



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_482 Detaljregulering for Arnegårdsbakken

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 28.03.2023
Sist revidert 14.12.2023

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023, sak 68/23
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 22.08.2023, sak 48/23
Høring og offentlig ettersyn 09.09.2023 – 21.10.2023.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 29.01.2024, 04/24
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 07.02.2024, sak 05/24
Vedtak i kommunestyret 22.02.2024, sak 12/24
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokker.

Bestemmelser om rekkefølge

2. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

2.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det foreligge godkjenning fra Buskerud fylkeskommune på at utbyggingen ikke vanskeliggjør arbeidet med oppgradert gang- og sykkelveg i Arnegårdsbakken, reguleringsplan 454, prosjekt E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse 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 til bebyggelse eller terrenginngrep, skal eventuell tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor felt f_BB1, skal følgende fellesareal erverves og sikres i samsvar med plankartet: BB1, f_AVT2, f_AVT3, f_V2, V4, f_RA1, og EA1.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at samtlige boenheter oppfyller kravene til støynivå, jf. punkt 7.1 og 7.2.

2.2 Før brukstillatelse

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal feltene BB1, f_AVT2, f_AVT3, f_V2, V4, f_RA1, EA1, og o_AVG7 være opparbeidet i samsvar med plankartet og godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjent tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal avfallsanlegget f_RA1 være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal lekeplass og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet, i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom arbeidene foregår på vinteren, skal lekeplassen ferdigstilles senest innen uke 27 påfølgende sommer.

Før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk, skal eventuell sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

2.3 Rekkefølge i tid

Bebyggelsen innenfor planområdet skal bygges ut i ett trinn.

Når ny kryssløsning for kryssområdet Osloveien/Dronning Åstas gate/Bredalsveien er etablert, skal avkjørsel til planområdet fra Osloveien saneres, og planområdet få avkjørsel via nytt kryss.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

3. Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser (pbl. § 12-7 ledd nr. 1)

Byggegrensen går i formåls grensen der ikke annet er vist i plankartet.

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

Boenheter og uteoppholdsarealer skal tilpasses bevegelses-, orienterings-, og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår.

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

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatiske kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg, eller jernfremstilling med mer, må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

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

Teknisk infrastruktur, veigrunn, og annen veigrunn skal opparbeides etter kommunal veg- og gatenorm.

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Overvann skal kombineres med fordrøyning og infiltrasjon, helst så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturlig selvrensningsevne utnyttes.

Naturlige og flerfunksjonelle løsninger skal benyttes ved bruk av permeable flater, åpne overvannsløsninger, og for eksempel plantekasser/regnbed med fordrøyningsvolum og vannspeil. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.

3.5 Energiplan (pbl. § 12-7 ledd nr. 8)

Bebyggelsen innenfor planområdet skal kobles til eksisterende fjernvarmenett for miljøvennlig energiforsyning. Ny bebyggelse skal planlegges for, og dokumentere, lavt energibehov.

3.6 Terrengebearbeiding (pbl. § 12-7 ledd nr. 1)

Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.

Det tillates bruk av støttemurer og skjæringer innenfor planområdet. Murer og skjæringer skal harmonere med bygningskroppen. Bruk av støttemur og skjæringer skal begrenses.

3.7 Avkjørsler (pbl. § 12-7 ledd nr. 7)

Adkomst er vist med pil på plankart, og er retningsgivende. Nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på utomhusplan, jf. punkt 4.1.

3.8 Støy (pbl. § 12-7 ledd nr. 4)

Bygningstekniske installasjoner skal plasseres, prosjekteres, og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområde, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.

Byggverk skal, med hensyn på støy fra utendørs kilder, plasseres, prosjekteres, og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Dette gjelder også støy fra strukturkilder.

3.9 Røde og svartelistede arter (pbl. § 12-7 ledd nr. 6)

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk, og hassel skal unngås.

Dokumentasjonskrav i byggesak (pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Målestokkriktige tværnitt med fasadeoppriss som viser alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke, 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering, støyskjermingstiltak, og plassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, jf. punkt 5.1.4. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier og tak til sykkelparkering, eller liknende, skal vises.
- Helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, jf. punkt 3.4.
- Redegjørelse for universell utforming og tilgjengeligheten til planområdet, jf. punkt 3.2.
- Tiltak for å redusere klimautslipp og luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.

Utomhusplanen skal vise tilstrekkelig dokumentasjon av blant annet:

- Nytt og eksisterende terreng
- Stigningsforhold, terrengplanering, og forstøtningsmurer med angitt høyde og sikringsgjerd.
- Gangadkomst til hovedinnganger i 1. etasje. Det må fremkomme av utomhusplanen hvor gående og kjørende skal bevege seg innenfor f_V2.
- Atkomst for utrykningskjøretøy med sporingskurver.
- Areal for renovasjon og snø-opplag.
- Plasser for bil- og sykkelparkering.
- Trappefri adkomst til uteområder, jf. punkt 5.1.6.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kommer, ledninger, og eventuelle pumpestasjoner).

- Disponering, utforming, og materialbruk på uteoppholdsarealer, veier, gangveier og parkering.
- Naturlige løsninger for overvannshåndtering, jf. punkt 3.4.
- Utforming av arealer avsatt annen veigrunn, jf. punkt 6.4.

4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plan for massehåndtering. Planen skal inneholde:
 - Redegjørelse for om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.
 - Redegjørelse for m³ overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. Dreier det seg om mindre enn 500 m³ er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning.
 - Plan for gjennomføring.
- Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng.
- Redegjørelse for støv og støy, og begrenning av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden.
- Redegjørelse for hvordan det i anleggsperioden skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, og holdeplasser i en midlertidig situasjon. Det skal redegjøres for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden.
- Redegjørelse for valg av tiltak for å redusere støy fra Osloveien, og dokumentasjon på at alle boenheter oppfyller kravene til innvendig støynivå og utforming, jf. punkt 7.1 og 7.2.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planen skal vise:

- Plassering av riggområder og eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering.
- Kjøremønster for anleggstrafikk.
- Midlertidige massedeponier og lagerplasser.
- Løsning for lokal overvannshåndtering ved eventuell fordrøyning og infiltrasjon.
- Løsning for veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, og snuhammer.
- Lengde og tverrprofiler som dokumentere skjæringer og fyllinger.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal følgende supplere på utomhusplanen og godkjennes:

- Plassering av lekeutstyr.
- Møblering og belysning, jf. punkt 5.1.6.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper, eller liknende.
- Plantevalg, jf. punkt 5.1.6.
- Utforming og plassering av skilt.
- Utomhusplanen utformes med målestokk 1:500, og skal samsvare med plankartet.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes en estetisk redegjørelse. Redegjørelsen skal inneholde en samlet vurdering om hvordan ny eller endret bebyggelse bidrar til å skape et helhetlig og variert uttrykk i området rundt Arnegårdsbakken, jf. punkt 5.1.4. Redegjørelsen skal omfatte:

- Plassering av bebyggelse
- Bygningsvolum med lengde og høyde på fasader
- Utforming av tak
- Utendørs farge- og materialbruk
- Fasadeuttrykket
- Plassering og utforming av eventuelle solceller
- Fjernvirkning og landskapsvirkning

Bestemmelser til arealformål (pbl. § 12-5)

5. Bebyggelse og anlegg

5.1 Bebyggelse og anlegg – boligblokk (BB1)

5.1.1 Formål

Innenfor felt BB1 tillates til oppføring av lavblokker i inntil fire etasjer med boenheter og felles parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesak med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i reguleringsplanen.

Uteoppholdsarealer på terreng og ikke-faste konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrensene.

5.1.2 Utnyttingsgrad

Tillatt bruksareal for felt BB1 skal ikke overstige 1400 m². Parkering på terreng er ikke medregnet i grad av utnyttelse.

Den delen av BB1 som ikke avsettes til bebyggelse, skal benyttes til lek og opphold.

5.1.3 Høyder

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +117,4.

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Tekniske installasjoner tillates maks 1,5 meter over gesimshøyde, og må trekkes minimum 1,5 meter inn fra fasadelivet. Tekniske installasjoner skal ikke overskride 15% av areal for underliggende takflate. Ledige takarealer skal benyttes til overvannshåndtering, til egenproduksjon av energi, eller begge.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 5,5 meter.

5.1.4 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at bebyggelsen samlet fremstår med god arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal utformes i tråd med føringene i Formingsveilederen for Ringerike kommune, vedtatt 26.04.2021, og utformes med fokus på at området rundt Arnegårdsbakken fremstår med et helhetlig og variert arkitektonisk uttrykk, med formål å skape stimulerende omgivelser. Det skal benyttes materialer med lang levetid. Bebyggelse og anlegg, inkludert sokkelmur, skal utformes med fokus på variasjon og reduserte lengdevirkninger. Reduksjon i lengdevirkning kan oppnås gjennom variasjon i fargebruk, materialbruk, utsmykking, fremheving av inngangspartiet, vertikale inndelinger av fasaden, eller liknende. Utforming av sokkelmur skal illustreres.

Sokkelmur skal harmonere med bebyggelsen over. Sterke kontraster i kulør eller valør på sokkelmur og bebyggelsen over tillates ikke. Nøytrale farger uten kulørhet tillates ikke.

Innenfor felt BB skal boenheter være gjennomgående og ha tilgang til stille side. Boenheter plassert i støyutsatt sone skal utformes med avbøtende tiltak, jf. punkt. 7.1 og 7.2. For soverom og oppholdsrom i endeleilighetene innenfor BB tillates det vindu med karnapp, eller russervindu.

Bebyggelsen innenfor felt BB tillates bebygd med svalgang, forutsatt at god bokvalitet likevel oppnås. Svalganger skal etableres med mulighet for møblering og bruk. Sikkerhet og fri passasje skal ivaretas ved en slik løsning. Det skal etterstribes løsninger som gir redusert innsyn til oppholdsrom. Redusert innsyn kan nås ved for eksempel etablering av halvprivate soner eller økt bredde. Svalganger ut mot Osloveien tillates ikke.

Balkonger med retning mot Osloveien skal være innglassede. Tekniske innretninger, som lyssetting, og skilt, skal gis en diskret utforming, plassering, materialrapport og fargevalg. Det skal unngås asfaltering av arealer hvor dette ikke er nødvendig.

5.1.5 Parkering

Det skal avsettes maksimum 1 parkeringsplass per boenheter i felles parkeringskjeller. Minst 1 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis. Parkering i parkeringskjeller skal tilrettelegges med lademuligheter for el-bil.

Det tillates etablering av gjesteparkering på bakkeplan. Minst 1 av gjesteparkeringene skal være tilpasset forflytningshemmede. Gjesteparkering tillattes innenfor f_AVT2-3.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringer per boenhet. Sykkelparkering skal etableres på bakkeplan, i nærheten av innganger til boliger. Sykkelparkering skal plasseres under tak.

5.1.6 Uteoppholdsarealer og lek

Det skal avsettes minimum 25 m² per boenhet, på bakkeplan, til lek og opphold. Uteoppholdsarealer skal etableres i tråd med intensjonen i godkjent utomhusplan.

Boenheter i første etasje skal ha minimum 20 m² privat uteoppholdsareal på terrasse/balkong.

Boenheter i øvrige etasjer skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal på terrasse/balkong.

Felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen skal tilrettelegges for opphold. Uteoppholdsarealer og ikke-faste konstruksjoner tillattes etablert utenfor byggegrensen.

Uteområder på bakkenivå skal være sammenhengende og hensiktsmessig utformet. Uteområder og lekeplasser skal plasseres slik at de er minst mulig eksponert for støy. Uteområdet skal være attraktive for alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealer skal etableres med sittemøbler, lekeapparater, og gode visuelle kvaliteter. Uteområder skal være tilgjengelig for alle brukergrupper, jf. punkt 3.2. Det skal legges til rette for varierte aktiviteter. Murer og skjæringer skal ikke overstige 1 meters høyde.

Uteområder tillates ikke beplantet med allergifremkallende plantearter eller svartelistede arter. Dersom rød- eller svartelistede arter oppdages ved igangsetting av tiltak, skal kommunen og fylkeskommunen varsles omgående.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Felt BF1-5 skal benyttes til eksisterende småhusbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene for bebyggelsen skal følge overordnede planer.

5.3 Renovasjon (f_RA1-2)

Området f_RA1 skal benyttes til felles renovasjon for alle beboerne innenfor felt BB1.

Det skal benyttes nedgravde containere. Henting av avfall må gjennomføres på f_V2. Det tillates ikke heising av renovasjon over offentlig vei/fortau.

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

Området f_RA2 skal benyttes som renovasjonsanlegg for tilhørende eiendom gnr/bnr 44/12.

5.4 Trafo (EA)

Området EA viser plassering av ny trafostasjon tilknyttet utbyggingen innenfor felt BB1. Trafo skal plasseres i samråd med strømleverandør.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg (V1-4)

o_V1 er ny, regulert, vei. Veien er regulert i reguleringsplanen for 454 prosjekt E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, og er videreført i reguleringsplanen for Arnegårdsbakken. Frem til o_V1 er ferdigstilt, skal eksisterende vei benyttes. I anleggsfasen for o_V1 skal det redegjøres for hvordan midlertidig adkomstvei til BB skal løses.

f_V2 skal benyttes til felles adkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering. Veien skal opparbeides med bredder vist i plankartet. f_V2 skal tilpasses eksisterende vei og fremtidig adkomstvei o_V1.

V3-4 er eksisterende veier.

6.2 Gang- og sykkelvei (GS)

o_GS omfatter ny offentlig gang- og sykkelvei. Veien er regulert i reguleringsplanen for 454 prosjekt E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, og er videreført i reguleringsplanen for Arnegårdsbakken.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-3)

AVT er veigrunn utenom trafikkareal og kan brukes til vegskulder, grøft, skjøring- og fyllingsutslag, rekkverksrom og mur, fjellskjøring, stabiliserende tiltak, snø-opplag, og tekniske installasjoner.

Gjesteparkering tillates etablert innenfor AVT2 og 3, jf. punkt 5.1.5.

6.4 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-8)

o_AVG er veigrunn utenom trafikkareal og kan brukes til vegskulder, grøft, skjøring- og fyllingsutslag, rekkverksrom og mur, fjellskjøring, stabiliserende tiltak, snø-opplag, og grøntareal.

o_AVG7 skal beplantes og vedlikeholdes i påvente av igangsetting av reguleringsplan for prosjekt E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset. Beplantning skal vises på utomhusplanen, jf. punkt 4.1.

Eksisterende avkjørsel til BB1 via o_AVG7 skal stenges og erstattes med avkjørsel via f_V2. Innenfor o_AVG7 tillates det etablert asfaltert adkomstvei fra f_V2 til BB i tråd med godkjent utomhusplan.

6.5 Parkering (P1-2)

P1-2 omfatter privat parkering/gjesteparkering for beboerne på eiendom gnr/bnr 44/12.

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

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

7.1 Støysone gul (H220)

Det tillates oppført støyfølsomme tiltak innenfor sonen, dersom det ved støyreducerende tiltak ivaretar grenseverdier etter enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Alle boenheter innenfor hensynssone H220 skal ha tilgang på stille side.

For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres. For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold må det gjennomføres støytiltak, som for eksempel dempet fasade, utforming og plassering av bygg, inkludert materialbruk.

7.2 Støysone rød (H210)

Det tillates oppført støyfølsomme tiltak innenfor sonen, dersom det ved støyreducerende tiltak ivaretar grenseverdier etter enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Alle boenheter innenfor hensynssone H220 skal ha tilgang på stille side.

Innenfor sonen tillates ikke nye tiltak eller bygg ment for varig opphold, uten støyreducerende tiltak. Minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres mot stille side.

7.3 Frisikt (H140)

Områder avsatt til hensynssone frisikt skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk, og annet som rager mer enn 0,5 meter opp over de tilstøtende veiens nivå. Bygg, anlegg, eller vegetasjon som kan hindre frisikt er ikke tillatt. Snø-opplag tillates ikke i hensynssonen for frisikt.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8. Bestemmelsesområde #1

Midlertidig anlegg- og riggområdet for prosjektet E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, reguleringsplan 454.