



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER

Nr. 430 Detaljregulering for Krokenveien 23 og 40a

Utarbeidet av COWI AS 08.02.2019

Sist revidert RK 20.02.2019

1.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning dd.mm.åååå, sak nn/2018

1. gangsbehandling i formannskapet dd.mm.åååå, sak nn/2018

Høring og offentlig ettersyn dd.mm.åååå-dd.mm.åååå.

2.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning dd.mm.åååå, sak nn/2019

2. gangsbehandling i formannskapet dd.mm.åååå, sak nn/2019

Vedtak i kommunestyret dd.mm.åååå, sak nn/2019

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal tilrettelegge for boligbebyggelse. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 08.02.2019.

AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Lekeplass (1610)

Feltnavn

BKS

BBB

f_BLK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

Kjøreveg, offentlig (2011)

Kjøreveg, felles (2011)

Fortau, offentlig (2012)

Gangveg, offentlig (2016)

Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (2019)

o_SKV

f_SKV

o_SF

o_SGG

o_SVG

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr.3)

Friområde, offentlig (3040)

o_GF

Følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL §12-7:

1 AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1.2 FELLESBESTEMMELSER

1.2.1 UNIVERSELL UTFORMING (PBL §§ 12-7 ledd nr.4 og 29-3)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere. (Se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming).

1.2.2 KULTURMINNER (PBL § 12-7 ledd nr.6)

Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

1.2.3 OVERVANNSHÅNDTERING (PBL § 12-7 ledd nr.4)

Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nære kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvreinsingsevne utnyttes.

1.2.4 GEOTEKNISKE VURDERINGER (PBL § 12-7 ledd nr.12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav a og k, skal det følge en geoteknisk vurdering.

1.2.5 STØY OG ANNEN FORURENSNING (PBL § 12- 7 ledd nr. 3)

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

1.2.6 RENOVASJON (PBL § 12-7 ledd nr. 4)

Nedgravde renovasjonsløsninger skal plasseres i felt BBB1 og BBB2, og skal ha enkel tilgang fra kjøreveg.

1.2.7 ANLEGGSPHASE (PBL § 12-7 ledd nr. 12)

Ved anleggsarbeid i områdene BBB1 og BBB2 må det sørges for åpen og trygg adkomst til naboeiendommer og adkomst til skolevei. Det skal sikres varsling i god tid dersom anleggsarbeid medfører omlegging eller stenging av vei.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR.1)

2.1 FELLESBESTEMMELSER

2.1.1 Dokumentasjonskrav (PBL § 12-7, ledd 1)

Sammen med søknaden om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 20-1 skal det sendes inn situasjonsplan/utomhusplan, snitt og annen nødvendig dokumentasjon som viser:

- Bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming.
- Estetiske forhold; fjernvirkning/nærvirkning, materialbruk og farger.
- Forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Gjesteparkering inkludert manøvreringsareal.
- Sykkelparkering.
- Plassering av nedgravd renovasjonsanlegg.
- Eksisterende og nytt terreng (skjæringer, fyllinger og murer).
- Utearealer inkludert lekeplass med angivelse av plassering av lekeutstyr, møblering.
- Universell utforming

2.2 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

2.2.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1)

Felt BKS1 og BKS2 omfatter areal regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

2.2.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, ledd 5)

Prosent bebygd areal (% BYA) = 30 % BYA.

Maks BRA m² for garasje/uthus = 60m².

2.2.3 Høyder, (PBL § 12-7, ledd 1)

Tillatt mønehøyde for bygninger er maksimum 9 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tillatt gesimshøyde for bygninger er maksimum 7 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje/uthus skal ha maks høyde = 7m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.2.4 Estetiske forhold (PBL § 12-7, ledd 1)

Bygninger skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse.

2.2.5 Parkering (PBL § 12-7, ledd 7)

Det avsettes maks 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.

2.3 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE

2.3.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1)

Felt BBB1 og BBB2 omfatter areal regulert til blokkbebyggelse.

2.3.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, ledd 1 og 5)

Bruksareal (BRA m²) for felt BBB1 = 3 880 m² fordelt på 5 etasjer og kjelleretasje.

Bruksareal (BRA m²) for felt BBB2 = 5 760 m² fordelt på 4 etasjer og kjelleretasje.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som angitt i plankart.

2.3.3 Krav til uteoppholdsareal (PBL § 12-7, ledd 1 og 4)

For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Inntil 80 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minst 10 m² og ha minimum 2,5 m dybde.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 380 m² på andre etasje nivå, med beliggenhet mellom bygget og friområde felt o_GF1. Innenfor felles uteareal skal det etableres en lekeplass som skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 60 m² mellom bygget og Krokenveien.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*.

2.3.4 Høyder, (PBL § 12-7, ledd 1)

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB1 = 116,0 moh.

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB2 = 108,0 moh.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

2.3.5 Parkering (PBL § 12-7, ledd 7)

Det skal etableres garasjeanlegg i underetasje under bygg i feltene BBB1 og BBB2.

Under felt BBB1 skal det etableres 20 parkeringsplasser.

Under felt BBB2 skal det etableres 35 parkeringsplasser.

For begge felt skal det avsettes maks 1 biloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal over BRA m² = 60 m².

Det skal i tillegg etableres minst 2 plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede for hvert av de to feltene BBB1 og BBB2. Disse plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier og/eller inngang til heis.

Det skal tilrettelegges for lading av EL-biler og EL-sykler i garasjeanleggene.

Det skal etableres sykkelparkering og fasiliteter for vedlikehold av sykler i garasjeanleggene eller i annet fellesareal under tak.

Det avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal under BRA m² = 60 m², og minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet med bruksareal over BRA m² = 60 m².

2.3.6 Fjernvarme (PBL § 12-7, ledd 1 og 8).

Det skal tilrettelegges for at bebyggelsen i felt BBB1 og BBB2 kan kobles til fjernvarmenettet. Tilknytting skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som godkjennes av fjernvarmeleverandør.

2.4 LEKEPLASS

2.4.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1)

Felt f_BLK1 omfatter areal regulert til felles lekeplass for boligene i felt BBB2.

Lekeplassen skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.

Innenfor feltet skal det etableres et regnbed/infiltrasjonssone for fordrøyning av overvann.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*.

**3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5, LEDD NR.2)**

3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.1.1 Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

3.1.2 Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

3.2 KJØREVEG

3.2.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1 og 14)

Felt o_SKV1 (Sagaveien) og o_SKV2 (Krokenveien) skal være offentlig kjøreveg.

Felt f_SKV1 er felles adkomstveg for felt BKS1 og felt BBB2.

3.3 FORTAU

3.3.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1 og 14)

Felt o_SF1 skal være offentlig fortau.

3.4 GANGVEG

- 3.4.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1 og 14)
Felt o_SGG1 skal være offentlig gangveg.

3.5 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

- 3.5.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1 og 14)
Felt o_SVG1 skal være offentlig og benyttes til sideareal langs fortau.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR. 3)

4.1 FRIOMRÅDE

- 4.1.1 Formål (PBL § 12-7, ledd 1 og 14)
Felt o_GF1 skal være offentlig friområde. Det tillates ikke tiltak som medfører at forbindelsen til Krokenveien kan oppfattes som privat.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, LEDD NR.10)

- 5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 og BBB2, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, samt godkjent helhetlig plan for overvann.
- 5.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 og BBB2, skal det foreligge godkjent teknisk plan for tilknytning til fjernvarmenettet.
- 5.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 og BBB2, skal det foreligge godkjent situasjonsplan/utomhusplan som viser utearealer inkludert lekeplass for angjeldende felt. (Se 2.1.1 Dokumentasjonskrav).
- 5.4 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektering av fundamentering er utført av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse.
- 5.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 og BBB2, skal veg, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
- 5.6 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 og BBB2, skal fjernvarmeledning og nødvendige tekniske installasjoner for tilknytning til fjernvarmenettet være etablert i henhold til godkjente tekniske planer.
- 5.7 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 og BBB2, skal utearealer og lekeplass for angjeldende felt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/situasjonsplan.