

Eksisterende bestemmelser for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss

Fellesbestemmelser i gjeldende Områderegulering Hønefoss

Alle fellesbestemmelser gjelder for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss. Alle bestemmelser til Områderegulering Hønefoss kan finnes [her](#).

Fellesbestemmelser som foreslås overstyrt av endring av plan for felt BKB1 er listet opp:

§ 4.7 Leilighetsstørrelser

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser. Større utbyggingsprosjekter, med 20 boenheter eller flere, bør sammensettes slik at hovedvekten av boenheter skal variere fra 2-roms til 4-roms. 1-roms boenheter bør unngås. Minimum 20 % bør være leiligheter mellom 30 og 50 m². Minimum 20 % bør være minst 80 m², 10 % av disse bør være over 100 m² og ligge på bakkeplan med mulighet til privat uteområde som hage eller terrasse. Endelig leilighets sammensetning fastsettes i bestemmelser til detaljregulering.

§ 4.14 Arkitektur og Estetikk, o)

Innenfor sentrumsformål og kombinerte arealformål skal lokaler på gateplan ha en innvendig romhøyde på minst 4 meter. Kravet gjelder ikke for felter avsatt til kombinert bolig og tjenesteyting. Andre unntak fra denne bestemmelsen framgår av bestemmelsene til det enkelte felt.

§ 4.14 Arkitektur og Estetikk, p)

Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot gater og torg innenfor kvadraturen vest for Kongens gate. Unntakene er:

[...]- felt BBB2, BKB5 og felt BKB1 ut mot Sundgata [...]

§ 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Det vises til KMD sin Veileder Grad av utnyttning for definisjon av minste uteoppholdsareal (MUA).

[...]

Konsentrert bebyggelse

I minste uteoppholdsareal (MUA) regnes:

Privat uteoppholdsareal: unntatt overbygd del av balkong og terrasse.

Felles uteoppholdsareal: unntatt overbygd del av takterrasse

Felles sandlekeplass: ingen unntak

Privat uteoppholdsareal

Leiligheter på bakkeplan skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra boenheten.

Formen på uteoppholdsarealet skal være tilpasset til sittegruppe.

Felles uteoppholdsareal

Per boenhet kreves minimum:

Arealbruksformål	Arealkrav	Minimum prosentandel på terreng
Sentrumsformål	10 m ² pr. boenhet	25 %
Kombinerte formål	20 m ² pr. boenhet	75 %
Boligformål	20 m ² pr. boenhet	100 %

- Felles uteoppholdsareal på terreng skal tilrettelegges for og prioriteres til lek og samvær mellom barn og voksne.

- Minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal utformes slik at det innbyr til bruk.

Felles sandlekeplass

Per boenhet kreves minimum pr. 50 boenheter:

Arealbruksformål	Minimum arealkrav
Sentrumsformål	50 m ²
Kombinerte formål	75 m ²
Boligformål	100 m ²

- Sandlekeplass skal ikke plasseres på takterrasse.
- Sandlekeplass plassert i indre gårdsrom over garasje kjeller eller bebyggelse i 1 etg. må være konstruert for jorddekke på minimum 0,5 meter.
- Avstand til sandlekeplass skal for hver boenhet være maksimum 50 meter.
- Sandlekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

For alle sandleke- og uteoppholdsarealer gjelder:

- Felles sandleke- og uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet og god tilgjengelighet, være sammenhengende og ha en solrikk plassering. De skal være beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy.
- Utearealer i soner med redusert luftkvalitet skal plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.
- Eksisterende bebyggelse skal medregnes ved samarbeid om regulering av felles uteoppholdsareal og sandlekeplass internt på feltet.
- Endelig arealkrav vil fastsettes i detaljregulering. Der hvor eksisterende forhold tilsier det vil arealkravet kunne reduseres noe dersom det sikres tilstrekkelig kvalitet.
- Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.
- Del av arealkravet til sandlekeplass og felles uteoppholdsareal kan tilfredsstillende ved dokumentert tilgang til offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal utenfor feltet, der disse vurderes å ha tilfredsstillende kvalitet. Det forutsettes at arealene har trafikkssikker atkomst og avstand ikke mer enn 50 meter fra boligene.

§ 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl §11-8 a)

Hønefoss sentrum, hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse, reguleres med mulighet for avvik fra T- 1442, Retningslinje for støy i arealplanlegging.

I forbindelse med detaljregulering, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, skal støybelastningen minimeres gjennom plassering av bebyggelse, valg av arealbruk, planløsning, og tekniske løsninger. Støyskjerming skal primært løses gjennom plassering av ny bebyggelse støyskjermer skal unngås.

Støyutredning i alle plansaker, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, skal redegjøre for løsningene som foreslås, avveiningene som er gjort og fastsette avbøtende tiltak gjennom bestemmelser til plan eller godkjenning av søknad.

I avviksområdene # 1-2 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. § 4.17) skal ikke overstige Lden 55 dB.
- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side

- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon
- Vinduer i soverom mot støy
- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming, og behovet for kjøling må vurderes.

Feltbestemmelser for felt BKB1 i gjeldende Områderegulering Hønefoss

§ 5.16.1 Felt BKB1 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

Plassering

Ytre byggegrenser er sammenfallende med formålsgrense mot fortau. Byggegrenser ellers framgår av plankartet.

Kvartalshjørnene i Sundgata kan krages inntil 1 meter ut over offentlig fortau, forutsatt at det er minimum 4,0 m fri høyde over fortauet.

Taket/dekket over parkeringen kan ligge 1-1,5 m over terreng i Sundgata, - det vil si maks ca. kote 76,8, slik at boliger i første etasje blir liggende noe høyere enn gatenivå.

Mellom bygningene og gårdsrommene kan det plasseres støyskjermer, porter og mindre takoverbygg.

Utnytting

Tillatt bruksareal, over terreng, skal ikke overstige m²-BRA: 18 000 m².

Høyde

Maksimalt gesimshøyder er vist på plankartet.

Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Fasadene skal deles opp i tydelige sprang og forskyvninger. Materialbruk og farger skal sammen med volumoppbygging og sprang i vegg og tak bidra til å nedskalere prosjektet.

Boligbebyggelsen skal deles opp og plasseres slik at det dannes indre gårdsrom til rekreasjon, lekeplass og sandlekeplass.

Endring av bestemmelser for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss

Endring av fellesbestemmelser i Områderegulering Hønefoss

Eksisterende bestemmelser til Områderegulering Hønefoss kan finnes [her](#).

Spesifikke bestemmelser i § 5.16.1 vil gjelde foran tilsvarende bestemmelser i fellesbestemmelsene i Områdeplan Hønefoss.

Endring av § 4.14 Arkitektur og Estetikk, p)

Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot gater og torg innenfor kvadraturen vest for Kongens gate. Unntakene er:

[...]- felt BBB2 og BKB5 ut mot Sundgata [...]

Nye feltbestemmelser for felt BKB1 i endring av Områderegulering Hønefoss

§ 5.16.1 Felt BKB1 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Alle bestemmelser i Områderegulering Hønefoss gjelder for felt BKB1. Følgende bestemmelser overstyres av bestemmelse § 5.16.1 Felt BKB1:

- § 4.7 Leilighetsstørrelser
- § 4.14 Arkitektur og Estetikk o)
- § 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer
- krav til avbøtende tiltak i § 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl §11-8 a)

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning # 1 jf. § 9

Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss

Plassering:

Ytre byggegrense er sammenfallende med formålsgrense mot fortau mot Sundgata, Storgata og Kongensgate. Byggegrenser ellers fremgår av plankartet.

Kvartalshjørnene i Sundgata kan krages inntil 1 meter ut over offentlig fortau, forutsatt at det er minimum 4,0 meter fri høyde over fortauet.

Taket/dekket over parkeringskjeller kan ligge 1 – 1,5 meter over terreng i Sundgata – det vil si maks kote 76,8 slik at boliger i 1. etg blir liggende noe høyere enn gatenivå. Universelt utformet adkomst til indre gårdsrom skal ivaretas. Mot Storgata og mot Owrens gate skal overkant dekke i første etasje være tilpasset universelt utformet adkomst fra fortau, med formål å ha trinnfri universelt utformet adkomst uten rampe. Det tillates ikke ramper, balkonger eller lignende på arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur.

Mellom bygningene og gårdsrommene kan det plasseres støyskjermer, porter og mindre takoverbygg.

Utnytting

Tillatt bruksareal, over terreng, skal ikke overstige m²-BRA: 18 000 m²

Høyde

Maksimalt gesimshøyder er vist på plankartet.

Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Fasadene skal deles opp med tydelige sprang og forskyvninger. Materialbruk og farger skal sammen med volumoppbygging og sprang i vegg og tak bidra til å nedskalere prosjektet.

Boligbebyggelse skal deles opp og plasseres slik at det dannes indre gårdsrom til rekreasjon, lekeplass og sandlekeplass.

Balkonger mot gater skal visuelt være del av bygningskroppen. Balkonger skal ikke krage ut over samferdselsareal. Balkonger tillates kun kraget ut over samferdselsareal gate mot Sundgata, med inntil 1 meter og minst 4 meter over gateplan.

Det skal ved innsending av rammesøknad dokumenteres at eventuelle innglassede balkonger mot Owrens gate og Kongens gate har et helhetlig konsept for den enkelte fasade.

Leilighetsstørrelser, erstatter § 4.7:

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og leilighetsstørrelser. Hovedvekten av boenheter skal variere fra 2-roms til 4-roms. Det kan tillates inntil 15 % 1-roms boenheter, forutsatt at boenhetene har stille side og har økt bokvalitet. Det skal ved rammesøknad redegjøres for økt bokvalitet for eventuelle 1-roms boenheter. Økt bokvalitet kan være for eksempel økt romhøyde, spesielt gode solforhold, spesielt gode utsiktsforhold, egen balkong eller lignende. Minimum 20 % skal være leiligheter mellom 30 og 50 m². Minimum 60 % av boenhetene skal være over 50 m². Minimum 20% av boenhetene skal være tre-roms, og være minimum 55m². Minimum 20 % av boenhetene skal være minst 80 m², minimum 10 % av disse skal være over 100 m².

Arealformål, erstatter § 4.14 o),

Mot Storgata og Owrens gate skal det være minimum 4 meter innvendig etasjehøyde. Hele strekningen mot Storgata, inkludert kvartalshjørner, skal ha publikumsrettet virksomhet som detaljhandel, bevertning og kultur. Det kan tillates boliger mot Owrens gate, dersom arealet er mulig å omdisponere til næring eller kontor i fremtiden. Det skal ved innsending av rammesøknad leveres en alternativ planløsning med næring mot Owrens gate, og det skal redegjøres for hvordan en transformasjon til næring skal kunne gjennomføres.

Lekeareal og uteoppholdsareal erstatter § 4.17

Uteoppholdsareal skal tilrettelegges som universelt utformede, varierte og innbydende møteplasser for alle aldre, med formål å tilrettelegge for hyppige og uformelle møter mellom beboere på felt BKB1, og å tilrettelegge for et godt bomiljø.

Ny vegetasjon med blant annet trær og busker på uteoppholdsarealene skal brukes aktivt for sikre høy opplevelseskvalitet på uteoppholdsarealene, for å bidra til tydeligere skiller mellom privat og felles areal, for å fremme naturmangfold og å sikre leveområder for blant annet fugler og insekter, og for å sikre blå-grønn overvannshåndtering.

Felles sandleke- og uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet og god tilgjengelighet, være sammenhengende og ha en solrik plassering. De skal være beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy. Uteoppholdsarealer i soner med redusert luftkvalitet skal plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

	Samlet arealkrav pr boenhet	Felles uteoppholdsareal på terreng/ taktterasse	Felles uteoppholdsareal på terreng	Andel som kan være privat uteoppholdsareal	Andel av MUA som skal være sandlekeplass
Endring BKB1	20 m ²	13 m ²	10 m ²	7 m ²	200 m ²

I minste uteoppholdsareal (MUA) regnes:

- Private balkonger som er åpne og utenfor bygningskroppen. Innglassede balkonger medregnes ikke i MUA.
- Felles uteoppholdsareal
- Felles sandlekeplass

Felles sandlekeplass skal være minst 200 m² og plasseres sentralt i gårdsrom. Sandlekeplassen skal ha direkte sollys minst 7 timer midtsommer. Minst 20 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Felles uteoppholdsareal tillates på takterrasse over 4. etasje mot Storgata og Kongens gate, og skal utformes slik at det innbyr til bruk.

Formen på privat uteoppholdsareal skal være tilpasset til sittegruppe. Boenheter uten privat uteoppholdsareal må dekke 100 % av uteoppholdsarealet sitt som andel av felles uteoppholdsareal.

Støy, erstatter avbøtende tiltak i §9:

I avviksområde # 1 for felt BKB1 tillates nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokalisert i område med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70dB fra vei.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområde:

- Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. § 4.17) skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Minst 62 % av alle boenheter skal ha stille side for minimum 50 % av antall rom og minst ett soverom med åpningsbart vindu mot stille side. Dette inkluderer at inntil 5 % av alle boenhetene eller maksimalt 10 stk ettroms-boenheter i første etasje mot Owrens gate kan tillates dersom disse har minst 4 meter innvendig romhøyde og åpningsbart vindu mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming, og behovet for kjøling må vurderes. Det skal ved innsending av rammesøknad redegjøres for behov for utvendig solskjerming og behov for kjøling, sett opp mot bokvalitet i boenhetene og helhetlig fasadeutforming.
- Alle boenheter i 1. etg skal være gjennomgående og ha vindu mot stille side.
- Alle ettroms boenheter skal ha vindu mot stille side.

Det kan tillates at inntil 38% av boenhetene avviker fra avbøtende tiltak for plassering av støyfølsomt bruksformål i område med støynivå opp til L_{den} 70dB fra vei forutsatt følgende tiltak:

- Alle boenheter skal ha dokumentert økt bokvalitet i form av minst økt romhøyde og for eksempel spesielt gode solforhold, spesielt gode utsiktsforhold, egen balkong eller lignende
- Dempet fasade med vindu mot innglasset balkong istedenfor mot stille side kan tillates som erstatning for tilgang til stille side for inntil 25 boliger (11%)
- Dempet fasade ved bygningsmessig utforming og støyskjerming av balkong kan tillates som erstatning for tilgang til stille side for inntil 39 boliger (18%).
- Dempet fasade ved glass skjerm foran luftevindu kan tillates som erstatning for tilgang til stille side for inntil 20 boliger (9%)
- Ved innsending av igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan støyplager skal forebygges i anleggsperioden basert på anbefalinger og krav i støyrapport for felt BKB1 og anbefalinger og krav i T-1442 Retningslinjer for håndtering av støy.

Luftkvalitet:

Deler av Owrens gate og Kongens gate ligger sannsynligvis i rød sone, og T-1552 angir at området er uegnet til støvfølsomt bruksformål. Det tillates at dette fravikes med avbøtende tiltak:

- Balkonger, terrasser og inngangspartier bør plasseres inn mot gårdsrommet, og så langt unna Owrens gate og Kongens gate som mulig.
- Eventuelle balkonger mot Owrens gate og Kongens gate skal innglasses.
- Det skal være balansert ventilasjon med full kontroll på inneluft året rundt
- Friskluftinntak skal være på tak, og så langt unna Owrens gate og Kongens gate som mulig.
- Ved innsending av igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan støyplager skal forebygges i anleggsperioden basert på anbefalinger og krav i luftkvalitetsutredning for felt BKB1 og anbefalinger og krav i T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet.

Grunnforhold, overvannshåndtering og teknisk infrastruktur.

Ved innsending av rammesøknad skal det leveres plan for overvannshåndtering som viser hvordan 100-års klimajustert nedbør for felt BKB1 skal håndteres, med formål å redusere skade fra overvann på infrastruktur og eiendom, øke kvaliteten på uterom, fremme god folkehelse og å øke naturmangfoldet. Plan for håndtering av overvann skal ivareta fellesbestemmelsene § 4.3, § 4.8 og § 4.11. i Områderegulering Hønefoss. Minst trinn 1 og trinn 2 i Retningslinjer for overvannshåndtering skal løses på egen eiendom, og det skal redegjøres for trygg flomvei til resipient. Gårdsrom skal opparbeides med permeable, naturbaserte, blå-grønne flater, som for eksempel buskfelt, regnbed, gressdekke eller lignende.

Ved innsending av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan takflatene skal brukes til klimatiltak, som for eksempel håndtering av overvann med grønne tak, bruk av plantekasser, solcellepanel eller lignende.

Det tillates ikke etablering av tekniske innretninger som fordrøyningsmagasin på eller mot arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur som er til hinder for etablering og drift av trafikkareal i fremtiden.

Forurensning fra parkeringskjeller, veiareal, anleggsperiode og lignende skal ikke forurense vassdrag/elva. Ved innsending av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan eventuell akutt forurensning i anleggsperioden skal håndteres. Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Ved innsending av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan forurenset overvann skal renses før det kobles på overvannsledning og offentlig avløpsnett og/eller renner til elva.

Rekkefølgebestemmelser:

Før rammetillatelse:

Før det kan gis rammetillatelse, skal det være skriftlig bekreftelse av Viken fylkeskommune og Ringerike kommune på at felt BKB1 kan benytte fylkesveiene og gangsti ned mot elva som flomvei.

Før det kan gis rammetillatelse skal detaljert renovasjonsløsning være godkjent av HRA.

Før igangsettingstillatelse:

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for tidspunkt for ferdig opparbeidet lekeareal og uteoppholdsareal. Dersom bebyggelsen på felt BKB1 deles opp i ulike byggetrinn, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøres for minst tilhørende midlertidige lekeareal og uteoppholdsareal på terreng, og tidspunkt for ferdig opparbeidelse av disse, med formål om at det ikke skal gis brukstillatelse før lekeareal og uteoppholdsareal er opparbeidet.

Før tillatelse til bruk:

Før det kan gis tillatelse til bruk skal lekeareal og uteoppholdsareal være opparbeidet. Dersom planområdet bygges ut i trinn, skal parkeringskrav og krav til uteopphold og lek for det antallet boenheter som etableres være ferdigstilt før bebyggelse i byggetrinnet kan tas i bruk. Dersom det søkes om tillatelse til bruk på deler av året som ikke egner seg til opparbeidning av utearealer, skal disse være opparbeidet senest påfølgende sommer, og senest uke 24.

Før det kan gis tillatelse til bruk til boliger i første etasje skal det skal være opparbeidet beplantning mellom bebyggelse og samferdselsareal som bidrar til redusert innsyn.

Før det kan gis tillatelse til bruk skal trygg flomvei være sikret.