



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007-504 Detaljregulering for VESTERNTUNET Høring og offentlig ettersyn

Utarbeidet av COWI v/SAHS, 11.06.2024
Sist revidert 08.11.2024, COWI v/SIFM

-
- 1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 02.12.2024, sak 93/24
 - 1. gangsbehandling i formannskapetets Strategi og plan, 11.02.2025, sak 04/25.
Høring og offentlig ettersyn 07.03.2025 (dato for kunngjøring i avis) - 25.04.2025
 - 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			

Planens hensikt

1 Planens hensikt

Denne reguleringsplanen er laget for å tilrettelegge for bygging av et nytt omsorgssenter på Vesterntangen, på tomten til tidligere Hønefoss sykehjem, Vesterngata 18 i Hønefoss.

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav

2 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, ledd nr.10)

2.1 Før rammesøknad

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg, skal det foreligge miljøprogram som er godkjent av kommunen, jf. nr 3.5.

Før det gis rammetillatelse skal nødvendige erosjonssikringstiltak prosjekteres.

2.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for offentlig veg, fortau, gangveg og vann- og avløpsnett.

Før det gis igangsettingstillatelse skal miljøoppfølgingsplan sendes inn og godkjennes av kommunen.

2.3 Før brukstillatelse

Parkeringsbehovet for felt o_HOM er vurdert å være maksimalt 120 parkeringsplasser. Felt o_HOM vil ved full utbygging ha underdekning for parkering på egen tomt. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal løsning for den delen av parkeringsbehovet som ikke kan løses på egen tomt, være avklart.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o_HOM skal vendehammer i Elvegata være opparbeidet i henhold til vedtatt plankart.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o_HOM skal gangveien o_GG være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o_HOM skal gangveien i #1 mellom omsorgssenteret og elva være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o_HOM må det gjøres tiltak for å hindre erosjon innenfor hensynssone H310.

2.4 Før ferdigattest

Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenteres klimagassberegninger for de faktiske utslippene.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

3 Fellesbestemmelser

3.1 Kulturminner (pbl § 12-7 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 osv., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.

3.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 ledd nr.4)

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen med infiltrasjon og fordrøyning, i tråd med gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune.

Trinn 1 og trinn 2 skal løses gjennom permeable overflater, tilstrekkelig jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og/eller utearealer. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne blågrønne løsninger med stede egne arter som ivaretar naturmangfold, klimatilpasning og gode byroms- og uteromskvaliteter.

Trinn 3 skal være trygg vannvei i overvannsledning til Randselva, tilstrekkelig langt ut så det ikke kommer i konflikt med erosjonstiltak ved elvekanten. Det skal tilstrebes å rense så mye som mulig av partikler, plast og næringsstoffer før overvannet går til elva, jf. EUs avløpsdirektiv. Restutslippet må vurderes i forhold til samlet belastning på vannforekomsten.

En helhetlig plan for overvann, som viser situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene for overvannshåndteringen, skal innarbeides i (eller følge som vedlegg til) overordnet disposisjonsplan. I planen skal det redegjøres for:

- Eksisterende og nye vannveier.
- Behov for, og plassering av infiltrasjonsflater. (vegetasjonssoner/plen/regnbed/grus/grønt tak, osv.).
- Behov for, og plassering av fordrøyning.
- Behov for, og plassering av flomveier, herunder overvannsledning til elva.
- Rensing av overvannet (se over).
- Virkninger av nærføring mellom vannveier og bygg- og anleggstiltak.
- Hvordan overvannshåndteringen gir merverdi for nærmiljøet, naturmiljø og klimatilpasning.

Arealbruk, høydesetting, grønnstruktur, terreng- og overflateutforming samordnes med løsninger for overvannshåndtering og flomveier. Overvannsrelatert arealbruk må fremgå av disposisjonsplanen sammen med øvrig arealbruk.

3.3 Geotekniske vurderinger (pbl § 12-7 ledd nr.12)

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav a og k, skal det følge en geoteknisk utredning som dokumenterer at lokal stabilitet er sikret.

3.4 Terrengebearbeiding (pbl § 12-7 ledd nr.1)

Murer og skjæringer med en stigning på mer enn 1:3 skal sikres forsvarlig og ikke overstige 4 meters høyde.

3.5 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 12-7 ledd nr.12)

Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes i henhold til NS 3466.

3.6 Gjerder (pbl § 12-7 ledd nr. 1).

Det tillates oppført gjerde rundt uteområde for dagsenter med maksimal høyde på inntil 1,8 meter. Gjerder utover dette tillates kun mot Vesterngata, naboeiendommer, og som sikringstiltak. Disse gjerder må være gjennomsiktede, og med maksimal høyde på inntil 1,5 meter. Gjerder i henhold til dette kan oppføres uten søknad.

3.7 Tilknytningsplikt (pbl § 12-7 ledd nr. 8)

Bygninger innenfor planområdet skal knyttes opp mot fjernvarmeanlegg.

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

4 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr. 1)

4.1 Helse-/omsorgsinstitusjon (felt o_HOM)

4.1.1 Formål (pbl § 12-7, ledd 1)

Felt o_HOM reguleres til helse- og omsorgsinstitusjon. Innenfor arealformålet tillates omsorgssenter supplert med andre virksomheter som kan komme lokalsamfunnet til gode, som for eksempel kafe, frisør, lekeplass og andre mindre arealkrevende funksjoner.

4.1.2 Utnyttelse (pbl § 12-7, ledd 1)

Maksimalt bruksareal (BRA) for o_HOM er 13 000 m², inkludert kjellerplan.

4.1.3 Plassering

Omsorgssenteret skal oppføres innenfor byggegrensen angitt på plankartet. Utenfor byggegrensen tillates det oppført mindre:

- overdekkete sykkelparkeringer,
- trapper
- trafostasjon
- støttemurer
- frittstående murer og ramper
- gjerder
- rekkverk.

4.1.4 Høyder, (pbl § 12-7, ledd 1)

Maksimal møne- og gesimshøyde er kote +96.

Det tillates luftinntak og tekniske installasjoner på tak. Luftinntak og tekniske installasjoner tillates kun oppført på tak som ikke benyttes til uteopphold. Luftinntak og tekniske installasjoner kan overskride mønehøyde med opptil 3,5 meter. Areal for tekniske bygg skal ikke overskride 10 % av areal for underliggende takflate.

4.1.5 Estetiske forhold (pbl § 12-7, ledd 1)

Ny bebyggelse skal fremstå harmonisk og stedstilpasset til Vesterntangen, og det skal benyttes arkitektoniske grep for å bryte ned skalaen på ny bebyggelse. Stedstilpasning kan for eksempel oppnås gjennom detaljer på fasader, oppdeling av fasader, opplevd gesimshøyde med utforming av øverste etasje som «tak» og/eller farge- og materialbruk.

Fasadene skal være med tegl, pusset fasade eller trekledning som hovedmateriale. Fasadene skal fremstå helhetlige. Balkonger og takterrasser skal utformes i samme materialer som resten

av fasaden. Taket skal behandles som en del av tiltakets samlede uttrykk og tekniske anlegg på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Hovedinngangen skal være mot Vesterngata. Fasaden mot Vesterngata skal utformes slik at bygget oppleves åpent og inviterende. Uteområdet langs fasaden skal utformes og møbleres slik at det bidrar til denne virkningen.

4.1.6 Krav til uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 18 m² per beboerrom. Uteoppholdsareal kan opparbeides på tak og terreng, men minst 700 m² skal være på bakkeplan nord for ny bebyggelse.

Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.

Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer. Området skal utformes med møteplasser og lekearealer som tilrettelegger for møter mellom ulike aldersgrupper, beboerne ved sykehjemmet og andre beboere i nærmiljøet.

Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

4.1.7 Parkering (pbl § 12-7, ledd 7)

Det skal etableres minimum 10 og maksimum 55 parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

Forslagsstiller har vurdert at parkeringsbehovet for felt o_HOM er vurdert å være 120 parkeringsplasser for bil.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for personbil, og uansett minst 2 plasser, skal være tilpasset forflytningshemmede. Minst 2 av parkeringsplassene for forflytningshemmede skal plasseres ved hovedinngangen.

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 0,4 parkeringsplasser for sykler/sparkesykler per 100 m² BRA. Sykkel-/sparkesykkelparkeringsplassene skal plasseres i kjeller eller nær inngangspartier. Minst 50 % av sykkel-/sparkesykkelparkeringsplassene skal være under tak. Det skal tilrettelegges for ladepunkt for el-sykler og plass til vask og stell av sykler. Minimum 5 % av parkeringsplassene for sykkel/sparkesykkel skal utformes på en slik måte at den kan romme lastesykkel og sykkelvogn med lengde- og breddekrav på 3,5 m x 1,2 m.

4.1.8 Avkjørsel (pbl § 12-7, ledd 4)

Avkjørsler til felt o_HOM er vist på plankartet. Avkjørsler skal utformes i henhold til veg- og gatenorm for Ringerike kommune.

4.1.9 Grenser for støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål (pbl § 12-7 ledd nr. 3)

Støy på stille del av uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overskride følgende grenser:

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Veg	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 70 \text{ dB}$

- Ekvivalentnivåene i tabell over skal beregnes som årsmiddelverdier i tråd med definisjonene av Lden.
- Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt.

For nærmere spesifikasjoner knyttet til måling og dokumentasjon av støyen vises det til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), tabell 3.

4.1.10 Grense for innendørs støy i sove- og oppholdsrom (pbl § 12-7 ledd nr. 3)

Tiltakshaver skal sikre at krav til innendørs lydnivå i oppholdsrom og soverom skal overholde grenseverdiene i NS 8175:2012, tabell 4, klasse C. Dette innebærer et krav om at gjennomsnittlig støy i oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder ikke skal overskride $L_{p,A,24h}$ 30 dB, samtidig som det nattetid (kl. 23-07) også settes en maksimumsgrense på $L_{p,AF}$, max 45 dB i soverom. Standarden setter krav til maksimalt innendørs støynivå med hensikt å sikre gode forhold for søvn. Grenseverdien for maksimalt lydtryknivå gjelder for ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.

4.1.11 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (pbl § 12-7, ledd 4, 7 og 12)

Sammen med søknaden om rammetillatelse til bebyggelse § 20-1 skal det sendes inn situasjonsplan, snitt og annen nødvendig dokumentasjon som blant annet viser:

- Bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming.
- Utforming av uteområder.
- Estetiske forhold; fjernvirkning/nærvirkning, materialbruk og farger.
- Forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Adkomster inkludert frisiktsoner jf. Statens vegvesen håndbok.
- Biloppstillingsplasser.
- Parkeringsplasser for forflytningshemmede.
- Sykkelparkeringsplasser.
- Snøopplag.
- Brannoppstillingsplasser.
- Brannkonsept.
- Renovasjon.
- Interne gangveier.
- Overvannshåndtering, inkludert, infiltrasjonfordrøyning, rensing og vannvei til elva, jf. nr. 3.2.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger osv.).
- Utforming av samferdselsarealer.
- Geoteknisk utredning som sikrer lokal stabilitet, jf. 3.3.
- Detaljprosjektering av erosjonstiltak.
- Nødvendige vurderinger etter vannressursloven.
- Støyskjerming av utearealer.
- Avfallsløsninger.
- Bevaring av vegetasjon og etablering av ny vegetasjon.

Miljøprogram

Sammen med rammesøknad skal det sendes inn miljøprogram, jf. 2.1 og 3.5.

Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær i hensynssone H540_1 som skal bevares og opprettholdes med rotsone.

4.1.12 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl § 12-7, ledd 4 og 12)

Ved innsending av rammesøknaden skal det sendes inn miljøoppfølgingsplan, se også 2.1 og 3.5.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og for støy i anleggsperioden.

Følgende skal suppleres på situasjonsplanen:

- Eksisterende og nytt terreng (skjæringer, fyllinger og murer).
- Utforming og møblering av uteoppholdsareal, med type møbler og eventuelle lekeapparater.
- Plantevalg.
- Belysning.
- Plassering, høyde og utforming på gjerder og andre fysiske barrierer.
- Eventuell kunst.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg (felt o_KV1 og o_KV2)

Kjørevegen skal være offentlig kjøreveg.

5.2 Fortau (felt o_FO1 og o_FO2)

Fortauene skal være offentlige.

5.3 Gangveg (felt o_GG)

Gangvegen skal være offentlig tilgjengelig.

Kjøring til eiendommene Vestvangveien 10 (316/4) og Vestvangveien 12 (316/3) tillates.

Gangvegen skal ha fast dekke (ikke grus) og egne seg for personer med rullestol eller rullator.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT)

Arealet benyttes til grøfter og sidearealer langs veg.

Annen veggrunn er ikke vist med feltkode i plankartet.

Eierform skal følge vegen som veggrunnen ligger ved, det vil si offentlig eierform langs o_KV (Elvegata) og gangveg o_GG.

6 Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

6.1 Naturområde (felt GN)

6.1.1 Formål (pbl § 12-7, ledd 1)

Felt GN1 er skråningen langs Randselva, som skal være naturområde.

6.1.2 Inngrep (pbl § 12-7, ledd 9)

Innenfor felt GN tillates etablering av erosjonssikring. Etter inngrep skal området reetableres som et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr – jf. vannressursloven § 11.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, ledd nr. 6)

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag (felt NSV)

7.1.1 Formål (pbl § 12-7, ledd 1)

Felt NSV skal være naturområde i vassdrag.

7.1.2 Inngrep (pbl § 12-7, ledd 9)

Innenfor felt NSV tillates etablering av erosjonssikring.

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

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

8.1.1 Rød sone iht. T-1442 (H210)

Hensynssone H210 omfatter rød støysone i henhold til støyretningslinje T-1442.

8.1.2 Gul sone iht. T-1442 (H220)

Hensynssone H220 omfatter gul støvsone i henhold til støyretningslinje T-1442.

8.1.3 Ras- og skredfare (H310)

Hensynssone H310 omfatter skråning mot Randselva og en sikringszone 20 meter fra toppen av elveskråningen. Dersom det skal gjøres tiltak innenfor hensynssonen må tiltak for erosjonssikring detaljprosjekteres og utføres.

8.1.4 Flomfare (H320)

Hensynssone H320 omfatter flomsone for 1000 års flom, lagt på kote 72.

8.1.5 Hensyn grønnstruktur (H540)

Hensynssone H540 omfatter flere trær. Ved utbygging innenfor felt o_HOM skal minst 10 av de registrerte trærne innenfor hensynssonen bevares.

Minimum 50 % av de registrerte trærne som felles skal erstattes av nye. Nye trær kan få en annen plassering dersom det er hensiktsmessig.

9 Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl § 12-7 nr 1 og 2)

9.1 Turløype i bestemmelsesområde #1

I bestemmelsesområde #1 skal det anlegges veg, gangveg eller sti, som del av tilrettelegging for allmenn ferdsel gjennom området. Turløypen skal ha fast dekke, ikke grus, og egne seg for personer med rullestol eller rullator.

9.2 Parkeringsrampe i bestemmelsesområde #2

Parkeringsrampe til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrensen. Parkeringsrampen skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

10.1 Veg- og gatenorm (pbl § 18-1, 2. ledd)

Kommunens veg- og gatenorm legges til grunn for utforming av gater og veger som kommunen eier eller skal overta, herunder også private avkjørsler til slike veger.

- Veg- og gatenorm for Ringerike kommune, vedtatt 24.01.2021.