



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605- 366: Områderegulering for "Kunnskapspark Ringerike"

1.gangs behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.02.20, sak 17/20

Høring og offentlig ettersyn 09/23.03.20 - 04.05.20

2.gangs behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 12.10.20, sak SAKNR 77/20

Formannskapet 21.10.20, sak 31/20

Vedtatt av Kommunestyret 03.02.20, sak 17/20

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Tydligere rekkefølgebestemmelser knyttet til kryss og adkomst, SKV1 delt i flere parseller. Avviksområde støy	22.06.20	OEG
02	Justeringer etter tilbakemeldinger i møte 27.08.20	14.09.20	OEG
03	Justeringer etter tilbakemeldinger	23.09.20	OEG
04	Justert etter vedtak i Strategi og utvikling / FS	21.10.20	OEG

PLANENS INTENSJON

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et campusområde med høy kvalitet. Planen skal tilrettelegge for de nødvendige endringer og eventuelle utvidelser av universitetets bygg, samt for bygging av studentboliger med tilhørende funksjoner.

Torg og uterom skal bidra til en campus med høy attraktivitet.

Planen skal også tilrettelegge for en bedre kryssløsning i kryssområdet Osloveien / Dronning Åstas / Bredalsveien, herunder en forbedret adkomst til campus. Gangforbindelser skal føres gjennom campus og bidra til å knytte campus nærmere omgivelsene rundt.

Reguleringsplanen åpner for en fremtidig høyere utnyttelse i eksisterende boligområder innenfor planen.

§ 1 Felles bestemmelser

§ 1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Arealformål, jf. pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg, herunder arealer for

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS1, BKS2,

Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	BKB1, BKB4
Kombinert bebyggelse og anleggsformål Bolig/kontor/tjenesteyting	BKB2, BKB3
Bolig/tjenesteyting	BKB5

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder areal for

Veg	SV1, SV2, SV3, SV4
Kjøreveg	SKV1, SKV2, SKV3, SKV4
Fortau	SF1, SF2, SF3, SF4
Gang- sykkelveg	SGS1, SGS2, SGS3
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT
Annen veggrunn – grøntareal	SVG1, SVG2
Kollektivholdeplass	SKH1, SKH2
Holdeplass	SH

3. Grønnstruktur, herunder areal for

Blå/grønnstruktur	G1, G2
Turdrag	GTD1, GTD2
Turveg	GT1, GT2
Friområde	GF1

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg, herunder områder for

Naturformål	LNA1, LNA2, LNA3
-------------	------------------

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, herunder områder for

Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1
-------------------------------	------

Hensynssoner, jf. pbl § 12-6:

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320_1
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

Bestemmelsesområder, pbl § 12-7:

Torg	#1
Avviksområde – støyforurensning	#2

§ 1.2 Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen: o_ = offentlig formål

f_ = fellesareal for flere eiendommer

På små formålsflater for samferdselsanlegg er tekst utelatt på plankartet av praktiske grunner.

Eierform for vegers sidearealer som fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn skal følge vegens eierform også der det av praktiske årsaker er utelatt teksting. Deltakere i felles areal er angitt under bestemmelsen til det aktuelle arealformålet.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

1. Grunnforhold

I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i områder som potensielt kan være utsatt for ras og skred skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, jf. enhver tids gjeldende teknisk forskrift vedrørende sikkerhet mot flom, stormflo og skred. Sikkerhetskrav og vurdering av skredfare skal følge teknisk forskrift og NVE sine veiledere.

2. Teknisk infrastruktur

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

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av Viken fylkeskommune må det foreligge gjennomføringsavtale og byggeplan skal være godkjent av Viken fylkeskommune.

3. Trafikkvurderinger

Ved utvikling av BKB1, BKB2, BKB3, BKB4 skal det utarbeides en trafikkvurdering som viser at planlagt utnyttelse ikke medfører større problemstillinger med trafikkavvikling. Eventuelle tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

4. Rekkefølgetiltak

Felt	Tiltak
Nytt kryss Osloveien og atkomst USN (ny Bredalsvei) o_SKV2	Før anlegg som skal overtas av Viken fylkeskommune må det foreligge gjennomføringsavtale og byggeplan skal være godkjent av Viken fylkeskommune.
BKB1, BKB2, BKB3, BKB5	Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal offentlig veg, fortau, gang- og sykkelveg, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til kommunalt VA-nett.
Utbygging av felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB5.	Før igangsettingstillatelse må nytt kryss i Osloveien og ny atkomst til USN (ny Bredalsvei) o_SKV2 være etablert.
Utbygging av felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB5	Før igangsettingstillatelse kan gis må fortau o_SF1, o_SF2 og gang-/sykkelveg o_SGS1 være etablert
Utbygging av felt BKB1	Før brukstillatelse kan gis må o_SKV1 og fortau o_SF3 være etablert.
BKB1	Før brukstillatelse kan gis må avkjørsel ut mot Osloveien stenges.

BKB4	Før brukstillatelse kan gis må vei o_SKV4 og fortau o_SF4 være etablert.
SKV1	Når SKV1 er etablert skal avkjørsel til BKB4 fra Osloveien saneres.

§ 1.4 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innen planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendig for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

(pbl. § 12-5 nr.1)

§ 2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

1. Støy

Med rammesøknad/ ett-trinnstillatelse skal det følge en støyutredning. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal eventuelle støyskjermingstiltak være etablert.

2. Vannbåren varme

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

3. Skilt og reklame

Det tillates ikke skilt montert på møner, tak, gesimser og takutstikk.

4. Parkering

Kommunens parkeringsforskrift gjelder for områdene, med unntak og presiseringer som gjelder studentboliger slik det fremgår av § 2.3 og § 2.6.

Parkeringsanlegg kan etableres under bakkenivå og skal i så fall ikke medregnes ved beregning av grad av utnyttelse.

5. Dokumentasjonskrav ved rammesøknad/ ett-trinnstillatelse/igangsettingstillatelse

Med alle søknader om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det følge:

- Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.
- En oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene i eksisterende og ny bebyggelse.
- Illustrasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, arealbruk av utomhusarealer og fellesarealer. Illustrasjonsplanen skal omfatte alle eiendommene i delfeltet.
- Utomhusplan

Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal skal være dokumentert ved utomhusplan. Utomhusplanen skal omfatte alle eiendommene i delfeltet. Utomhusplanen skal utarbeides i mål 1: 500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, parkeringsplasser, veier, renovasjonsløsning og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.

Det skal settes av anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper. Arealene skal ha god beliggenhet i forhold til solforhold, helling og støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper.

6. Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er $MUA > 25 \text{ m}^2$ pr boenhet.

Ved etablering av studentboliger settes det ikke minimumskrav til MUA. Areal som er avsatt til uteopphold skal fremgå i utomhusplan.

7. Overvannshåndtering

Det skal utarbeides en egen plan for håndtering av overvann. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises. Det vises til Ringerike kommunens Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune.

8. Arkitektur og estetikk

- Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
- Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.
- Bebyggelse innenfor feltene skal bygges opp med varierte høyder og varierte og korte fasadelengder. Solinnfall skal optimaliseres.
- Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Balkonger skal primært være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende. Rekkverk skal ha gjennomskinnelig materiale. Utkragede balkonger kan tillates fra 4 meter over fortau.
- Takterrasser skal være tilbaketrukket fra øverste fasadeliv med minst 1 meter.
- Rekkverk og støyskjerm på takterrasser skal være transparente.
- Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Heisoppbygg kan tillates maks 3 meter over høyeste gesims, og skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Antall boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst skal begrenses. Slike leiligheter i et prosjekt forutsetter at det er god tilgang til felles uteoppholdsarealer til stille side og med god kvalitet

§ 2.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 25%.

Maksimal byggehøyde for gesims er 7,0 m og for møne 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

§ 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

1. Formål

Områdene BKS1, BKS2 skal nyttes til boligbebyggelse i form av frittliggende småhus (eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus, atriumhus).

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 35 %.

3. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde for gesims er 7,0 m og for møne 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

4. Bebyggelsens plassering

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

§ 2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1)

1. Formål

Område BOP1 skal nyttes til offentlig eller privat tjenesteyting i form av undervisning, samt forskning, næringsutvikling og administrasjon tilknyttet denne virksomheten.

Servicevirksomhet for studenter og ansatte, herunder barnehage, kafè, kantinevirksomhet med mer, samt studentboliger kan også etableres innenfor området.

I området inngår også internveier og plasser. Se også krav til torg i § 8 (#1).

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes som bruksareal (m²-BRA) og skal være maksimalt 20 000 m² BRA.

3. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er 16,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Deler av bebyggelsen tillates oppført med byggehøyder inntil 22 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Slike deler av bebyggelsen skal ikke utgjøre mer en 25 % av det totale bebygde arealet innen området.

Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

4. Bebyggelsens plassering

Bygninger skal plasseres innenfor formåls grensene, men utbygging av område BOP1 og BKB5 kan sees i sammenheng og bygninger kan plasseres på tvers av formåls grensen mellom disse to områdene.

Bebyggelsen plasseres slik at forbindelsene mellom Osloveien i vest og turdragene GTD1 og GTD2 i øst blir ivarettatt som turveier for allmennheten gjennom områdene BOP1 og BKB5.

5. Bebyggelsens utforming

Bebyggelse som ligger inntil torget (#1) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha hovedinnganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom. Servicefunksjoner og fellesfunksjoner skal i størst mulig grad ha sin inngang mot torget (#1). Se også bestemmelser til bestemmelsesområde #1 (torg) i § 8.

Disse kravene gjelder også ved ombygging av eksisterende bygninger.

6. Parkering

Parkering skal løses felles for område BOP1 og BKB5 og fortrinnsvis plasseres under bakken. Avkjøring til parkering skal skje i vestre del av område BKB5. Biler skal i minst mulig grad ledes inn i område BOP1.

For studentboliger gjelder følgende parkeringsnorm:

Det skal opparbeides 0,1 biloppstillingsplass og 1,0 sykkelparkeringsplass pr hybelenhet. I tillegg skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede pr 100 boenheter.

§ 2.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1 og BKB4)

1. Formål

BKB1 og BKB4 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med følgende underformål: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting.

Andelen forretning/kontor/tjenesteyting skal ikke overstige mer 50 % av totalt bruksareal.

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 50 %.

3. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er 12,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

For studentboliger åpnes det for blokkbebyggelse med byggehøyde 16,0 m med inntrukken toppetasje (5. etg.).

4. Bebyggelsens plassering

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

5. Helhetlig utnyttelse

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før vilkårene i § 2.1 er oppfylt. Fremtidig utnyttelse skal omfatte alle eiendommene i delfeltet.

Krav om utomhusplan gjelder ikke for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

6. Bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse

Ved fortsatt bruk av området til frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende:

- Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 25%.
- Maksimal byggehøyde for gesims er 7,0 m og for møne 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB2, BKB3)

1. Formål

Områdene BKB2 og BKB3 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med følgende underformål: bolig/kontor/tjenesteyting. Andelen kontor/tjenesteyting skal ikke overstige mer 50% av totalt bruksareal. Fordeling mellom næringsarealer og boligformål fastsettes endelig i detaljplan.

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 50 %.

3. Plankrav

Det stilles ikke krav om detaljregulering ved fortsatt bruk av området til frittliggende småhusbebyggelse. Ved bruk til andre formål som angitt på plankartet stilles det krav om detaljreguleringsplan for områdene BKB2 og BKB3.

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Plankravet og krav om utomhusplan gjelder ikke for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

3. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er 12,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

For studentboliger åpnes det for blokkbebyggelse med byggehøyde 16,0 m med inntrukken toppetasje (5. etg.).

4. Bebyggelsens plassering

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

6. Bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse

Ved fortsatt bruk av området til frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende:

- Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 25%.
- Maksimal byggehøyde for gesims er 7,0 m og for møne 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

§ 2.6 Bolig / tjenesteyting (BKB5)

1. Formål

Område BKB5 skal nyttes til studentboliger og / eller offentlig eller privat tjenesteyting i form av undervisning, samt forskning, næringsutvikling og administrasjon tilknyttet denne virksomheten. Servicevirksomhet for studenter og ansatte, herunder barnehage, kafé, kantinevirksomhet med mer kan også etableres innenfor området.

I området inngår også parkering (både for BKB5 og BOP1), internveier og plasser. Se også krav til torg i § 8 (#1).

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes som bruksareal (m²-BRA) og skal være maksimalt 10 000 m² BRA.

3. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er 16,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

4. Bebyggelsens plassering

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

Utbygging av område BOP1 og BKB5 kan sees i sammenheng, og bygninger kan plasseres på tvers av formåls grensen mellom disse to områdene.

Bebyggelsen plasseres slik at forbindelsene mellom Osloveien i vest og turdragene GTD1 og GTD2 i øst blir ivarettatt som turveier for allmennheten gjennom områdene BOP1 og BKB5.

5. Bebyggelsens utforming

Bebyggelse som ligger inntil torget (#1) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha hovedinnganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom. Servicefunksjoner og fellesfunksjoner skal i størst mulig grad ha sin inngang mot torget (#1). Se også bestemmelser til bestemmelsesområde #1 (torg) i § 8.

Bebyggelse i område BKB5 skal ha tre som hovedmateriale i fasader.

6. Parkering

Parkering skal løses felles for område BOP1 og BKB5 og fortrinnsvis plasseres under bakken. Avkjøring til parkering skal skje i vestre del av område BKB5. Biler skal i minst mulig grad ledes inn i område BKB5.

For studentboliger gjelder følgende parkeringsnorm:

Det skal opparbeides 0,1 biloppstillingsplass og 1,0 sykkelparkeringsplass pr. hybelenhet.

I tillegg skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede pr. 100 boenheter.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 3.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål som angitt på plankartet. Det tillates justeringer av avgrensning mellom de ulike formålene for å optimalisere løsningene.

2. Avkjøringsforhold

Avkjørsler er vist på plankartet enten som del av vegens geometri eller med symbol (pil).

Avkjørsel vist med symbol viser kun hvilken veg / retning avkjørselen skjer fra. Utforming og endelig plassering fastsettes i byggesak.

3. Materialbruk

Kantstein og belegningsstein skal være av naturstein.

For samferdselsanlegg som ikke har offentlig eierform aksepteres betongstein som alternativ.

§ 3.2 Veg (SV1, SV2, SV3)

Vegene SV1 og SV2 skal være private veger med felles eierform.

For felles avkjørsel SV1 skal alle eiendommene i område BKS1, BKS2, og BKB3, samt eiendommer i område BKB2 som benytter denne veien, være medeiere med like andeler. For felles avkjørsel SV2 skal alle eiendommene i område BFS være medeiere med like andeler.

Veg SV4 er offentlig.

§ 3.3 Kjøreveg (SKV1, SKV2, SKV3)

Kjøreveg SKV1, SKV2, SKV3 skal ha offentlig eierform.

§ 3.4 Fortau (SF1, SF2, SF3)

Alle arealer regulert til fortau innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.

§ 3.5 Gang-/sykkelveg (SGS1, SGS2, SGS3)

Alle arealer regulert til gang-/sykkelveg innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.

§ 3.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Alle arealer regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg innenfor planområdet skal ha offentlig eierform. Det tillates justeringer av avgrensning mellom formålene for å optimalisere linjeføring.

§ 3.7 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Alle arealer regulert til annen veggrunn - grøntareal innenfor planområdet skal ha offentlig eierform. Det tillates justeringer av avgrensning mellom formålene for å optimalisere linjeføring.

Område SVG1 skal tilrettelegge med park, sittegrupper, markering av USN eller lignende.

§ 3.8 Kollektivholdeplass (SKH1, SKH2)

Alle arealer regulert til kollektivholdeplass innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.

§ 3.8 Holdeplass (SH)

Alle arealer regulert til holdeplass innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.

§ 4 Grønnstruktur

(pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 4.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur

1. Inngrep i vegetasjon og terreng

Sår i terrenget skal unngås, og skal i tilfelle utbedres og føres tilbake til naturlig terreng. Inngrep i vegetasjon og terreng kan tillates når det har til hensikt å styrke områdenes funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

2. Vann

Etablering av mindre dammer / vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann kan tillates i grønnstrukturen.

Eksisterende bekker skal bevares, men kan tillates omlagt dersom omleggingen har til hensikt å styrke området funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan for overvannshåndtering som på forhånd er godkjent av kommunen.

3. Bygg og anlegg

I områder regulert til grønnstruktur tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker
- Belysning
- Lekeapparater
- Treningsapparater

4. Skilt og reklame

Informasjonsskilt knyttet til arealformålet og skilting / merking av turveger tillates.

Reklame tillates ikke i områder regulert til grønnstruktur.

§ 4.2 Blå/grønnstruktur (G1, G2)

Områdene G1 og G2 reguleres til blå/grønnstruktur.

§ 4.3 Turdrag (GTD1, GTD2)

Områdene GTD1 og GTD2 skal nyttes til grønnstruktur, underformål turdrag.

§ 4.3 Turveg (GT1, GT2)

Områdene GT1 og GT2 skal nyttes til grønnstruktur, underformål turveg.

§ 4.4 Friområde (GF1)

I friområdene GF1 og GF2 kan det tillates tilrettelegging for lek og opphold, forutsatt at naturlig vegetasjon i stor grad opprettholdes og at området fremstår som en del av grønnstrukturen.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

(pbl. § 12-5 nr. 5)

§ 5.1 Naturformål (LNA1, LNA2, LNA3)

1. Bevaring av vegetasjon og terreng

Områdene skal være naturområder med vekt på biologisk mangfold.

Inngrep i vegetasjon og terreng kan tillates når det har til hensikt å styrke områdenes funksjon som naturformål eller tilrettelegge for friluftsliv, og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

2. Vann

Eksisterende bekker skal bevares, men kan tillates omlagt dersom omleggingen har til hensikt å styrke bekkens funksjon som naturelement / estetisk innslag i planområdet og skjer etter en plan for overvannshåndtering som på forhånd er godkjent av kommunen.

3. Bygg og anlegg

I områder regulert til naturformål tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker

4. Skilt og reklame

Informasjonsskilt knyttet til arealformålet og skilting / merking av turveger tillates.

Reklame tillates ikke i områder regulert til naturformål.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

(pbl. § 12-5 nr. 6)

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV1)

Områdene i Storelva er regulert til naturområde i sjø og vassdrag.

§ 7 Hensynssoner

(pbl. § 12-6)

§ 7.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor faresone – rasfare (H310) skal det ikke oppføres noen form for nye bygg. Det tillates heller ikke snauhogst eller annen form for bearbeiding av grunnen som kan øke rasfaren. Ved tiltak på eksisterende bygg eller nye anlegg innenfor området må de geotekniske forholdene dokumenteres og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.

§ 7.3 Flomfare (H320_1)

Innenfor faresone – flom (H310) skal det ikke oppføres noen form for nye bygg.

§ 7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

Område H730_1 er båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor området ligger automatisk fredet kulturminne fangstlokalitet ID 161344. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor denne sonen uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 8 Bestemmelsesområder

Torg (#1)

I bestemmelsesområde #1 Torg skal det anlegges et sentralt uteområde felles for område BKB5 og BOP1. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile torgets betydning som sentralt uterom.

Torget defineres av tilgrensende bygninger, materialbruk, møblering og beplantning. Grensen rundt bestemmelsesområdet på plankartet er veiledende og kan justeres når det har til hensikt å styrke området funksjon som felles sentralt uterom.

Området skal utformes som et bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Gangforbindelser gjennom planområdet skal lede folk til og gjennom torget slik at de underbygger torget som sentral møteplass. Varelevering skal løses slik at det gir minst mulig konflikt med myke trafikanter.

Bygninger rundt torget skal utformes slik at de styrker torget som felles uterom. Se bestemmelser knyttet til BOP1 og BKB5.

Gulvet i uterommet skal ha steinheller eller gatestein, ikke asfalt som hovedmateriale. Belegg og beplantning og grøntområder skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i rommet.

Området skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer.

Utomhusplan som viser utforming, materialbruk og møblering for torget skal inngå ved søknad om tiltak innenfor områdene BOP1 og BKB5.

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

Hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. Det reguleres derfor med mulighet for avvik fra T- 1442, Retningslinje for støy i arealplanlegging.

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

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

1. Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) §2.1 skal ikke overstige Lden 55 dB.
2. Alle boenheter skal ha en stille side
3. Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side
4. Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side
5. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming.

Krav 3 og 4 gjelder ikke ved etablering av studentboliger. Før det gis igangsettingstillatelse for studentboliger skal det foreligge en støyfaglig vurdering.