RINGERIKE KOMMUNE
Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_405 Detaljregulering for Tanberghøgda

Utarbeidet av Fossen utvikling AS 03.05.2018
Sist revidert 2.10.2018

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

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

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.
Det er to plankart til denne planen:

1. Plankart over boligområdene
2. Plankart som omfatter vegen fra byggeområdene og frem til Fv241 Lisletta

Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BFS1-3
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS1-30
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BBB1-8
- Barnehage BBH1
- Lekeplass BLK1-10
- Felles gårdsplass BGP1-6

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg SKV1-10
- Annen veggrunn grøntareal SVG1-14
- Fortau SF1-10
- Gang-/sykkelveg SGS1
- Parkering SPA1

3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
- Naturområde GN1-5
- Friområde GF1

- Turdrag GTD1-8

4. Landbruks- natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
   - Landbruksområde LL1-2

5. Hensynssone (§ 12-6)
   - Sikringssone frisikt H140_1-2
   - Hensynssone bevaring naturmiljø H560_1
   - Gjennomføringssone. Krav til felles planlegging H810_1

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 1. Fellesbestemmelser (pbl. § 12-7)

§ 1.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet utfra avstand til veger, samt ut fra overordnede geotekniske vurderinger. Dersom geotekniske sakkyndige ved stedlige geotekniske undersøkelser kan anbefale en mindre eller større byggegrenseavstand til utenforliggende terreng, kan de viste byggegrensene fravikes ved rammesøknadsbehandlingen.

§ 1.2 Lekeplass (§ 12-7 nr. 4)

Det skal det opparbeides felles lekearealer på minimum 25 m^2 per boenhet.

Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, innsyn, tilstrekkelig med søppelkasser og et støynivå som tilfredsstiller gjeldende retningslinjer for støy.

Sandlekeplasser bør plasseres nær boligenes inngang med en avstand på mindre enn 50 m. Området må tilpasses aldersgruppen og inneholde sitteplasser for voksne.

Lekearealer skal inneholde sandkasse, huskestativ, noe fastdekke, lekeapparater og benker med bord.

§ 1.3 Radon (§ 12-7 nr. 4)

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å beskytte mot radon i varig oppholdsareal, i henhold til gjeldene teknisk forskrift.

§ 1.4 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Rom for varig opphold, inkludert alle soverom, skal sikres vindu i fasade med grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2016). Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig oppholdsplass.

For boliger som i henhold til støykart av 15.2.2017 blir liggende i gul støysone, skal det ved byggesøknad vedlegges dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivaretatt, eventuelt med prosjekterte tiltak. Sistnevnte skal være utført før det gis brukstillatelse.

§ 1.5 Utomhusplan (§12-7 nr.4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Det settes følgende krav til innhold i utomhusplan:
- Bebyggelsens plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet

- Biloppstillingsplasser på terreng og HC-parkering for bil, samt sykkelparkering
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng og plassering av murer, trapper, gjerder og avskjerming
- Plassering avfallshåndtering
- Utforming, opparbeidelse og utrustning av felles lekeareal
- Ny beplantning, eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Teknisk plan for håndtering av overvann (regnbed, fordrøyning etc.)

Byggeområdene langs veg SKV1 skal utredes med hensyn til eventuelle støytiltak. Eventuelle behov for støyskjermer skal vises

I felles uteoppholdsareal kan anlegges lekeplass. Universell utforming skal i den grad det er mulig legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

For boliger skal det anlegges uteoppholdsareal som følger:
- Minste totale uteoppholdsareal for enebolig skal være 100 m^2
- Minste totale uteoppholdsareal for tomannsboliger skal være 75 m^2 per boenhet
- For boliger med 2-4 boenheter skal minste totale uteoppholdsareal være 50 m^2 per boenhet.
- For boliger med mer enn 4 boenheter skal minste totale uteoppholdsareal være 25 m^2 per boenhet.
- Minste balkongareal for boliger uten rom i 1.etg skal være 10 m^2 per boenhet.

§ 1.6 Grunnforhold (§ 12-7 nr. 12)

Før enkeltområdene kan bebygges skal grunnforholdene være kartlagt med hensyn til sikkerhet for bygg og uteområder. Kommunen kan kreve utredninger fra faglig kompetente med hensyn til dette. Jfr. pkt. 1 Byggegrenser.

§ 1.7 Transformatorkiosker (§ 12-7 nr. 1)

Innenfor områder for med bebyggelse, lek, uteoppholdsareal og grønnstruktur kan det anlegges transformatorkiosker med tilhørende sikkerhetssoner og gjerder.

§ 1.8 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 1)

Overvann skal håndteres lokalt. Det tillates ikke påkobling til kommunalt ledningsnett. Det skal utarbeides teknisk plan for håndtering av overvann.
I områder for turdrag, lek og uteopphold kan det anlegges fordrøyningsbasseng for overvann.

§ 1.9 Renovasjon (§ 12-7 nr.1)

For hvert delområde skal det være felles renovasjonsløsning. For områder med blokkbebyggelse med mer enn 6 enheter skal det være beholdere under bakkenivå.

§ 1.10 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid oppdages automatisk fredede kulturminner, eller mulige spor etter slike, skal arbeidene straks stanses og meldes kulturminnemyndighetene i Buskerud Fylkeskommune, jf. Kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Områdene for boligbebyggelse er delt i frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

§ 2.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-3 (§ 12-7 nr. 1)

Områdene BFS1-3 skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse.

§ 2.1.1 Utnyttelse

Total utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA.

Det kan maksimalt bygges 2 boenheter pr tomt.

§ 2.1.2 Høyde

Maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 m til ferdig planert terreng.

§ 2.1.3 Utforming

Fasader skal utformes slik at delområdene samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Dette skal sikres ved at det settes krav til felles takform og at hovedfasadene skal bekles med teglstein, eventuelt kombinert med tre og glass.

Område BFS3 kan utformes individuelt, uavhengig av de andre områdene for eneboliger.

§ 2.1.4 Parkering (§ 12-7 nr. 4 og 7)

Det skal anlegges 2 parkeringsplass per boenhet.

Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides i henhold til gjeldene teknisk forskrift.

For boligene plasseres det 2 stk. sykkelparkeringer.

Område BFS3 kan ha parkeringstilgang på BBB6.

§ 2.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-30 (§ 12-7 nr. 1)

Områdene BKS1-30 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse.

§ 2.2.1 Utnyttelse

Total utnyttelse skal ikke overstige 70% BYA.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges, kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig.

§ 2.2.2 Høyde

Alle takformer er tillatt innen planområdet, men kun én type er tillatt for hvert delområde.

Maksimal mønehøyde skal være 7,0 m til ferdig planert terreng. Der takformen ikke har møne, skal maksimal gesimshøyde være tilsvarende.

Høydene skal være slik at bygninger bak utsiktsretningen i minst mulig grad blir hindret i sin utsikt. Dette skal dokumenteres samlet for hvert delområde.

§ 2.2.3 Utforming

Fasader skal utformes slik at reguleringsområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

Innen samme delområde skal vegger bestå av samme materiale/kledning og takformer.

Bebyggelsen skal være variert også i området med samme bebyggelsestype. To bygg ved siden av hverandre skal ikke være helt like.

§ 2.2.4 Parkering (§ 12-7 nr. 4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller, i underetasje på bygg og/eller på bakkeplan. Parkering til områdene BKS19-30 skal være under bakkenivå. Disse plassene skal kunne nås i henhold til prinsippene om universell utforming, eventuelt med heis opp til bakkenivå.

Det skal anlegges 1,5 parkeringsplass per boenhet.
Boenheter mindre enn 40 m^2 skal ha en parkeringsdekning på 0,3 plasser pr enhet.
Det skal avsettes 0,1 gjesteparkeringsplass per boenhet på felles parkeringsplass.

Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides i henhold til gjeldene teknisk forskrift.

Pr bolig skal det være 2 stk. sykkelparkeringer.

§ 2.3 Blokkbebyggelse BBB1-8 (§ 12-7 nr. 1)

Områdene BBB1-8 skal nyttes til blokkbebyggelse.

§ 2.3.1 Utnyttelse

Total utnyttelse skal ikke overstige 70 % BYA.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges, kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig.

§ 2.3.2 Høyde

Maksimal tillat gesimshøyde 12,0 m til ferdig planert terreng.

På byggeområdene kan det tillates oppført kjeller i ett plan.

§ 2.3.3 Utforming

Fasader skal utformes slik at reguleringsområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

§ 2.3.4 Parkering (§ 12-7 nr. 4 og 7)

Parkering kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og/eller på bakkeplan.
Det skal anlegges 1,5 parkeringsplass per boenhet.
Boenheter mindre enn 40 m^2 skal ha en parkeringsdekning på 0,3 plass pr enhet.
Det skal avsettes 0,1 gjesteparkeringsplass per boenhet på felles parkeringsplass.

Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides i henhold til gjeldene teknisk forskrift.

Pr bolig skal det være 2 stk. sykkelparkeringer.

§ 2.3.5 Adkomst for BFS3

BBB6 skal sørge for at område BFS3 har adkomst på BBB6.

§ 2.4 Barnehage BH1 (§ 12-7 nr. 1)

Område BH1 skal nyttes til barnehage. Det er ikke selvstendig byggbart, men inngår i et tidligere regulert område for barnehagetomt i detaljreguleringsplanen for Tanberglia.

§ 2.4.1 Utnyttelse

Total utnyttelse skal ikke overstige 70 % BYA.

§ 2.4.2 Høyde

Maksimal tillat gesimshøyde 9,0 m til ferdig planert terreng.

§ 2.4.3 Utforming

Fasader skal utformes slik bygningene fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.

§ 2.4.4 Parkering (§ 12-7 nr. 4 og 7)

Parkering for biler og sykler kan anlegges i felles parkeringskjeller i underetasje på bygg og på bakkeplan.
Det skal anlegges 3 parkeringsplass pr 100 m^2 BRA.
Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides i henhold til gjeldene teknisk forskrift.

§ 2.5 Lekeplass (§ 12-7 nr. 1)

Områdene BLK1-10 skal nyttes til felles lek og oppholdsareal. Terrenget i BLK10 kan fylles opp. Ved utførelse av tiltak skal de faglige geotekniske råd i NGI-rapport 20110293-00-3-R kapittel 7, planering av raviner, følges.
Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de ikke bidrar til forurensning av bekkedraget.

§ 2.5.1 Utforming og bruk (§ 12-7 nr. 4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Områdene skal inneholde sandkasser, lekeapparater og baner for ballspill der terrenget ligger til rette for det, samt møbler for sitteplasser tilpasset hvert enkelt områdes størrelse, form og nærområdes behov for slike. De skal ikke være mer enn 50 m fra hver bolig.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

Lekearealet stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

§ 2.6 Felles gårdsplass BGP1-5 (§ 12-7 nr. 1)

Områdene BGP1-5 skal nyttes til felles gårdsplasser og gater for tilliggende byggeområder.

§ 2.6.1 Utforming og bruk (§ 12-7 nr. 4)

Utforming, bruk og behandling av gårdsplassene skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.
Områdene skal:

- tilrettelegges for fritt opphold. Flatene skal ha fast dekke.
- være fremkommelige for utrykningskjøretøy og servicebiler.
- i utgangspunktet være tilrettelagt i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Fellesbestemmelser

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål angitt i plankart.

§ 3.1.1 Vegstandard (§ 12-7 nr. 4)

Vegenes standard skal godkjennes av kommunen. De skal tilpasses bevegelseshemmede i henhold til gjeldene teknisk forskrift.

Sidearealene skal behandles tiltalende.

§ 3.2 Veg

Vegene SV1-7 skal nyttes til felles veg.

§ 3.3 Kjøreveg

Vegene SKV1-3 skal nyttes til offentlig kjøreveg.

§ 3.4 Fortau

Områdene SF1-10 skal benyttes til offentlig fortau.

§ 3.4.1 Utforming og bruk (§ 12-7 nr. 4)

Områdene skal opparbeides med fast dekke og belysning.

§ 3.5 Annen veggrunn – grøntareal

Området SVG1-13 skal behandles tiltelatende, med kortvokst vegetasjon eller gress.

§ 3.6 Parkering (§ 12-7 nr. 1 og 7)

Området SPA1 skal nyttes til felles parkering for eiendommene innen delområdet. Plassene kan være både i kjeller og på terreng.

§ 4. Grønnstruktur

§ 4.1 Naturområder (§ 12-7 nr. 1)

Områdene GN1-4 skal nyttes til felles bolignære naturområder.

§ 4.1.1 Utforming og bruk (§ 12-7 nr. 4)

I disse områdene skal det anlegges stier, og trær nær bebyggelse kan holdes nede mht å sikre boliger utsikt og gode solforhold.

I områdene inntil vegnettet kan det etableres overvannsanlegg under jorden og/eller avløpspumpestasjoner etter behov.

§ 4.2 Turdrag (§ 12-7 nr. 1)

Områdene GTD1-9 skal nyttes til felles turdrag.
Område GTD9 skal ikke ha fast dekke.

§ 4.2.1 Utforming og bruk (§ 12-7 nr. 4)

I disse områdene kan det anlegges stier og anlegg for felles opphold, inkludert benker og andre utemøbler. Områdene kan i en viss utstrekning planeres og gis harde flater, unntatt TD9 som kun skal ha myke flater.

I den grad det terrengmessig ligger til rette for det skal de utformes etter prinsippene om universell utforming.

I områdene inntil vegnettet kan det etableres overvannsanlegg under jorden og/eller avløpspumpestasjoner etter behov.

§ 4.3 Friområde (§ 12-7 nr. 1)

Områdene GF1skal nyttes til felles friområde.

§ 4.3.1 Utforming og bruk (§ 12-7 nr. 4)

Område GF1 kan tilrettelegge for lek, opphold og ferdsel.

Områdene stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

I områdene inntil vegnettet kan det etableres overvannsanlegg under jorden og/eller avløpspumpestasjoner etter behov.

§ 5. Hensynssoner

§ 5.1 Sikringssone frisikt (§ 12-7 nr. 2 og 4)

Sikringssone frisikt H140_1-2 skal ivareta nødvendig frisikt ved avkjørsler. I frisiktsonen skal det ikke forekomme vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilliggende vegnivå.

§ 5.2 Hensynssone bevaring av naturmiljø

I området hensynssone H560_1 skal en sørge for at stedlig grunnvannsnivå ikke endres vesentlig, også der planen tillater inngrep. Der det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige inngrep skal stedlig vegetasjon i størst mulig grad bevares.

§ 5.3 Gjennomføringssone - Krav til avtale om fordeling av kostander og utbyggingsarealer

I området gjennomføringssone H810_1 settes krav til at grunneiere før byggetillatelse av boliger skal ha avklart økonomiske betingelser av kostnadene ved felles tekniske anlegg, samt rettigheter til utbygging av feltene, jf § 7.2.

§ 6. Tilgjengelighet og universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Det skal legges vekt på universell utforming. Allment tilgjengelige anlegg innenfor både offentlig veganlegg og de private byggeområdene skal så langt det ligger til rette for det utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Rekkefølgebestemmelser

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser stilles med hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 10.

§ 7.1 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse

1. Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområdene i planen skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

2. Før det kan gis rammetillatelse for boligområdene (BBB2, BBB3, BKS8, BKS10, BBB4, BKS12, BBB7 og BBB8) innenfor gjennomføringssone H810_1, skal privatrettslige avtale eller jordskifte med fordeling av planskapte verdier være gjennomført, jf. pbl. § 12-7, nr. 13, jf. jordskifteloven § 3-30.
   Vegarealer og teknisk infrastruktur innenfor gjennomføringssone kan igangsettes uavhengig av fordeling av planskapte verdier (boligarealer).

3. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet utomhusplan for det enkelte delfelt. Utomhusplanen skal leveres i SOSI-format, hvor formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter er identiske med vedtatt plankart. Innenfor disse grensene skal utomhusplanen i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser jf. § 1.5 Utearealer.

4. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon om ivaretakelse av krav til:
   - grunnforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak
   - støynivå og eventuelle avbøtende støytiltak
   - tilfredsstillende utforming og lysforhold på lekeareal
   - universell utforming
   - fasader og materialbruk
   - håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann (VA-plan)

5. 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.

6. Før igangsettingstillatelse gis skal eventuelle områder med kulturvernminner være frigitt av Riksantikvaren.

7. Før det gis igangsettingstillatelse skal støybelastningen for ny bebyggelse langs SKV3 beregnes ut fra full utbygging av detaljplanområdet.

8. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor hensynssone H560_1 skal vurdering av konsekvenser for miljøverdiene tilknyttet Storelva og de aktuelle bekkedrag, samt plan for eventuelle avbøtende tiltak, dokumenteres.

§ 7.2 Før brukstillatelse/ferdigattest

1. Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:
   - Tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett
   - Tilhørende parkering
   - Tilhørende uteoppholdsareal (avhengig av årstid)
   - Tilhørende lekeplass (avhengig av årstid)

2. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg som skal overtas av kommunen er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.

3. Offentlige trafikkarealer innenfor planområdet som grenser til de enkelte delområdene, skal opparbeides før brukstillatelse for byggene der kan gis.

4. Felles uteoppholdsareal inkludert lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for boliger kan gis.

5. Før byggeområdene innen planområdet tas i bruk skal det være tilfredsstillende atkomst og kryss til FV 241 Hadelandsveien.

6. Før det gis brukstillatelse for område BBH1 skal vei- og gangveiforbindelse frem til BKS3 være opparbeidet.

7. Før det gis brukstillatelse for ut over 50% av byggeområdene i planen, skal uteoppholdsareal BLK10 være opparbeidet.

8. Før det gis brukstillatelse for ut over 70% av byggeområdene i planen, skal vei- og gangforbindelse frem til kommunedelplanens B_F6 være opparbeidet eller stilt bankgaranti for. Jfr. §7.3.1.

§ 7.3 Generelle rekkefølgebestemmelser

1. Det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen som skal omhandle godkjenning av tekniske planer.
2. Områdene BFS1-2 og BKS1-3 kan bygges ut først, og uavhengig av de andre områdene. De andre områdene, unntatt BFS3, skal utbygges fra nord mot syd slik at de ferdigstilte områdene ikke sjeneres unødvendig av anleggsvirksomhet.
3. Før det gis rammetillatelse for boligområdene innenfor gjennomføringssonene H810_1 skal minst 70 % av hele planområdet være utbygget, av hensyn til deling av kostnader.
4. Gangveg og belysning skal ferdigstilles samtidig med utbedring av atkomstvegen til feltet.