



REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_450 Detaljregulering for Loeshagen

Utarbeidet av Mjøsplan AS 23.11.2023
Sist revidert 08.11.2023

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.06.2023, sak 44/23
 1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 14.06.2023, sak 37/23
- Høring og offentlig ettersyn 27.06.2023 - 02.09.2023.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 29.01.2024, sak 02/24
 2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 07.02.2024, sak 03/24
- Vedtak i kommunestyret 22.02.2024, sak 10/24
-

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.

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for oppføring av boliger innenfor et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for variert boligbebyggelse med småhusbebyggelse som tomannsbolig/enebolig, rekkehus/kjedehus og lavblokk. Planen skal også sikre gode leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg og utbedring av kryss og adkomstvei. Gangforbindelse langs Hvalsveien forlenges frem til adkomstveien til nytt felt.

2 Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge følgende:

- Skolekapasitet skal være dokumentert.
- Beskrivelse av ivaretagelse av matjord jf. 3.3 og massehåndtering og naturkvaliteter jf. 3.4.
- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 4.1.
- Beskrivelse av estetikk og omgivelseskvalitet jf. 4.5.

2.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 4.2.

2.3 Før tillatelse til bruk

Før det gis tillatelse til bruk for boliger skal følgende være komplett opparbeidet:

Lekeareal skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis innen planområdet, eller innen uke 28 påfølgende sommer.

Tilrettelegging for renovasjonsbil

GS-veg inkl. løsning for busstopp skal være ferdigstilt.

Det skal være avklart eventuelle behov for støytiltak for tilstøtende naboeiendommer. Støytiltak skal gjennomføres der støyberegningene viser at bebyggelsen har støynivå over gjeldende grenseverdier i støyretningslinjene T-1442/21 eller til enhver tids gjeldende støyretningslinje.

Parkeringsplass(er) tilhørende omsøkte bolig(er) skal være ferdig opparbeidet. For BBB1 skal hele parkeringsplassen f_SPA2 være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis innenfor feltet.

For BFS1 skal avkjøring som i plankart er markert med stenging av avkjørsel være sanert.

Tiltak for å hindre erosjon i forbindelse med bekken, og kulverter med dimensjonering for 200 års flom skal være ferdig opparbeidet, j.f 4.2.1.

Kvittering for mottatt matjord skal fremvises jf.3.3.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

Fellesarealer på bakkeplan skal tilrettelegges for bevegelseshemmede slik at de kan benyttes av alle på like vilkår. Minimum 50 % av boenhetene skal være utformet som tilgjengelige boenheter. For blokkbebyggelsen gjelder dette for alle boenheter på bakkeplan. Bepantning skal ikke skje med allergifremkallende vekster.

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

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

3.3 Ivaretagelse av matjord

Matjord skal ivaretas i tråd med jordvernplan datert 10.11.2022. Det skal ved rammesøknad beskrives hvordan overskudd av matjord skal bevares og tilbakeføres til dyrka mark. Beskrivelsen skal inneholde redegjøring for hvordan matjorda skal fjernes, og for hvordan og hvor matjorda skal gjenbrukes. Mattilsynet og kommunens landbruksforvaltning skal varsles og godkjenne flytting av matjord. Det skal meldes ifra ved oppstart av flytting, og ved gjennomført flytting. Kvittering for mottatt matjord skal fremvises ved søknad om tillatelse til bruk.

3.4 Massehåndtering og ivaretagelse av naturkvaliteter

Asketrær skal bevares der det er mulig.

Ved graving eller flytting av masser som inneholder fremmede arter oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste, skal massene håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder, eller deponeres i varig deponi.

Ved bortkjøring av masser skal:

- massene dekkes godt under transport
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før disse tas i bruk andre steder
- massene leveres til godkjent varig deponi / mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall

3.5 Overvann (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Overvann som genereres innenfor planområdet, skal håndteres lokalt til terreng for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

3.6 Plassering av pumpestasjon og trafo

Pumpestasjon for avløp og trafo tillates plassert innenfor hele planområdet, uavhengig av formål og byggegrense. Det tillates plassering inntil 1 m fra formålsgrense. Pumpehus og trafo skal ikke etableres i konflikt med frisktsonene.

Plassering av pumpestasjon skal være i henhold til VA-plan.

Plassering av trafo skal skje i samråd med strømleverandør.

Pumpehuset og trafo skal beises eller males i jordfarger eller være av ubehandlet treverk.

Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

4. Fellesbestemmelser

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge kart og dokumentasjon for:

4.1.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal ved rammesøknad leveres i målestokk 1:200 eller 1:500 og skal inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Areal for snøopplag, renovasjon og plassering av sykkelparkering.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer, ledninger og eventuelle pumpestasjoner).
- Overvannstiltak.
- Lekeplasser med redegjørelse for universell utforming og materialbruk.

4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge kart og dokumentasjon for:

4.2.1 Teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen eller fylkeskommunen, må tekniske planer og byggeplaner være godkjent, og gjennomføringsavtale mellom partene foreligge. Alle kulverter og overvannsledninger skal dimensjoneres til å håndtere en 200 års flom. Kulvert under fylkesvei skal oppgraderes. Plassering av busstopp innenfor SGS skal skje i samsvar med fylkeskommunen.

Geoteknisk vurdering av lokal stabilitet og av behov for tiltak for å hindre erosjon skal være gjennomført og dokumentert. Herunder inngår prosjektering av kulverter samt omlegging og erosjonssikring av bekken. Hydraulisk analyse datert 11.04.2022 og tekniske tegninger utarbeidet av Cowi datert 07.10.2022/14.11.2022 skal legges til grunn. Tiltak skal gjennomføres før det gis tillatelse til bruk, j.f 2.3.

Teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal vise:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Overvannsprosjektering og gjennomføring skal sikre at det ikke blir økt avrenning.
- Løsning for vann og avløp inkl. pumpestasjon.
 - Løsning for veiareal, gang- og sykkelveg, busstopp og snuhammer

- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

4.2.2 Utomhusplan

Følgende skal suppleres og dokumenteres på utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og eventuell belysning.
- Møblering og plassering av lekeutstyr på f_BLK.
- Plassering av terrengforstøtning, murer og trapper og lignende.
- Plantevalg. Det tillates ikke bruk av allergifremkallende plantearter eller svartelistede arter.

4.3 Parkering og bod

Det skal tilrettelegges med ladepunkt for el-biler og el-sykler. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

For felt BFS1 og BKS1 og 2 skal krav til antall parkeringsplasser for bil skal følge kommunens til enhver tids gjeldende parkeringsnorm. Minst en parkeringsplass for bil være i garasje/carport.

For felt BBB skal biloppstillingsplasser for beboerne skal dekkes innenfor felt f_SPA2. For boenheter inntil 80 m² BRA skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. For boenheter over 80 m² BRA skal det settes av 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minst en av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

Hver boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

4.4 Uteoppholdsareal

Hver boenhet innenfor BFS1 skal ha tilgang på minst 200 m² MUA for enebolig og minst 150 m² MUA per boenhet i tomannsbolig.

Hver boenhet innenfor BKS1-2 skal ha tilgang på minst 100 m² privat uteoppholdsareal. Inntil 30% av uteoppholdsareal kan dekkes på privat balkong, terrasse/takterrasse eller lignende.

Innenfor BBB1 skal det tilrettelegges med minst 25 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Hver boenhet skal i tillegg ha tilgang på minst 11 m² privat uteoppholdsareal på terrasse/balkong, platting eller lignende. Totalt minimum 36 m² MUA pr. boenhet.

4.5 Estetikk og omgivelseskvalitet

Bebyggelse og de fysiske omgivelsene skal ha en harmonisk og god arkitektonisk utforming. Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et helhetlig og variert arkitektonisk uttrykk og skal tilpasses området, og eventuelt tilføre nye visuelle kvaliteter. Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren. Det skal ved søknad om rammetillatelse inngå en estetisk redegjørelse for tiltaket som skal omtale estetikk og omgivelseskvalitet.

5. Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5

5.1 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse BFS1 og BFS2

5.1.1 Formål

BFS1 omfatter deler av eksisterende boligeiendommer. Innenfor BFS1 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse som enebolig eller tomannsbolig, i inntil to etasjer pluss evt. sokkel.

BFS2 omfatter frisiktsone. Bebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.

5.1.2 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) med tilhørende biloppstillingsplass(er) er $BYA=30\%$.

5.1.3 Byggehøyder og utforming

Innenfor BFS1 tillates det oppført boligbebyggelse i inntil 2 etasjer pluss eventuell sokkel. Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak. Andre takformer tillates ikke.

Maks mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

For underordnede bygninger som uthus/garasje eller lignende er maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 meter.

5.1.4 Terrengtilpasning

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad. Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig. Ved oppføring av støttemur høyere enn 1,5 meter skal det legges opp til en trappet løsning.

5.2 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 og BKS2

5.2.1 Formål

BKS1 og BKS2 skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse i inntil to etasjer i form av rekkehus/kjedehus. Planlagt bebyggelse er angitt med omriss i plankartet. Det tillates avvik på inntil 1 meter ved plassering av bygg.

Innenfor BKS1 tillates det oppført inntil 4 boenheter.

Innenfor BKS2 tillates det oppført inntil 6 boenheter.

5.2.2 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) med tilhørende biloppstillingsplass(er) er for BKS1 = % $BYA=45\%$ og for BKS2 = % $BYA=45\%$.

5.2.3 Byggehøyder og utforming

Innenfor BKS1 og BKS2 tillates det oppført bebyggelse i inntil 2 etasjer inkl. eventuell sokkel. Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak. Andre takformer tillates ikke.

Maks mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

For underordnede bygninger som uthus/garasje eller lignende er maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 meter.

Maks tillatt kotehøyde innenfor BKS1 er 216 moh.

Maks tillatt kotehøyde innenfor BKS2 er 215,5 moh.

5.2.4 Terrengtilpasning

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad.

Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig. Ved oppføring av støttemur høyere enn 1,5 meter skal det legges opp til en trappet løsning.

5.3 Bebyggelse og anlegg – Boligblokk BBB1

5.3.1 Formål

Innen felt BBB1 tillates det oppføring av 1 lavblokk med maks 9 boenheter.

Planlagt bebyggelse er angitt med omriss i plankartet. Det tillates avvik på inntil 1 meter ved plassering av bygg.

5.3.2 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttelse i prosent bebyggt areal (% BYA) er % BYA=45%.

5.3.3 Byggehøyder og utforming

Innenfor BBB1 tillates det byggehøyde tillates oppføring av 1 lavblokk med inntil 3 etasjer. Det tillates kun takform flatt tak.

Maks gesimshøyde: 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2,0m over tillatt gesimshøyde.

For underordnede bygninger som uthus/garasje eller lignende er maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 5,5 meter.

Maks tillatt kotehøyde innenfor BBB1 er 219 moh.

5.3.4 Terrengtilpasning

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad. Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig. Ved oppføring av støttemur høyere enn 1,5 meter skal det legges opp til en trappet løsning.

5.4 Bebyggelse og anlegg – Lekeplass f_BLK

5.4.1 Formål

f_BLK er felles leke- og oppholdsareal for alle beboere innenfor planområdet. Lekeplassen skal utformes med grønne universelt utformede overflater og inneholde blant annet lekeapparater som huskestativ, sandkasse og sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

5.4.2 Utnyttingsgrad

f_BLK skal utformes med grønne universelt utformede overflater og inneholde blant annet lekeapparater som huskestativ, sandkasse og sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

Lekearealet skal skjermes med hekk og/eller gjerde mot tilstøtende eiendommer og evt. adkomstvei SKV4. Mot vei må skjermingen utformes på en slik måte at den ikke er til hinder for frisikt.

Det tillates anlagt fordrøyningsmagasin i grunnen.

Det tillates bygging av utedue/grillhytte eller lignende felles samlingsareal for planområdet med inntil 50 m² BYA.

5.5 Bebyggelse og anlegg – Renovasjon f_BRE

5.5.1 Formål

f_BRE1 skal benyttes til felles renovasjon for alle beboerne innenfor planområdet.

Det skal benyttes nedgravd løsning. Renovasjonsløsning skal være i henhold til enhver tids gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg o_SKV 1-2, f_SKV 3-4 og SKV 5-6

o_SKV1 er del av en eksisterende offentlig veg.

o_SKV2 er del av en eksisterende offentlig veg.

f_SKV3 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor planområdet og tilstøtende eiendommer.

f_SKV3 skal ha asfaltert veibredde minimum 4 meter. I krysset SKV3/SKV4 skal det tilrettelegges for snuplass til renovatør.

f_SKV4 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor BKS1-2 og BBB1. f_SKV4 skal ha asfaltert veibredde minimum 3,5 meter.

SKV5-6 er private adkomstveger. SKV5-6 skal ha kjørebanebredde minimum 3 meter med grus- eller asfaltdekke

6.2 Gang- og sykkelveg o_SGS

Eksisterende offentlig gang- og sykkelvei skal videreføres og det skal etableres ny del av gang- og sykkelveg som vist på plankart. Gang- og sykkelvegen reguleres med bredde minimum 3,25 meter inkludert skulder utside. Det skal etableres rekkverk mot o_SKV1. Kjøring over gang- og sykkelveg for service og vedlikehold av pumpestasjon tillates.

Langs SGS skal det legges til rette for busstopp. Busstoppet skal utformes i hht. Vegvesenets standard j.fr. håndbok N100/V123 og godkjennes av fylkeskommunen.

6.3 Annen veggrunn - grøntanlegg o_SVG 1-4, f_SVG 5-11 og SVG 12-13

o_SVG1-4, f_SVG 5-11 og SVG 12-13 omfatter sideareal som er nødvendig for drift og vedlikehold av kjøreveg o_SKV1-2, f_SKV 3-4 og SKV 5-6. Arealene skal benyttes til blant annet skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.

o_SVG1-4 er offentlige arealer tilknyttet offentlig vei.

Støttemurer tillates innenfor arealene ved behov.

Innenfor SVG3, SVG5 og SVG7 tillates det plassert pumpestasjon samt erosjonssikring av bekk. Bekkens funksjon skal sikres og det skal tilstrebes ivaretagelse av bekkens kantvegetasjon og biologisk mangfold.

6.4 Parkering f_SPA1 og f_SPA2

f_SPA1 er felles for alle beboere innenfor planområdet og skal fungere som oppstillingsplass for renovatør.

f_SPA2 skal benyttes til felles parkeringsplass for beboere innenfor felt BBB1.

7 Grønnstruktur

7.1 Blå/grønnstruktur GBG1 og GBG2

Innenfor GBG1 og GBG2 tillates det plassert pumpestasjon samt erosjonssikring av bekk. Det er ellers ikke tillatt med inngrep utover nødvendig vedlikehold for å opprettholde bekkens funksjon, kantvegetasjon og biologisk mangfold.

7.2 Turveg f_GT

Det skal etableres felles snarvei/smett som skal være åpen for allmenn ferdsel. Smettet skal være bindeledd mellom adkomstvei SKV4 og sti/snarvei som skal etableres langs tilstøtende jordekant til idrettsanlegget.

8 Landbruk, natur og friluftsmål, samt reindrift

8.1 Landbruk, natur og friluftsmål L

L omfatter sidearealer til bekkeløpet og tilstøtende jordbruksareal som benyttes delvis som dyrket mark. Det er tillatt med jordbruksdrift. Det er ikke tillatt med inngrep utover nødvendig drift og vedlikehold for å opprettholde bekkens funksjon, kantvegetasjon og biologisk mangfold.

9 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

9.1 Frisiktsone H140 1-2 (pbl. § 12-6 nr. 1)

Frisiktsoner H140_1 og H140_2 er vist med skravur i plankartet. Frisiktsone skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, bygg, anlegg eller gjenstander. Vegetasjon og annet skal ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegplan. Enkelstående trær og lignende som ikke hindrer sikten kan tillates.

- Frisikt mot offentlig kjøreveg SKV1 skal være 10x45m
- Frisikt mot offentlig kjøreveg SKV2 skal være 6x36m.
- Frisikt Gang- og sykkelveg skal være 3x40m

9.2 Buffersone landbruk H510 (pbl. § 12-6 nr. 1)

Buffersone landbruk H510 er vist med skravur i plankartet. Innenfor buffersonene skal det tilstrebes at eksisterende vegetasjon blir stående. Det skal legges et jorddekke som muliggjør beplantning av buskvegetasjon eller annen vegetasjon som gir en reel buffersone mot støv, støy og sprøytemidler fra landbruket. Buffersonen skal beplantes med lokale arter/stedegen vegetasjon. Det er ikke tillatt å oppføre mur eller andre typer bygg og anlegg.

9.3 Faresone flom H320 (pbl. § 12-6 nr. 1)

Område H320 er avsatt til faresone for flom. Ved tiltak innenfor området skal hydraulisk analyse datert 11.04.2022 og tekniske tegninger utarbeidet av Cowi datert 07.10.2022/14.11.2022 legges til grunn for valg av løsninger.

10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

De seks automatisk fredede kulturminnene, id 266117, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk undersøkning.