



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_planID 445

Detaljregulering for

GRANUMLUND, NES I ÅDAL

Utarbeidet av Landskapsarkitekt MNLA Hanne Karin Tollan på vegne av Handelsbygg AS
 Datert 07.12.2018
 Revidert 15.05.2019

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.03.2019, sak 21/19
 Høring og offentlig ettersyn 16.03.-02.05.2019
 2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.06.2019, sak 48/19
 2. gangsbehandling i formannskapet 2 18.06.2019, sak 89/19
 Vedtak i kommunestyret 27.06.2019, sak 102/19
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			
02			

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:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

- Kombinasjon forretning/kontor/tjenesteyting BKB1-3
- Uteoppholdsareal – grøntanlegg med gangsoner og møte-/lekeplass f_BUT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg – offentlig o_SKV
- Fortau – offentlig o_SF1-3
- Gang-/sykkelveg o_SGS
- Annen veggrunn, grøntareal – offentlig o_SVG1-4
- Parkering – privat felles f_SPA1-3
- Gatetun f_SGT1-2

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt H140_1-3

Formålsbestemmelser

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

§ 1 Fellesbestemmelser (pbl. § 12-7)

§ 1.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og etablering av bebyggelse og anlegg slik at planområdet i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Min 5 % av parkeringsplasser for sykkel og bil i utbyggingsområdet skal utformes og plasseres i nærheten av bebyggelsens inngangsparti for kunder/besøkende, slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.

Beplantning skal bestå av giftfrie og allergivennlige plantesorter.

Utforming av gangarealer må være med god bredde. Stigningsforhold og svingradius må være tilpasset bruk av rullende hjelpemidler. Nedsenket kantstein skal beskyttes i overganger mellom gangfelt og fortauskant. Tverrfall på fortau må ikke overstige 2 %.

§ 1.2 Estetikk og materialbruk

Bebyggelse og tiltak skal ha god estetisk utforming og materialbruk i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser. Utformingen skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse og arealbruk. Bebyggelse og uteanlegg skal gis et variert formspråk og utformes med arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

§ 1.3 Støy

Viftestøy fra ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner:

Lydnivå på uteoppholdsarealer og utenfor vindu fra tekniske installasjoner i samme bygning og i annen bygning skal ikke overstige følgende nivå:

- Støynivå på L_{natt} 35, L_{kveld} 40 og L_{dag} 45 dB.

Støynivået fra andre støykilder skal ikke overstige følgende støynivåer ved nærmeste boliger:

- L_{den} 55dB på uteoppholdsarealer og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål.
- L_{5AF} 70 dB utenfor soverom, natt 23.00-07.00.

Kravet gjelder også i bygge- og anleggsperioden.

Grenseverdier svarer til gul støysone i retningslinje T-1442/2016.

§ 1.4 Forurensing

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal alt arbeid stanses, og forurensningsmyndigheten varsles jf. forurensningsforskriften § 2-10. Ved akutt forurensning eller fare for akutt forurensning, skal nærmeste politimyndighet varsles jf. forurensningsloven § 39.

§ 1.5 Byggegrunn

Dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet skal utarbeides av foretak med tilstrekkelig geoteknisk kompetanse og følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 1.6 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med norm- og forskriftskrav gitt av Ringerike kommune, jf. § 5.1.2. Løsning for el-forsyning, inkl. omlegging av eksisterende nett skal avklares med Ringerikskraft.

Det skal være minimum 4 meters avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Dersom bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg og kabler, skal utbygger bekoste flytting av disse.

§ 1.7 Overvann

Overflatevann/ takvann/ drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. intern fordrøying/infiltrasjon. Både overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Løsning for overvannshåndtering skal sees i sammenheng med vannforskriftens krav til

vannkvalitet/avrenning til vassdrag. Valgte løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan, jf. § 5.

§ 1.8 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal være i samsvar med den til enhver tids gjeldende renovasjonsforskrift for Ringerike kommune, og være plassert langs byggenes nordlige fasade. Plassering og utforming av renovasjonsløsning skal være godkjent av Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS (HRA) og fremgå av situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jf. § 5.1.

§ 1.9 Sikkerhet i anleggsperioden

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene. Sikkerhet for omgivelsene skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028).

§ 1.10 Kulturminner og aktsomhetsområder

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skulle framkomme automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

§ 2 Byggeområde (pbl. § 12-5, nr. 1)

§ 2.1 Kombinasjonsformål, BKB 1-3

Omfatter formålene detalj- og plasskrevende varehandel, kontor og tjenesteyting (offentlig og privat) med tilhørende uteanlegg og adkomstsoner for publikum, ansatte og varemottak.

Byggegrense følger formålsgrense.

§ 2.1.1 Høyder

Maks gesimshøyde er 8,0 m og maks mønehøyde er 9,0 m.

§ 2.1.2 Utnyttelse

Tillatt grad av utnyttning er 90 % BYA, inkl. parkering.

Maks tillatt handelsareal er totalt 3 000 m² BRA fordelt på maks 1 300 m² BRA detalj-/dagligvare og maks 1 700 m² BRA plasskrevende varehandel.

Parkering tillates innenfor formålet.

§ 2.1.3 Adkomstsoner

Langs bebyggelsens fasade mot felt SPA1 skal det avsettes en adkomstsoner med bredde min. 1,5 m som skal forbeholdes gående og opparbeides med materialbruk/merking som tydelig skiller gangsonen fra øvrig kjøre-/parkeringsareal, som vist på illustrasjonsplanen datert 07.05.19, revisjon 2.

§ 2.1.4 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor det enkelte felt BKB1, BKB2 og BKB3 skal rives før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse innenfor feltet. For felt BKB3 kan eksisterende arealbruk og garasjebygg videreføres inntil ny bebyggelse skal realiseres.

§ 2.2 Uteoppholdsareal – grøntanlegg med leke-/møteplass, BUT

Felt BUT skal benyttes til uteoppholdsareal med grøntanlegg, møteplass og lekeplass.

Grøntanlegget skal inneholde vegetasjon som bidrar til overvannshåndtering. Som del av beplantningen skal det benyttes planter som gir mulighet til å søke skygge i den varme årstiden. Møte-/lekeplassen skal ha benker/sittemulighet, lekeapparat og være tilrettelagt for uteopphold. Grøntanlegg og møte-/lekeplass skal utformes og opparbeides i samsvar med godkjent situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jf. § 5.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

§ 3.1 Offentlig kjøreveg, o_SKV

Omfatter E16 og Østsideveien. Tiltak som berører offentlig kjøreveg skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 3.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS

Omfatter eksisterende gang-/sykkelveg langs E16. Tiltak som berører offentlig gangveg skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 3.3 Fortau, o_SF 1-3

Omfatter areal for etablering av offentlig fortau langs Østsideveien. Tiltak som berører offentlig gangveg skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 3.4 Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG 1-4

Omfatter offentlig areal for grønt/snøopplag mellom fortau og byggeområde som skal opparbeides med markdekke av gress/planter som fanger opp vann, støv ol.

§ 3.5 Parkering, f_SPA 1-3

Omfatter privat felles parkeringsareal for forretnings- og næringsbebyggelse i felt BKB1-3. Krav til parkeringsdekning for bil er min. 1 p-plass pr 100 m² BRA for alle formål innenfor BKB1-3, eller i samsvar med den til enhver tid gjeldende forskrift om parkering i Ringerike kommune. For sykkel gjelder krav om 1 plass pr 100 m² BRA for alle formål. Min 5 p-plasser for sykkel skal være overbygget.

Vegetasjonsetablering med innslag av skyggetrær skal inngå i parkeringsarealet.

Utforming av parkeringsareal, vegetasjonsetablering, overvannsløsning og utomhusanlegg for øvrig skal fremgå av utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jf. § 5.1.

§ 3.6 Gatetun, f_SGT 1-2

Innenfor SGT1 skal det opparbeides adkomstsone på myke trafikanter premisser. Biltrafikk tillates, men hensynet til trafikksikkerhet for myke trafikanter skal vektlegges særskilt ved utforming/opparbeiding og materialbruk som definerer et tydelig skille mot øvrig kjøreareal. Takoverbygget sykkelparkering tillates etablert innenfor SGT1.

For felt SGT2 skal det etableres universelt utformet gangsoner for trafikksikker adkomst for myke trafikanter. Gangsonen/fotgjengerfeltet skal tydelig defineres ved materialbruk/merking.

Utforming og materialbruk/merking skal fremgå av utomhusplan, jf. § 5.1.

§ 4 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

§ 4.1 Frisikt H140_1 og_2

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over kjørebane. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7, nr. 10)

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

§ 5.1 Før igangsettingstillatelse

§ 5.1.1 Plan- og dokumentasjonskrav

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal situasjonsplan og utomhusplan for planområdet samlet og med utfyllende dokumentasjon være godkjent av Ringerike kommune.

Situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak og minimum omfatte:

- plassering og utforming av alle bygninger og anlegg, inkl. belysning og skilting

- utforming og avgrensning av kjøreareal og parkering (bil og sykkel), inkl. avkjørsler fra Østsideveien i samsvar med kommunale normkrav
- tiltak for trafikkregulering og begrenset bruk av nordlig avkjørsel fra Østsideveien
- utforming av adkomstsoner/inngangsparti, inkl. gatetun i felt f_SGT
- universelt utformet og trafikksikker gangsone mellom eksisterende gangveg/busstopp langs E16 til bebyggelsens hovedinngang
- tilgjengelig og fremkommelighet for brannbil og slukkemannskap
- varelevering
- beplantning og vegetasjonsbruk
- allment tilgjengelig møteplass tilrettelagt med sitte- og lekemulighet

§ 5.1.2 Utfyllende dokumentasjon

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at gjeldende krav er ivarettatt for følgende forhold:

- geoteknisk stabilitet
- renovasjonsløsning
- overvannshåndtering
- løsning for spillvann og vannforsyning, inkl. slukkevann
- løsning for el-forsyning og omlegging av eksisterende nett
- belysning av parkeringsareal og fotgjengerfelt (intensiv belysning)

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.

§ 5.1.3 Etappevis utbygging

Ved etappevis utbygging skal det utformes situasjonsplan for feltene BKB1-3, BUT, SPA1-3 og SGT1-2 samlet for å sikre hensiktsmessig arealutnyttelse og å ivareta nødvendige hensyn inntil planområdet er ferdig utbygget. Det skal defineres hvilken del av utomhusanlegg, parkeringsareal og teknisk infrastruktur som tilhører det enkelte nybygg/byggetrinn.

§ 5.2 Før brukstillatelse

§ 5.2.1 Utomhusanlegg

Utomhusanlegg, uteoppholdsareal (f_BUT) og parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for tilhørende nybygg/byggetrinn, jf. § 5.1.3.

§ 5.2.2 f_SGT gatetun

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg med publikumsinngang innenfor felt BKB1 skal gatetun, jf. § 3.6 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan, jfr. § 5.1.1.

§ 5.2.3 o_SF1 fortau langs Østsideveien

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg med publikumsinngang innenfor felt BKB2 skal fortau langs Østsideveien i felt o_SF1 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan, jf. § 3.3.

§ 5.2.4 O_SVG2 Annen veggrunn – grøntareal

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg med publikumsinngang innenfor felt BKB2 skal grøntareal langs Østsideveien i felt O_SVG2 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan, jf. § 3.4.

§ 5.2.5 o_SF2 fortau langs Østsideveien

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg med publikumsinngang innenfor felt BKB3 skal fortau langs Østsideveien i felt o_SF2 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan, jf. § 3.3.

§ 5.2.6 O_SVG3 Annen veggrunn – grøntareal

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg med publikumsinngang innenfor felt BKB3 skal grøntareal langs Østsideveien i felt O_SVG3 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan, jf. § 3.4.

§ 5.2.7 Avkjørsel fra Østsideveien

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg innenfor felt BKB2 og BKB3 skal nordlig avkjørsel være etablert og sørlig avkjørsel innsnevret i samsvar med godkjent situasjonsplan, jf. § 3.1. Sikkerhet for myke trafikanter skal ivaretas ved markerte gangsoner/gangfelt og fremgå av situasjonsplan, jf. § 5.1.1.