



REGULERINGSBESTEMMELSER
0605_planID 445
Detaljregulering for
GRANUMLUND, NES I ÅDAL

Utarbeidet av landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan på vegne av Handelsbygg AS

Datert 07.12.18

Sist revidert **DATO** 15.02.19

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**
Høring og offentlig ettersyn **DATO - DATO**.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**
2. gangsbehandling i formannskapet 2 **DATO**, sak **BHNR**
Vedtak i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**
-

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.

1 FORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

- Kombinasjon forretning/kontor/tjenesteyting (SOSI 1813), BKB1-2
- Uteoppholdsareal – grøntanlegg med gangsone og møte-/lekeplass (SOSI 1600), BUT
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (SOSI 1215)

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

- Kjøreveg – offentlig (SOSI 2011), o_SKV
- Fortau – offentlig (SOSI 2015), o_SGS
- Annen veggrunn, grøntareal – offentlig (SOSI 2019), o_SVG1-4
- Parkering – privat felles (SOSI 2080), f_SPA1-3
- Gangsone – fotgjengerfelt (SOSI 1226)

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt, H_140

2 FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

2.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og etablering av bebyggelse og anlegg slik at planområdet i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Min 5 % av parkeringsplasser for sykkel og bil i utbyggingsområdet skal utformes og plasseres i nærheten av bebyggelsens inngangsparti for kunder/besøkende, slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.

Beplantning skal bestå av giftfrie og allergivennlige plantesorter.

Utforming av gangarealer må være med god bredde. Stigningsforhold og svingradius må være tilpasset bruk av rullende hjelpemidler. Nedsenket kantstein skal beskyttes i overganger mellom gangfelt og fortauskant. Tverrfall på fortau må ikke overstige 2 %.

2.2 Estetikk og materialbruk

Bebyggelse og tiltak skal ha god estetisk utforming og materialbruk i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser.

2.3 Støy

Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter ventilasjonsanlegg og lignende) skal ikke overstige følgende grenseverdier for tilgrensende boligeiendom gnr 303/42:

$L_{den} = 55$ dB utenfor vindu i støyutsatt fasade og for uteoppholdsareal

$L_{den} = 72$ dBA utenfor vindu for øvrige rom med støyfølsom bruk

Kravet gjelder også i anleggsperioden.

2.4 Forurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.

2.5 Byggegrunn

Dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet skal utarbeides av foretak med tilstrekkelig geoteknisk kompetanse og følge søknad om tiltak.

2.6 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med norm- og forskriftskrav gitt av Ringerike kommune, jfr. § 6.1.2. Løsning for el-forsyning, inkl. omlegging av eksisterende nett skal avklares med Ringerikskraft. Det skal være minimum 4 meters avstand fra kommunens VA-ledninger og signalkabler til bygninger og faste konstruksjoner. Dersom bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg og kabler, skal utbygger bekoste flytting av disse.

2.7 Overvann

Overflatevann / takvann / drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. intern fordrøying/infiltrasjon. Både overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Løsning for overvannshåndtering skal sees i sammenheng med vannforskriftens krav til vannkvalitet/avrenning til vassdrag. Valgte løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jfr. § 6.1.

2.8 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal være i samsvar med den til enhver tids gjeldende renovasjonsforskrift for Ringerike kommune), og være plassert langs byggenes nordlige fasade. Plassering og utforming av renovasjonsløsning skal være godkjent av Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS (HRA) og fremgå av situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jfr. § 6.1.

2.9 Sikkerhet i anleggsperioden

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for omgivelsene skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028).

2.10 Kulturminner og aktsomhetsplikt

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skulle framkomme automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens §8, 2. ledd.

3 BYGGEOMRÅDE (pbl § 12-5, nr 1)

3.1 Kombinasjonsformål, BKB1 -2

Omfatter formålene detalj- og plasskrevende varehandel, kontor og tjenesteyting (offentlig og privat) med tilhørende uteanlegg og adkomstsone for publikum, ansatte og varemottak.

Byggegrense følger formålsgrense.

Maks gesimshøyde er 8 m og maks mønehøyde er 9 m.

Tillatt grad av utnytting er 90% BYA, inkl. parkering.

Maks tillatt handelsareal er 3 000 m² BRA

Parkering tillates innenfor formålet.

Langs bebyggelsens fasade mot felt SPA1 skal det avsettes en adkomstsone med bredde min. 1,5 m som skal forbeholdes gående og opparbeides med materialbruk/merking som tydelig skiller gangsonen fra øvrig kjøre-/parkeringsareal.

Eksisterende bebyggelse innenfor det enkelte felt BKB1 og BKB2 skal fjernes før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse innenfor feltet. For felt BKB2 gjelder derved at eksisterende arealbruk og garasjebygg videreføres inntil ny bebyggelse skal realiseres.

3.2 Uteoppholdsareal – grøntanlegg med leke-/møteplass, BUT

Felt BUT skal benyttes til uteoppholdsareal med grøntanlegg, møteplass og lekeplass. Grøntanlegget skal inneholde vegetasjon som bidrar til overvannshåndtering. Som del av beplantningen skal det benyttes planter som gir mulighet til å søke skygge i den varme årstiden.

Møte-/lekeplassen skal ha benker/sittemulighet, lekeapparat og være tilrettelagt for uteopphold. Grøntanlegg og møte-/lekeplass skal utformes og opparbeides i samsvar med godkjent situasjonsplan og utomhusplan, jfr. § 6.

4 SAMFERDSEL SANLEGG (pbl § 12-5, nr 2)

4.1 Offentlig kjøreveg, o SKV

Omfatter E16 og Østsideveien. Tiltak som berører offentlig kjøreveg skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.2 Gang-/sykkelveg, o SGS

Omfatter eksisterende gang-/sykkelveg langs E16. Tiltak som berører offentlig gangveg skal være godkjent av vegmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal, o SVG1-3

Omfatter offentlig areal mellom offentlig trafikkformål og byggeområde som skal opparbeides med markdekke av gress/planter som fanger opp vann, støv ol. Fortau/gangveg kan tillates opparbeidet innenfor formålet.

4.4 Parkering, f SPA1-3

Omfatter privat felles parkeringsareal for forretnings- og næringsbebyggelse i felt BKB1-2. Krav til parkeringsdekning for bil er min. 1 p-plass pr 100 m² BRA for alle formål innenfor BKB1-2, eller i samsvar med den til enhver tid gjeldende forskrift om parkering i Ringerike kommune.

For sykkel gjelder krav om 1 plass pr 100 m² BRA for alle formål.

Vegetasjonsetablering med innslag av skygetrær skal inngå i parkeringsarealet.

Utforming av parkeringsareal, vegetasjonsetablering, overvannsløsning og utomhusanlegg for øvrig skal fremgå av utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jfr. § 6.1.

4.5 Gangsoner - fotgjengerfelt

Innenfor juridiske linjer for fotgjengerfelt i plankartet skal det etableres universelt utformet gangsoner for trafiksikker adkomst for myke trafikanter. Gangsonen/fotgjengerfeltet skal tydelig defineres ved materialbruk/merking. Utforming og materialbruk/merking skal fremgå av utomhusplan, jfr. § 6.1.

5 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

5.1 Frisikt, H 140

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

6 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 12-7 nr 10)

6.1 Før tillatelse til tiltak

6.1.1 *Plan- og dokumentasjonskrav*

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal situasjonsplan og utomhusplan for planområdet samlet og med utfyllende dokumentasjon være godkjent av Ringerike kommune.

Situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak og minimum omfatte:

- plassering og utforming av alle bygninger og anlegg, inkl. belysning og skilting
- utforming og avgrensning av kjøreareal og parkering (bil og sykkel), inkl. avkjørsler fra Østsideveien i samsvar med kommunale normkrav
- utforming av adkomstsoner/inngangsparti
- universelt utformet og trafikkikker gangsoner mellom eksisterende gangveg/busstopp langs E16 til bebyggelsens hovedinngang
- tilgjengelig og fremkommelighet for brannbil og slukkemannskap
- varelevering
- beplantning og vegetasjonsbruk
- allment tilgjengelig møteplass tilrettelagt med sitte- og lekemulighet

6.1.2 *Utfyllende dokumentasjon*

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at gjeldende krav er ivaretatt for følgende forhold:

- geoteknisk stabilitet
- renovasjonsløsning
- overvannshåndtering
- løsning for spillvann og vannforsyning, inkl. slukkevann
- løsning for el-forsyning og omlegging av eksisterende nett

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene

6.1.3 *Etappevis utbygging*

Ved etappevis utbygging skal det utformes situasjonsplan for feltene BKB1-2, BUT og SPA1-3 samlet for å sikre hensiktsmessig arealutnyttelse og å ivareta nødvendige hensyn inntil planområdet er ferdig utbygget. Det skal defineres hvilken del av utomhusanlegg, parkeringsareal og teknisk infrastruktur som tilhører det enkelte nybygg/byggetrinn.

6.2 Før brukstillatelse

6.2.1 *Utomhusanlegg*

Utomhusanlegg og parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for tilhørende nybygg/byggetrinn, jfr. § 6.1.3.