFORMÅL

Regulert område vises med reguleringsgrense på plankart. Det er to plankart til denne planen:

1. Plankart over boligområdene.
2. Plankart som omfatter vegen fra Hvervenkastet frem til boligområdene.

Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl §§ 12-5 og 12-6:

#### 1. Bebyggelse og anlegg,

- |  |        |
|--|--------|
| – Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | BF1    |
| – Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   | BK1-11 |
| – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                | BB1    |
| – Barnehage                                      | BH1    |
| – Lekeplass                                      | LEK1-4 |
| – Annet uteoppholdsareal                         | AU1-2  |

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| – Veg                       | V1-2  |
| – Kjøreveg                  | KV1-4 |
| – Annen veggrunn grøntareal | AVG   |
| – Gang-/sykkelveg           | GS1-5 |
| – Parkering                 | PI1-4 |
| – Holdeplasser              | HP1-2 |

#### 3. Grønnstruktur

- |           |       |
|-----------|-------|
| – Turdrag | TD1-2 |
| – Turveg  | TV1-5 |

#### 4. Hensynssone

- Sikringsone frisikt
- Faresoner høyspenningsanlegg
- Hensynssone bevaring naturmiljø

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

### **§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§1.1 Felles bestemmelser**

##### 1. Byggegrense (2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet og er satt ut fra overordnede geotekniske vurderinger. Men dersom geotekniske sakkyndige ved stedlige geotekniske undersøkelser kan anbefale en mindre byggegrenseavstand til utenforliggende terreng, kan de viste byggegrensene fravikes ved rammesøknadsbehandlingen.

##### 2. Lekeplass (4)

Det skal opparbeides felles lekearealer på minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet.

Lekearealene skal være av to ulike typer: Sandlekeplass og nærlekeplass.

Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, innsyn, tilstrekkelig med søppelkasser og et støynivå som tilfredsstillende gjeldende retningslinjer for støy.

Sandlekeplasser bør plasseres nær boligenes inngang med en avstand på mindre enn 50 m. Området må tilpasses aldersgruppen og inneholde sitteplasser for voksne.

Lekearealer skal inneholde sandkasse, huskestativ, noe fastdekke, lekeapparater og benker med bord.

##### 3. Radon. (4)

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å beskytte mot radon i varig oppholdsareal.

##### 4. Støy (3).

Rom for varig opphold, inkludert alle soverom, skal sikres vindu i fasade med grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2012). Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig oppholdsplass.

Prosjekterte støytiltak samt dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivaretatt, skal vedlegges rammesøknad. Før det gis brukstillatelse skal støytiltak være utført.

Det skal tilbys støytiltak på følgende eiendommer:

Gnr/bnr: 37/79, 37/81, 37/88, 37/91, 37/106, 37/107, 37/109, 37/126, 38/81, 44/23, 44/28, 44,29, 44/30, 44/32, 44/38, 44/44, 44/70, 44/71, 44/72, 44/73.

#### 5. Utearealer. (4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal i byggeområder skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad. I felles uteoppholdsareal kan det anlegges lekeplass. Universell utforming skal, i den grad det er mulig, legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

For boliger skal det anlegges uteoppholdsareal som følger:

- Minste totale uteoppholdsareal skal være 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet (medberegnet balkonger)
- Minste felles uteoppholdsareal skal være 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

#### 6. Grunnforhold

Før områdene kan bebygges skal grunnforholdene være kartlagt mht. sikkerhet for bygg og uteområder. Kommunen kan kreve utredninger fra faglig kompetente mht. dette.

#### 7. Transformatorbokser

Innenfor områder for med bebyggelse, lek og uteoppholdsareal kan det anlegges transformatorbokser med tilhørende sikkerhetssoner og gjerder.

#### 8. Overvannsanlegg

I områder for turdrag, lek og uteopphold kan det anlegges fordrøyningsbasseng for overvann.

### **§ 2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse.**

Disse områdene er delt i frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

#### 1. Frittliggende småhusbebyggelse BF1 (1)

Området BF1 skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse.

##### 1a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygde areal % BYA skal totalt være 40 %.

Det kan maksimalt bygges 2 leiligheter pr tomt.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig

#### 1b. Byggehøyde (1)

Bygning oppføres med saltak. Gesimshøyde for ferdig utplanert terreng skal i gjennomsnitt være maksimalt 5m. Tilsvarende maksimal mønehøyde skal være 7,5m.

#### 1c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at delområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

#### 1d. Parkering (4 og 7)

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

For boligene plasseres det 2 stk sykkelparkeringer.

### 2. Konsentrert småhusbebyggelse BK1-11 (1)

Områdene BK1-11 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse.

#### 2a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA i feltene BK1-8 skal totalt være 75 %. For feltene BK9-11 skal maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA totalt være 70 %.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig.

#### 2b. Byggehøyde (1)

Alle takformer er tillatt innen planområdet, men kun én type er tillatt for hvert delområde.

Maksimal mønehøyde skal være 8,0m, men for BK4 kan maksimal byggehøyde være 8,5m. Der takformen ikke har møne skal maksimal høyde være tilsvarende. For BK4 skal maksimal byggehøyde ikke overstige kotehøyde 158 m.

Høydene skal være slik at bygninger bak utsiktsretningen i minst mulig grad får beskåret sin utsikt. Dette skal dokumenteres samlet for hvert delområde.

### 2c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at reguleringsområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

### 2d. Parkering (4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og på bakkeplan.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

Pr bolig skal det være 2 stk sykkelparkeringer.

### 3. Område for blokkbebyggelse BB1 (1)

Område BB1 skal nyttes til blokkbebyggelse.

### 3a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA skal totalt være 75 %.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig.

### 3b. Byggehøyde (1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal gesimshøyde 12 m.

Gesimshøydene skal være slik at bygninger bak utsiktsretningen i minst mulig grad får beskåret sin utsikt. Dette skal dokumenteres ved søknad.

På byggeområdet kan tillates oppført kjeller i ett plan.

### 3c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at reguleringsområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

### 3d. Parkering (4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og på bakkeplan.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

Pr bolig skal det være 2 stk sykkelparkeringer.

### **§ 1.3 Område for barnehage BH1 (1)**

Område BH1 skal nyttes til barnehage.

#### 1. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygget areal % BYA skal totalt være 50%.

#### 2. Byggehøyde (1)

Alle takformer er tillatt. Maksimal gesimshøyde 9 m.

#### 3. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at bygningene fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

#### 4. Parkering (4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og på bakkeplan.

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

### **§1.4 Lekeplass**

#### 1. Formål (1)

Områdene LEK1-4 skal nyttes til felles lek og oppholdsareal.

#### 2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Områdene skal inneholde sandkasser, lekeapparater og baner for ballspill der terrenget ligger til rette for det, samt møbler for sitteplasser tilpasset hvert enkelt områdes størrelse, form og nærområdes behov for slike.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

Lekearealet stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

## **§1.5 Annet uteoppholdsareal**

### 1. Formål (1)

Områdene AU1-2 skal nyttes til felles lek og uteoppholdsareal.

### 2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Områdene skal tilrettelegges for fri lek og opphold. I begge områdene kan vegetasjonen holdes nede mht. å tilrettelegge for skilek.

Område AU1 kan tilrettelegges med skitrekk og andre anlegg for aking.

Område AU2 kan tillates fylt opp og planert mht. å tilrettelegge for lek, opphold og ferdsel. Ved utførelse av tiltak skal de faglige geotekniske råd i NGI-rapport 20110293-00-3-R kap.7 p, planering av raviner følges. Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de ikke bidrar til forurensning av bekkedraet.

Områdene stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

## **§3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§3.1 Fellesbestemmelser**

#### 1. Vegstandard (4)

Vegenes standard skal godkjennes av kommunen. Sidearealene skal behandles tiltalende. De skal tilpasses bevegelseshemmede iht. TEK § 10-2.

### **§3.2 Veg**

#### 1. Formål

Veg V1 skal nyttes til felles veg.

### **§3.3 Kjøreveg**

#### 1. Formål

Vegene KV1-2 samt KV 4 skal nyttes til offentlig kjøreveg. Veg KV3 skal nyttes til felles kjøreveg.

Veg KV4 er snuplass for buss, som er midlertidig inntil veggen skal føres videre til nye felt iht. kommunedelplanen for Krakstadmarka.

### **§3.4 Fortau**

#### 1. Formål

Fortau skal opparbeides med fast dekke og belysning.

### **§3.5 Annen veggrunn - grøntareal**

#### 1. Formål

Områdene skal behandles med kortvokst vegetasjon/gress.

### **§3.5 Gang-/sykkelveg**

#### 1. Formål.

Vegene GS1-5 skal nyttes til offentlig gang-/sykkelveg. Veg GS6 skal nyttes til felles gang-/sykkelveg.

### **§3.6 Parkering**

#### 1. Formål (1/7)

Områdene PI1-3 skal nyttes til felles parkering for eiendommene innen planområdet. Plassene kan være både i kjeller og på terreng.

### **§3.7 Holdeplasser**

#### 1. Holdeplasser.

Områdene HP1-2 skal nyttes til holdeplass for busser.  
HP1-2 skal nyttes til kantstopp for busser. Kantstein ved fortau/ gang/sykkelvei tilpasses høyde for slike stopp iht. gjeldende normer.

## **§4 GRØNNSTRUKTUR**

### **§4.1 Turdrag**

#### 1. Formål. (1)

Områdene TD1-2 skal nyttes til turdrag.



## 2. Utforming/bruk (4)

I disse områdene kan det anlegges stier og anlegg for felles opphold, inkludert benker og andre utemøbler. Områdene kan i en viss utstrekning planeres og gis harde flater.

I den grad det terrengmessig ligger til rette for det skal de utformes etter prinsippene om universell utforming.

### **§4.2 Turveg**

#### 1. Formål. (1)

Områdene TV1-5 skal nyttes til turveger.

#### 2. Utforming/bruk (4)

I disse områdene skal det anlegges stier. Områdene kan planeres og gis harde flater.

I den grad det terrengmessig ligger til rette for det skal de utformes etter prinsippene om universell utforming.

## **§5 HENSYNSSONER**

### **§5.1 Sikringssone frisikt (2/4)**

Sikringssone frisikt skal ivareta nødvendig frisikt ved avkjørsler. I frisiktsonen skal det ikke forekomme vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilliggende vegnivå.

### **§5.2 Faresoner. (2/6)**

Gjelder høyspenningsanlegg. I disse sonene er det ikke lov med bygninger for varig opphold.

### **§5.3 Hensynssone bevaring naturmiljø.**

Gjelder bekkedrag. I disse områdene, også der planen tillater inngrep, skal en sørge for at stedlig grunnvannsnivå ikke endres vesentlig. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tiltak i planområdet skal prosjekteres og utføres slik at de ikke bidrar til forurensning av bekkedraget.

## **§6 TILGJENGELIGHET- UNIVERSELL UTFORMING (4)**

1. Det skal legges vekt på universell utforming. Allment tilgjengelige anlegg innenfor både offentlig veganlegg og de private byggeområdene skal, så langt det ligger til rette for det, utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

## **§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

1. Bestemmelsene i §5 rekkefølgebestemmelser stilles med hjemmel i PBL §12-7 pkt. 10.
2. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer.
3. 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.
4. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg som skal overtas av kommunen er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.
5. Offentlige trafikkarealer innenfor planområdet skal opparbeides før brukstillatelse for bygget kan gis.
6. Felles uteoppholdsareal inkludert lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for boliger kan gis.
7. Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:  
Husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, adkomst, parkeringsareal inkl. sykkelparkering, plass for renovasjon og lekeplass.
8. Før igangsettingstillatelse gis skal områder med kulturminner være frigitt av Riksantikvaren. Beliggenheten av kulturvernminnene er vist i eget temakart.
9. Gangveg og belysning skal ferdigstilles samtidig med utbedring av atkomstvegen til feltet.
10. Før det gis igangsettingstillatelse skal støybelastningen for eksisterende bebyggelse langs atkomstvei beregnes ut fra full utbygging av detaljplanområdet.
11. Før det gis brukstillatelse skal støytiltak for eksisterende bebyggelse langs atkomstvei være utført. Støytiltak skal gjennomføres der støyberegningene viser at bebyggelse kommer innenfor gul sone som følge av planen og skal kontrolleres og dimensjoneres ut i fra full utbygging av kommunedelplan Krakstadmarka slik at de gir tilfredsstillende støydemping også ved senere utbygging uten behov for senere endring.