



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007-487 Detaljregulering for Smeden 2

Utarbeidet av Ringerike kommune/Berntsen Plan og oppmåling AS
Sist revidert 23.03.2023

-
- 1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.11.2022, sak 85/22
 - 1. gangsbehandling i formannskapet Strategi og plan, 16.11.2022, sak 44/22
 - Høring og offentlig ettersyn 26.11.2022 – 19.01.2023
 - 2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.04.2023, sak 22/23
 - 2. gangsbehandling i formannskapet strategi og plan, 19.04.2023, sak 21/23 og 16.05.2023, sak 26/23
 - Vedtak i kommunestyret 01.06.2023, sak 77/23
-

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 endringer etter forenklet prosess.

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for blandet arealbruk med dagligvarebutikk og boliger i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel § 6.4 som åpner for etablering av dagligvarehandel med inntil 800 m² BRA salgsareal i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 enheter i 2,0 km radius.

Planen legger til rette for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, og etablering av nytt tilbygg. Det skal etableres parkeringskjeller under tilbygg, og første etasje skal inneholde dagligvarebutikk med tilhørende funksjoner, mens det legges til rette for ni boenheter i andre etasje.

Planen skal sikre støyskjerming og gode uteoppholdsarealer, arealer for parkering og oppgradering av veien Smeden for å forbedre forholdene for myke trafikanter i veien Smeden.

2. Bestemmelser om rekkefølge (pbl § 12-7 nr.10)

2.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av støttemurer innenfor planområdet, skal det foreligge utbyggingsavtale hvor det avklares hvem som har vedlikeholdsansvar.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fylkesveien skal byggeplan godkjennes av Viken fylkeskommune.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det gjøres beregninger av overvann iht. NVEs gjeldende veileder for håndtering av overvann i arealplaner. Trygge flomveier må planlegges og sikres slik at hele den dimensjonerende regnhendelsen totalt sett lar seg håndtere trygt. Beregningen skal ta utgangspunkt i klimajustert nedbør med 100 års gjentasintervann for å fastsette tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det redegjøres for hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det utarbeides en HMS-plan for brannvernarbeidet på byggeplassen under byggeperioden. Jf. vedlegg 10 Brannkonsept revisjon dato 26.05.2021.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal en brannvannstest for området kjøres Jf. vedlegg 10 Brannkonsept revisjon dato 26.05.2021.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av solcellepaneler på tak, skal vedlegg 10 Brannkonsept revisjon dato 26.05.2021 oppdateres og solcellepaneler inkluderes.

2.2 Før brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal eksisterende høyspentledning legges i bakken.

2.2.1 Før brukstillatelse for forretning

Før det gis brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal overvannshåndtering være ivaretatt, jf. 3.2.

Før det gis brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal fortau o_SF og vei o_SKV3 være ferdig opparbeidet med fotgjengerfelt.

Før det gis brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal valgt renovasjonsløsning være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal parkering og sykkelparkering være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal strøm, vann- og avløp være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal brannvesenets tilgang til bygningen være ivaretatt jf. vedlegg 10 Brannkonsept revisjon dato 26.05.2021.

2.2.2 Før brukstillatelse for boliger

Vilkår satt i 2.2.1 før brukstillatelse for forretning skal også være oppfylt før det gis brukstillatelse for boliger.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB skal skolekapasitet dokumenteres.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB skal støytiltak etter T-1442 være opparbeidet i henhold til støyvurdering, revisjon dato 13.10.2022.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. § 12-7)

3.1 Kulturminner (pbl. § 12-7 første ledd nr.6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.2 Overvannshåndtering og blågrønn struktur (pbl. § 12-7 første ledd nr.4)

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og NVEs veileder for håndtering av overvann i arealplaner.

Takvann og overflatevann skal infiltreres og ved behov fordrøyes, primært ved bruk av naturbaserte løsninger som permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg. Tiltak iht. vedlegg 8 overvannsplan revisjon dato 25.08.2022 tillates.

3.3 Støy (pbl. § 12-7 første ledd nr.4)

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil støygrensen for trafikkstøy på $L_{den} = 55$ dB. Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA), og utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige denne grensen.

Alle boenheter skal ha minst et soverom, og halvparten av alle oppholdsrom vendt mot støydempet fasade.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Det tillates gjennomført støytiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442 som beskrevet i støyrapport, revisjon dato 13.10.2022, for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Følgende tiltak skal gjennomføres:

- Tett rekkverk/støyskjerm i 1,6 m høyde langs takkant i nordøst og sørøst.
- Tett rekkverk/støyskjerm i 1,2 m høyde langs takkant i nordvest og sørvest.
- Tett rekkverk/støyskjerm i 1.6 m høyde sør for uteplass på bakkeplan.

3.4 Plan for anleggsfasen (pbl. § 12-7 første ledd nr.12)

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for anleggsfasen. Planen skal vise plassering av riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle brakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av (bevaringsverdig) vegetasjon og terreng og støv og støy i anleggsperioden.

Eksisterende bebyggelse skal sikres adkomst i anleggsperioden, og det må sikres åpne og trygge gangforbindelser i anleggsfasen.

4. Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

4.1. Bebyggelse og anlegg

Innenfor felt BKB tillates oppføring av bolig/forretning. Det avsettes nødvendig plass til parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk. Det tillates maksimalt 9 boenheter totalt. Salgsareal for dagligvare skal ikke overstige 800 m².

Det tillates bygging av tilbygg med parkeringskjeller til eksisterende bygningsmasse. Nytt tilbygg kan bygges i moderne byggestil. Eksisterende bygning og nytt tilbygg skal likevel fremstå som en enhet. Eksisterende bygning skal ha samme kledning som nytt tilbygg mht. materialbruk og farger.

4.1 Bolig/Forretning (BKB)

4.1.1 Byggegrenser (pbl. § 12-7 første ledd nr.2)

Byggegrenser er som vist i plankart. Parkeringsplasser og renovasjonsareal tillates plassert utenfor byggegrenser, så lenge de ikke kommer i konflikt med frisiktsoner i veikryss.

Fotavtrykk på bygg innenfor BKB er satt i plankart. Det tillates mindre justeringer av fotavtrykk bygg på inntil 1,0 m i justeringer til byggesak.

4.1.2 Utforming av bebyggelse (pbl. § 12-7 første ledd nr.1)

Mønevinkel skal være maks 30 grader. Ved bygging av saltak skal gesims ikke overstige kote +316,83 og mønehøyde ikke overstige henholdsvis kote +318,83. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark eller takoppløft. Gesimshøyde for ark/takoppløft må likevel ikke gå over mønehøyde.

Ved bygging av flate tak skal gesims ikke overstige kote +318,83.

Det tillates etablert solcellepaneler innenfor BKB. Fastsatte byggehøyder inkluderer ikke solcellepaneler på tak. Høyder på solcellepaneler tillates over fastsatte byggehøyder for gesims og mønehøyder. Solcellepaneler skal prosjekteres slik at det blir til minst mulig sjenanse for omgivelse.

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

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA 55%. Parkeringsplasser på terreng som ligger innenfor minimumskravet for forretning skal inngå i utnyttelsesgraden. I utnyttelsesgraden inngår ikke andre asfalterte flater, eller parkeringsplasser som overstiger minimumskravet for forretningsareal.

4.1.4 Utforming og omgivelseskvalitet (pbl. § 12-7 første ledd nr.1)

Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal følge formingsveileder for Ringerike kommune. Spot-belysning på skilt skal skje ovenfra, og ikke vende opp mot himmelen. Det tillates ikke belysning eller fasadeskilt som rettes mot o_SKV3.

Det tillates gjennomført tiltak som beskrevet i skiltplan revisjon dato 11.03.2022.

4.1.5 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr.7)

Parkeringsdekning for forretningsareal i BKB er minimum 1,5 parkeringsplass pr. 100m² bruksareal. Det skal avsettes areal til minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² bruksareal. All parkering for forretningsareal skal dekkes som overflateparkering. Det tillates bygging og drift av el-bil ladestasjoner.

Parkeringsdekning for boliger i BKB er minimum 1,0 parkeringsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkeringer. Parkeringsplassene for boliger skal ligge i parkeringskjeller. Det skal avsettes areal til minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet, sykkelparkering fordeles mellom overflateparkering og parkeringskjeller.

Minimum 5% av den totale bilparkeringen skal tilpasses funksjonshemmede (HC-plasser).

4.2. Uteoppholdsareal og støttemurer Bolig/forretning - f_BUT og BKB

f_BUT skal benyttes til leke- og uteoppholdsareal. Arealet skal opparbeides med grønne universelt utformede overflater. Parkbenker og ulike lekeapparater kan oppføres.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområder. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede,

orienteringshemmede og miljøhemmede. Plantearter som er allergiprovoserende skal ikke benyttes utendørs.

En gangsti skal etableres gjennom f_BUT. Gangstien skal sikre universell tilgjengelig adkomst fra o_SF til inngang til forretningsareal/leiligheter for myke trafikanter.

Dersom vegetasjon mellom uteoppholdsarealer og gangsti forsvinner i opparbeidelse av terreng må det etableres ny vegetasjon med stedegne arter i skråningen.

Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, slik at den kan brukes av alle aldersgrupper, og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne. Støy innenfor f_BUT skal vurderes. Eventuelle støytiltak tillates.

Det skal avsettes minst 50 m² minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. En andel på 30 % av total MUA kan løses på terrasser.

Areal avsatt til lek og opphold skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke, klatreareal eller lignende for å kunne beregnes som en del av uteoppholdsareal (MUA).

Støttemurer tillates oppført som vist i plankart.

Maksimal høyde på støttemur langs kant på f_BUT er 5m.

Maksimal høyde på støttemur ved innkjøring til parkeringskjeller i BKB er 3,5m.

Maksimal høyde på støttemur mellom o_SF og parkeringsplass i BKB er 1m.

I forbindelse med støttemurer skal det settes inn sikringstiltak for å forhindre eventuelle fallulykker der det er nødvendig.

4.3. Renovasjonsanlegg - f_BRE (pbl. § 12-5 nr.1)

f_BRE skal benyttes til felles renoveringsareal for BKB. Arealet skal ha et tydelig skille som separerer husholdningsavfall fra forretningsavfall.

4.4. Energianlegg - BE (pbl. § 12-5 nr.1)

BE er eksisterende energianlegg.

4.5. Grønnstruktur - o_GF (pbl. § 12-5 nr.3)

o_GF skal benyttes til friområde. Arealet tillates også benyttet til snø-opplag.

4.6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.6.1 o_SKV1-3 - Kjøreveg

o_SKV1 er en eksisterende offentlig veg. Regulert veibredde er 7,5m.

o_SKV2 er en eksisterende offentlig veg. Regulert veibredde er 6,5m.

o_SKV3 er en eksisterende offentlig veg. o_SKV3 skal utbedres til vegklasse AD2 i veg- og gatenorm for Ringerike kommune. Avvik fra normen tillates, for å sikre at utbedring av vegareal ikke går på bekostning av naboeiendommer. Regulert veibredde er 5,5m. Port til barnehage langs o_SKV3 stenges som vist i plankart. Stenging av port gjelder ikke ved varelevering, brann og utrykking eller liknende aktiviteter.

4.6.2 o_SVG1-6 - Annen veggrunn - grøntareal

o_SVG1-6 omfatter sideareal som er nødvendig for drift og vedlikehold av o_SKV1 og o_SKV2. Arealene skal benyttes til grøfter, slik at overvann og smeltevann dreneres rett ned i bakken. Det tillates at arealene brukes til snø-opplag fra o_SKV1 og o_SKV2. Snø-opplag skal ikke komme i konflikt med frisktlinjer.

4.6.3 o_SF - Fortau

o_SF er offentlig fortau som kan benyttes av alle. Rekkverk og andre tiltak for å sikre trygg ferdsel tillates plassert utenfor regulert formål. Regulert bredde er 2,25m.

4.6.4 o_SGS1-3 - Gang-/Sykkelvei

o_SGS1-2 er eksisterende gang-/sykkelveger.

4.6.5 o_SKH1-2 - Kollektivholdeplass

o_SKH1-2 er eksisterende kollektivholdeplasser.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

5 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1 H210 og H220 Støysoner (pbl. § 12-6)

Rød støysoner H210 og gul støysoner H220 er vist med skravur i plankartet. Bestemmelsen gjelder for arealene som ligger innenfor planområdet. Ved bygging av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål og uteoppholdsarealer medregnet i MUA, skal eventuelle støytiltak gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442.

5.2 H140_1-4 Frisiktsoner (pbl. § 12-6)

Frisiktsoner H140_1 - H140_4 er vist med skravur i plankartet. Frisiktsoner skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, bygg, anlegg eller gjenstander. Vegetasjon og andre hindringer skal ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegplan. Snøopplag må ikke være til hinder for frisiktsonen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

V3 Støyvurdering revisjon dato 13.10.2022
V8 Overvannsplan revisjon dato 25.08.2022
V9 Veg og trafikk dato 07.02.2023
V10 Brannkonsept 26.05.2021
V12 Skiltplan revisjon dato 11.03.2022
V13 Grunnforhold, revisjon dato 22.02.2022