



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER 0605_ 373 Detaljregulering for Apalbakken

Utarbeidet av RingeriksHus as 15.8.2017
Revidert av Ringerike kommune 20.4.2018

1.gangs behandling i planutvalget 6.11.2017, sak 69/17
Høring og offentlig ettersyn 14.11.2017 – 8.1.2018
2.gangs behandling i planutvalget 7.5.2018, sak 34/18
Formannskapet 22.5.2018, sak75/18
Vedtatt av kommunestyret 31.5.2018, sak 63/18

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01			

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg

BFS: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_SKV: Kjøreveg

f_BRE: Renovasjonsanlegg

3. Grønnstruktur

GF: Friområde

§ 1. Fellesbestemmelser

1. Universell utforming (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4):

Gjeldende teknisk forskrift ivaretar krav om universell utforming av byggverk.

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmende, så langt det terrengmessig lar seg gjøre.

Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollen-utslipp.

2. Tekniske anlegg (jf. pbl. § 12-7, pkt. 2)
Ny bebyggelse skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges under bakken. Åpne tekniske anlegg kan integreres i bygningsmassen.

Tekniske anlegg tillates utover byggegrenser men innenfor maksimalhøyder.

3. Forurensningsloven:
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensningsloven § 7.
4. Kulturminner:
Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
5. Overvannshåndtering (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)
Overvann som genereres innenfor planområdet, skal håndteres lokalt.
6. Byggegrense (jf. pbl. § 12-7, pkt. 2)
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense mot naboer, samt byggegrense mot vei. Byggegrenser er vist på plankartet.

Det tillates etablering av vei, avfallsløsninger, parkering og gjerder ut over byggegrensene.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendig terrenginngrep unngås. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming.

7. Utforming, plassering og høyde på gjerde og hekker (jf. pbl. § 12-7, pkt. 2)
Gjerde og hekker skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv.
8. Planten dragehode – forskrift om dragehode som prioritert art (jf. pbl. § 12-7, pkt. 6)
Dersom det oppdages Dragehode i forbindelse med gravearbeid skal arbeidene stoppes og Ringerike kommune kontaktes.

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.0 Bebyggelse og anlegg- frittliggende småhusbebyggelse - BFS1

1. Formål (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Området kan nyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

2. Byggesøknad

Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert, og leveres sammen med søknad:

- Situasjonsplan i 1:500. Planen skal vise løsning av husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0.5 meter, utnyttelse av bebygd areal, terrengbehandling med høydeangivelser, parkeringskrav, adkomstforhold og løsning for avfallshåndtering og snøopplag.
- Tiltak mot radon

- Teknisk plan for vann og avløp
- Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.
- Dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og støytiltak, jf. § 2.0 punkt 3
- Oppfølgingsplan for anleggsperioden. Den skal godkjennes av kommunen og skal blant annet redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak. Den skal også redegjøre for hvordan støy- og støvplager skal forebygges i anleggsperioden, samt håndtering av overvann. Den skal også navngi en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp og avklare eventuelle klager.

3. Støy (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Støyforhold skal være i tråd med T-1442/2016. Støyberegning er utført for planen, og denne viser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende grenseverdier uten spesielle tiltak.

Dersom bebyggelse med støyfølsom bruksformål etableres innenfor støysone skal det gjennomføres støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå i henhold til regelverk.

4. Parkeringsdekning (jf. pbl. § 12-7, pkt. 7)

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunale parkeringsbestemmelser. Det skal være mulighet for å oppføre garasje/carport på eiendommen.

5. Utnyttingsgrad (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (% BYA) og skal maksimalt være som angitt på plankartet. Utnyttingsgrad skal inkludere nødvendige parkeringsplasser iht. kommunale parkeringsbestemmelser.

6. Garasje (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomte med hensyn til materialer, form og farger. Garasje kan være frittliggende eller i tilknytning til bolig. Garasjer kan plasseres inntil 1,0 m fra vei, forutsatt at garasje og adkomst ligger parallelt med veien. Fra øvrige grenser skal garasjer plasseres i en avstand på minimum 1,0 m.

7. Byggehøyde (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Maks kotehøyde for høyeste gesims for bolig med pulttak er kote 294.00 moh. Maks kotehøyde for gesims for bolig med flatt tak er kote 294.00 moh. For garasjer er maks høyde 4,0 m i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt garasjebygningen.

8. Takform (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Bygningene skal ha pulttak eller flatt tak.

9. Boligtype (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Det tillates oppføring av 3 stk. eneboliger med bi-leilighet på maks 65 m². Det kan ikke etableres flere enn 6 boenheter innenfor området inkl. bi-leiligheter.

10. Uteoppholdareal (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² per boenhet. Til MUA regnes private terrasser/balkonger, hager og fellesareal.

11. Materialbruk (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

Ny bebyggelse skal ha god form og materialbehandling. Ny bebyggelse skal oppføres med materialer og farger slik at området fremstår helhetlig. Det skal fortrinnsvis benyttes duse farger. Sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, tillates ikke.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Kjøreveg- f SKV (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

f_SKV skal nyttes til veg, og skal være felles for de eiendommer som har adkomst i Apalveien.

2. Renovasjonsanlegg f BRE (jf. pbl. § 12-7, pkt. 1)

f_BRE skal benyttes til renovasjonsanlegg.

§4. Grønnstruktur

1. Friområde GF (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4)

Området kan nyttes av allmenheten som sti for gående og syklende og skal ikke sperres av.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. § 12-7, pkt. 10)

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

2. Brannvern

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller forskriftsmessige krav.

3. Støy

Før brukstillatelse kan gis skal det dokumenteres støynivåer for utearealer og bygg som er i tråd med T – 1442/2016.

4. Fellesanlegg

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før adkomst f_SKV er opparbeidet.

5. Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis skal tilrettelegging i form veistandard og snuhammer for renovasjonsbiler være etablert i henhold til krav og retningslinjer fra HRA.

6. Skolekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.

7. Gang- og sykkelveg

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før gang- og sykkelveg langs Ringkollveien, fra avkjøring til Havna-Hemskogen til Båntjernveien er opparbeidet.

8. Busstopp

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er opparbeidet busstopp ved nytt kryss jfr. pkt. 8

9. Apalveien

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert veirett i Apalveien.

10. Krysset Båntjernveien/FV 164 (Ringkollveien)

Tilknytningen mellom Båntjernveien og FV 164 skal ha vegnormalstandard før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger.