



REGULERINGSBESTEMMELSER for bebyggelsesplan nr 202-05 "Havna-Hemskogen"

Utarbeidet av Pro-Team as og Ringerike kommune, plan- og bygningstjenesten

Revidert 04.08.00: Pkt 5.1

Revidert 25.08.00: Pkt 5.2.3

Sist revidert 13.05.09

1.gangs behandling i planutvalget 21.06.99, sak nr 019/99

Offentlig høring 28.06.99-12.08.99

Vedtatt i Hovedstyret 18.09.00, sak nr 0158/00

Endringsliste

Nr	endring	dato	sign
01	Mindre vesentlig endring	08.12.00	gh
02	Mindre vesentlig endring	20.02.02	mm
03	Mindre vesentlig endring –forslag av 28.08.02	09.10.02	mm
04	Mindre vesentlig endring	05.03.09	hmm
05	Redigeringsendring av bestemmelser	13.05.09	el

1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål som er vist på plankartet (Pbl §25):

-byggeområder,

underformål boliger

- trafikkområder,

underformål kjøreveg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn

-spesialområder,

underformål område for særskilte anlegg (trafo) og frisiktsone

-fellesområder,

underformål felles lekeplass og felles avkjørsel

De ulike formålene er vist på plankartet

FORMÅLSBESTEMMELSER

DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

2. Byggeområder

2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for møne på bolighus med garasje er vist på plankartet med cotehøyde.

Maks gesimshøyde for bolighus er 5 meter over planert terrengs gjennomsnittshøyde.

Maks gesimshøyde for frittstående garasje er 2.8 meter over planert terrengs gjennomsnittshøyde

2. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

3. Husplassering

Husplassering skal være som vist på plankartet.

Møneretning skal være som vist på plankartet.

4. Takform

Husene skal ha saltak med takvinkel 24 - 40 grader. Takoppbygg tillates.

5. Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være 2 plasser pr. bolig.

Ved rammesøknad for bolig skal det dokumenteres på situasjonskart at det er plass på tomta for garasje/parkeringsplass. Parkering foran garasjeport medregnes ikke. Dersom det skal være en ekstra leilighet må det dokumenteres ytterligere en parkeringsplass.

6. Garasje

Garasjer kan ha areal inntil 40 m² bra inkl. bod. Garasjen skal være tilpasset bolighuset på tomta med hensyn til materialer, form og farger. På tomt nr. 17 og 19 tillates garasje plassert utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn to-2 meter til regulert vegformål.

På tomt nr. 21 og 53 tillates garasje plassert nærmere enn fire-4 meter fra nabogrensen. I sånne tilfelle kreves brannteknisk skille mot nabo.

På tomt nr. 52 tillates kun oppføring av garasjer. Dette skal være garasjer for tomtene 10, 11, 14, 15, 16 og 51.

7. Avkjøringsforhold

Avkjørsler skal plasseres som vist på plankartet.

Avkjørsler til kommunal veg skal ha stigning maks 1:12.

8. Utforming, plassering og høyde på gjerde

I området kan det oppføres gjerde.

I frisiktsone som er vist på plankart, kan gjerde ha høyde inntil 0,5m.

Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1.0m.

9. Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger - så fremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

2.1 Byggeområde - Boliger

1. Formål

Område B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B11 skal nyttes til formål byggeområde, underformål boliger

2. Grad av utnytting

Maks grad av utnytting beregnes i BYA og skal være som vist på plankartet.

Område B1, B2, B3, B4, B7, B8, B9, B10 og B11 skal ha maks grad av utnytting på BYA 25%. Område B5 skal ha maks grad av utnytting på BYA 30%, dette baserer seg på delfeltets totale tomteareal.

3. Boligtype

I område B1, B2, B3, B4, B7, B8, B9, B10 og B11 kan det bygges frittliggende eneboliger, I område B5 kan det bygges eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger.

4. Ekstra boligenhet

På alle tomter kan det bygges eneboliger som kan ha en ekstra boligenhet / sekundærleilighet pr tomt så langt maks utnyttingsgrad tillater dette.

Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65m² beregnet etter NS 3940.

5. Plassering av bygning i forhold til nabogrense

I område B1, B2, B3, B7, B8, B9, B10 og B11 skal boligbygning plasseres 4 meter fra nabogrense.

Bolig sammenbygd med garasje kan plasseres inntil en meter fra nabogrense (detaljplassing er vist på plankart).

I område B4 og B5 kan bygning plasseres i nabogrense.

Frittstående garasje kan plasseres inntil en meter fra nabogrense.

6. Støytiltak

Ingen bolig skal ha støynivå ute eller inne som overskrider grensene i rundskriv fra Miljøverndepartementet T-8/79

For tomt 33 skal det dokumenteres at støynivå vil tilfredsstillere kravene i rundskrivet før det gis igangsettingstillatelse.

For område B7 og B11 skal utvendig støyskjerming gjennomføres som vist på plankartet.

Nødvendige støytiltak skal være gjennomført på bygningene og ute før det gis brukstillatelse.

Se også bestemmelser om rekkefølge.

3. Trafikkområder

3.0 Fellesbestemmelser for trafikkområder

1. Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling

3.1 Veg

1. Formål

Område TV1, TV2, og TV3 skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål kjøreveg.

2. Utforming

Kjørebane skal ha bredde og horisontalkurver som vist på plankartet.

3. Vegers stigningsforhold

Veg skal ha stigning maksimalt 10%.

4. Støyskjerming

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

5. Fartshindringer

Det kan etableres fartsdempere på kjøreveg TV3.

3.2 Annen veggrunn (grøft, skjæring, fylling)

1. Formål

Områder som skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål annen veggrunn

er vist på plankartet.

3.3 Gang/sykkelveg

1. Formål

Område som skal nyttes til formål trafikkområde med underformål gang- og sykkelveg, fortau. er vist på plankartet.

2. Utforming

Område offentlig trafikkområde, gang-/sykkelveg, skal ha bredde og horisontalkurver som vist på plankartet

3. Bruk

Område offentlig trafikkområde, gang-/sykkelsveg, skal brukes til gang- og sykkeltrafikk. Områdene kan også nyttes av kjøretøyer for vedlikehold, brann og redning.

3.4 Støyskjerming

1. Formål

Det skal etableres støyskjer/vold som vist på plankartet.

4. Spesialområder

4.1 Frisiktsone

1. Formål

Formål frisiktsone er vist på plankartet kombinert med annet formål.

2. Frisikt

I frisiktsone skal det være fri sikt i i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

4.2 Særskilte formål

1. Formål

Område SS1, skal nyttes til område for særskilte anlegg; (trafo).

5. Fellesområder

5.0 Fellesbestemmelser for fellesområder

1. Eiendommer som er deltakere

For område FL1, FL2 og FL3 samt FV3, FV5, FV6 og FV7 skal alle boligeiendommer innenfor planens begrensning være medeiere med like andeler i fellesområdene.

5.1 Felles avkjørsel og parkering

1. Formål

For område FV2 skal eiendommene gnr103, bnr 94,177, 224 og 230 være medeiere. Avkjøring til RV241 skal fysisk stenges for kjøring.

5.2 Felles lekeplass

1. Formål

Område FL1, FL2 og FL3 skal nyttes til felles lekeplass

2. Opparbeidelse og bruk

Ballplass på område FL2 skal opparbeides som vist på plankartet, med nødvendig masseskifting og grusoverflate. Sti skal opparbeides tilsvarende fra ballplassen gjennom området som vist på plankartet.

Lekeplass skal kunne opparbeides på område FL1 som vist på plankartet, med lekeapparater og sandkasse.

3. Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon innenfor fellesområdene skal så langt som mulig bevares. Skal vegetasjon fjernes eller plantes, skal dette skje i henhold til en skjøtselplan som fremmes av beboerne og godkjennes i Ringerike kommune. *Naboer skal gis uttalerett til en slik plan.*

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

6. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer

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

2. Brannvann

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillter brannvesenets krav.

3. Veg, vann og avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før de tekniske anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.

4. Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i noen felter før støyskjerm mot Rv241 langs kommunal vei er utført, felles ballplass er opparbeidet og sti over felles lekeområde er utført i henhold til utbyggingsavtale.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i noen felter før felles avkjørsel FV2 er opparbeidet og avkjøring fra Rv241 er fysisk stengt for kjøring.

5. Skolekapasitet

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger før det er dokumentert fra kommunen at grunnskolekapasiteten er sikret.

7. Bestemmelser om utfyllende planer (plankrav)

1. Skjøtselplan for vegetasjon

Det skal utarbeides skjøtselplan for området for bl.a. sikring og bevaring av eksisterende vegetasjon og etablering av ny vegetasjon. Se pkt 5.2.3

2. Situasjonsskart ved byggesøknad

Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert på situasjonsskart:

Husplassing, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5meter, utnyttelse av ubebygd areal, garasjeplassering, parkeringsplass.