



RINGERIKE KOMMUNE

Reguleringsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan 439 Detaljregulering for HVERVENKASTET

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 12.10.2018

Revidert 19.12.2019

Sist revidert 23.11.2023

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.12.18, sak 88/18
Høring og offentlig ettersyn 11.12.18-16.02.19
 2. gangsbehandling i formannskapet 2 22.01.2020, sak 2/20
Vedtatt i kommunestyret 03.03.2020, sak 22/20
Vedtatt administrativt 01.03.2022, sak 00/2024

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

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

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> |
|---|-----------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg, | |
| – Forretninger | BF1 |
| – Bevertning | BB1 |
| – Bensinstasjon/vegserviceanlegg | BV1 |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| – Offentlig kjøreveg | o_SKV 1 - 2 |
| – Annen veggrunn-grøntareal | o_SVG 1 - 5 |
| – Gang-/sykkelveg | o_SGS 1 |
| – Fortau | SF 1 |
| – Parkering | SPA 1 |
| Sikringssoner | |
| - Frisiktsone | H140 1-2 |

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

§ 1.1 Før tiltak

1. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen (bygging og graving), skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser i henhold til krav gitt i Forurensningsforskriften kap. 2. Dette gjelder uavhengig av om tiltaket for øvrig er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven eller ikke. Hvis undersøkelser viser forurensning, dette gjelder også alunskifer, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Påvist forurensning skal varsles kommunens forurensningsmyndighet.

§ 1.1a. Rekkefølgebestemmelse for felt BB1

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det opparbeides gang/sykkelvei på gnr/bnr. 38/135 langs parkeringsplassen, felt SPA1. Ny gang/sykkelvei skal opparbeides i fortsettelsen av gang/sykkelveien på felt o_SGS1.

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det i søknaden gjøres en trafikkfaglig vurdering av trafiksikkerhet og behov for eventuelle andre tiltak for myke trafikanter.

§ 1.2 Før brukstillatelse

1. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg som eventuelt skal overtas av kommunen er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.
2. Trafikkarealer innenfor planområdet skal opparbeides før brukstillatelse for ombygde lokaler til dagligvareforretning kan gis.
3. Før endret bruk av næringsbygg skal parkeringsplassen, felt SPA1, være opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:
Plassering av bygg, tilpasning til omgivelsene, utnyttelse av ubebygde areal, adkomst og gangforbindelser, tilstrekkelig parkeringsareal inkl. sykkelparkering og plass for renovasjon.
5. Før det gis brukstillatelse til dagligvarebutikk innen planområdet:
 - a. Det skal inngås avtale med vegmyndighetene med hensyn til planlegging og gjennomføring av vegtiltak.
 - b. Vegmyndighetene skal godkjenne utforming av tiltak i rundkjøringen før endret bruk av næringsbygg, felt BF1. Det gjelder også hvorvidt rundkjøringens armer til/fra nord skal endres, slik at det blir to innfarter og én utfart, i stedet for én innfart og to utfarter som i dag.
 - c. Gangfelt nord for rundkjøringen flyttes ca. 20 m mot nord. Det vises her til illustrasjonsplanen vist i planbeskrivelsen. Eksakt plassering skal godkjennes av vegvesenet.

Formålsbestemmelser

§ 2 Fellesbestemmelser

1. Bygningers plassering (jf. Pbl § 12-7 pkt. 2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen er vist på plankartet.

2. Overvannsanlegg (jf. Pbl § 12-7 pkt. 3)

Overvann skal tas hånd om på egen grunn.

Ved behov kan det anlegges fordrøyningsbasseng og andre lokale løsninger for overvann.

3. Kulturminner (jf. Pbl § 12-7 pkt. 6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

Området for bebyggelse og anlegg er oppdelt i felt for forretninger, bevertning og bensinstasjon/vegserviceanlegg.

§ 3.1 Forretning BF1 (jf. Pbl § 12-7 pkt.1)

Felt BF1 skal nyttes til forretninger.

§ 3.1 a. Utnyttelse (jf. Pbl § 12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 6 700m² BRA, hvilket tilsvarer dagens bygg. Det skal ikke medregnes BRA for imaginære etasjeplan.

Dagligvareforretningen skal maksimalt ha en samlet salgsflate på 1500 m².

Detaljvarehandel inkludert dagligvare skal begrenses til å omfatte maks 3000 m².

I tillegg kommer volumvarer/arealkrevende varer som kan omfatte 1000 m².

Resterende arealer innenfor maks BRA skal ikke benyttes til handel, men andre formål innenfor reguleringsformålet.

På feltet kan det opparbeides boder, anlegg for avfallsoppsamling og parkeringsplasser for sykler.

§ 3.1 b. Byggehøyde (jf. Pb I§ 12-7 pkt.1)

Maksimal gesimshøyde til kotehøyde 130.

§ 3.1 c. Bebyggelsens utforming (jf. Pb I§ 12-7 pkt.1)

Fasader skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

§ 3.1 d. Miljøhensyn. (jf. Pbl § 12-7 pkt.3)

I kontorrom skal støynivå ikke være høyere enn $L_{ekv}=35$ dBA eller $L_{maks}=50$ dBA.

§ 3.2. Bevertning BB1 (jf. Pbl § 12-7 pkt.1)

Felt BB1 skal nyttes til bevertningssted med overnattingsmuligheter.

§ 3.2 a. Utnyttelse (jf. Pbl § 12-7 pkt.1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 60 % BYA. Prosent skal regnes ut fra arealet til avsatt byggeområde og omfatter kun bygninger og deres overbygg.

På feltet kan det opparbeides boder, anlegg for avfallsoppsamling og parkeringsplasser for sykler.

§ 3.2 b. Byggehøyde (jf. Pbl § 12-7 pkt.1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal mønehøyde 11 meter over eksisterende terreng.

§ 3.2 c. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl § 12-7 pkt.1)

Fasader skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

§ 3.2 d. Miljøhensyn (jf. Pbl § 12-7 pkt.3)

I rom med støvfølsom bruk skal støynivå ikke være høyere enn $L_{ekv}=30$ dBA eller $L_{maks}=45$ dBA.

§ 3.3. Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV1 (jf. Pbl § 12-7 pkt.1)

Felt BV1 skal nyttes til bensinstasjon/vegserviceanlegg.

§ 3.3 a. Utnyttelse (jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Total utnyttelse skal ikke overstige 15 % BYA. Prosent skal regnes ut fra arealet til avsatt byggeområde og omfatter kun bygninger og deres overbygg.

På feltet kan det opparbeides boder, anlegg for avfallsoppsamling og parkeringsplasser for sykler og biler.

§ 3.3 b. Byggehøyde (jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Bygninger kan oppføres med flate tak. Maksimal gesimshøyde 10 meter over eksisterende terreng.

§ 3.3 c. Bebyggelsens utforming (jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Fasader skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

§ 3.3 d. Parkering (jf. Pbl § 12-7 pkt. 4 og 7)

Parkering kan anlegges på bakkeplan. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal omfatte minst 2 plasser.

§ 3.3 e. Miljøhensyn (jf. Pbl § 12-7 pkt. 3)

I rom med støvfølsom bruk skal støynivå ikke være høyere enn $L_{ekv}=30$ dBA eller $L_{maks}=45$ dBA.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1. Kjøreveg o_SKV 1-2 (jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Feltene o_SKV 1-2 skal nyttes til offentlige veger.

§ 4.2. Annen veggrunn – grøntareal o_SVG 1-5 (jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Feltene o_SVG 1-5 skal nyttes til grøntrabatter. De kan beplantes med trær.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg o_SGS 1(jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Felt o_SGS 1 skal nyttes til gang-/sykkelveg.

§ 4.4 Fortau SF1 (jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Felt SF1 skal nyttes til fortau.

§ 4.5 Parkering SPA1 (jf. Pbl § 12-7 pkt. 1)

Felt SPA 1 skal nyttes til parkeringsplasser. Parkering kan anlegges på bakkeplan.

Parkering tilpasset bevegelsehemmede skal omfatte minimum 10 plasser.

Det skal anlegges minimum 2 parkeringsplasser med hurtigladestasjon for el-biler.

Det skal avsettes minimum 77 parkeringsplasser for biler og 40 parkeringsplasser for sykler knyttet til forretningsformålet, felt BF1.

For formålet bevertning, felt BB1, er minimumskravet 21 parkeringsplasser for biler og 10 for sykler.

På tilhørende grøntarealer kan det være plen og lave busker. Det settes ikke krav til å opparbeide dette.

Avkjøringen til E 16 er felles for hele planområdet.

5. Hensynssoner

5.1 Sikringssone friskt (jf. Pbl § 12-7 pkt. 2/4)

Sikringssone friskt skal ivareta nødvendig friskt ved avkjørsler. I frisktsonen skal det ikke forekomme vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 meter over tilliggende vegnivå.