



# RINGERIKE KOMMUNE

## Strategi- og utviklingsavdelingen

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### 0605\_440 Detaljregulering for Bakkeveien 7

Utarbeidet av fagkyndig Heen eiendom AS v/Sivilarkitekt Ole Alexander Heen 20.04.2018  
Sist revidert av Heen Eiendom AS 03.07.2019 (OAH)

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR  
Høring og offentlig ettersyn DATO - DATO.  
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR  
2. gangsbehandling i formannskapet 2 DATO, sak BHNR  
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR

#### Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Satt inn i ny mal og revidert/språkvasket av Ringerike kommune	03.07.2019	ÅL
02	Mindre rettelser forslagsstiller §2.1, §2.2, §2.5	03.07.2019	OAH
03	Takterrasser, parkering eget formål.	22.07.2019	OAH

*Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, 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:

	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)	
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB
Lekeplass	f_BLK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	
Adkomstveg	o_SV
Fortau	o_SF
Gårdsplass	f_BGP
Parkering	SPA 1-2
Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)	
Uteoppholdsareal	f_BU
Hensynssone (§ 12-6)	
Frisiktsone	H140

Eierform:

*o\_ = offentlig*  
*f\_ = felles*

## Bestemmelser om rekkefølge

---

### § 1 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

#### § 1.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal utomhusplan være godkjent av kommunen.

Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 og inneholde tilstrekkelig dokumentasjon av:

- eksisterende og nytt terreng
- beplantning
- belysning
- benker
- trapper
- dekke
- murer
- stigningsforhold
- avfallshåndtering
- lekeplasser (med plassering av lekeutstyr/møblering)
- uteoppholdsareal
- snøopplagringsplass
- ivaretagelse av tilgjengelighet/universell utforming
- overvannshåndtering

#### § 1.2 Før det gis brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse skal følgende være komplett opparbeidet:

- Utomhusarealer og lekeplass i henhold til godkjent utomhusplan
- Avfallshus og tilrettelegging for renovasjonsbil
- Takterrasse

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

## Formålsbestemmelser

---

### § 2 Fellesbestemmelser

#### § 2.1 Tilgjengelighet og universell utforming

Fellesarealer på bakkeplan tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Femti prosent (50 %) av boenhetene skal være utformet som tilgjengelige boenheter.

Beplantning skal skje med allergivennlig plantesorter.

#### § 2.2 Parkering

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 0,5 gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

En av gjesteparkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

#### § 2.3 Overvann (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

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

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

#### § 2.4 Kulturminner (pbl. § 12-77 første ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

### § 2.5 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7 første ledd, nr. 1 og 4)

Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver boenhet. Inntil 40 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

Alle boenheter skal ha tilgang til eget privat uteareal på balkong eller terrasse.

Deler av uteoppholdsareal kan løses i form av takterrasse.

### § 2.6 Renovasjon (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Renovasjonsløsning plasseres i avfallshus. Avfallshus skal ha enkel tilgang fra kjøreveg (o\_SV).

Parkerte kjøretøy, vegetasjon eller annet innen feltene f\_BGP og SPA 1-2 må ikke være til hinder for enkel tilgang for renovasjonsbil.

### § 2.7 Visuelle kvaliteter (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses områdets særpreg, eventuelt også tilføre nye visuelle kvaliteter.

Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak redegjøres for tiltakets estiske sider i forhold til seg selv og omgivelsene.

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### § 3.1 Boligblokk BBB

#### § 3.1.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Innen felt BBB tillates oppføring av lavblokk med inntil 8 boenheter.

#### § 3.1.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Bruksareal (BRA m<sup>2</sup>) for felt BBB = 800 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer og svalgang. Utkragede balkonger og terrasser kan anlegges i tillegg til bruksarealet.

#### § 3.1.3 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 m.

#### § 3.1.4 Takterrasse

Det skal etableres takterrasse på minimum 120 m<sup>2</sup>. Takterrassen skal være inntrukket 2,0 m fra nord, sør og vest. Rekkverk skal utføres som åpnet transparent, i form av spiler eller glass. Resterende takflate kan tekkes med torv, sedum o.l. med funksjon som overvannshåndtering.

### § 3.2 Lekeplass f\_BLK

#### § 3.2.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt f\_BLK skal benyttes som felles lekeplass for beboere i planområdet.

Lekearealet skal opparbeides som sandlekeplass med huske eller lekestativ.

Det skal opparbeides sittemuligheter for voksne.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 4.1 Gårdsplass f\_BGP

#### § 4.1.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt f\_BGP skal benyttes til felles gårdsplass og snuplass.

#### § 4.1.2 Bebyggelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Det skal oppføres sykkelparkering i felt f\_BGP.

### § 4.2 Parkering SPA 1-2

#### § 4.2.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt SPA 1-2 skal benyttes til avfallshus, sportsboder og parkeringsplasser.

#### § 4.2.2 Bebyggelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Innen felt SPA 1-2 skal det oppføres avfallshus og sportsboder. Carporter tillates også oppført. Parkeringsplasser skal plasseres slik at det kan oppføres carporter (åtte plasser), dette skal redegjøres for i søknad om tillatelse til tiltak.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter.

Sportsbodene kan være frittstående eller sammenhengene med inntil fire enheter.

Avfallshus skal plasseres nær innkjøringspartiet til eiendommen.

#### § 4.3 Adkomstvei o\_SV

##### § 4.3.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Feltet o\_SV skal benyttes til kjøreveg og gangveg.

#### § 5 Grønnstruktur

##### § 5.1 Uteoppholdsareal f\_BU

Feltet f\_BU skal benyttes til felles oppholdsareal for beboere. Arealet skal opparbeides parkmessig, og ha et minimumsareal på 400 m<sup>2</sup> inkludert f\_BLK (lekeplass).

#### § 6 Hensynssoner

##### § 6.1 Frisiktsoner H140

Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander. Vegetasjon og gjenstander skal ikke være høyere enn 0,5 m over bakkenivå.