



REGULERINGSBESTEMMELSER 3007 488 Detaljregulering for ALLES KULTURHUS

Utarbeidet av Norconsult AS 31.03.2023
Sist revidert 31.08.2023 av Ringerike kommune

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023, saksnr 69/23
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 22.08.2023, saksnr 50/23

Høring og offentlig ettersyn 09.09.2023- 21.10.2023.

2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR

2. gangsbehandling i formannskapetets 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.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for den videre utviklingen av Alles kulturhus og tilstøtende arealer. Hensikten er også å oppnå et variert og levende byliv som bygger videre på byens historiske bebyggelse, og et sentrum som styrkes og utvikles med god kvalitet og estetikk. Gående skal prioriteres, og det skal tilrettelegges for møteplasser. Området reguleres til bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, konsertsal, undervisning, bevertning.

Bygningsmassen innenfor planområde er i stor grad eksisterende og utbyggingen er delt opp i to utbyggingsfaser, fase 1 som er i gang og fase 2 som innebærer en ny konsertsal og Sentrumspassasjen samt tiltak på utomhus.

Bestemmelser om rekkefølge

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse/ett-trinnssøknad:

Sammen med søknad om rammetillatelse for Alles kulturhus og utearealer skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av offentlig tilgjengelig arealer. Krav til innholdet til utomhusplanen er beskrevet under dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse nr 3.10.

2.2 Før brukstillatelse

HC-parkering skal være ferdig opparbeidet før det kan gis tillatelse til bruk for tiltak i fase 2.

Utvendig heis med formål om å sikre tilgjengelig ferdsel i o_TO2 skal være ferdig etablert før det kan gis tillatelse for bruk for tiltak i fase 2.

Påkjøringssikre pullerter i Hønefoss bru etter innkjøring til Sentrumskvartalet skal være ferdig oppført.

Trafikksikre gangadkomster og uteoppholdsareal ihht godkjent utomhusplan skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Det må være sendt inn dokumentasjon på at kravene i brannprosjekteringen, ref. nr 3.10 dokumentasjonskrav til rammesøknaden er oppfylt. Fare for brannspredning mellom høye byggverk skal ivaretas særskilt.

Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet, skal det, dersom det er påvist grunnforurensning i utredningen nevnt i § 3.9, skal sluttrapport for tiltaksplan for grunnforurensning være godkjent av kommunen.

Fellesbestemmelser

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.2 Utforming

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik av utbyggingen danner et harmonisk hele i seg selv og med sine omgivelser. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige og miljøvennlige materialer. Utformingen skal ha visuelle kvaliteter som i størst mulig grad har forankring i lokal historie. Eventuelle utstikkende volumer og elementer skal gjennom farge- og materialbruk fremstå som en integrert og naturlig del av bebyggelsen. Mot torg og gatetun skal det være direkte adkomst og innsyn/utsyn gjennom døgnnet. Solavskjerming skal ikke gjøre at bygget virker ekskluderende.

3.3 Skilt

På byggverk skal skilt være underordnet og harmonere med bygningens utforming ihht Ringerike kommunes formingsveileder. Større format og informasjonsflater tillates inn mot torg/sentrumspassasjen og ut mot Kongens gate.

3.4 Renovasjon

Det skal anlegges nedgravd renovasjonsløsning som beskrives ved rammesøknad/søknad om ett trinn.

3.5 Sykkelparkering

Det anlegges sykkelparkering i nærheten av hovedvegnett for sykkel og hovedinnganger. Det skal legges til rette for låsing av ramme og for- eller bakhjul. Det skal også være plass til transportsykler- og traller på begge plan (Hønefoss bru og Kongens gate). Det anlegges ladestasjon for el-sykkel. Sykkelanlegg skal skiltes og merkes opp. Skilt og oppmerkingsplan godkjennes av kommunen.

3.6 Byggegrenser

Formålsgrense er lik byggegrense om ikke annet er spesifisert på plankart.

3.7 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med grave- eller byggearbeid blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8.

3.8 Tilgjengelighet

Utearealer og gangakser skal være tilgjengelige for alle.

3.9 Grunnforurensning

Før tiltak som medfører inngrep i grunnen kan settes i verk, skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn Jf. forurensingsforskriften kap.2. Dersom forslagstiller/tiltakshaver kan dokumentere at det ikke er mistanke om forurensning, kan krav om miljøtekniske grunnundersøkelser frafalles. Kravet gjelder uavhengig av om tiltaket ellers er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Påvist forurensning skal varsles kommunenes forurensningsmyndighet. Hvis undersøkelser viser forurensning, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før terrenginngrepet kan starte.

3.10 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for Alles kulturhus og utearealer skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise trapp og aktivitetssoner for to plan, med gangforbindelser, parkering for HC og sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, møblering, påkjøringssikre pullerter i gaten Hønefoss bru, belyningsplan utarbeidet av lysdesigner, skilt og andre faste installasjoner og system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann. Utomhusplanen skal også vise tilliggende torg, gatetun og fortau, samt overgang mellom de ulike sonene, piler for bevegelighetsmønster for gående, syklende og kjøring.

Det skal sammen med rammesøknad sendes inn fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering m.m. Nærliggende bebyggelse skal vises i fasadetegninger og snitt. Det skal også leveres en redegjørelse for hvordan ny eller endret bebyggelse forholder seg til omkringliggende bebyggelse.

Det skal sendes inn dokumentasjon på prosjektering med ansvarsrett av hele bygget med oppgradering etter TEK17. Brannspredning mellom høye byggverk og konsekvenser av mer universelt utformet bygg skal ha ekstra fokus.

3.11 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Med søknad om igangsetting skal det innleveres plan for plassering av riggområder, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk og utrykningskjøretøy. Det skal redegjøres for anleggsstøy, og at det er i tråd med T-1442/2021. Drift av funksjoner som ikke er berørt av ombyggingen og bruk av boliger skal være mulig å opprettholde gjennom byggeperioden.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres detaljert beskrivelse av farge- og materialvalg, og øvrige elementer som virker inn på den historiske forankringen av bygget.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det, dersom tiltaket innebærer graving i grunnen, redegjøres for grunnforurensning, ref. nr. 3.9.

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

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Renovasjonsanlegg, felt RA

Innenfor området skal det etableres nedgravd avfallshåndtering som er felles for hele feltet, inkludert også leilighetene.

4.2 Bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting/ kulturinstitusjon/ konsertsal/ undervisning/ bevertning, felt KBA

4.2.1 Bolig

Utnyttingsgrad og høyder

Det tillates ikke utvidelse av boligformål utover eksisterende leiligheter. For område for bolig er tillatt maksimale gesimshøyder vist med koteangivelse på plankartet.

Støy

Ved fremtidig utbedring av eksisterende leiligheter skal støysoner hensyntas. Grenseverdier for boliger i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 gjøres gjeldende.

Uteopphold

Uteopphold for leiligheter er lagt til felles takterrasse som anvist på illustrasjonsplan. Denne skal ha en opparbeidelse som innbyr til opphold. Takterrassen er privat for leilighetene.

4.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting/ kulturinstitusjon/ konsertsal/ undervisning/ bevertning

Formål

Formålet omfatter underformål med hovedfunksjon kulturinstitusjon med forsamlingslokale som omfatter konsertsal, men også bevertning, undervisning og administrasjon. Det tillates ikke støyfølsomme formål.

Utnyttingsgrad og høyder

For område for offentlig tjenesteyting er tillatt maksimale gesimshøyder vist med koteangivelse på plankartet. For området gjelder maks 13 000m² BRA. Musikkrom, saler og andre volum over flere etasjer skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

Sosial bærekraft

Det skal settes av arealer til opphold uten kjøpsplikt i kulturhusets åpningstid.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Torg, felt o_TO1

Torg skal i hovedsak være gågate, med unntak for utrykningskjøretøy.

Det skal etableres et sammenhengende dekke fra kantstein mot nabo til fasadeliv. Det vises til møbleringssoner som ikke hindrer bruk av snuplass.

Det tillates etablert trapper fra dører ned til gateplan.

For infiltrasjon til grunn skal forsenket grøntareal legges med en snittdybde på 20 cm. Beplantningsfelt skal utgjøre minst 70m².

5.2 Torg, felt o_TO2

Sittemøbler skal ikke være til hinder for rømningsvei vist i møbleringsplan ved rammesøknad. Det kan med fordel benyttes kunstnere til utsmykning av uteområder ved Alles kulturhus.

Området skal ha et tydelig grønt preg, det skal benyttes plantetyper som tåler skygge. Det skal benyttes stedstilpassede, ikke-allergene arter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Det kan anlegges aktivitetssoner på nederste og mellomste plan som skal programmeres i henhold til behov i omkringliggende byroms tilbud. Det skal benyttes lysdesigner ved lyssetting av det overdekkede arealet ved innsending av rammesøknad. Lyskonseptet skal ta stilling til problematikk både rundt sikkerhet og lysforurensing. Det skal legges til rette for midlertidige installasjoner og arrangementer.

Det må være innsyn til alle steder i og ved passasjen, både fra Kongens gate og Hønefoss bru, for å sikre en trygg passasje. Trappen utenfor Freezone skal være bred, oversiktlig, observerbar og inviterende.

Det skal anlegges heis for å sikre universell tilgjengelighet mellom nivå i Kongens gate og Hønefoss bru.

VA-ledning langs Sentrumskvartalet må lokaliseres før bæresystemet planlegges.

5.3 Gatetun, felt GT

Utenfor markert vegbane for avlevering/kyss og kjøp skal gatetun i hovedsak være for myke trafikanter. Unntak for kjørbare atkomst utover kyss og kjøp gis for varelevering, drift av scener, renovasjon, flyttebiler, kjøretøy for personer med spesielle behov og tilsvarende kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt.

Ved graving innenfor området skal masser legges tilbake på en måte som tilpasser arealer mot eksisterende flomveier.

Eventuelle aktive septiktanker skal saneres.

5.4 Kjøreveg, felt KV

Trafikkøy må være overkjørbar mot sør, se illustrasjonsplan.

5.5 Fortau, felt o_FO1-2

Fortau o_FO1-2 skal være åpne for allmenn ferdsel.

Fortau o_FO1 skal ha nedfelt kantstein og oppmerksomhetsfelt der veibane for kyss og kjø krysser fortau. Det tillates kjøring for renovasjon, kyss og kjø, varelevering og drifts- og nyttekjøretøy.

5.4 Annen veggrunn, AVG

Arealet reguleres til annen veggrunn.