



# RINGERIKE KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER 3007\_485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt

Utarbeidet av Tronrud Eiendom AS 02.02.2022  
Sist revidert 24.10.2022

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**
  1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, **DATO**, sak **BHNR**  
Høring og offentlig ettersyn **DATO - DATO**.
  2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**
  2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan **DATO**, sak **BHNR**
- Vedtatt i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**

### Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Korrigeringer, tilføyninger m.m., markert med «spor endringer» ved oversendelse	21.04.2022	MSA
02	Korrigeringer markert med «spor endringer» ved oversendelse	25.04.2022	KOT
03	Korrigeringer markert med «spor endringer» i eget dokument ved oversendelse	12.10.2022	DA
04	Korrigeringer markert med «spor endringer» i eget dokument ved oversendelse	24.10.2022	DA
05	Presisering av pkt. 1.2.2. og pkt. 3.1.3	17.11.2022	IL

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

## Planens hensikt

Reguleringsplan for Veienkollen skal legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende veier, parkeringsplasser og garasjer, samt det som kreves av teknisk infrastruktur, renovasjon og uteoppholdsareal m.m.

Reguleringsplan med bestemmelser erstatter deler av plan ID 133 - Området ved Veien skole i Ringerike kommune.

## Bestemmelser om rekkefølge

### 1. 1. Rekkefølgebestemmelser (pbl §12-7 nr. 10)

#### 1.1. Før rammetillatelse

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg skal teknisk plan for veg, vann og avløp fremlegges kommunen for godkjenning før rammetillatelse kan gis.

#### 1.2. Før igangsettingstillatelse

##### 1.2.1. VA-anlegg

Dersom VA-anlegg eller andre tekniske anlegg skal føres gjennom tidligere kommunal fylling på naboeiendommen gnr/bnr 49/1, skal det foreligge godkjent tiltaksplan før gravearbeidene her kan igangsettes.

### 1.2.2. Brann og redning

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det kan dokumenteres forskriftsmessig brannvannforsyning, og at adkomst for utrykningskjøretøy tilfredsstillende brannvesenets krav.

### 1.2.3. Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge avtale med kommunen om påslipp til overvannsledning.

### 1.2.4. Geotekniske forhold

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygninger skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon om ivaretagelse av krav til grunnforhold og sikkerhet mot skred i henhold til TEK17 §7-3. Det skal utføres prøvegraving ned til en dybde på 4-5 meter for å kontrollere grunnforholdene. Dokumentasjonen må gjøre rede for en massebalanse som viser at det ikke er tilført større mengde masse enn mengden som er fjernet fra planområdet, samt gjøre rede for eventuelle avbøtende sikringstiltak.

### 1.3. Før brukstillatelse

Teknisk infrastruktur, kjøreveier og løsning for overvannshåndtering og renovasjon skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger.

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

---

### 2. Fellesbestemmelser

#### 2.1. Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er vist i plankartet. Garasje kan plasseres inntil 2 m fra eiendomsgrense mot vei dersom innkjøring er parallell med veien. Garasje med innkjøring vinkelrett på veien kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen mot vei enn 5 meter.

Det skal være plass til snøopplag langs veier. Hekk og andre planter skal ikke beplantes nærmere eiendomsgrense mot vei enn 1,5 m.

Infiltrasjonsgrøfter eller regnbred kan opparbeides helt inntil eiendomsgrense for veier og G/S vei.

#### 2.2. Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6 og kulturminneloven § 8 annet ledd)

Dersom det under anleggsarbeid 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.

#### 2.3. Parkering for kjøretøy og sykkel (pbl § 12-7 nr. 7)

Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser skal følge gjeldende Forskrift om parkering i Ringerike kommune.

#### 2.4. Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 14)

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende kommunal forskrift i Ringerike. Plassering og løsning for renovasjon skal vises og beskrives i byggesøknad.

## 2.5. Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr. 10)

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

Minst 60% av tomtearealet skal bestå av infiltrasjonsarealer og permeable overflater. Overvann skal ledes til og fordrøyes i infiltrasjonsgrøfter eller i regnbed. Areal infiltrasjonsgrøft/regnbed skal utgjøre minst 5% av tomtearealet.

Det skal redegjøres for overvannsløsning i byggesøknad.

## 2.6. Estetikk og bruk av arealer (pbl § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsen og de fysiske omgivelsene skal ha en harmonisk og god arkitektonisk utforming. Byggesøknaden skal beskrive hvordan ny bebyggelse i boligfeltet, og allerede etablerte boligområder, estetisk forholder seg til hverandre i materialbruk, takvinkel og fargevalg.

Byggesøknaden skal vise og beskrive plassering av bygninger og anlegg, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 m og utnyttelse av ubebygde arealer. Mellom eiendommer skal gjerde ikke være høyere enn 1,1 m.

Bygningene skal ha saltak, valmet tak, pulttak eller andre variasjoner av skrånende tak med opplett eller arker. Takvinkel skal være på minst 12 °.

## 2.7. Forurenset grunn (Forurensningsforskriften)

Dersom det under eller etter igangsetting oppdages, eller oppstår mistanke om forurensning i grunnen, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Forurenset masse må enten fjernes eller disponeres på eiendommen slik at de ikke representerer en fare for miljøet, menneskers helse eller for det byggverk som settes opp.

Forurenset masse som ikke disponeres på eiendommen må behandles som avfall og leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven, jf. forurensningsforskriften § 2-5.

## 2.8. Bygge- og anleggsfasen (Forurensningsforskriften)

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

Dokumentasjon skal redegjøre for:

Trafikkavvikling og massetransport

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Driftstider

Støyforhold og eventuelle avbøtende tiltak etter veileder T-1442, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Renhold og støvdemping og eventuelle avbøtende tiltak etter veileder T-1520, retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

### 3. Arealformål (§12-5)

Området er regulert med de formålene som er vist på plankartet.

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

Feltnavn

#### 1. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BFS
- Renovasjon (1550) f\_BRE

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Kjørøveg (2011) o\_SKV1
- Kjørøveg (2011) f\_SKV2-3
- Kjørøveg (2011) SKV4-5
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) f\_SVG1-2
- Gang- og sykkelvei (2015) o\_SGS1-2

#### 3. Hensynssone (§12-6)

- Sikringssone – frisikt H140\_1-4
- Buffersone mot landbruk H510
- Utløpssone for kvikkleireskred H310

#### 4. Landbruk (§12-5 nr. 5)

- Landbruk (5110) LL

### 3.1. Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse

#### 3.1.1. Formål

BFS skal nyttes til formål frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

#### 3.1.2. Boligtype

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; enebolig, en enebolig med sekundærlilighet på inntil 65 m<sup>2</sup>. Tomtene 1, 2 og 4 kan bebygges med tomannsbolig.

#### 3.1.3. Tomtestørrelse, utnyttingsgrad, plassering, høyde og MUA (pbl § 12-7, nr. 1 og nr. 4)

Maksimal utnyttingsgrad beregnes i % BYA og skal være som vist på plankartet.

Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og maksimal mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For garasje tillates maksimal mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes minimum 200 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal for enebolig og minimum 150 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.

#### 3.1.4. Tilgjengelighet og universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

Krav om tilgjengelig boenhet skal være i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17 §12-2 med veiledning).

### 3.2. Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal etableres felles renovasjon på f\_BRE for beboere innenfor feltet BFS. Det tillates å bygge inn/skjerme avfallsdunker og beholdere. Det er tillatt å etablere støttemur med inntil 2 meter høyde i tilknytning til renovasjon.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2 og 7)

### 4.1. Fellesbestemmelser

Anlegg som kommunen skal overta skal utføres i henhold til kommunale normer og retningslinjer.

### 4.2. Kjørveg (pbl § 12-7 nr. 1)

Området f\_SKV2 er felles adkomstvei for alle eiendommene i planområdet, samt for eiendommene 49/246, 49/268 og 49/273.

f\_SKV3 er felles innkjøring til tomtene i planområdet.

SKV4 er avkjøring til eiendommen 49/273.

SKV5 er avkjøring til eiendommen 49/246.

### 4.3. Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler i plankartet.

### 4.4. Kjørveg (pbl § 12-7 nr. 1)

o\_SKV1 omfatter areal til offentlig kommunal veg og inkluderer kjørebane med skulder.

### 4.5. Gang- og sykkelvei (pbl § 12-7 nr. 1)

o\_SGS1-2 omfatter areal til offentlig kommunal gang- og sykkelveg.

### 4.6. Annen veggrunn (pbl § 12-7 nr. 1)

f\_SVG1-2 omfatter sideareal for privat felles veg. Arealet skal være tilsådd. Sidearealene skal blant annet benyttes til grøfter og snøopplag. Snøopplag skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

## 5. Hensynssoner (§ 12-6)

### 5.1. Frisiktsoner (pbl § 12-6 nr. 1)

I frisiktsonene H140\_1-4 skal terreng, vegetasjon, beplantning, plassering av innretninger og gjenstander, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

## 5.2. Buffersone (pbl § 12-6 nr. 1)

Buffersone H510 mot landbruk er vist på plankartet. Buffersone skal være beplantet med lokale arter av busker og annen stedsegen vegetasjon på inntil 2 meters høyde som ivaretar skjerming mot landbruket. Vegetasjon skal skjøttes.

Buffersonen kan benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

I buffersone er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller gjøre andre tiltak, jf. Pbl. § 1-6.

## 5.3. Utløpssone for kvikkleireskred (pbl § 12-6 nr. 1)

I utløpssonen H310 for kvikkleireskred er det ikke tillatt å legge til rette for aktiviteter som kan føre til varig opphold.