



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007-481 Detaljregulering for Ankersgate 12-14

Utarbeidet av Tronrud Eiendom AS 31.05.2023
Sist revidert av Ringerike kommune 21.05.2024

1.gangsbehandling i formannskapetets Strategi og plan, 29.11.2023, saksnr 63/11

Høring og offentlig ettersyn 09.12.2023 – 27.01.2024

2.gangsbehandling i hovedutvalget for miljø og arealforvaltning 03.06.2024, saksnr. 51/24
2.gangsbehandling i formannskapetets Strategi og plan, 12.06.2024, saksnr. 26/24
Vedtak i kommunestyret 20.06.2024, saksnr 87/24

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

Reguleringsplan for Ankersgate 12-14 skal legge til rette for sentrumsnær blokkbebyggelse på eiendommen 317/253.

For å sikre trygg skolevei og trygg ferdsel for myke trafikanter har planen rekkefølgekrav til etablering av fortau langs Ankersgate og Gullagata frem til Parkgata

Planen skal sikre støyskjerming, gode utearealer, sikker overvannshåndtering og godt bomiljø.

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

2.1 Før igangsettingstillatelse

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 forslagsstiller og kommunen må foreligge.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være sendt inn og godkjent detaljert plan for overvannshåndtering.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal rettigheter til grunn for etablering av fortau og kjøreveg o_FO1, o_FO3, f_FO4, f_FO5 o_FO6, o_KV1 og f_KV2 være sikret.

2.2 Før bebyggelse kan tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal offentlig fortau langs Ankersgate og Gullagata frem til

Parkgata samt fortau på nordsiden av Gullagata ved Tordenskioldsgate være ferdigstilt. Se nr 4.2.4 for detaljer.

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal det være etablert tett rekkverk foran Goman i tråd med lengdesnitt 05.02.2024 jf. 8.2.7.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal fortau o_FO6 og tilhørende fotgjengerfelt over Gullagata ved krysset til Tordenskioldsgate være ferdig opparbeidet.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal teknisk infrastruktur og løsning for overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal nødvendige tiltak mot støy fra jernbane være etablert. Jf. nr 3.2.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal flettverksgjerde med høyde på minst 1,8 meter være etablert mot jernbanen.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal det være opprettet fotgjengerkryssing over adkomstvegen og over Ankersgate i tråd med illustrasjonsplan 12.04.2024.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal fortau langs adkomstvegen (f_FO4) være ferdig opparbeidet og atkomst over fortauet til Ankersgate 16 være strammet opp for eksempel ved nedsenking av fortauet på avkjøringspunktet.

Dersom planområdet bygges ut i trinn, skal parkeringskrav og krav til uteopphold og lek for det antallet boenheter som etableres være ferdigstilt før bebyggelse i byggetrinnet kan tas i bruk.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6 og kulturminneloven § 8 andre ledd)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.2 Støy (pbl § 12-7 nr.3 og 4)

Boligområder med tilhørende uteoppholdsarealer og lekearealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier, jf retningslinjer for støy i arealplansaker T-1442/2021.

Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke overstige Lde 58 dB.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (bolig) kan plasseres i områder med støynivå for fasade opptil Lden 65 dB for jernbane.

Inntil 12 vestvendte boenheter i BB1 og 1 boenhet i BB2 kan ha dempet fasade. Resten av boenhetene skal ha stille side.

Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Verandaer/balkonger kan ha opphøyd glassfelt eller være innglasset der brannkravene tillater dette.

I gul støysone

I gul støysone skal alle soverom ha minst ett vindu plassert mot stille side eller dempet fasade. For de boenhetene som har stille side skal minst ett soverom plassert mot stille side.

3.3 Støy i anleggsperioden (§ 12-7 nr.3)

Bygge- og anleggsstøy skal være i tråd med T-1442 eller til enhver tids gjeldende nasjonale støyretningslinje, og avvik må håndteres i tråd med retningslinjen.

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

Parkering for bil:

- Parkering for bil skal både være i parkeringskjeller og på bakkeplan.
- Det skal etableres til sammen minst 60 og max 64 biloppstillingsplasser, hvorav minst 38 plasser i kjeller.
- Minst 8 av plassene skal være gjesteparkering.
- Alle gjesteparkeringene skal være felles.
- Minst 2 av biloppstillingsplassene i parkeringskjelleren skal være for forflytningshemmede og plasseres i nærheten av heis.
- Minst 3 av biloppstillingsplassene på bakkeplan skal være for forflytningshemmede.
- Minst 2 av gjesteparkeringsplassene skal være HC-parkeringsplass.
- Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for el-bil og minimum på 20% av plassene.

Parkering for sykkel:

- Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og i nær tilknytning til inngangene.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som el-sykler, lastesykler og sykkelvogner.

3.5 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr. 4)

Overvann skal i hovedsak håndteres innenfor planområdet i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og NVEs gjeldende veileder for håndtering av overvann i arealplaner.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt og ledes bort i trygge flomveier. Åpen håndtering med flerfunksjonelle løsninger som også ivaretar biologisk mangfold skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum, grønne tak, vannspeil eller åpen vannvei.

Ekstremnedbør med returtid 100 år og klimafaktor 1,4 skal legges til grunn for dimensjoneringen av overvann. Totalt infiltrasjonsareal skal være på minst 516 m² med en gjennomsnittlig dybde på 0,2 m.

Parkeringsplass og uteområder skal opparbeides med permeable dekker.

3.6 Estetikk og opparbeidelse av ubebygde arealer (pbl § 12-7 nr. 1)

Det estetiske uttrykket til ny bebyggelse skal forholde seg til bebyggelse i Ankersgate 8 og 10,

men skal samtidig også tilføye nye visuelle kvaliteter. Bebyggelsen skal bidra til at området oppleves helhetlig, men samtidig variert og stimulerende. Variasjon kan for eksempel oppnås ved fargebruk.

Det skal ved søknad om tillatelse redegjøres for tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv og omgivelsene. Det skal redegjøres for volum, form, materialbruk og farger. Svart, hvitt og grått tillates ikke som hovedfarge.

Byggesøknaden skal vise og beskrive plassering av bygninger, lekeplasser og anlegg, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 m og utnyttelse av ubebygde arealer. Mellom boligeiendommer skal gjerde ikke være høyere enn 1,1 m. Gjerde mot jernbanen skal være minst 1,8 m høyt. Mot næringseiendommer kan gjerde være inntil 2,5 m høyt.

Støttemurer med høyde over 1,5 m tillates i planområdet og skal vises på byggesøknaden.

Bygging og anleggsarbeid innenfor 30 m byggegrense mot jernbane kan bare gjøres med tillatelse fra Bane NOR iht jernbanelovens §10.

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

Bygninger og alle utomhusområder skal tilpasses personer med nedsatt funksjonsevne slik at området kan benyttes av alle på like vilkår. Nyplanting av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk, hassel og salix-arter skal unngås.

3.8 Energiforsyning (pbl § 12-7 nr. 8)

Boligbebyggelsen skal knyttes til fjernvarmenettet. Solcelleanlegg og solfangere tillates montert på tak.

3.9 Midlertidig riggområde (pbl § 12-7 nr 2)

Arealer til uteområder og parkering kan benyttes til riggområde inntil ferdigstilling av alle boliger.

3.10 Frisiktlinjer (pbl § 12-7 nr 2)

Frisiktlinjer er vist på plankartet. Innenfor frisiktlinjene skal terreng, vegetasjon, beplantning plassering av innretninger og gjenstander, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Snøopplag skal plasseres utenfor frisiktsiktlinjer.

3.11 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (pbl § 12-7, nr. 4 og 11)

Med søknad om rammetillatelse til bebyggelse skal det sendes inn:

Utomhusplan (1:500) som viser:

- Bebyggelsens plassering, høyde og fasader
- Utforming og bruk av uteområder og lekeplass
- Parkeringsplasser for biler og sykler
- Frittstående bygg for boder
- Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering
- Interne gangveier
- Beplantning

- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger, og eventuelle pumpestasjoner)
- Vinterbruk – snølagring
- Utforming av samferdselsarealer
- Utforming av støyskjerming for uteoppholdsarealene
- Detaljering av nedsenk av fortauet i adkomstveien foran Ankersgate 16

Utomhusplanen skal godkjennes før det kan gis rammetillatelse.

Det skal sendes inn brannkonsept som viser at alle leilighetene kan nås med stige.

3.12 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl § 12-7, nr. 11)

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:

- Situasjonsplan som inneholder plassering av eventuell brakkerigg med adkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikk, midlertidige massedeponier og lager plasser samt beskrivelse av hvilke tiltak som gjøres for å redusere støy, klimagassutslipp og lokal forurensning i anleggsperioden.
- Utomhusplan i målestokk 1:500.

Følgende skal suppleres på utomhusplanen:

- Utforming og møblering av lekearealer og felles uteoppholdsarealer, med type møbler og lekeapparater (flerfunksjon tilstrebes)
- Plantevalg
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering av terrengforstøtninger og murer med angitt høyde, og trapper etc.
- Plassering av gjerder mot naboeiendommer
- Detaljert plan for overvannshåndtering
- Plan for massehåndtering med redegjørelse for m³ overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet, redegjørelse for om massene kan gjenbrukes og plan for gjennomføring av massehåndteringen.
- Fasadeoppriss som viser materialbruk, farger, detaljering og støyskjermingstiltak på balkonger og terrasser.
- Redegjørelse for anleggsperioden, herunder tiltak for å redusere støy, klimagassutslipp og lokal forurensning i anleggsperioden.

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

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Blokkbebyggelse, BB1 og BB2 (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1.1.1 Formål (pbl § 12-7 nr. 1)

Områdene BB1-2 skal nyttes til formål blokkbebyggelse.

4.1.1.2 Boligtype (pbl § 12-7 nr. 1)

BB1-2 skal bygges med boligblokker. Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak. Alle leilighetene skal ha privat balkong eller terrasse.

4.1.1.3 Plassering (pbl § 12-7 nr. 1)

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1 meter.
Balkonger, verandaer og terrasser tillates å krage ut 1 m over formålsgrensene.
Parkeringskjeller i bestemmelsesområde (#2) kan bygges under areal avsatt til f_UTE.

4.1.1.4 Høyde (pbl § 12-7 nr. 1)

Tekniske installasjoner som for eksempel heissjakt, ventilasjonsanlegg og solcelleanlegg tillates inntil 2 meter over maksimal kotehøyde som er regulert på plankartet.

4.1.1.5 Grad av utnyttning og (pbl § 12-7 nr. 1,2 og nr. 4)

Bruksareal til parkering, tekniske rom og boder i rom under kote +87 (under og delvis under terreng) skal ikke medregnes i BRA.

4.1.2 Bebyggelse og anlegg – BA (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1.2.1 Formål (pbl § 12-7 nr. 1)

Området BA skal nyttes til sportsboder og til støyskjerming for uteoppholdsarealet.

4.1.2.2 Plassering (pbl § 12-7 nr. 1)

Det skal bygges boder i hele lengden på feltet for å oppnå tilstrekkelig støyskjerming.

4.1.2.3 Høyde (pbl § 12-7 nr. 1)

Boder skal ha flatt tak eller pulttak. For boder tillates minimum gesimshøyde på 2,5 m og maksimal gesimshøyde 3 meter ved flatt tak og 3,20 meter ved pulttak.

4.1.2.4 Grad av utnyttning og (pbl § 12-7 nr. 1,2 og nr. 4)

Boder kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 120 m².

4.1.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Områdene f_UTE skal opparbeides og nyttes til fellesformål for uteoppholds- og lekeareal. F_UTE er felles for BB1 og BB2.

Områdene skal opparbeides med grønne overflater, beplantning og med infiltrasjonssoner for overvann. Det tillates parkeringskjeller under utearealene.

Det skal på f_UTE være minst 18 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Området f_UTE skal ha støynivå under Lde 58 dB.

I område f_UTE skal det anlegges åpent fordrøyningsmagasin og infiltrasjonsareal. Det tillates snøopplag i uteoppholdsarealet.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal tilrettelegges for og prioriteres til lek og samvær mellom barn og voksne i alle aldre, og være universelt utformet jf. nr. 3.7.

I området f_UTE skal det settes av et felles lekeareal på til sammen 350 m². Arealet skal være samlet og ha en hensiktsmessig form og plassering. Det skal opparbeides med universelt utformede overflater og med lekeapparater som for eksempel sandkasse, balanseapparat og

huskestativ, samt med bord og sittebenk. Det tillates parkeringskjeller under lekearealene.

Det tillates overbygde sykkelparkeringsplasser i utearealene.

4.1.4 Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Det skal etableres felles renovasjon for alle beboerne i planområdet på f_RA. Avfallsbeholdere skal være helt eller delvis nedgravde.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10, 11 og 14)

Anlegg som kommunen skal overta skal utføres i henhold til kommunale normer og retningslinjer. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av kommunen før bygging igangsettes.

Vegprofilen foran gnr/bnr 317/394, Goman AS, skal være i tråd med lengdesnitt 05.02.2024.

4.2.2 Kjørveg felles (pbl § 12-7 nr. 1, 13 og 14)

Felles veier skal dimensjoneres for brannvesenets utrykningskjøretøyer.

Området f_KV2 er felles avkjørsel og adkomstveg for eiendommene Ankersgate 6-16. Veien skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av eiendommene som benytter den.

Områdene f_KV3 er felles adkomstvei for beboerne i planområdet og for brannvesenets utrykningskjøretøyer.

Avkjøringer langs felles kjøreveg skal ikke ha større bredde enn 6 m.

4.2.3 Kjørveg offentlig (pbl § 12-7 nr. 1, 11 og 14)

Området o_KV1 omfatter areal til kommunal veg og inkluderer kjørebane med veiskulder.

4.2.4 Fortau offentlig (pbl § 12-7 nr. 1,11 og 14)

Feltene o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO6 omfatter areal til offentlig fortau med sideareal. På o_FO1 ved eiendomsgrense til 317/394, foran Goman, skal det være nedsenk på strekningen. Det skal legges inn en vis (avstand på asfalten på toppen av kantsteinen) på 4 cm.

4.2.5 Fortau felles (pbl § 12-7 nr. 1,11 og 14)

Feltene f_FO4 og f_FO5 omfatter areal til felles fortau med sideareal. Feltene er felles for eiendommene i Ankersgate 6-16. Avkjøringer i f_FO4 skal strammes opp slik at de i varetar sikkerhet for myke trafikanter, men at det samtidig tillates nedsenk for å ivareta innkjøring med varebiler til Ankersgate 16.

4.2.6 Parkeringsplass (pbl § 12-7 nr.1)

Området f_PP opparbeides som felles parkeringsplass for beboerne i planområdet.

4.2.7 Annen veigrunn - grøntareal (pbl § 12-7 nr. 1,11 og 14)

Området o_AVG1-5 omfatter areal til grønt sideareal. Arealet kan benyttes til snøopplag. Utenfor Goman, Gullagata 3, etableres et tett rekkverk som skal beskytte mot snømåking/brøyting, og mot generell sprut av møkk og småstein fra veibanen.

4. 3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

4.3.1 Friområde (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Området f_FRI skal opparbeides med infiltrasjonsgrøft, grønn plen og beplantning. Det tillates snøopplag i grøntområdet. Friområdet er felles for BB1 og BB2. Det skal være tilgjengelig for allmennheten.

Snøopplag og beplantning i friområdet skal holdes lavere enn jernbanelinjen for å ikke påvirke siktforholdene til togfører eller sikkerhetsgjerdets funksjon.

5. Soner med særlige hensyn

5.1 Hensynssone for støy, gul sone (pbl. § 12-7 nr. 2, 3 og 4)

Støysone H220 - Gul støysone for banestøy iht. T-1442 er angitt på plankartet med skravur. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende etter gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). For å oppnå tilfredsstillende støyforhold ved bolig må det bygges med stille side eller gjennomføres støytiltak, som for eksempel tiltak på balkonger og fasader.

5.2 Hensynssone for støy, rød sone (pbl. § 12-7 nr. 2, 3 og 4)

Støysone H210 - Rød støysone for banestøy iht. T-1442 er angitt på plankartet med skravur. Det skal ikke tilrettelegges for boligbebyggelse, uteoppholdsareal eller lek i hensynssonen.

6. Bestemmelsesområder

6.1 Område for adkomst og oppstillingsplass for brann- og redningsbil (#1)

Områdene omfatter adkomst og oppstillingsplass for brann- og redningsbil. Plasseringen av adkomsten og oppstillingsplassen skal etableres iht illustrasjonsplan 12.04.2024.

Oppstillingsplassen skal være asfaltert eller ha betongdekke. Adkomstvei og oppstillingsplass skal ha et dekke som dimensjoneres for brannbil. Både oppstillingsplass og adkomsten skal til enhver tid være tilgjengelige og holdes is- og snøfrie. Dersom brannbilen må gjennom støyskjerm/gjerde for å komme inn på oppstillingsplassene, skal åpning av porten kunne skje uten hindringer.

Det er ikke tillatt med faste konstruksjoner, møblering og parkering. Adkomst og oppstillingsplass skal skiltes fra parkeringsplassen slik at området holdes tilstrekkelig åpent og tilgjengelig for brannbil.

6.2 Bestemmelsesområde parkeringskjeller (#2)

Området reguleres til bestemmelsesområde for parkeringskjeller. Plassering av parkeringskjeller skal etableres iht illustrasjonsplan 12.04.2024.
