



# RINGERIKE KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER 3007-487 Detaljregulering for Smeden 2

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS 13.10.2022  
Sist revidert 13.10.2022

- 
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.11.2022, saksnr 85/22  
1. gangsbehandling i formannskapet Strategi og plan, 16.11.2022, saksnr 44/22  
Høring og offentlig ettersyn 26.11.2022 – 19.01.2022  
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR  
2. gangsbehandling i formannskapet strategi og plan, 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 endringer etter forenklet prosess.*

### Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en blandet arealbruk med matvarebutikk og leiligheter på eiendommene gnr.132 bnr.415 og gnr.132 bnr.415 seksjon 2. Eksisterende bygning skal tilbakeføres til matvarebutikk i første etasje, og beholde de fire boenhetene i andre etasje. Et tilbygg vil sikre stort nok areal til matvarebutikk i første etasje, og fem nye leiligheter i andre etasje. Total utnyttelse av eiendommen (inkludert eksisterende bygning og nytt tilbygg) vil være et forretningslokale på ca. 941 m<sup>2</sup> i første etasje, og ni boenheter i andre etasje.

Andre grep som inngår i planforslaget vil være parkeringskjeller under tilbygget, overflateparkeringer, støyskjerming, og oppgradering/utvidelse av veien Smeden. Uthuset på eiendommen rives, til fordel for parkeringsplasser.

### Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

#### 1. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr.10)

##### 1.1 Før igangsettingstillatelse gis

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 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 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.

### 1.2 Før brukstillatelse for forretning gis

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

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal overvannshåndtering være ivaretatt, jf. § 2.1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for forretning innenfor BKB skal fortau o\_SF og vei o\_SKV3 være ferdig opparbeidet.

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

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

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

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

### 1.3 Før brukstillatelse for boenheter gis

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

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter innenfor BKB skal skolekapasitet dokumenteres.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter innenfor BKB skal støytiltak etter T-1442 være opparbeidet i henhold til støyrapport, revisjon dato 13.10.2022.

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7, punkt 10)

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.

#### 2.2 Radon (pbl. § 12-7, punkt 4)

Sikringstiltak mot radon i nye bygninger skal gjennomføres etter krav iht. gjeldene bestemmelser i lov og forskrift, og vedlegg 13 Grunnforhold, revisjon dato 22.02.2022.

#### 2.3 Støy (pbl. § 12-7, punkt 4)

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil støygrensen for trafikkstøy på Lden = 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 en stille side. Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål, derav minimum ett soverom, skal ha 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.

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.

#### 2.4 Universell utforming (pbl. § 12-7, punkt 4)

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.

#### 2.5 Uteoppholdsareal (MUA) (pbl. § 12-7, punkt 4)

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.

Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal 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).

#### 2.6 Kulturminner (pbl. § 12-7 punkt 6, samt kulturminneloven §8, 2.ledd)

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, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

#### 2.7 Utforming og omgivelseskvalitet (§ 12-7 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.

Støttemurer tillates oppført som vist i plankart, Veg og trafikk revisjon dato 24.08.2022 og Støttemurer revisjon dato 26.08.2022.

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.

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

#### 2.8 Varelevering

Varelevering skal tilpasses leverandørenes øvrige leveringer, for å ikke skape unødvendig kjøring og CO2-utslipp.

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

---

#### 3. Bebyggelse og anlegg

##### 3.1 BKB Bolig/forretning (1801)

Innenfor felt BKB tillates oppføring av bolig/forretning. Det avsettes nødvendig plass til parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk.

Det tillates bygging av tilbygg til eksisterende bygningsmasse. Nytt tilbygg tillates bygget med 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. Arealet skal maksimum ha 9 boenheter totalt. Salgsareal for butikk skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup> jf. kommuneplanens arealdel §6.4.

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

Overflateparkering tillates innenfor BKB. Bygging og drifting av el-bil ladestasjoner tillates. Det tillates også bygging av parkeringskjeller.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA 55%.

Parkeringsplasser på terreng som ligger innenfor minimumskravet for forretningsareal Jf. Forskrift om parkering, skal inngå i utnyttelsesgraden. I utnyttelsesgraden inngår ikke andre asfalterte flater, eller parkeringsplasser som overstiger minimumskravet for forretningsareal.

Mønevinkel skal være maks 30 grader.

Ved bygging av saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 7m (kotehøyde +316,83) og 9m (kotehøyde +318,83) fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. 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 maksimal gesims og mønehøyde ikke overstige maksimal mønehøyde på bygg med saltak.

Det tillates bygget solcellepaneler på tak innenfor BKB. Fastsatte byggehøyder inkluderer ikke solcellepaneler på tak. Høyder på solcellepaneler tillates over fastsatte byggehøyder for gesims og mønehøyder.

Parkeringsdekning for forretningsareal i BKB er minimum 1,5 parkeringsplass pr. 100m<sup>2</sup> bruksareal jf. Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud. Parkering for forretningsareal skal dekkes som overflateparkering. Det skal avsettes areal til minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m<sup>2</sup> bruksareal jf. Forskrift om parkering. Disse skal løses som overflateparkering.

Parkeringsdekning for boligareal i BKB er minimum 1,0 parkeringsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkeringer. Parkeringsplassene for boligareal skal ligge i parkeringskjeller i tilbygg. Det skal avsettes areal til minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet jf. Forskrift om parkering. Disse skal fordeles mellom overflateparkering og parkeringskjeller.

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

Fotavtrykk og kotehøyder på bygg innenfor BKB er satt i plankart. Mindre avvik tillates ved små justeringer til byggesak.

### 3.2 f\_BRE Renovasjonsanlegg (1550)

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

### 3.4 f\_BUT Uteoppholdsareal (1600)

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

En gangsti skal etableres for å sikre gangforbindelsen mellom o\_SGS1 og o\_SF. Trapp kan tillates dersom sti ikke er mulig å opparbeide grunnet at terrenget er for bratt.

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

Støy innenfor f\_BUT skal vurderes. Eventuelle støytiltak tillates.

### 3.5 Energianlegg (1510)

BE er eksisterende energianlegg.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 o\_SKV1-3 Kjøreveg (2011)

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. o\_SKV3 stenges med bom til barnehagen som vist i plankart. Stenging av vei med bom gjelder ikke ved varelevering, brann og utrykking eller liknende aktiviteter.

### 4.2 o\_SVG1-6 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

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.

### 4.3 o\_SF Fortau (2012)

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.

### 4.4 o\_SGS1-2 Gang-/sykkelveg (2015)

o\_SGS1-2 er eksisterende gang-/sykkelveger.

### 4.5 o\_SKH1-2 Kollektivholdeplass (2073)

o\_SKH1-2 er eksisterende kollektivholdeplasser.

### 4.6 o\_SPA Parkeringsplasser (2082)

o\_SPA skal benyttes til parkeringsplasser for barnehage.

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

---

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

#### 5.1 H210 og H220 Støysoner (pbl. §12.6)

Rød støysone H210 og gul støysone 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 – H140\_4 Frisiktsoner (pbl. §12.6)

Frisiktsoner H140\_1 - H140\_4 er vist med skravur i plankartet. I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snø-opplag 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 24.08.2022

V10 Brannkonsept 26.05.2021

V12 Skiltplan revisjon dato 11.03.2022

V13 Grunnforhold, revisjon dato 22.02.2022