



REGULERINGSBESTEMMELSER 3007 488 Detaljregulering for ALLES KULTURHUS

Utarbeidet av Norconsult AS 31.03.2023
Sist revidert 14.05.2024 av Ringerike kommune

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023, sak 69/23
1. gangsbehandling i formannskapet Strategi og plan, 22.08.2023, sak 50/23

Høring og offentlig ettersyn 09.09.2023 til 21.10.2023.

2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.06.2024, sak 52/24
 2. gangsbehandling i formannskapet strategi og plan, 12.06.2024, sak 25/24
- Vedtak i kommunestyret 20.06.2024, sak 88/24
-

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

Hensikten med planen er å legge til rette for den videre utviklingen av Alles kulturhus og tilstøtende arealer. Hensikten er også å oppnå et variert og levende byliv som bygger videre på byens historiske bebyggelse, og et sentrum som styrkes og utvikles med god kvalitet og estetikk. Gående skal prioriteres, og det skal tilrettelegges for møteplasser. Området reguleres til bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, konsertsal, undervisning og bevertning.

Bygningsmassen innenfor planområde er i stor grad eksisterende og utbyggingen er delt opp i to utbyggingsfaser, fase 1 som er ferdig bygd og fase 2 som innebærer en ny konsertsal og Sentrumspassasjen samt tiltak på utomhus.

Bestemmelser om rekkefølge

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse/ett-trinns søknad:

Sammen med søknad om rammetillatelse for Alles kulturhus og utearealer skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av offentlig tilgjengelige arealer. Krav til innholdet i utomhusplanen er beskrevet under nr 3.10.

2.2 Før igangsettingstillatelse:

Tiltak knyttet til veianlegg som påvirker fv290 skal være godkjent av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.3 Før brukstillatelse

2 nye HC-parkeringsplasser skal være oppført i parkeringshuset i Sentrumskvartalet før det kan gis tillatelse til bruk for tiltak i fase 2.

Påkjøringssikre pullerter i Hønefoss bru etter innkjøring til Sentrumskvartalet skal være ferdig oppført før det kan gis brukstillatelse til tiltak i fase 2.

Trafikksikre gangadkomster og uteoppholdsareal ihht godkjent utomhusplan skal være opparbeidet før det kan gis tillatelse til bruk.

Det må være sendt inn dokumentasjon på at kravene i brannprosjekteringen, ref. nr 3.10 dokumentasjonskrav til rammesøknaden, er oppfylt. Fare for brannspredning mellom høye byggverk skal ivaretas særskilt.

Dersom det er påvist grunnforurensning i utredningen som er nevnt i nr 3.9, skal sluttrapport for tiltaksplan for grunnforurensning være godkjent av kommunen før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet.

Fellesbestemmelser

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.2 Utforming

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik av utbyggingen danner et harmonisk hele i seg selv og med sine omgivelser. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige og miljøvennlige materialer. Utformingen skal ha visuelle kvaliteter som i størst mulig grad har forankring i lokal historie. Eventuelle utstikkende volumer og elementer skal gjennom farge- og materialbruk fremstå som en integrert og naturlig del av bebyggelsen. Mot torg og gatetun skal det være direkte adkomst og innsyn/utsyn gjennom døgnet. Solavskjerming skal ikke gjøre at bygget virker ekskluderende.

3.3 Skilt

På byggverk skal skilt være underordnet og harmonere med bygningens utforming i henhold til Ringerike kommunes formingsveileder. Større format og informasjonsflater tillates kun inn mot torg/sentrumspassasjen og på skjerm på østveggen av bygget ut mot Kongens gate. Disse flatene kan belyses, men skal tilpasses slik at lys og bevegelse i bildet ikke forstyrrer eller blander beboerne. Pulserende belysning tillates ikke. Lysene skal ha sensorer som reguleres avhengig av ute-lyset. Nattestid mellom kl 22-08 skal skjermene vise fast still-bilde. Informasjons-flatene skal kun reklamere for arrangementer og aktiviteter på kulturhuset og logoer for sponsorer av disse.

3.4 Renovasjon

Det skal anlegges nedgravd renovasjonsløsning som beskrives ved ramme- eller ettrinnsøknad.

3.5 Sykkelparkering

Det anlegges sykkelparkering i nærheten av hovedvegnett for sykkel og hovedinnganger. Det skal legges til rette for låsing av ramme og for- eller bakhjul. Det skal også være plass til transportsykler- og traller på begge plan (Hønefoss bru og Kongens gate. Det skal anlegges

ladestasjon for el-sykkel. Sykkelanlegg skal skiltes og merkes opp. Skilt og oppmerkingsplan skal godkjennes av kommunen.

3.6 Byggegrenser

Formålsgrense er lik byggegrense om ikke annet er spesifisert på plankartet.

3.7 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med grave- eller byggearbeid blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8.

3.8 Universell utforming

Utearealer og adkomst skal være universelt utformet.

Det kan tillates at «Sentrumspassasjen» (o_TO2) utformes bare med trapp, forutsatt at det i søknad om tiltak beskrives hvilke muligheter som er for rullestolbrukere o.l. for å komme til kulturhuset uten bil.

3.9 Grunnforurensning

Før tiltak som medfører inngrep i grunnen kan settes i verk, skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn Jf. forurensingsforskriften kap.2. Dersom forslagstiller/tiltakshaver kan dokumentere at det ikke er mistanke om forurensning, kan krav om miljøtekniske grunnundersøkelser frafalles. Kravet gjelder uavhengig av om tiltaket ellers er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Påvist forurensning skal varsles kommunenes forurensningsmyndighet. Hvis undersøkelser viser forurensning, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før terrenginngrepet kan starte.

3.10 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for Alles kulturhus og utearealer skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise trapp og aktivitetssoner for to plan, med gangforbindelser, rømning, og parkering for sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, møblering, påkjøringssikre pullerter i Hønefoss bru, belyningsplan utarbeidet av lysdesigner, skilt og andre faste installasjoner og system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann. Utomhusplanen skal også vise tilliggende torg, gatetun og fortau, samt overgang mellom de ulike sonene, piler for bevegelighetsmønster for gående og syklende, og kjøring.

Det skal sammen med rammesøknad sendes inn fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering m.m. Nærliggende bebyggelse skal vises i fasadetegninger og snitt. Det skal også leveres en redegjørelse for hvordan ny eller endret bebyggelse forholder seg til omkringliggende bebyggelse.

Det skal sendes inn dokumentasjon på prosjektering med ansvarsrett av hele bygget med oppgradering etter TEK17. Brannspredning mellom høye byggverk og konsekvenser av mer universelt utformet bygg skal ha ekstra fokus.

3.11 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Med søknad om igangsetting skal det innleveres plan for plassering av riggområder, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk og utrykningskjøretøy. Det skal redegjøres for anleggsstøy, og at det er i tråd med T-1442/2021. Drift av funksjoner som ikke er berørt av ombyggingen og bruk av boliger skal være mulig å opprettholde gjennom byggeperioden.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres detaljert beskrivelse av farge- og materialvalg, og øvrige elementer som virker inn på den historiske forankringen av bygget.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det, dersom tiltaket innebærer graving i grunnen, redegjøres for grunnforurensning, ref. nr. 3.9.

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

4 Bebyggelse og anlegg

VERTIKALNIVÅ 2 (på grunnen)

4.1 Renovasjonsanlegg, felt RA

Innenfor området skal det etableres nedgravd avfallshåndtering som er felles for hele feltet, inkludert også leilighetene.

4.2 Bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting/ kulturinstitusjon/ undervisning/ bevertning, felt KBA

4.2.1 Bolig

Utnyttingsgrad og høyder

Det tillates ikke utvidelse av boligformål utover eksisterende leiligheter. For område for bolig er tillatt maksimale gesimshøyder vist med koteangivelse på plankartet.

Støy

Ved fremtidig utbedring av eksisterende leiligheter skal støysoner hensyntas. Grenseverdier for boliger i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 gjøres gjeldende.

Uteopphold

Uteopphold for leiligheter er lagt til felles takterrasse som anvist på illustrasjonsplan. Denne skal ha en opparbeidelse som innbyr til opphold. Takterrassen er privat for leilighetene.

4.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting/ kulturinstitusjon/undervisning/ bevertning, KBA1

Formål

Formålet omfatter underformål med hovedfunksjon kulturinstitusjon med forsamlingslokale som omfatter konsertsal, men også bevertning, undervisning og administrasjon. Det tillates ikke støyfølsomme formål.

Utnyttingsgrad og høyder

På område for offentlig tjenesteyting er tillatt maksimale gesimshøyder vist med koteangivelse på plankartet. For området gjelder maks 13 000m²BRA til sammen for KBA1, KBA2 og KBA3. Musikkrom, saler og andre volum over flere etasjer skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

Sosial bærekraft

Det skal settes av arealer til opphold uten kjøpsplikt i kulturhusets åpningstid.

VERTIKALNIVÅ 3 (over grunnen)

4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting/ kulturinstitusjon/undervisning, felt KBA2 og KBA3.

Formål

Formålet omfatter underformål med hovedfunksjon kulturinstitusjon med forsamlingslokale som omfatter konsertsal, men også bevertning, undervisning og administrasjon. Det tillates ikke støyfølsomme formål.

Utnyttingsgrad og høyder

På område for offentlig tjenesteyting er tillatt maksimale gesimshøyder vist med koteangivelse på plankartet. For området gjelder maks 13 000m² BRA tilsammen for KBA1, KBA2 og KBA3. Musikkrom, saler og andre volum over flere etasjer skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

Utkraving over bakkeplan

Utkraving tillates ikke etablert lavere enn 4 meter over bakkeplan.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Torg, felt o_TO1

Torget skal i hovedsak være gågate, med unntak for utrykningskjøretøy.

Det skal etableres et sammenhengende dekke fra kantstein mot nabo til fasadeliv. Det vises til møbleringssoner som ikke hindrer bruk av snuplass, se illustrasjonsplanen.

Det tillates etablert trapper fra dører i kulturhuset ned til gateplan.

For infiltrasjon til grunn skal forsenket grøntareal legges med en snittdybde på 20 cm. Beplantningsfelt skal utgjøre minst 70 m².

5.2 Torg, felt o_TO2

Det må være innsyn til alle steder i og ved passasjen, både fra Kongens gate og Hønefoss bru, for å sikre en trygg passasje. Trappen utenfor Freezone skal være bred, oversiktlig, observerbar og inviterende. Sittemøbler skal ikke være til hinder for rømningsvei, vist møblering i utomhusplanen til rammesøknad. Det kan med fordel benyttes kunstnere til utsmykning av uteområder ved Alles kulturhus.

Området skal ha et tydelig grønt preg, det skal benyttes plantetyper som tåler skygge. Det skal benyttes stedstilpassede, ikke-allergene arter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Det kan anlegges aktivitetssoner i Sentrumspassasjen som skal programmeres i henhold til behov i omkringliggende byroms tilbud. Det skal benyttes lysdesigner ved lyssetting av smuget ved innsending av rammesøknad. Lyskonseptet skal ta stilling til problematikk både rundt sikkerhet og lysforurensing.

VA-ledning langs Sentrumskvartalet må lokaliseres før bæresystemet planlegges.

5.3 Gatetun, felt GT

Gatetun skal i hovedsak være for myke trafikanter. Unntak for kjørbare atkomst gis for varelevering, drift av scener, renovasjon, flyttebiler, kjøretøy for personer med spesielle behov og tilsvarende kjøretøy.

Parkering for bil er ikke tillatt. Sykkelparkering tillates.

Ved graving innenfor området skal masser legges tilbake på en måte som tilpasser arealer mot eksisterende flomveier.

Eventuelle aktive septiktanker skal saneres.

5.4 Kjøreveg, felt KV

Trafikkøy må være overkjørbar inn mot gatetun, se illustrasjonsplan.

5.5 Fortau, felt o_FO1-2

Fortau o_FO1 skal ha nedfelt kantstein og oppmerksomhetsfelt der veibane krysser fortau. Det tillates kjøring for renovasjon, varelevering og drifts- og nyttekjøretøy.

5.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg

Arealet reguleres til annen veggrunn-tekniske anlegg. Det er tillatt med HC-parkering.