



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_468

Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS, 24.05.2022

Sist revidert 24.10.2022

- 1.gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.03.2022, sak 15/22
 - 1.gangsbehandling i Formannskapetets Strategi og Plan 16.03.2022, sak 11/22
 - Høring og offentlig ettersyn 26.03.2022 – 07.05.2022.
 - 2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 15.08.2022, sak 60/22
 - 2. gangsbehandling i Formannskapetets Strategi og Plan 14.09.2022, sak 31/22
 - 2. gangsbehandling i Formannskapetets Strategi og Plan 19.10.2022, sak 38/22
 - 2. gangsbehandling i Formannskapetets Strategi og Plan 16.11.2022, sak 41/22
 - Vedtak i kommunestyret 09.12.2022, sak 152/22
-

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 mindre endringer.

Planens hensikt

Hovedformålet med planen er å regulere for en fortetting av eiendommen gnr/bnr 137/24. Planområdet omfatter også gnr/bnr/fnr 137/1/28 og 137/1/27, for å sikre en helhetlig plan for område og trafikksikker skolevei.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

§ 1.1 Før rammetillatelse

Skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse gis.

§ 1.2 Før igangsettingstillatelse gis

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal alle fellesarealer erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen (jf. pbl. § 20-2).

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal plan for overvannshåndtering være godkjent.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal Viken fylkeskommune godkjenne søknad om avkjøring. Intern avkjøring f_SKV2-4 med tilhørende sidearealer skal være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge godkjent plan for vann og avløp.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal eventuelle ledninger til vann, avløp og overvann over annen manns grunn være sikret for alle eiendommer ved tinglyst erklæring.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det redegjøres for hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge en varmeplan.

§ 1.3 Før brukstillatelse gis

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BFS1 og BKS1 skal ubebygde arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 2.1.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BFS1 og BKS1 skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 2.1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivarettatt, jf. § 2.2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal turveiene f_GT1 og f_GT2 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BKS1 skal parkering f_SPA1 og sykkelparkering f_SPA2 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal strøm, vann- og avløp være ferdig opparbeidet.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Dokumentasjonskrav ved byggesøknad (§ 12-7 nr. 4)

Med byggesøknad skal følge:

- Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.
- Utomhusplan i målestokk 1:500, som for alle fellesarealer og ubebygde deler av felter skal vise:
 - Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny vegetasjon og, hvis aktuelt, eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - Plassering av eventuelle kommunaltekniske anlegg som sluk, kummer og ledninger
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - Parkering for sykkel
 - Parkering for bil; biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
 - Areal for av- og pålessing, varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde
 - Materialbruk

§ 2.2 Overvannshåndtering

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

Takvann og overflatevann skal infiltreres og ved behov fordrøyes, primært ved bruk av naturbaserte løsninger som permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.

Det skal etableres eget anlegg som håndterer overvann i parkeringskjeller.

§ 2.3 Uteoppholdsareal

Areal avsatt til lek og opphold skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke, klatreareal eller lignende for å kunne beregnes som en del av uteoppholdsareal (MUA).

For hver boenhet skal det være minimum 50m² uteoppholdsareal (MUA) til privat bruk.

Uteoppholdsarealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. De bør opparbeides best mulig for alle funksjonsnivåer og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

§ 2.4 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdet. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Plantearter som er allergiprovoserende skal ikke benyttes utendørs.

§ 2.5 Kulturminner (pbl. § 12-7 punkt 6, samt kulturminneloven §8, 2.ledd)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

§ 2.6 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snø-opplag må ikke være til hinder for frisikten.

§ 2.7 Teknisk anlegg

Det er tillatt med mindre tiltak tilknyttet vann- og avløpsledninger og strømforsyning. Tekniske anlegg tillates utover byggegrenser men innenfor maksimalhøyde i frisiktsoner jf. §2.6

Trafokiosk skal plasseres minst 2 meter utenfor regulert veggrunn.

§ 2.8 Grunnforhold

Løsmasseskråninger brattere enn 1:2 skal rassikres.

§ 2.9 Estetikk

Planlagt bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse tillates likevel en mer moderne arkitektonisk utforming. Utbyggingen skal gis et helhetlig preg.

Bestemmelser til arealformål

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 BFS1: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

I BFS1 er det tillatt å oppføre én enebolig pr. tomt. Bi-leiligheter tillates ikke.

Det skal etableres 2 bil-parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. Sykkelparkering håndteres på egen tomt.

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA 25%.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5m og 9m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark eller takoppløft. Gesimshøyde for ark/takoppløft må likevel ikke gå over mønehøyde.

På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger

- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 5m.
- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.

Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader. Møneretning skal være som definert i plankart.

Frittstående uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom.

Garasje/carport kan oppføres inntil 1m fra eiendomsgrense innad i planområdet, men skal ha en avstand på minimum 4m mot planavgrensningen. Boliger skal ha minimum 4m avstand til eiendomsgrense. Garasje/carport kan henge sammen med bolig.

Forstøtningsmurer med høyde inntil 1m, kan oppføres inntil 1m avstand fra planavgrensningen.

§ 3.2 BFS2: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor BFS2 kan det oppføres bolighus i inntil 1½ etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA 20%.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen, med møneretning som vist i planen. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22° og 28° for en etasjes hus og 35° og 40° for 1 ½ etasjes hus.

Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40m² inklusive bod. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.

§ 3.3 BKS1: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

I BKS1 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter. Over terreng kan bebyggelsen være sammenhengende, eller ligge fristilt. Ved fristilt bebyggelse over terreng skal ikke avstand mellom husene være mindre enn 2,6 m. Bi-leiligheter tillates ikke. Oppføring av garasje/carport på egen eiendom tillates ikke.

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=35%.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5m og 9m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark eller takoppløft. Gesimshøyde for ark/takoppløft må likevel ikke gå over mønehøyde.

Maksimal mønehøyde, kote +286.7.

På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger

- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 5m.
- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.

Mønevinkel skal være mellom 25 og 35 grader.

Det skal etableres felles parkeringskjeller for BKS1, med plass for to biler pr. boenhet.

Forstøtningsmurer med høyde inntil 1m, kan oppføres inntil 1m avstand fra planavgrensningen. Forstøtningsmur til innkjøring i parkeringskjeller for BKS1 kan oppføres utenfor byggegrensen, og ha nødvendig høyde.

§ 3.4 f_BRE1, BRE2-3: Renovasjonsanlegg

f_BRE1 skal benyttes til felles husholdningsavfall for BFS1 og BKS1.

BRE2 skal benyttes til husholdningsavfall for tomt 1 i felt BFS2.

BRE3 skal benyttes til husholdningsavfall for tomt 2 i felt BFS2.

§ 3.5 f_BLK: Lekeplass

f_BLK skal benyttes til felles leke- og uteoppholdsareal, og opparbeides etter kommunens krav til lekeplasser. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

f_BLK skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det bør opparbeides best mulig for alle funksjonsnivåer (og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne.)

f_BLK skal være felles for BFS1 og BKS1.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 f_SKV2-4 og o_SKV1 og 5: Kjørøveg

f_SKV2 skal være felles for BFS1 og BKS1. Bredder på kjørebane skal være 4,5m, med 1,75m sideareal på hver side.

Arealet har to bruksområder:

- Avkjørsel for BFS1 og BKS1
- Avkjørsel for renovasjonsbil

f_SKV3 skal være felles for BFS1-2 og BKS1. f_SKV3 er en felles renovasjonslomme for renovasjonsbil til f_BRE1, BRE2 og BRE3. Bredder på kjørebane skal være 5m. f_SKV3 kan også benyttes som manøvreringsareal for parkeringsplasser i f_SPA1.

f_SKV4 skal være felles for BFS1-2 og BKS1.

Arealet har tre bruksområder:

- Avkjørsel for BFS2
- Avkjørsel for renovasjonsbil
- Bindeledd mellom f_GT1 og f_GT2

o_SKV1 er en eksisterende offentlig vei.

o_SKV5 er en eksisterende offentlig adkomstvei.

§ 4.2 o_SVG1-4 og f_SVG5-8: Annen veggrunn – grøntareal

o_SVG1-4 er offentlig annen veggrunn-grøntareal. Snø-opplag skal ikke komme i konflikt med frisktlinjer. o_SVG1 skal ikke beplantes.

o_SVG3 skal fungere som et skille mellom o_SKV1 og f_SKV3, og skal ikke beplantes.

f_SVG5-8 skal være felles for feltene BFS1 og BKS1, og skal opparbeides til veggrunn-grøntareal. Arealene omfatter sideareal som er nødvendig for drift og vedlikehold av f_SKV2, og skal benyttes til grøfter, slik at overvann og smeltevann dreneres rett ned i bakken. Det tillates at arealene brukes til snø-opplag fra f_SKV2. Snø-opplag skal ikke komme i konflikt med frisktlinjer.

§ 4.3 f_SPA1 og f_SPA2: Parkering

f_SPA1 skal benyttes til felles gjesteparkering for BKS1. Minimum 1 parkeringsplass tilpasses funksjonshemmede (HC-plasser).

f_SPA2 skal benyttes til felles sykkelparkering for BKS1. Det skal minimum tilrettelegges for 2 sykler pr. boenhet.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 f_GT1-2: Turvei

f_GT1 skal være felles for feltene BFS1 og BKS1. Det skal etableres skjermende, lavtvoksende beplantning i form av hekk el.l. langs tomtegrense i nord.

f_GT2 skal være felles for feltene BFS1-2 og BKS1, og skal være almen tilgjengelig.

Arealene skal opparbeides med fast grusdekke, for å ivareta UU i gjeldende teknisk forskrift.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

§ 6.1 LL: Landbruksformål

LL er opparbeidet og benyttes som dyrka mark. Arealet ligger innenfor frisiktlinjer i plankartet, med de bestemmelser dette medfører etter §2.6 Frisiktlinjer.