



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Reguleringsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER 0605_433 DETALJREGULERING ULLERÅL OG HOV SKOLER

Utarbeidet av COWI, 20.12.2017

Sist revidert 19.04.2018.

1.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 15.01.2018, sak 3/18

1. gangs behandling i formannskapet 23.1.2018, sak 1/18

Høring og offentlig ettersyn 27.1.2018 – 12.3.2018.

2. gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.05.2018, sak 35/18

2. gangs behandling i formannskapet 22.05.2018, sak 18/18

Vedtak i kommunestyret 31.05.2018, sak 64/18

Endringsliste

Nr	Endring	Dato	Sign
01	Endringen gjelder en utvidelse av busslomme, samt utbedring av internvegtrasé, gangveger og parkeringsarealer. Bestemmelsene har fått tilføyd § 5 som følge av endringen.	27.01.2022	MSA

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

Formål

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

Barnehage

Undervisning

Feltnavn

BBH

o_BU1 – o_BU2

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

Kjøreveg

Fortau

Gang- og sykkelveg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass

Parkeringsplasser

o_SKV1 – o_SKV3

o_SF1 – o_SF6

o_SGS1 – o_SGS4

SVT

SVG

o_SKH

o_SPP

3. Grønnstruktur, (pbl. 12-5, ledd 3)

Friområde

o_GF1 – o_GF3

4. Hensynssoner, (pbl. 12-6 og 11-8, ledd A.1)

Frisikt

Støysoner

H140_1 – H140_2

H210 og H220

FORMÅLSBESTEMMELSER

§ 0 – Fellesbestemmelser

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

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere (se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

Gang-/sykkelveger, fortau og andre gangforbindelser skal ha maks 2 % tverrfall.

§ 0.2 Støy (pbl. § 12-7, ledd 3)

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Det gjøres unntak for krav til støynivå utenfor fasade. Unntaket gjelder for fasader som vender mot Hovsmarkveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støynivå utenfor fasade, for veitrafikkstøy. Unntaket gjelder lærerarbeidsrom, musikkrom, rom for kunst og håndverk og liknende rom, men ikke for ordinære klasserom.

§ 0.3 Forurensning (pbl. 12-7, ledd 3)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav a og k, skal det vurderes om det må foretas undersøkelser for å avdekke om det er forurensning i grunnen.

§ 0.4 Kulturminner, (pbl. § 12-7, ledd 6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, ledd 2.

§ 0.5 Overvannshåndtering, (pbl. § 12-7, ledd 4)

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.

§ 0.6 Geotekniske vurderinger, (pbl. § 12-7, ledd 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav a og k, skal det følge en geoteknisk utredning.

§ 0.7 Tilknytning til fjernvarmeanlegg, (pbl. § 12-7, ledd 8)

Innenfor planområdet skal nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg.

§ 0.8 Bevaring av trær

Trær som er markert på plankartet skal i utgangspunktet bevares. Når enkelttrær utgår skal det reetableres nye trær av samme art som eksisterende. Før anleggsstart skal trærne innmåles. Trærne skal beskyttes i anleggsperioden.

Unntak fra denne bestemmelsen kan gis dersom trerekken erstattes av en ny trekke av samme art, og dette samlet sett gir en bedre og mer helhetlig løsning for skolens uteareal. Nye trær skal ved etablering ha en minimumshøyde på 3 meter.

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

§ 1.1 Fellesbestemmelser

§ 1.1.1 Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7, ledd 1)

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1 skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:100. Den skal inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring mot skrånende terreng
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning.
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplass for ansatte, Kiss and Ride og hente/bringe plasser, eventuell oppstillingsplass for busser og maxitaxier og sykkelparkering.
- Varelevering

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- 3D-visualisering, som fotomontasje og/eller perspektivtegninger
- Sol/skyggediagram
- Angivelse av bebyggelsens takform, takvinkel og møneretning
- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas
- Dokumentasjon av ivaretagelse av støykravene og aktuelle støytiltak.
- Identifisering av all eksisterende teknisk infrastruktur

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

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Volum og materialbruk skal tilpasses tiltakets funksjon.

Materialbruk på fasader og takflater skal ikke gi sjenerende lysreflekser.

§ 1.1.3 Vegetasjon (pbl. § 12-7, ledd 3)

Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite pollenutslipp. Bjørk, or, hassel og salix-arter skal ikke benyttes.

§ 1.2 Barnehage (BBH)

§ 1.2.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1)

Felt BBH omfatter areal regulert til barnehage, inkludert uteområde med tilhørende anlegg.

§ 1.2.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7, ledd 5)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 20 % BYA.

Parkering for barnehagen skal skje på område o_SPP. Parkering inngår derfor ikke ved beregning av %-BYA for felt BBH.

§ 1.2.3 Høyder (pbl. § 12-7, ledd 1)

Tillatt gesimshøyde for bygninger er maksimum 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 1.2.4 Utearealer (pbl. § 12-7, ledd 4)

Utearealene skal være 6 ganger størrelsen av samlet innendørs leke- og oppholdsareal i barnehagen. Utearealene skal sikres med gjerde med 1 m høyde. Det skal tilrettelegges for fri ferdsel med port i vestre og østre del av gjerdet. Arealene skal ha brukbar beliggenhet med hensyn til solforhold, helling og støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper.

§ 1.2.5 Parkering (pbl. § 12-7, ledd 7)

Parkering for barnehagen skal skje på område o_SPP.

Det skal være minimum 0,8 biloppstillingsplasser per ansatt.

Minimum 5 % av plassene (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal avsettes til elbil.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

§ 1.3 Undervisning (o_BU1 – o_BU2)**§ 1.3.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)**

Felt o_BU1 og o_BU2 omfatter areal regulert til undervisning, inkludert uteområde med tilhørende anlegg. Arealene skal være offentlige.

I område o_BU2 inngår område for av- og påstigning hvor det skal være plass til:

- 2 skolebusser
- 1 maxitaxi
- 8 personbiler

§ 1.3.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7, ledd 5)

For felt o_BU1 og o_BU2 er maks BYA % = 30 %

§ 1.3.3 Høyder (pbl. § 12-7, ledd 1)

For felt o_BU1 og o_BU 2 er tillatt gesimshøyde for bygninger maksimum 13 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppbygg på tak for tekniske installasjoner og skjermvegger/rekkverk. Nødvendige tekniske installasjoner på tak skal være samlet og tilbaketrukket og kan gå opp til 17 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 1.3.4 Utearealer (pbl. § 12-7, ledd 4)

Utearealene skal ha god beliggenhet med hensyn til solforhold, helling og støynivå, og de skal danne helhetlige sammenhengende områder innenfor feltene o_BU1 og o_BU2.

§ 1.3.5 Parkering (pbl. § 12-7, ledd 7)

Parkering skal etableres på egen tomt.

Del av parkering for ungdomsskolen, felt o_BU1, kan skje på område o_SPP.

Det skal være minimum 0,8 biloppstillingsplasser per ansatt.

Minimum 5 % av plassene (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal avsettes til elbil.

For felt o_BU1 avsettes minst 120 sykkeloppstillingsplasser. Minst 60 av disse skal være i takoverbygd sykkelstativ.

For felt o_BU2 avsettes minst 200 sykkeloppstillingsplasser. Minst 100 av disse skal være i takoverbygd sykkelstativ.

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

§ 2.1 Fellesbestemmelser

§ 2.1.1 Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7, ledd 1)

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal følge kommunalteknisk norm og godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.
- Belysningsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for alle bygningene i området.

Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

§ 2.2 Kjøreveg (o_SKV1 – o_SKV3)

§ 2.2.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Felt o_SKV1 er offentlig kjøreveg (Hovsmarkveien).

Felt o_SKV2 er offentlig kjøreveg (Flattumveien)

Felt o_SKV3 er offentlig kjøreveg (Elling M Solheims vei og Dronning Ragnhilds vei).

§ 2.3 Fortau (o_SF1 – o_SF6)

§ 2.3.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Felt o_SF1 – o_SF6 skal være offentlige fortau.

§ 2.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS4)

§ 2.4.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Felt o_SGS1 – o_SGS4 skal være offentlige gang- og sykkelveger.

o_SGS3 skal stenges med bom som hindrer bilkjøring, men skolebuss kan tillates å kjøre på o_SGS3.

§ 2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

§ 2.5.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Alt areal regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg innfor planområdet skal være offentlig og benyttes til tekniske anlegg og sidearealer langs veg.

§ 2.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

§ 2.5.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Alt areal regulert til annen veggrunn –grøntareal innfor planområdet skal være offentlig og benyttes til tekniske anlegg og sidearealer langs veg.

§ 2.7 Kollektivholdeplass (o_SKH)

§ 2.7.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Kollektivholdeplass o_SKH skal være offentlig og benyttes til bussholdeplass.

§ 2.8 Parkeringsplasser (o_SPP)

§ 2.8.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Felt o_SPP skal være offentlig og benyttes til parkering.

Innenfor felt o_SPP skal hele parkeringsbehovet for felt BBH dekkes.
Sykkeloppstillingsplassene skal ligge nær inngangsporten til barnehagen.

Innenfor felt o_SPP kan deler av parkeringsbehovet for felt BU1 dekkes.

§ 3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 ledd 3)

§ 3.1 Friområde (o_GF1 – o_GF3)

§ 3.1.1 Formål (pbl. § 12-7, ledd 1 og 14)

Felt o_GF1 og o_GF3 skal være offentlige friområder. Her tillates ikke oppføring av bygninger eller annen bruk som er til hinder for området formål som friområde.

Transport i forbindelse med tømmerdrift og andre skogskjøtselstiltak tillates i område o_GF1, samt tilrettelegging for dette gjennom etablering av skogsbilveg dimensjonert for tømmertransport.

§ 4. Hensynssoner (pbl. § 12-6 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings- og støysoner

§ 4.1.1 Frisikt (pbl. § 11-8, ledd A.1) (H140_1 – H140_2)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 4.1.2 Støysoner (pbl. § 11-8, ledd A.1) (H210 og H220)

Uteoppholdsareal skal ikke legges i rød støysone (H210) eller gul støysone (H220).

Bebyggelse kan føres opp i gul støysone (H220) dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

§ 5. Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

§ 5.2 Bestemmelsesområde for utforming, område #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates terrengtilpasning og terrengarbeider nødvendige for oppføring og eventuelt senere reparasjoner av terrengmur på o_SPP. Det tillates lysarmaturer og at eventuell drensledning og sokkel på muren kommer innenfor bestemmelsesområdet så lenge dette ikke er til hinder for vegetasjonen på terrenget. Etter eventuelle terrengarbeider skal området revegeteres. Det skal være vekstjordlag på minimum 50cm og det skal benyttes stedegen vegetasjon.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før det gis rammetillatelse til anleggsarbeid i felt for samferdselsanlegg skal det foreligge godkjent teknisk plan, jf. kravene som er angitt i § 2.1.

§ 6.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt for bebyggelse og anlegg skal det foreligge godkjent situasjonsplan, jf. kravene som er angitt i § 1.1.

§ 6.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt for bebyggelse og anlegg skal brannvannskapasitet være sjekket og behov for eventuelle utbedringstiltak avklart.

§ 6.4 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt BBH, BU1 og BU2 skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykravene og aktuelle støytiltak for det aktuelle feltet. Jf. § 0.2.

§ 6.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt for bebyggelse og anlegg skal utearealer mv. være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan.

§ 6.6 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt for bebyggelse og anlegg skal veg, vann- og avløpsnett i planområdet være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

§ 6.7 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BBH, BU1 og BU2 skal eventuelle nødvendige avbøtende tiltak mot støy for det aktuelle feltet være ferdigstilt.

§ 6.8 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BU1 og BU2 skal alle fortau og gang-/sykkelveger innenfor planområdet være ferdigstilt.