



# RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 0605\_271 Områderegulering for Øvre Hønengata øst

Utarbeidet av Halvorsen & Reine AS  
Sist revidert av Ringerike kommune 28.11.2018

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.06.2014, sak 47/12  
1. gangsbehandling i Formannskapet 17.06.2014, sak 123/14  
Høring og offentlig ettersyn 25.06.2014-12.09.2014, sak 14/1772-4  
2. gangsbehandling i formannskapet 22.01.2019, sak 2/19  
Vedtak i kommunestyret 31.01.2019, sak 3/19

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 reguleringsgrensen som er vist på plankartet.

Områder med o\_ foran feltnavnet på plankartet skal være offentlige.

Områder med f\_ foran feltnavnet på plankartet skal være felles for områder som angitt i bestemmelsene.

Området reguleres til følgende formål, som vist på plankartet, jf. pbl. § 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg

	Feltnavn:	
Forretninger	BF	1-2
Bolig/forretning/kontor	BKB	1
Forretning/kontor/industri	BKB	2
Industri	BI	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	BV	
Boligbebyggelse	B	1-3

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV	1-5
Parkering	SPA	1-2
Gang-/sykkelveg	SGS	1-2
Fortau	SF	1-6
Annen veggrunn- grøntareal	SVG	1-8
Trasé for jernbane	STJ	

#### Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm	GV	1-2
Friområde	GF	

## Fellesbestemmelser

---

### § 1 Fellesbestemmelser

#### § 1.1 Avkjøring

Avkjørsler vist med piler er veiledende, men antallet, og fra hvilken veg/gate eiendommen(e) skal ha adkomst, er bindende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles adkomst. Varelevering skal skje på egen grunn.

FA-1 er felles avkjørsel for BF1a-b, BF2 og B1. Det er bare tillatt å svinge inn i denne avkjørselen fra sør, og svinge ut i Hønengata mot nord.

FA-2 er felles avkjørsel for BV og BKB1. I denne avkjørselen er det ikke tillatt å svinge ut i Hønengata mot sør.

#### § 1.2 Parkering

Parkeringsdekning for bil og sykkel skal være iht. kommunens parkeringskrav. Store trafikkflater skal deles opp med grønt. Sykkelparkering for forretning og kontor skal deles i mindre enheter, og plasseres i nærheten av innganger til bebyggelse og ved rekreative og publikumsorienterte funksjoner. Parkering for bolig i B1-3 skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering kan etableres på terreng som gateparkering.

#### § 1.3 Vann- og avløpsanlegg

Det skal være minimum 4 m avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Dersom bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg, må VA-anlegg flyttes.

#### § 1.4 Torg og grøntstruktur

Det skal avsettes areal i BKB1, som utformes som en mindre torg/møteplass. Større asfalterte flater skal deles opp med vegetasjon.

Felles uteareal i boligområder skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Utearealer skal ha en helhetlig og normal god standard når det gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning. Uteareal mellom boligbebyggelsen skal opparbeides med forskjellig grad av allmenn tilgjengelighet.

Uteoppholdsarealer for boliger skal ha støyverdier innenfor gjeldende overordnede retningslinjer, T- 1442. Uteoppholdsarealer skal ha sol minst 3 timer innenfor kl. 1200- 1800 høst/vårjevndøgn. Uteoppholdsarealer skal ikke bestå av smale striper.

Det skal være en sammenhengende gangforbindelse fra uteareal i B1, gjennom B2 og B3 til friområdet Kongshaugen. Det skal nyttes naturmaterialer.

#### § 1.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i kommunen varsles, jf Kulturminnelovens §8, 2.ledd.

## Bestemmelser om rekkefølge og plankrav

### § 2 Rekkefølgebestemmelser

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

#### § 2.1 Før igangsettingstillatelse gis

##### § 2.1.1 Brannvann

Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for nye bygninger i planområdet før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillende oppfyller brannvesenets krav.

##### § 2.1.2 Overvannsplan

Det skal utarbeides en overvannsplan som viser løsninger for overvannshåndtering, vurdert opp mot kapasiteten på offentlig nett. Overvannsplanen skal omfatte hele planområdet, og vise hvordan de aktuelle byggetrinn løser overvannshåndteringen. BKB1 og B1 kan nytte eksisterende overvannsnett sammen med tiltak for lokal fordrøyning. Overvannsnett skal prosjekteres og utføres slik at det kan tilkobles fremtidig planlagt kommunalt overvannsnett.

Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for resten av planområdet før det er dokumentert at overvannshåndteringen er tilfredsstillende og godkjent av kommunen v/ Teknisk forvaltning VAR.

##### § 2.1.3 Forurensing i grunnen

Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før tiltaksplan for opprydning er godkjent.

#### § 2.2 Før brukstillatelse/ferdigattest gis

##### § 2.2.1 Lekeplasser og utearealer

Før det gis brukstillatelse for boliger i B1-3 skal utearealer og lekeplasser i henhold til § 2.0 punkt 5 være opparbeida.

##### § 2.2.2 Sikring mot jernbane

Det kan ikke gis brukstillatelse til nye bygninger i planområdet før nødvendig sikring mot jernbanen er etablert. Oppsett av godkjent sikringsanordning skal gjøres i samråd med Jernbaneverket.

##### § 2.2.3 Støy

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygninger innenfor planområdet før støytiltak er gjennomført, slik at støyverdiene er iht. T-1442. Et flertall av rom med støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha støynivå utenfor vindu som tilfredsstillende støygrense i tabell 3 i T-1442/2012.

##### § 2.2.4 Infrastruktur

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygninger i områdene vist i tabellen nedenfor, før anlegg i tabellen er opparbeida i samsvar med reguleringsbestemmelsene og godkjent av kommunen. Rekkefølgekrav for feltene o\_SVG6, o\_SVG8, o\_SF5, og o\_SKV5 skal løses i detaljregulering for BKB1 eller BKB2.

FELTNAVN	B1	B2/B3
SKV1	X	
SKV4		X
SKV2	X	X
SGS1-2	X	X
SGS3		X

<b>SF1</b>	X	X
<b>SF2</b>	X	X
<b>SF3</b>		X
<b>SF4</b>		X
<b>SF6</b>		X
<b>SPA1-2</b>	X	
<b>SVG1-2</b>	X	
<b>SVG3</b>	X	
<b>SVG4-5</b>		X
<b>SVG7</b>		X

## § 2.3 Trafikksikkerhet, Fv. 35 Hønengata

### § 2.3.1 Felt B1, byggetrinn 1

Tiltakene i reguleringsplan for «Fv. 35 Hønengata» på strekningen fra parsellslutt ved Krokenveien til og med krysset med Industrigata skal være ferdigstilt før det blir gitt brukstillatelse for byggetrinn 1, felt B1.

På strekningen er det særskilt behov for fotgjengerkryssinger med forsterket belysning, hvorav at en av de blir lysregulert.

### § 2.3.2 Felt B2, Byggetrinn 2

Tiltakene i reguleringsplan for «Fv. 35 Hønengata» på strekningen fra Industrigata til og med krysset med Dronning Ragnhilds vei skal være ferdigstilt før det blir gitt brukstillatelse for byggetrinn II, felt B2.

### § 2.3.3 Øvrige byggetrinn

Det skal ikke gis brukstillatelse for delområder med plankrav før tiltakene i reguleringsplan for fv. 35 Hønengata på strekningen parsellslutt ved Krokenveien til og med Dronning Ragnhilds vei er ferdigstilt jf. §§ 2.3.1 og 2.3.2.

### § 2.3.4 Tekniske planer for vegareal

Gjennomføring av Hønengata gjøres med en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Detaljtegninger for gjennomføring av «Fv. 35 Hønengata» skal godkjennes av Statens vegvesen i god tid før anleggsstart.

## § 2.4 Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommune foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

## § 2.5 Tekniske planer for infrastruktur

Det skal utarbeides en overordna plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet. Det kan åpnes for etappevis utbygging av tekniske anlegg, i samsvar med utbyggingen. Infrastruktur skal tilpasses framtidig ny infrastruktur iht. overordna plan. Dette gjelder både veg (kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur (vann- og avløp). Tilpasning til framtidig infrastruktur må dokumenteres, og for teknisk infrastruktur må framtidig anlegg prosjekteres. BKB1 og B1 kan nytte eksisterende teknisk infrastruktur(avløp).

## § 3 Bestemmelser om utfyllende planer

### § 3.1 Plankrav BF1a-b, BF2, BI, BKB1-2, BV og B3

Før det tillates utbygging i områdene i BF1a-b, BF2, BI, BKB1-2 og BV som går ut over utnyttelse regulert i denne områdereguleringen, eller innebærer en endring av formål, må det utarbeides en detaljregulering. Mindre utbygging/oppgradering av dagens bygningsmasse tillates, innenfor regulert utnyttingsgrad.

Før det tillates utbygging i B3 må det utarbeides en detaljregulering.

Ved utarbeidelse av detaljregulering for overnevnte områder må rekkefølgebestemmelser vurderes nærmere. For B3 skal behov og mulighet for å etablere barnehage og kulvert under jernbanen vurderes. Forholdet til omkringliggende virksomhet må utredes.

Ved detaljregulering skal det utarbeides trafikkanalyse som viser kapasitet, belastning på eksisterende vegnett med krav til eventuelle tiltak.

### § 3.2 Utomhusplan

Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert i utomhusplan, i målestokk 1:500:

- Kotesatt detaljplassering av bebyggelse og tilpasning til omgivelsene
- Utnyttelse av ubebygde areal
- Sammenheng med og avgrensning til tiliggende offentlige/allment tilgjengelige arealer
- Interne atkomstveier
- Terrengendringer (gamle og nye koter)
- Grøntarealer, vegetasjonsbevaring og etablering av nye vegetasjon
- Plassering, høyde og utforming på gjerde
- Forstøtningsmurer, trapper osv.
- Gangarealer
- Uteoppholdsareal og lekeplasser
- Torg/møteplasser
- Møblering, belegning og belysning
- Parkeringsplasser, inkludert sykkelparkering og gjesteparkering
- Hvordan universell utforming er ivaretatt
- Håndtering av overvann
- Tilgjengelighet for anleggsbiler og avfallshåndtering
- Grunnforhold
- Plassering, utforming av og høyder på støyskjermer skal dokumenteres.

Punktene i lista ovenfor må ses i sammenheng med reguleringsbestemmelsene for øvrig, og hvilke temaer som er aktuelle for det enkelte tiltaket det søkes om.

## Formålsbestemmelser

---

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### § 4.1 Fellesbestemmelser

#### § 4.1.1 Utnyttingsgrad

Maks utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

Parkeringsplasser på terreng innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg medregnes med 18 m<sup>2</sup> per plass.

#### § 4.1.2 Høyde

Maksimal byggehøyde gjelder fra ferdig planert terreng. Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygningen.

Der det ikke er angitt høyde gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Over regulerte høyder tillates plantekasser, rekkverk for takterrasser, nødvendig takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner med høyde inntil 3,5 m.

Boligene skal oppføres med variasjon i byggehøydene. Maksimal byggehøyde for gesims er vist på plankartet. Inntil 30% av bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 19 meter.

#### § 4.1.3 Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

Der byggegrense ikke er angitt sammenfaller byggegrense med formålsgrense.

Underjordisk parkeringsanlegg i B1-3, også i strid med byggegrense mot veg, forutsatt at det er 1 meter jordsmonn over overkant av takkonstruksjon for beplantning av trær og busker. Kravet kan fravikes dersom det dokumenteres tilfredsstillende jorddybde for beplantning av trær og busker.

Utenfor byggegrenser tillates etablering av forstøtningsmurer o.l. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad.

#### § 4.1.4 Byggegrense jernbane

I boligformål B1-3 er det regulert byggegrense på 26 meter fra spormidt jernbane.

For BF2 og BI (ikke boligformål) er byggegrense 21 meter fra spormidt jernbane. Byggegrense mot jernbanen gjelder både over og under og bakkenivå.

Utenfor byggegrensene fra jernbanen kan det etableres gang-/sykkelveg, parkering, vegetasjonsskjerm, sikkerhetsgjerde og støyskjerm, med minimum avstand på 15 m fra vegkant til midtlinje jernbanelinje.

#### § 4.1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

Minste uteoppholdsareal er MUA 25 m<sup>2</sup> per boenhet. Av dette skal minimum 20 m<sup>2</sup> være felles uteoppholdsareal. Arealet inkluderer felles uteoppholdsareal, takterrasser og private balkonger. Deler av uteoppholdsarealer kan tillates lagt på tak.

Lekeareal inngår i det totale krav til MUA. Det skal etableres minst 1 sandlekeplass på minimum 50 m<sup>2</sup> innenfor hvert delområde, B1, B2 og B3. Innenfor B1 skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 250 m<sup>2</sup>. Denne kan erstattes ved etablering av nærlekeplass på min 500 m<sup>2</sup> innenfor felt B2. Lekeareal skal etableres på bakkenivå.

#### § 4.1.6 Tilknytningsplikt

Bygninger i planområdet skal knyttes opp mot fjernvarmeanlegg.

#### § 4.1.7 Skilt og belysning

Skilting for forretning og kontor skal begrenses til inngangen i 1. etasje. Belysning skal tilpasses området rundt og ta hensyn til boliger.

#### § 4.1.8 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med variasjon, men skal ha slektskap i materialvalg og volumoppbygging. Lange fasader skal utformes slik at monotoni unngås. Bebyggelsen kan ha flate tak. Det tillates etablering av takhager, takterrasser og grønne tak.

Det tillates ikke ensidig nordvendte boenheter eller boenheter med kun nordvendt balkong.

Utearealene skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med vegetasjon og/eller møblering.

Ved etablering av parkeringsanlegg og takhager/takterrasser/grønne tak, skal det sikres tilstrekkelig overdekning for beplantning.

Felles utearealer skal være en god møteplass for alle. De skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Det skal være høy kvalitet på fellesområdene.

## § 4.2 Bolig/forretning/kontor, BKB1

### § 4.2.1 Utnyttelsesgrad forretning

Areal nytt til forretning skal ikke overstige 4050 BRA (ikke medregnet areal for plan pr 3 m for åpne areal). Forretningsareal under terreng medregnes i BRA. Arealbegrensningen gjelder forretningsareal, og ikke areal til varemottak, lager, bomberom, tekniske arealer o.l.

Antall avkjøring til BKB1 samt plassering av disse er veiledende, og endelig antall og plassering skal avklares ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for BKB1.

## § 4.3 Forretninger/kontor/industri, BKB2 og industri, BI

BKB2 kan nyttes til forretning, kontor og lettere industri.

BI kan nyttes til lettere industri. Med lettere industri menes virksomheter som ikke medfører vesentlige miljølemper i form av støy, forurensning, rystelser.

## § 4.4 Boligbebyggelse, B1-3

### § 4.4.1 Formål

B1-3 skal nyttes til boligbebyggelse i form av blokk- og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

### § 4.4.2 Internvei

Eventuell internvei for redning, renovasjon o.l. i B2 skal ha samme standard som beskrevet for formål f\_SKV2.

### § 4.4.3 Utomhusplan

Det skal lages en samlet utomhusplan for B1 og B2, iht. § 3.2.

Ved utbygging i flere byggetrinn, skal disponering av tilliggende byggetrinn vises, med spesielt fokus på plassering av bygg og felles løsninger for parkering og grøntareal.

### § 4.4.4 Sykkelparkering

Det skal avsettes areal til overdekket sykkelparkering nær gang- og sykkelforbindelser.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 5.1 Fellesbestemmelser

#### § 5.1.1 Vegstandard

Veg med tilhørende avkjørsler o.l. skal være utformet etter håndbok N100 Veg og gateutforming.

#### § 5.1.2 Terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig utforming.

### § 5.2 Kjøreveg, SKV1-5

Avkjørsel FA1 er kun inn og ut mot nord. For FA2 er det ikke tillatt å svinge ut i Hønengata mot sør.

#### § 5.2.1 Enveiskjøring

f\_SKV2 skal være enveiskjørt fra Industriegata mot f\_SKV1.

#### § 5.2.2 Eiendomsforhold

o\_SKV4 og o\_SKV5 skal være offentlige.

f\_SKV1 skal være felles for BF1a-b og BF2 (når reguleringsplan Rv35 for Hønengt. er opparbeidet) samt B1 og B2.

f\_SKV2 skal være felles for B1-2.

### § 5.2.3 Kjøreveg, f\_SKV2

f\_SKV2 skal nyttes til enveiskjørt boliggate, og kjøring skal skje på gåendes/syklendes premisser. Veien skal være enveiskjørt fra Industrigata i retning sør, og skal ikke ha gjennomgangstrafikk, unntatt redning/renovasjon og kjøring til boenhetene. Veien skal være utformet uten gjennomgående høydeforskjell i tverrprofilen, og med fartsdempende tiltak som tillater passasje av redning/renovasjon. Det er ikke tillatt med biloppstillingsplasser innenfor formål f\_SKV2. Overgang til øvrig vegnett skal skje ved kryssing av kantstein.

### § 5.3 Parkering, SPA

SPA 1-2 skal nyttes til korttids-/gjesteparkering for B1 og B2.

### § 5.4 Gang-/sykkelveg og fortau, SGS1-4 og SF1-6

#### § 5.4.1 Formål og bruk

Områdene skal nyttes til henholdsvis gang-/sykkelveg og fortau.

Områdene kan i tillegg nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

SGS1 skal ha utforming som tydelig viser forskjell mellom gang- og sykkelareal og øvrig kjørbart areal.

#### § 5.4.2 Eierforhold

Områdene o\_SF4-6 skal være offentlige.

### § 5.5 Trasè for jernbane, STJ

STJ er offentlig, og skal nyttes til trasè for jernbane.

## § 6 Grønnstruktur

### § 6.1 Vegetasjonsskjerm, GV

GV1-3 skal opparbeides parkmessig. Materialbruk skal i hovedsak være naturmaterialer.

Plassering og utforming av forstøtningsmurer, skal omsøkes ved søknad om tiltak.

Støy- og sikringstiltak/skjerming mot jernbanen er tillatt.

## § 7 Hensynssoner

### § 7.1 Frisiktsone ved veg

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på plankartet. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.