



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_448 Detaljregulering for Haug nærsenter

Utarbeidet av Halvorsen og Reine AS 15.10.2019

Sist revidert 25.10.2019 RK_ÅL

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			

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. Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:
(Tilføy/fjern underformål etter behov)

	Feltnavn
1. Bebyggelse og anlegg	
- Forretning/tjenesteyting	BKB
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Kjøreveg	SKV1-4
- Gang-/ sykkelveg	SGS1-2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT1-3
- Kollektivholdeplass	SKH
- Parkering	SPA
3. Grønnstruktur	
- Naturområde	GN1-3
Hensynssoner	
Grønnstruktur	H540
Frisikt	H140_1-6
Eierform	
o_ = Offentlig	
f_ = Felles	

Bestemmelser om rekkefølge, endring og dokumentasjonskrav

§ 1 Dokumentasjonskrav

§ 1.1 Plan- og dokumentasjonskrav

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, vei og gang-/sykkelvei i målestokk 1:500 som viser:

- Arealer for uteområder, gangveier, varelevering, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Tilgjengelighet for mennesker med funksjonsnedsettelse/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Møblering, vegetasjon, belysning, skilting og materialbruk
- Gangsoner fra parkering og gangvei, til inngangsparti og møteplass
- Møteplass ved inngangsparti

§ 1.1.1 Miljøoppfølgingsplan

Før det gis kan igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge Miljøoppfølgingsplan som redegjør for:

- Aktuelle transportveier i anleggsperioder og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak, herunder midlertidig omlegging av gang og sykkelvei via Toppveien
- Hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- Håndtering av overvann, lensevann, miljøfarlige kjemikaler etc. i anleggsperioden
- Det skal utnevnes en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp, og avklare eventuelle klager
- Gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

§ 1.1.2 Utbyggingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjente planer for de ulike rive- og utbyggingstrinn som redegjør for:

- Adkomst, anleggstrafikk, rigg og driftsområde, gangveier, bil- og sykkelparkering.
- Ombygging/flytting av funksjoner i eksisterende senter, samt sikring av disse med tilhørende uteområder.

§ 1.1.3 Byggegrunn

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det være gjennomført verifiserte geotekniske undersøkelser. Dokumentasjon om byggegrunn og geotekniske anbefalinger skal følge søknad om tiltak.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.1 Etappevis utbygging

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor felt BKB, skal rivearbeider som berører eksisterende bygning være utført i tråd med utbyggingsplan i § 1.1.2.

§ 2.2 Før brukstillatelse

§ 2.2.1 Tjenesteyting

Før det gis brukstillatelse for tjenesteyting, skal tilhørende p-plasser i tråd med utomhusplan være tilgjengelig og adkomstforhold skal være forsvarlig.

§ 2.2.2 Forretning

Før det kan gis brukstillatelse for forretning skal o_SGS2, f_SKV3, SPA, løsning for overvannshåndtering samt belysning ved fartshump i Fløytingen være ferdig opparbeidet. Grøntarbeider kan avsluttes i påfølgende vekstsesong.

§ 2.3 Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest til bygninger innenfor felt BKB skal felt SPA være opparbeidet i samsvar med utomhusplan og bygninger på feltet revet.

Formålsbestemmelser

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 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. Uteområdet skal arronderes med større flate partier enn i dag for å sikre god tilgjengelighet, så langt det terrengmessig lar seg gjøre. 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 bevegelseshemmede ivaretas.

Beplantning skal bestå av giftfrie og allergivennlige plantesorter.

Utforming av gangarealer må være minimum 2,5 meter. Stigningsforhold og svingradius må være tilpasset bruk av rullende hjelpemidler. Nedsenket kantstein skal beskyttes i overganger mellom gangfelt og fortauskant. Tverrfall på gang-/sykkelveier må ikke overstige 2%.

§ 3.2 Støy

Vifestøy 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.

Grenseverdiene tilsvarer gul støysone i retningslinje T-1442/2016.

§ 3.3 Kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet. Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven §§ 8, andre ledd og 25.

§ 3.4 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense. Det kan oppføres mindre tiltak som lave gjerder, skilt, flaggstenger, hekk og busker utenfor byggegrense, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer og –soner jf. § 7.1.

§ 3.5 Overvann

Overflatevann/ takvann/ drenevann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. intern fordrøying/infiltrasjon. Både overvann og drenevann skal behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Vegetasjonsområder i formål SPA, og GN bør benyttes til fordrøying. Valgte løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan, jf. §1.2.1.

§ 3.6 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.

§ 3.7 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal være i samsvar med den til enhver tids gjeldende renovasjonsforskrift for Ringerike kommune, og være integrert i bygningsmassen ved varemottak.

§ 3.8 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.

§ 3.9 Gangforbindelser

Fra gang-/sykkelvei på østsiden av senteret, skal det legges til rette for sikker og god kryssing av SKV/SPA, til møteplass og inngangsparti. Kryssing skal fremgå av utomhusplan jf. § 1.1.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg – forretning/tjenesteyting, BKB (§ 12-7)

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

Området skal benyttes til nærsenter med forretninger og tjenesteyting med tilhørende parkering, møtested og varemottak. Om det anses formålstjenlig, kan noen av parkeringsplassene for bil og/eller sykkel jf. § 4.5 etableres innenfor BKB.

§ 4.1.2 Utnyttingsgrad (§ 12-7 første ledd nr. 5)

Maksimalt tillatt BRA er 1800 m². For beregning av BRA, skal det ikke legges inn tenkte plan ved etasjehøyder over 3 m.

§ 4.1.3 Høyde (§ 12-7 første ledd nr. 1)

Maksimal gesims- /mønehøyde er kote 218.

§ 4.1.4 Estetikk og materialbruk

Nærsenteret skal være et estetisk løft fra dagens senter. 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. Renovasjon og varelevering skal være en integrert del av bygningsmassen. Inngangsparti skal være markert og synlig og gesimshøydene på senteret skal variere.

§ 4.1.5 Møteplass

Det skal etableres en utvendig møteplass ved inngangen til forretningene. Møteplassen skal ha sitteplasser, samt strømuttak for ulike arrangementer. Møteplassen skal markeres i dekket, så den avgrenses fra trafikkareal, sykkelparkering etc.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg, SKV

Områdene o_SKV1, o_SKV2 og SKV4 benyttes som kjøreveg. Området f_SKV3 skal benyttes som felles avkjørsel for Haug nærsenter og naboer. Tiltak som berører offentlig kjøreveg skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 5.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Annet vegareal o_SVT1-3 omfatter vegens vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner

§ 5.3 Gang-/sykkelveg, SGS

Omfatter eksisterende regulert gang-/sykkelveg langs Fløytingen (o_SGS1). Omfatter også eksisterende gang-/sykkelveg i nord-sydretning (o_SGS2), som flyttes østover. O_SGS2 skal flyttes for å øke trafikksikkerheten, da den i dag går over parkeringsplassen. Tiltak på offentlige gangveg skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 5.4 Kollektivholdeplass, SKH

Omfatter eksisterende bussholdeplass langs Fløytingen (o_SKH1). Tiltak på offentlig kollektivholdeplass skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 5.5 Parkering, SPA

Omfatter parkering for nærsenteret i felt BKB. Krav til parkeringsdekning for bil er minimum 1 plass pr 100m² BRA for alle formål innenfor BKB. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være universelt utformet.

For sykkel gjelder krav til minimum 1 plass pr 100m² BRA for alle formål innenfor BKB. Minimum 1/3 av p-plasser for sykkel skal være overbygget.

Parkeringsplassen skal ha flere innslag av vegetasjon. Denne vegetasjonen bør utnyttes i forbindelse fordrøying av overvann.

Om det anses formålstjenlig, kan noen av parkeringsplassene for bil og/eller sykkel etableres innenfor BKB.

§ 6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Alle naturområder skal være tilgjengelige for allmennheten og kan benyttes til fordrøying.

§ 7 Hensynssoner (§ 12-6)

§ 7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsonene H140_1-6 tillates ikke sikthindrende elementer mellom 0,5m og 3,5m over tilstøtende veiens planum. Eventuelle trær eller søylers diameter skal ikke overstige 30cm, og det tillates ikke flere enn to i hver frisiktsone.

§ 7.2 Grønnstruktur (H540)

I hensynssonen skal planten Dragehode tas hensyn til. Om eksisterende forekomst av planten er i veien for ny trase for gangveien, naturområdet eller parkering, kan den flyttes til et egnet sted innenfor hensynssonen.