



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER 0605-387: Detaljregulering for ”Øya”

Utarbeidet av konsulent Ove Mork, 06.07.14

Sist revidert: 25.08.14

1.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning xx.xx.xxxx, sak xx
Høring og offentlig ettersyn xx.xx.xxxx- xx.xx.xxxx
2.gangs behandling 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	Revidert rekkefølgebestemmelse	25.08.14	om

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig godkjent / vedtatt.

Etter vedtak brukes endringslisten til informasjon om endringer av godkjent plan - både ordinære og «mindre endringer».

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

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

1. BYGGEOMRÅDER. §12-5.1

- | | |
|---|------------|
| - Formål forretning | Område BF |
| - Sentrumsformål | Område BS |
| - Komb. formål sentrumsformål/energianlegg. | Område BSE |
| - Energianlegg: | Område BE |
| - Gårdsplass | Område BGP |
| - Lekeplass: | Område BLK |

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR. Pbl. §12-5.2

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Kjøreveg: | Område SKV |
| - Veg: | Område SV |
| - Gangveg/gangareal/gågate: | Område SGG |
| - Fortau: | Område SF |
| - Parkeringskjeller: | Område SPH |
| - Busslomme: | Område SKH |

3. GRØNNSTRUKTUR. Pbl. §12-5.3

- | | |
|------------------|------------|
| - Grønnstruktur: | Område G |
| - Turdrag: | Område GTD |
| - Park: | Område GP |

4. SIKRINGSSONER. Pbl. §11-8.a

- Frisikt

§ 1. BEBYGELSE OG ANLEGG

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg – Fellesbestemmelser

1. Støy

Pbl § 12-7, pkt 4. Et flertall av rom for varig opphold inkludert soverom, skal sikres vindu i fasade med grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinjer T 1442 Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig uteoppholds plass. Dokumentasjon som viser at foranstående er ivaretatt skal følge rammesøknad.

2. Utearealer, kjøring og parkering

Pbl § 12-7, pkt 4. Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal i skal være dokumentert ved utomhusplan som vedlegges rammesøknaden. Felles uteoppholdsareal skal innbefatte lekeplass. For boliger skal det tilrettelegges uteoppholdsareal.

Nødvendig adkomst for drift og vedlikehold, samt utrykningskjøretøyer og varelevering skal være dokumentert ved rammesøknad.

3. Oppvarming

Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme

4. Byggegrenser

Der byggegrense ikke er vist på plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense.

5. Avfallshåndtering

Det skal etableres anlegg for avfallshåndtering i henhold til retningslinjer gitt av HRA

6. Overvann

Overvann kan føres til elva uten fordrøyning.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – Forretning (BF)

1. Formål

Område BF skal benyttes til forretninger

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad begrenses av formålsgrense.

§ 1.3 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål (BS)

1. Formål

Område BS 1-7 skal benyttes til sentrumsformål.

For områdene BS 5-7 tillates ikke boligbebyggelse.

2. Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelse er angitt på plankartet.

3. Byggehøyde

I område BS 1 skal maksimal byggehøyde være C+113,5. Byggene skal trappes ned mot sør til C+203

I område BS 2 skal maksimal byggehøyde være C+116 Byggene skal trappes ned mot sør til C+203

I område BS 3 skal maksimal byggehøyde være C+107,5. Byggene skal trappes ned mot sør til C+203

I område BS 4 skal maksimal byggehøyde være C+113. Byggene skal trappes ned mot sør til C+203

I område BS 5 skal maksimal byggehøyde være C+93.

I område BS 6 skal maksimal byggehøyde være C+98.

I område BS 7 skal maksimal byggehøyde være C+90.

4. Bebyggelsens utforming

Bygninger skal utformes slik at de framstår med et helhetlig, tidsmessig arkitektonisk uttrykk. Byggene skal trappes ned mot sør. Bygningenes utforming skal følge intensjonene i planbeskrivelsen.

Eksisterende bygg skal beholde karakteren i fasadeuttrykket.

5. Eksisterende bygg

Eksisterende bygg og anlegg som inngår i planen er vist på plankartet.

§ 1.4 Bebyggelse og anlegg – Kombinert formål sentrumsformål og energianlegg (BSE 1)

1. Formål

Område BSE 1 skal benyttes til sentrumsformål og energianlegg. Det tillates ikke boligbebyggelse.

2. Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelse er angitt på plankartet.

3. Byggehøyde

I område BSE 1 skal maksimal byggehøyde være C+93. Bygget tillates oppført i 2 etasjer.

4. Bebyggelsens utforming

Bygninger skal utformes slik at bygget framstår med et helhetlig, tidsmessig arkitektonisk uttrykk. Byggene skal trappes ned mot sør. Bygningenes utforming skal følge intensjonene i planbeskrivelsen.

5. Eksisterende bygg

Eksisterende bygg og anlegg som inngår i planen er vist på plankartet.

§ 1.5 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg (BE)

1. Formål

Område BE 1-4 skal benyttes til energianlegg

2. Utnyttingsgrad

Det tillates oppført nødvendige bygg og anlegg for energianlegg

3. Eksisterende bygg

Eksisterende bygg og anlegg som inngår i planen er vist på plankartet.

4. Bebyggelsens utforming

Ved nybygg, ombygging eller rehabilitering av bygninger og tekniske anlegg skal disse gis en utforming som tilfører området en arkitektonisk kvalitet.

§ 1.6 Bebyggelse og anlegg Gårdsplass (BGP)

1. Formål

Område BGP 1-3 skal benyttes til gårdsplass.

2. Utnyttingsgrad

Det tillates ikke bebyggelse

3. Utforming

Uteområdet skal gis en robust, bymessig utforming i tråd med intensjonene i planbeskrivelsen.

Utforming skal fremgå av utomhusplan ved innsendelse av rammesøknad.

§ 1.7 Bebyggelse og anlegg Lekeplass (BLK)

1. Formål

Område BLK skal opparbeides som lekeplass

2. Utforming

Utforming skal fremgå av utomhusplan ved innsendelse av rammesøknad.

§ 2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 2.1 Kjøreveg (SKV)

1. Formål

Området SKV er eksisterende veg Arnemannsveien.

§ 2.2 Veg (SV)

1. Formål

Området SV 1 skal benyttes som adkomst til parkeringskjeller og nødvendig adkomst til byggeområdene BS1-7 og gårdsplassene BGP1-3.

Dimensjonering og utforming er vist på plankartet.

§ 2.3 Gangveg/Gangareal/gågate (SGG)

1. Formål

Området SGG1 skal benyttes til offentlig trafikkområde, gangveg/ gangareal/ gågate

Området skal være en del av sammenhengende gangforbindelse mellom Hønefoss Bru og turdraget GTD1.

§ 2.4 Fortau (SF)

1. Formål.

Området SF 1-3 skal benyttes til fortau.

Dimensjonering og utforming er vist på plankartet.

§ 2.5 Parkeringskjeller (SPH)

1. Formål.

På område SPH skal det bygges parkeringskjeller.

Som del av parkeringskjeller tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering.

Arealet skal ikke medtas i grad av utnyttelse.

Parkeringskjelleren skal dekke parkeringsbehovet for all bebyggelse i planområdet. Dette beregnes etter Ringerike kommunes parkeringsnorm, og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

§ 2.6 Busslomme (SKH)

1. Formål.

Området SKH 1 kan benyttes til fortau.

Dimensjonering og utforming er vist på plankartet, og skal detaljutføres i henhold til retningslinjer gitt av Statens Vegvesen.

§ 3. GRØNNSTRUKTUR

§ 3.1. Grønnstruktur (G)

1. Formål

Området G1 beplantes. Beplantning må hensynta kravene til friskt.

§ 3.2. Turdrag (GTD)

1. Formål

Område GTD1 skal opparbeides og gis en utforming som gir naturlig gang- og sykkelforbindelse mellom SGG1 og parken GP1. Det skal opparbeids turveg langs elvekanten. Det må etableres forskriftsmessig sikring mot elva.

§ 4.4. Park (GP)

1. Formål

Område GP skal opparbeides som park og lekeplass

2. Støyskjerming

Det kan etableres støyskjerming mot Arnemannsveien slik at kravene til uteoppholdsareal iveretas.

§ 5. HENSYNSSONER

§ 5.1. Sikringszone frisikt

1. Formål

Pbl § 12-7, pkt 2 og 4. Atkomst til parkeringskjeller og avkjøring til tomt skal utformes etter gjeldende vegnormaler for fylkesvei. Sikringszone frisikt skal ivareta vegnormalens krav til frisikt. Det skal ikke forekomme vegetasjon eller installasjoner som begrenser sikten i forbindelse med av og påkjøring.

§ 5. FUNKSJONS OG KVALITETSKRAV

§ 5.1 Kulturminner

1. Formål

Dersom kulturminner skulle dukke opp under gravearbeider skal arbeidet stanses og fylket varsles.

§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Bestemmelsene i § 5 rekkefølgebestemmelser stilles med hjemmel i pbl § 12-7 pkt 10

- 1 Ved søknad om brukstillatelse skal følgende være dokumentert:
 - Felles uteoppholdsareal inkludert lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for boliger gis.

- 2 Ved rammesøknad skal følgende være dokumentert:
 - Byggets plassering.
 - Planlagte forstøtningsmurer.

- Planlagt støyskjerming:
 - Det skal dokumenteres at innendørs støyskjerming tilfredsstiller retningslinjene i T 1442.
 - Støyskjermingstiltak på UT1 skal framgå av planen.
 - Parkeringsareal.
 - Sykkelparkering.
 - Lekeplass.
 - Geometri på avkjøringer
- 3 Ved søknad om igangsetting skal følgende være dokumentert:
- Tiltak for å hindre støy og rystelser. Kfr. § 5.1, (Funksjons og kvalitetskrav.)
- 4 Sikring langs elva skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger.