



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utvikling

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_430 Detaljregulering for Krokenveien 23 og 40A

Utarbeidet av COWI AS, 08.02.2019
Sist revidert av Ringerike kommune 28.05.2019

Førstegangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.03.2019, sak 22/19
Høring og offentlig ettersyn 29.03.2019 til 13.05.2019
Andregangsbehandling i Formannskapet 18.06.2019, sak 88/19
Vedtak i kommunestyret 27.06.2019, sak 101/19

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Plankart og reguleringsbestemmelser	11.11.2021	LN

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Reguleringsformål

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

	<i>Feltnavn</i>
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)	
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-2
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB 1-3
Lekeplass	BLK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	
Kjøreveg	SKV 1-3
Fortau	SF
Gangveg	SGG
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)	
Friområde	GF

Eierform:

o_ = offentlig

f_ = felles

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

§ 1.1 Før rammetillatelse

§ 1.1.1 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, overvann og tilkobling til fjernvarmeanlegg.

§ 1.1.2 Situasjonsplan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utearealer inkludert lekeplass for angjeldende felt. Situasjonsplanen skal inneholde:

- bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming
- estetiske forhold; fjernvirkning/nærvirkning, materialbruk og farger
- forhold til omkringliggende bebyggelse
- gjesteparkering inkludert manøvreringsareal
- sykkelparkering
- plassering av nedgravd renovasjonsanlegg, og løsning for renovasjonsbil
- eksisterende og nytt terreng (skjæringer, fyllinger og murer)

§ 1.2 Før igangsettingstillatelse

§ 1.2.1 Rigg- og miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal det utarbeides en riggplan for anleggsperiode, samt en miljøoppfølgingsplan som beskriver natur og nærmiljø, forurensing (håndtering av overskuddsmasser) og ressursbruk (energieffektivisering, avfallshåndtering etc.).

§ 1.2.2 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent utomhusplan, samt snitt og annen dokumentasjon som viser:

- eksisterende og nytt terreng (jf. § 1.1.2)
- beplantning
- benker
- trapper
- dekke
- murer
- stigningsforhold
- avfallshåndtering
- lekeplasser (med plassering av lekeutstyr/møblering)
- oppholdsareal
- snøopplagring
- ivaretagelse av tilgjengelighet/universell utforming
- overvannshåndtering

§ 1.2.3 Fundamentering

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektering av fundamentering er utført av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse.

§ 1.3 Før brukstillatelse

§ 1.3.1 Veg, vann og avløp

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal kjøreveg, fortau, gangveg (f_SKV3 og o_SF), vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

§ 1.3.2 Fjernvarme

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal fjernvarmeledning og nødvendige tekniske installasjoner for tilknytning til fjernvarmenettet være etablert i henhold til godkjente tekniske planer.

§ 1.3.3 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 skal utearealer og lekeplass innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB2 og BBB3 skal utearealer innenfor felt og utearealer og lekeplass i felt f_BLK være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i BKS1 og BKS2 skal utearealer innenfor angjeldende tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 1.3.4 Fotgjengerovergang

Før det gis brukstillatelse skal det etableres en fotgjengerovergang over Krokenveien, samt tilknyttet fortau og/eller gangveg. Plassering av fotgjengerovergang avklares i gjennomføringsavtale (utbyggingsavtale).

Formålsbestemmelser (pbl. § 12-5)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming (pbl. §§ 12-7 første ledd nr.4 og 29-3)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper.

§ 2.2 Kulturminner (pbl. § 12-7 første ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkomme fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

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

Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinje for overvannshåndtering.

Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nære kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

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

Ved søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av nye boligbygg og vesentlige terrenginngrep skal det følge en geoteknisk vurdering.

§ 2.5 Støy og annen forurensning (pbl. 12-7 første ledd nr.3)

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

§ 2.6 Renovasjon (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Nedgravde renovasjonsløsninger skal plasseres i felt for bebyggelse og anlegg ved etablering av ny bebyggelse, og skal ha enkel tilgang fra kjøreveg.

§ 2.7 Anleggsfase (pbl. § 12-7 første ledd nr. 12)

Ved anleggsarbeid i områdene BBB1, BBB2 og BBB3 må det sørges for åpen og trygg adkomst til naboeiendommer og adkomst til skolevei. Det skal sikres varsling i god tid dersom anleggsarbeid medfører omlegging eller stenging av vei, jf. § 1.2.1 riggplan.

§ 2.8 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7 første ledd, nr. 1 og 4)

Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minst 10 m² og ha minimum 2,5 m dybde.

Felles takterrasser kan benyttes inn i beregning av uteoppholdsareal.

§ 2.9 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses områdets særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter.

Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

Det skal ved søknad om tillatelse redegjøres for tiltakets estiske sider i forhold til deg selv og omgivelsene.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

§ 3.1.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BKS1 og BKS2 omfatter areal regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.

Maksimalt bruksarealer for garasje/uthus skal ikke overstige 60 m² BRA.

§ 3.1.3 Uteoppholdsareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes 50 m² uteoppholdsareal for hver boenhet, jf. § 2.8. Arealet skal fortrinnsvis etableres på terreng. Inntil 50 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

§ 3.1.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer/uthus mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.5 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse.

§ 3.1.6 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det avsettes maks to biloppstillingsplasser, og minimum to sykkelparkeringsplasser, pr. boenhet.

§ 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

§ 3.2.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BBB1, BBB2 og BBB3 omfatter areal regulert til blokkbebyggelse.

§ 3.2.2 Utnyttelse og plassering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Utnyttelse

Felt BBB1

Bruksareal (BRA m²) for felt BBB1 = 3 880 m² fordelt på 5 etasjer og kjelleretasje.

Felt BBB2 og BBB3

Bruksarealer til parkering, boder og tekniske rom under kote + 95,5 (under og delvis under terreng) skal ikke medregnes i BRA.

Tillatt bruksareal skal for felt BBB2 ikke overstige BRA = 3000 m².

Tillatt bruksareal skal for felt BBB3 ikke overstige BRA = 1840 m², inkludert tre biloppstillingsplasser på terreng.

Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Øverste etasjer skal være innenfor linje for regulert høyde som angitt i plankart.

Bruksarealer til parkering, boder og tekniske rom under kote + 95,5 (under og delvis under terreng) skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense.

Mot Sagaveien kan balkonger krages ut inntil 2 meter over byggegrensen. Ellers innenfor planområdet kan balkonger krages ut inntil 1 m over byggegrensen.

Parkeringskjeller kan bygges under areal avsatt til f_BLK.

Sykkeloppstillingsplasser med tak kan plasseres utenfor byggegrenser.

§ 3.2.3 Uteoppholdsareal og lekeareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal for hver boenhet jf. § 2.8. Inntil 80 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

Alle boenheter skal ha tilgang til egen privat uteareal på balkong eller terrasse.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 380 m² på andreetasjes nivå, med beliggenhet mellom bygget og friområde felt o_GF (arealet er ikke inkludert i BRA m² for bygg i felt BBB1). Innenfor felles uteareal skal det etableres en lekeplass som skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 60 m² mellom bygget og Krokenveien.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*.

§ 3.2.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

Felt BBB1

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB1 = kotehøyde +116,0 moh.
Øverste etasje skal være inntrukket.

Felt BBB2 og BBB3

Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB2 og BBB3 = kotehøyde +108 moh.

Byggenes øverste etasje skal være inntrukket mot sør som vist med regulert høyde i plankartet, og med maks høyde (gesimshøyde) kotehøyde +106 moh.

§ 3.2.5 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det skal etableres garasjeanlegg i underetasje under bygg i feltene BBB1, BBB2 og BBB3: Under felt BBB1 skal det etableres 20 parkeringsplasser.
Under felt BBB2 og BBB3 skal det etableres minimum 40 parkeringsplasser.

For feltene skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal over BRA $m^2 = 60 m^2$. For boenheter med bruksareal under BRA $m^2 = 60 m^2$ skal det avsettes maksimum 0.5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Det skal i tillegg etableres minst 2 plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede for felt BBB1, og minst 2 plasser samlet for feltene BBB2 og BBB3. Disse plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier og/eller inngang til heis.

Det skal tilrettelegges for lading av EL-biler og EL-sykler i garasjeanleggene.

Det skal etableres sykkelparkering og fasiliteter for vedlikehold av sykler i garasjeanleggene eller i annet fellesareal under tak.

Det avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal under BRA $m^2 = 60 m^2$, og minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet med bruksareal over BRA $m^2 = 60 m^2$.

For feltene BBB2 og BBB3 skal det samlet avsettes minst 0,5 sykkeloppstillingsplasser under tak pr. boenhet på terrengnivå. Sykkeloppstillingsplasser med tak på terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2.6 Fjernvarme (pbl. § 12-7, første ledd nr. 1 og nr. 8)

Det skal tilrettelegges for at bebyggelsen i felt BBB1, BBB2 og BBB3 kan kobles til fjernvarmenettet. Tilknytning skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som godkjennes av fjernvarmeleverandør.

§ 3.3 Lekeplass (§ 12-7 første ledd nr. 1)

Felt f_BLK1 omfatter areal regulert til felles lekeplass for boligene i felt BBB2 og BBB3. Lekeplassen skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold. Innenfor feltet skal det etableres et regnbed/infiltrasjonssone for fordrøyning av overvann.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*, og vises i utomhusplan.

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

§ 4.2 Kjøraveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SKV1 (Sagaveien) og o_SKV2 (Krokenveien) skal være offentlig kjøreveg.

Felt f_SKV3 skal benyttes som felles adkomstveg for felt BKS1, BBB2 og BBB3.

§ 4.3 Fortau (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SF skal være offentlig fortau.

§ 4.4 Gangveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SGG skal være offentlig gangveg.

§ 4.5 Annen veggrunn, grøntareal (pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Felt o_SVG skal være offentlig og benyttes til sideareal langs fortau.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Friområde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_GF skal være offentlig friområde. Det tillates ikke tiltak som medfører at forbindelsen til Krokenveien kan oppfattes som privat.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7 nr. 6)

§ 6 # 1

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det plasseres en delvis underjordisk garasjekjeller, jf. § 3.2.2.