



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_439 Detaljregulering for HVERVENMOEN

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 12.10.2018

Sist revidert 19.12.2019

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.12.18, sak BHNR 88/18

Høring og offentlig ettersyn 11.12.18-16.02.19.

2. gangsbehandling i formannskapet 22.01.2020, sak 2/20

Vedtatt i kommunestyret 03.03.2020, sak 22/20

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet. Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	<i>Feltnavn</i>
1. Bebyggelse og anlegg,	
– Forretninger	BF1
– Bevertning	BB1
– Bensinstasjon/vegserviceanlegg	BV1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
– Offentlig kjøreveg	SKV 1-2
– Annen veggrunn-grøntareal	SVG 1-6
– Gang-/sykkelveg	SGS 1
– Fortau	SF1
– Parkering	SPA 1
Sikringssoner	
- Frisiktsone	H140 1-2

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

§ 1.1 Før tiltak

1. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen (bygging og graving), skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser i henhold til krav gitt i Forurensningsforskriftens kap. 2. Dette gjelder uavhengig av om tiltaket for øvrig er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven eller ikke. Hvis undersøkelser viser forurensning,

dette gjelder også alunskifer, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Påvist forurensning skal varsles kommunens forurensningsmyndighet

§ 1.2 Før brukstillatelse

1. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg, som eventuelt skal overtas av kommunen, er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.
2. Trafikkarealer innenfor planområdet skal opparbeides før brukstillatelse for ombygde lokaler til dagligvareforretning kan gis.
3. Før endret bruk av næringsbygg skal parkeringsplass (SPA1) være opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:
Plassering av bygg, tilpasning til omgivelsene, utnyttelse av ubebygde areal, adkomst og gangforbindelser, tilstrekkelig parkeringsareal inkl. sykkelparkering og plass for renovasjon.
5. Ved byggemelding av ny bebyggelse skal det dokumenteres at det blir avsatt nok parkeringsplasser.
6. Før det gis brukstillatelse på dagligvarebutikk innen planområdet, skal:
 - a. Det inngås avtale med vegmyndighetene mht planlegging og gjennomføring av vegtiltak.
 - b. Før endret bruk av næringsbygg i BF1 skal det etableres fortau mellom fotgjengerfeltene og avkjøringen til Osloveien, slik reguleringsplanen viser.
 - c. Fotgjengerfeltet øst for krysset med Arnold Dybjords vei flyttes ca. 22 m vestover fra dagens beliggenhet. Det vises her til illustrasjonsplanen vist i planbeskrivelsen. Eksakt plassering skal godkjennes av vegmyndighetene.
 - d. Vegmyndighetene godkjenner utforming av tiltak i rundkjøringen før endret bruk av næringsbygg i BF1. Det gjelder også hvorvidt rundkjøringens armer til/fra nord skal endres, slik at det blir to innfarter og én utfart, i stedet for én innfart og to utfarter som i dag.
 - e. Gangfelt nord for rundkjøringen flyttes ca. 20 m mot nord. Det vises her til illustrasjonsplanen vist i planbeskrivelsen. Eksakt plassering skal godkjennes av vegvesenet.

Formålsbestemmelser

§ 2 Fellesbestemmelser

1. Byggs plassering (jf. Pbl§12-7 pkt.2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrense er vist på plankartet.

2. Overvannsanlegg. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

Overvann skal tas hånd om på egen grunn.

Ved behov kan det anlegges fordrøyningsbasseng og andre lokale løsninger for overvann.

3. Kulturminner. (jf. Pbl§12-7 pkt.6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

Disse områdene er delt i områder for forretninger, bevertning og bensinstasjon/ vegserviceanlegg.

§ 3.1 Område for forretning BF1 (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Område BF1 skal nyttes til forretninger.

§ 3.1a. Utnyttelse (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 6 700m² BRA, hvilket tilsvarer dagens bygg. Det skal ikke medberegnes BRA for imaginære etasjeplan.

Dagligvareforretningen skal maksimalt ha en samlet salgsflate på 1500 m².

Detaljvarehandel inkludert dagligvare skal begrenses til å omfatte maks 3000 m².

I tillegg kommer volumvarer/arealkrevende varer som kan omfatte 1000 m².

Resterende arealer innenfor maks BRA skal ikke benyttes til handel, men andre formål innenfor reguleringsformålet.

§ 3.1b. Byggehøyde (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Maksimal gesimshøyde til kotehøyde 130.

På området kan det opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler, boder og felles avfallsoppsamling.

§ 3.1c. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

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

§ 3.1d. Miljøhensyn. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

I kontorrom skal støynivå ikke være høyere enn $L_{ekv}=35$ dBA eller $L_{maks}=50$ dBA.

§ 3.2. Område for bevertning

§ 3.2a. Formål bevertning (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Område BB1 skal nyttes bevertningssted med overnattingsmuligheter.

§ 3.2b. Utnyttelse (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 60% BYA. Prosent skal regnes ut fra arealet til avsatt byggeområde og omfatter kun bygninger og deres overbygg.

§ 3.2c. Byggehøyde (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal mønehøyde 11m over eksisterende terreng. På området kan det opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler, boder og felles avfallsoppsamling.

§ 3.2d. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

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

§ 3.2e. Miljøhensyn. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

I rom med støyfølsom bruk skal støynivå ikke være høyere enn $L_{ekv}=30$ dBA eller $L_{maks}=45$ dBA.

§ 3.3. Område for bensinstasjon/vegserviceanlegg.

§ 3.3a. Formål bensinstasjon/vegserviceanlegg (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Område BV1 skal nyttes til bensinstasjon/vegserviceanlegg.

§ 3.3b. Utnyttelse (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 15% BYA. Prosent skal regnes ut fra arealet til avsatt byggeområde og omfatter kun bygninger og deres overbygg.

§ 3.3c. Byggehøyde (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal gesimshøyde 10m over eksisterende terreng. På området kan det opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler, boder og felles avfallsoppsamling.

§ 3.3d. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

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

§ 3.3e. Parkering (jf. Pbl§12-7 pkt.4 og 7)

Parkering kan anlegges på bakkeplan.

Parkering tilpasset bevegelsehemmede skal omfatte minst 2 plasser.

§ 3.3f. Miljøhensyn. (jf. Pbl§12-7 pkt.3)

I rom med støyfølsom bruk skal støynivå ikke være høyere enn $L_{ekv}=30$ dBA eller $L_{maks}=45$ dBA.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1. Formål kjøreveg. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Veg o_SKV1 og 2 skal nyttes til offentlige veger.

§ 4.2. Formål annen veggrunn-grøntareal. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

Områdene o_SVG1-5 og SVG6 skal nyttes til grøntrabatter. De kan beplantes med trær.

§ 4.3 Formål gang-/sykkelveg. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

o_SGS1 skal nyttes til gang-/sykkelveg.

§ 4.4 Fortau. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

SF1 skal nyttes til fortau.

§ 4.5 Formål parkering. (jf. Pbl§12-7 pkt.1)

SPA1 skal nyttes til parkeringsplasser.

Parkering kan anlegges på bakkeplan.

Parkering tilpasset bevegelsehemmede skal omfatte minst 10 plasser.

Det skal anlegges 2 parkeringsplasser med hurtigladestasjon for el-biler.

Det skal avsettes minimum 77 parkeringsplasser for biler og 40 parkeringsplasser for sykler knyttet til forretningsformål. For formålet bevertning er minimumskravet 21 parkeringsplasser for biler og 10 for sykler.

På tilhørende grøntarealer kan være plen og lave busker. Det settes ikke krav til å opparbeide dette.

5. Hensynssoner

5.1 Sikringssone frisikt (jf. Pbl§12-7 pkt.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.