



# RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 0605\_NR 426 Detaljregulering for Midtmoen, Sokna

Utarbeidet av Nordbohus AS 24.11.17

Sist revidert 18.01.19

1.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak SAKNR

Høring og offentlig ettersyn DATO - DATO.

2.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak SAKNR

2. gangsbehandling i formannskapet DATO, sak SAKNR

Vedtak i kommunestyret DATO, sak SAKNR

#### Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Rekkefølgebestemmelse vedr. fartsreducerende tiltak	15.10.18	RBE
02	Bestemmelse vedr. turveg	15.10.18	RBE
03	Endringer etter tilbakemelding før 1. gangs behandling	12.11.18	RBE
04	Endringer etter tilbakemelding nummer to før 1. gangs behandling	18.12.18	RBE
05	Endringer etter tilbakemelding nummer tre før 1. gangs behandling	18.01.19	RBE

*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 og hensynssoner, jf. pbl. § 12-5 og 12-6:

#### 1. Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5.1

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS
Garasjeanlegg for bolig (1119)	f_BG
Renovasjonsanlegg (1550)	f_BRE
Lekeplass (1610)	f_BLK

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5.2

Kjøreveg (2011)	o_SV1
Kjøreveg (2011)	f_SV2
Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)	f_SPP

#### 3. Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5.3

Turveg (3031)	f_T
---------------	-----

#### 4. Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6

Sikringsone – frisikt (100)	H140
-----------------------------	------

## FORMÅLSBESTEMMELSER - DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

### **§ 0. Fellesbestemmelser**

#### **§ 0.1 Støy (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Innenfor planområdet skal støyforholdene tilfredsstillende kravene som er gitt i støyretningslinjen T-1442/2016.

#### **§ 0.2 Uteoppholdsareal (MUA) (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Uteoppholdsareal (MUA): Arealer som kan regnes inn i krav til MUA kan ikke være brattere enn 1:3, og skal ha dokumentert gode solforhold. Det skal være sol på minimum 50 % av arealene kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

#### **§ 0.3 Beplantning/vegetasjon (jf. pbl. § 12-7, pkt. 3)**

Beplantning skal skje med allergivennlige plantesorter. Bjørk, hassel, or og salix-arter tillates ikke.

#### **§ 0.4 Tilgjengelighet for alle/universell utforming (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Det skal legges vekt på universell utforming, slik at bygg og anlegg kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Parkeringsplass som er dimensjonert for bevegelseshemmede samt gårdstun mellom parkeringsplass og inngangsparti til boliger skal opparbeides slik at helning er iht. forskrift om universell utforming.

#### **§ 0.5 Fellesområder (jf. pbl. § 12-7, pkt. 9)**

Alle fellesområdene (f\_BG, f\_BRE, f\_BLK, f\_SPP, f\_T, f\_SV2) er felles for alle boenhetene i området, og skal eies med like andeler. Beboerne i BKS er ansvarlig for drift og skjøtsel av disse fellesområdene. Lekeplass f\_BLK og turveg f\_T skal være offentlig tilgjengelig.

#### **§ 0.6 Kulturminner (jf. pbl. § 12-7, pkt. 6)**

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.

#### **§ 0.7 Radon (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger - så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

#### **§ 0.8 Overvannshåndtering (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Overflatevann skal håndteres lokalt innenfor planområdet

#### **§ 0.09 Parkeringsdekning (jf. pbl. § 12-7, pkt. 7)**

Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

Det skal etableres minst 2 sykkelplasser per boenhet.

Det skal etableres minst 2 oppstillingsplasser for bil som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

## **§ 0.10 Uteområder (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Det skal være minimum 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteområdene kan opparbeides som to separate fellesarealer der deler av arealet blir innenfor felt BKS. Uteområder på bakkeplan skal være åpne og tilgjengelige for allmennheten.

## **§ 1. Bebyggelse og anlegg**

### **§ 1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse**

#### **1.1.1. Konsentrert småhusbebyggelse - BKS (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Felt BKS skal nyttes til boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor felt BKS skal det avsettes minst 124 m<sup>2</sup> areal til felles sandlekeplass. Her tillates det oppført utstyr og byggverk som er i tråd med intensjonene for et uteoppholdsareal. Det skal etableres sittemulighet for voksne som følger barna. Plan for opparbeidelse av sandlekeplassen skal godkjennes av kommunen. Lekeplassen tillates inngjerdet.

Adkomst fra Midtmoen inn til felt BKS (vist med avkjøringspil på plankartet) skal være stengt med bom, som i all hovedsak kun vil være tilgjengelig for nødetatene. Unntaksvis vil den likevel kunne benyttes for serviceærend som for eksempel flyttetransport.

#### **1.1.2. Utnyttingsgrad – BKS (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Maksimalt tillatt bebygd areal fremgår av plankartet.

#### **1.1.3. Antall og utforming – BKS (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Det kan maksimalt oppføres 16 boenheter innen felt BKS. Bebyggelsen innenfor felt BKS skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Balkonger innenfor felt BKS kan tillates inntil 1 meter utenfor byggegrense, med unntak av mot turveg f\_T.

Velges svalgangsløsning som adkomst til boenhetene må planløsningen utformes på en slik måte at det ikke blir gangtrafikk til andre boenheter foran vinduer til viktige oppholdsrom som soverom, stue og kjøkken.

Det tillates flatt tak, saltak, pulttak og sakset pulttak. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 40 grader. Ved pulttak skal takvinkel ikke overstige 22 grader.

#### **1.1.4. Høyder – BKS (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Maks mønehøyde skal ikke overstige 11 meter.  
Maks gesimshøyde for flatt tak eller saltak, skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.  
Maks gesimshøyde for pulttak, skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### **1.1.5. Universell utforming – BKS (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Minimum 50 % av boenhetene skal utformes slik at de blir tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Alle boliger skal ha universelt utformet atkomst til felles uteoppholdsareal, parkering og lekeplass.

### **1.2.1. Garasjeanlegg for bolig - f BG (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Felt f\_BG (garasjeanlegg for bolig) skal benyttes til carport/garasjer og oppstillingsplasser for bil og sykkel. Det er ikke et krav at hver boenhet skal ha egen carport/garasje.

Feltet kan benyttes til etablering av biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det tillates etablert sportsboder innen felt f\_BG.

### **1.2.2. Utnyttingsgrad – f BG (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Maksimalt tillatt bebygd areal fremgår av plankartet.

### **1.2.3. Antall og utforming – f BG (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Det kan maksimalt oppføres 16 carporter/garasjer innen felt f\_BG, i tillegg til oppstillingsplasser for bil og sykkel.

Det tillates også oppført bod/overbygget areal for mellomlagring av avfall.

Carporter/garasjer/boder skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det tillates flatt tak, saltak, pulttak og sakset pulttak. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 40 grader. Ved pulttak skal takvinkel ikke overstige 22 grader.

### **1.2.4. Høyder – f BG (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Maks mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

Maks gesimshøyde for flatt tak eller saltak, skal ikke overstige 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde for pulttak, skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

### **1.2.5. Universell utforming – f BG (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)**

Fra felt f\_BG skal det være trinnfri atkomst til boligene, felles uteoppholdsareal og lekeplass.

### **1.3.1. Lekeplass – f BLK (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Innen felt f\_BLK skal det etableres lekeplass. Plan for opparbeidelse av lekeplassen skal godkjennes av kommunen. Området tillates inngjerdet. Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

### **1.3.2. Utnyttingsgrad – f BLK (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Innen felt f\_BLK tillates det oppført utstyr og byggverk som er i tråd med intensjonene for en lekeplass. Det tillates oppført felles redskapsbod på maks 8 m<sup>2</sup> BYA og overbygget areal på maks 8 m<sup>2</sup> BYA for plassering av benker og bord. Det skal etableres sittemulighet for voksne som følger barna.

### **1.3.3. Høyder - f BLK (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Maks mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

Maks gesimshøyde for flatt tak eller saltak, skal ikke overstige 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde for pulttak, skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### 1.3.4. Universell utforming – f\_BLK (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Det skal legges vekt på universell utforming, slik at lekeplassen kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

#### 1.4.1. Renovasjon f BRE (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Felt f\_BRE er felles for felt BKS og skal brukes til mellomlagring av avfall.

#### 1.4.2. Utnyttingsgrad – f\_BRE (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Det tillates plassering av avfallsbeholdere.

Det tillates også oppført bod/overbygget areal for mellomlagring av avfall utenfor byggegrensen dersom dette etableres på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med frisiktsonen. Det kreves også dokumentasjon for at tiltaket ikke vil være til hinder for nødvendig drift av tilstøtende vegareal.

#### 1.4.3. Høyder - f\_BLK (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Maks mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter.

Maks gesimshøyde for flatt tak eller saltak, skal ikke overstige 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde for pulttak, skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### 1.4.4. Universell utforming – f\_BRE (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Felt f\_BRE skal være godt tilgjengelig både for beboere og for renovasjonselskapet. Feltet skal ha trinnfri adkomst.

## **§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **2.1.2 Kjøreveg o SV1 (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Innen felt o\_SV1 skal det anlegges offentlig veg.

#### **2.1.2 Kjøreveg f SV2 (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Innen felt f\_SV2 skal det anlegges felles adkomst til boligene innen felt BKS og boligeiendom med gnr. 148 bnr. 70.

#### **2.1.3 Parkeringsplasser (på grunnen) f SPP (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Innen felt f\_SPP tillates etablert felles parkeringsplasser for bil og sykkel. Parkeringsplassene er felles for felt BKS. Feltet kan benyttes til etablering av biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

## **§ 3. Grønnstruktur**

#### **3.1. Turveg f T (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)**

Innen felt f\_T skal det anlegges turveg. Turvegen skal holdes fri for hindringer slik at gangadkomst fra parkeringsplass frem til Midtmoen holdes åpen. Turvegen innen f\_T skal etableres i minimum 2 meters bredde og ha minimum standard grusdekke. Turvegen skal være offentlig tilgjengelig.

## **§ 4. Hensynssoner**

### **4.1. Frisikt - H140 (jf. pbl. § 12-7, pkt. 7)**

Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belyningsstolper og trestammer, kan aksepteres.

## **§ 5. Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)**

### **§ 5.1 Før igangsettingstillatelse**

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan for det aktuelle tiltaket være godkjent. Behandlingen av planen skal være som for vanlig byggesaksbehandling. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:500 og inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning.
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- 3D-visualisering, som fotomontasje og/eller perspektivtegninger
- Sol/skyggediagram
- Angivelse av bebyggelsens takform, takvinkel, møneretning og høyde
- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas

### **5.2 Tekniske planer**

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører kommunal veg eller kommunens tekniske anlegg, skal tekniske planer være godkjent og det skal foreligge avtale mellom utbygger og kommunen. Offentlige tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (vei, vann og avløp) Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for eget tiltak.

### **5.3 Lekeplass og Uteoppholdsareal**

Før brukstillatelse kan gis skal lekeplass innen felt f\_BLK samt felles sandlekeplass innen felt BKS være ferdig opparbeidet.

Unntak: «Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal uteoppholdsarealer opparbeides så snart som mulig påfølgende sommerhalvår. Dokumentasjon for ferdigstilte uteoppholdsarealer skal da sendes bygningsmyndigheten innen 1. september den aktuelle sesongen. Dersom området bygges ut i flere trinn, skal felles sandlekeplass innen felt BKS samt lekeplass innen felt f\_BLK være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for første byggetrinn.

#### 5.4 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis skal areal for renovasjon innen felt f\_BRE være ferdig opparbeidet.

#### 5.5 Parkering

Før brukstillatelse kan gis skal parkering for bil og sykkel innen felt f\_SPP og f\_BG være ferdig opparbeidet.

#### 5.6 Interne veger

Før brukstillatelse kan gis skal intern kjøreveg innen felt f\_SV2 og turveg innen felt f\_T være ferdig opparbeidet.

#### 5.7 Fartsreduserende tiltak langs Midtmoen

Før brukstillatelse kan gis skal fartsreduserende tiltak være ferdig opparbeidet.

Fartsreduserende tiltak skal opparbeides og plasseres i tråd med rapport:

«Vedlegg\_17\_B\_Fartsreduserende tiltak langs Midtmoen\_1911018\_RevA»