

Bestemmelser til detaljregulering for Ringveien 25 m.fl., Hokksund

G.nr. 77 B.nr. 102, 225, 955, 956, 957, 958 i Øvre Eiker kommune

Siste revisjon av plankartet: 27.09.2016

§ 1 Generelle bestemmelser

- 1.1 Planens formål er å gi grunnlag for etablering av boliger med tilhørende anlegg i samsvar med kommuneplanen.
- 1.2 Det regulerte området er vist med planavgrensning på reguleringsplankartet. Innenfor planområdet skal utnyttes som angitt på plankart og i samsvar med disse bestemmelsene.
- 1.3 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Bebyggelse og anlegg:
 - Område for boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
 - Område for energianlegg – trafo (BE)

 - Samferdsel og teknisk infrastruktur:
 - Offentlig veg (SV)
 - Offentlig gang-/sykkelveg (SGS)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG/SGV)
- 1.4 Når særlige grunner taler for det, kan kommunens planutvalg godkjenne mindre vesentlige endringer fra reguleringsplanen og bestemmelse.

§ 2 Fellesbestemmelser

- 2.1 Før det gis tillatelse til tiltak skal det, sammen med øvrig dokumentasjon, innsendes og godkjennes situasjonsplan i målestokk 1:1000, samt detaljert utomhusplan i målestokk 1:200, evt. 1:250. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge slike planer som bl.a. viser:
 - Situasjonsplan:
 - eiendomsgrenser og regulerte byggegrenser
 - naboeiendommer
 - bebyggelsens plassering
 - adkomst og parkering
 - Utomhusplan:
 - terrengmessig behandling av tomtearealet med høydeangivelser, forstøtningsmurer etc.
 - oppfyllinger og utgravninger i forhold til eksisterende terrengforhold
 - terrengbehandling og prinsipper for materialbruk på utearealer
 - lekeplasser med forslag til utstyrs plassering
 - renovasjonsløsning, plassering og adkomst, som tilfredsstillende renovasjonsselskapets behov
 - evt. bevaringsverdig vegetasjonSenest ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn mer detaljert utomhusplan som også viser ytterligere detaljering med angivelse av:
 - fallforhold/avvanning inkl. plassering av sluk og kummer etc.
 - plassering av frittstående utebelysning, typer og høyder
 - gjerder, hekkbeplantning osv.
 - plantemateriale, typer og betegnelser
- 2.2 Ved behandling av søknad om tiltak skal det legges vekt på at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming og materialbehandling, med god terrengtilpasning. Faglig begrunnelse for de valgene som er tatt i forbindelse med hovedprinsipper for utforming, farger og materialbruk, skal angis i forbindelse med søknad om tiltak.
- 2.3 Når det gjelder utomhusarealer og adkomst til bygninger skal det legges til rette med hensyn til prinsipper gitt i offentlige byggebestemmelser om tilgjengelighet og universell utforming.
- 2.4 Maksimal høyde på permanent gjerde mot vei skal være 1,5 m. Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker skjulerende for naboen eller den offentlige ferdsel.

- 2.5 Avdekkes det forurensninger i grunnen ved grave- eller fyllingsarbeider, skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt ved forurensning.
- 2.6 Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages forhold som omfattes av Lov om kulturminner, skal pågående arbeider stanses og skriftlig varsel sendes fylkeskommunens utviklingsavdeling uten unødig opphold. Jfr. Kulturminneloven §8.
- 2.7 Støynivå skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Dersom tiltak kan utføres for å tilfredsstillende grenseverdiene tillates boligbygging i rød støysone. Ivaretakelse av kravene og tiltak for å tilfredsstillende grenseverdiene skal dokumenteres ved søknad om tiltak.
- Følgende forhold skal innfris:
- Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.
 - Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5.1)

- 3.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
Bebyggelse vist på plankartet angir forslag til plassering og anbefalt bebyggelsesprinsipp.
- Det legges opp til utforming med horisontale tak og takterrasser og da defineres gesimshøyde som byggehøyde. Bygningen skal trappes ned mot småhusbebyggelse mot nordvest og bo- og service senter mot sørvest.
Maksimal gesimshøyder er angitt på plankartet og maksimal utstrekning er målsatt.
- Mindre tekniske oppbygg over tak, som heisoppbygg ol. samt rekkverk rundt takterrasser, kan tiltales over de angitte maksimale høyder.
- Maksimal byggehøyder er angitt med kotehøyder.
- 3.2 Tillatt bebygd areal er maksimalt 80% BYA. Bebygd areal beregnes i hht. NS 3940, og dette regnes som det areal som opptas av bebyggelsens horisontalprojeksjon på terreng.
- 3.3 I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for systemvalg for avfallshåndtering. Samlet/felles beholderoppstilling på terreng innenfor boligområdet vil ikke medregnes i bebygget areal.
- 3.4 Det skal opparbeides tilstrekkelig med biloppstilling/parkeringsplasser innenfor planområdet etter retningslinjer angitt for sentrumsområder i kommuneplanen.
- 3.5 Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 20m² pr. boenhet. Private balkonger, terrasser og lignende kan medregnes, men kravene til lekeareal må oppfylles uavhengig av slike på bakkeplan. Uteoppholdsareal skal ha gode lysforhold og skjermet mot støy.
- På egnet plass i umiddelbar nærhet av bebyggelsen, skal det etableres sandlekeplass for de minste med egnet utstyr og møblering.
- 3.6 Avsatt areal til trafostasjon (Trafo) er vist på plankartet. Ny nettstasjon skal plasseres med adkomst via gang- og sykkelveg og slik at oppstilling av servicebil mv. ikke hindrer vanlig ferdsel.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5.2)

- 4.1 Offentlig gang- og sykkelveg i henhold til plankart. Utforming for øvrig skal følge kommunens normer for oppbygging og konstruksjon. Eksisterende adkomst til boligbebyggelse på g.nr/b.nr. 4001/18-19 tillates via øvre del av gang- og sykkelveien.
- 4.2 Alle nye tilførselskabler i området, og eksisterende kabler som berøres av nye tiltak og derfor kreves lagt om, skal legges som jordkabler.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Hensynssone høyspenningsanlegg:

Hensynssone er vist på plankartet på hele området avsatt til energianlegg. Anleggsarbeider og tiltak innenfor faresonen skal godkjennes av netteier.

6.2 Frisiktsoner:

Hensynssoner er vist på plankart. Innenfor begrensningen skal det være fri sikt i høyde $\geq 0,5\text{m}$ over planet. Det skal ikke etableres konstruksjoner eller beplantning som hindrer denne frisikten. Høystammede trær der kronen ikke hindrer frisikten kan tillates.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før det gis brukstillatelse og/eller ferdigattest for hele eller deler av bebyggelsen innenfor planområdet, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Avkjørsel fra Ringveien
- Avfallsløsning
- Parkering
- Tilfredsstillende støyskjerming
- Felles uteoppholdsareal

Drammen, 27. september 2016
Arkitektgruppen Drammen AS.