

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR:

PlanID 013820140002 - Ringkollen – Ringvoll senter, Ringvoll vest,

Gnr. 92 Bnr. 14, 22, 26, 135, 136 mfl.

DETALJREGULERING jfr. pbl §12-3

Oppstart av planarbeidet, Hovedutvalg for plan og utvikling	17.04.2012
Kunngjøring av igangsetting av reguleringsarbeidet	19.04.2012
Varsel om utvidelse av planområdet	25.05.2014
1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling	02.10.2014
Offentlig ettersyn	15.10.2014
2. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling	28.04.2015
Plangodkjenning i kommunestyre	18.05.2015
Planendring etter forenklet prosess, delegert sak 617/22	03.08.2022
Planendring etter forenklet prosess, delegert sak	25.10.2024
Endringer i bestemmelsene er markert med rød skrift. Endringer etter gjennomført høring er i tillegg markert med gul farge.	

Gjeldende reguleringsplaner som blir berørt

- *Del av reguleringsplan for Ringvoll, 07.08.1989*

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart datert 25.08.2014, ID nr 2012-05,

§2 FORMÅL (PBL § 12- 5.)

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr 1 Boligbebyggelse – frittliggende, BF1-BF4
Boligbebyggelse - konsentrert, BK1
Barnehage, O1
Undervisning (skole – idrett), O2-O3
Annen bebyggelse og anlegg, T1
Kombinert formål for:
Bolig og tjenesteyting, B/T 1
Bolig/forretning/kontor, B/F/K 1-3

Samferdselsanlegg (pbl. §12-5, nr. 2) Kjørevei, annen vei grunn, fortau,
Gang-/sykkelvei, GS1
Gangveg/gangareal, GV1 - GV2
Kollektivholdeplass K1 - K2

Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3) Grønnstruktur, G1 - G2
Friområde,

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

- 3.1 Ved utbygging skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning samt lokal overvannshåndtering ved fordrøyning/infiltrasjon.
- 3.2 Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling, hvor eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås/beplantes eller behandles på en annen tilfredsstillende måte
- 3.3 Universell utforming
Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse, oppholdsareal, mv. Gangforbindelser i utbyggingsområder skal søkes innpasset slik at

stigningsforhold ikke overstiger 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart kan mindre partier tillates med stigning på 1:12.

3.4 Støy og luftforurensning

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område B/F/K 1-3 skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at de til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning blir ivaretatt (T-1442).

Det skal sikres at områdene disponeres og tiltak gjennomføres slik at alle boenheter har tilgang til utomhusarealer som tilfredsstillende støynivå $L_{den}=55$ dB eller lavere, samt at innendørs forhold tilfredsstillende krav i teknisk forskrift / NS 8175 klasse C.

Alle boenheter skal ha en stille side, og minimum ett soverom i hver leilighet skal ha støynivå utenfor vindu på $L_{den}=55$ dB eller lavere. Oppholdsrom eller boenheter hvor ett eller flere rom kun har vinduer i fasader med støybelastning over $L_{den}=55$ dB skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

Plassering og utforming av bebyggelsen skal sikre at området får god tilgang til avskjermede uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Luftinntak skal legges over tak eller mot stille side.

3.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, (Kulturminneloven) §8.

3.6 Rekkefølgekrav

3.6.1 Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nye bebyggelse for felt BK1 og B/T1 skal fortau langs Trollveien være opparbeidet og ferdigstilt fra kryss med Eventyrveien til angitte felt.

3.6.2 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt BK1 skal det sikres en midlertidig gangforbindelse/natursti som alternativ skolevei i retning Skjelfoss.

3.6.3 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor felt B/F/K 1-3, skal kollektivholdeplass K1 og K2 opparbeides ihht. krav om universell utforming.

3.6.4 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B/F/K 1-3, som berører dagens kjøremønster knyttet til Ringvoll senter, skal behov for utvidelse av kryss fv120/Eventyrveien vurderes nærmere og evt. påkrevd utvidelse gjennomføres.

3.6.5 Før det gis brukstillatelse for nye boliger ved feltutbygging og leilighetsbygg skal påkrevd del av felles lek og uteoppholdsareal være ferdigstilt med utstyr og terrengopparbeidelse ihht. godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Nye bygninger og påbygg skal plasseres innenfor regulerte grenser for bebyggelse.

4.1.2 Med unntak av byggegrense mot fv 120 kan frittstående boder, garasjer, installasjoner/anlegg, overbygd sykkelparkering, avfallsanlegg, mv. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser for de ulike delområdene. Avstand til nabo-/formåls-grense for overbygde anlegg skal minimum være 2,0 meter. Arealer innenfor regulert byggegrense mot fv 120 tillates benyttet til parkering tilsvarende dagens situasjon.

4.1.3 Bebyggelse, garasjer, boder og anlegg innenfor et område skal gis et arkitektonisk

formspråk hvor volum, materialbruk og farger avstemmes slik at bebyggelsen danner et harmonisk hele og ivaretar hensyn til tilliggende bygningsmiljøer og omgivelser. Bebyggelse og anlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Installasjoner over tak skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

- 4.1.4 Grad av utnyttning framgår av plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning med 18 m² pr. plass. Garasjeanlegg og boder under terreng med overliggende uteoppholdsareal skal ikke medregnes i prosent bebygd areal.
- 4.1.5 I områder for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er maksimal gesims- og mønehøyde for boliger uten underetasje hhv 6 m og 8 m, mens den for boliger med underetasje er hhv 7 m og 9 m. Garasje/sportsbod tillates oppført i én etasje, hvor maksimal gesims- og mønehøyde er hhv 3 m og 5 m.

Gesims- og mønehøyde skal beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

- 4.1.6 Minste uteoppholdsareal pr boenhet (MUA) er 50 m² for småhusbebyggelse og 35 m² for leilighetsbebyggelse. 20 m² pr boenhet kan inngå som del av påkrevd lek og oppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 og overbygd del av terrasser/balkonger og takterrasser skal ikke medregnes i MUA.

I boligområder med inntil 20 boenheter skal det etableres en nærlekeplass på minimum 200 m².

For områder med 20-50 boenheter skal det etableres en kvartalslekeplass på min. 700 m². Arealet kan deles opp i deler á minimum 500 m², dersom terreng eller andre forhold gjør dette nødvendig.

Felles lek og uteoppholdsareal skal ha en sentral og avskjermet beliggenhet, trafiksikker atkomst, samt ha sol på minst 50 % av arealet kl 15.00 ved jevndøgn.

Maksimal avstand fra boliger til nærlekeplass skal ikke overstige 100 m og 200 m for kvartalslekeplasser.

Felles lek og uteoppholdsareal skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Lekearealet skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Tilgjengelighet og brukbarhet for alle skal vektlegges ved utforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr.

- 4.1.7 Parkering skal etableres på egen tomt, eller i tilknytning til fellesanlegg på det enkelte område. Minst 1 p-plass per boenhet skal være i garasje/p-anlegg. Ved etablering av fellesanlegg skal 5 % av parkeringsplassene utformes for forflytningshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til inngangsparti evt. heis. Ved etablering av fellesanlegg skal minimum 20% av plassene ha el-tilgang. Felles parkeringsområder skal avskjermes med beplantning.

Parkeringsnorm:

- Enebolig og konsentrert småhusbebyggelse: minst 2,0 p-plasser pr bolig og evt. 1,0 plass pr. utleiedel.
- Leiligheter med BRA > 60 m² i felles p-anlegg/-område: 1,5 p-plasser pr leil
- Leiligheter med BRA < 60 m² i felles p-anlegg/-område: 1,0 p-plasser pr leil
- Krav til parkering for forretning, kontor, skole og barnehage skal fastlegges av kommunen i hver enkelt sak.

Sykkelparkering:

- Småhusbebyggelse min. 4 stk pr boenhet
- Leilighetsbebyggelse min. 3 stk pr boenhet > 60 m² og 2 stk < 60 m²
- Kontor min. 2 stk pr 5 ansatte.
- Handel min. 2 stk pr 100 m²BRA

Fellesanlegg for sykkelparkering skal utformes med låsbart stativ og 30% av plassene skal ha takoverbygg.

- 4.1.8 Avkjørsler er vist på plankartet med piler. Endelig plassering med frisktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse. Avkjørsler skal utformes med bredde på 5,0 meter. Utforming av sikt- og stigningsforhold skal følge håndbok N100 – Veg og gateutforming. Interne kjøreveier skal dimensjoneres for renovasjonsbiler og ha tilfredsstillende snumulighet.
- 4.1.9 Oppsetting av gjerder eller anlegg av forstøtningsmurer skal godkjennes av kommunen.
- 4.1.10 Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse, og avskjermes med beplantning. Det skal vurderes bruk av lukket anlegg ved feltutbygging/leiligheter.
- 4.1.11 Ved behov for ny nett-/trafostasjon skal plassering fastlegges ved søknad om rammetillatelse. Det skal benyttes ensartet gate- og utebelysning i tilknytning til uteoppholdsareal.
- 4.1.12 Ved søknad om rammetillatelse for utbygging av område BK1, B/F/K 1-3, B/T 1 og O1-23, skal det innsendes en detaljert utomhusplan for hele eller deler av områdene. Planen skal vise
 - bygningenes plassering, møneretning og målsatt høyde ved inngang,
 - intern kjørevei og gangforbindelse med høydeangivelse,
 - avkjørsel til enkelttomter samt oppstillingsplass/garasjer,
 - eksisterende og prosjektert terreng,
 - terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde,
 - anlegg for privat eller felles avfallshåndtering,
 - utforming, opparbeidelse og utrustning av felles lekeareal,
 - plassering av evt. tekniske installasjoner,
- 4.1.13 Før søknad om rammetillatelse tas opp til behandling kan kommunen kreve utarbeidet illustrasjoner, høydeoppriss/terrengsnitt, perspektiver, modell, mv for hele eller deler av utbyggingsområdet og evt. tilliggende områder som kan berøres av tiltaket.
- 4.1.14 Ved søknad om rammetillatelse for nye boliger og evt. bebyggelse for skole og barnehage skal det fremlegges dokumentasjon i forhold til radonstråling.

§ 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF4

- 4.2.1 I område BF1 og BF4 tillates oppført frittliggende eneboliger i 1 etasje + loft og evt. underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.
- 4.2.2 Garasje/bod kan bygges sammen med bolighuset eller oppføres som frittliggende bygning i 1 etasje. Grunnflate skal ikke overstige 50 m². Plassering skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tiltak for oppføring av hovedhuset.
- 4.2.3 Samlet grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=40% av tomtearealet. Bygningene skal ha saltak, med takvinkel 22 - 40 grader.

§ 4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1

- 4.3.1 Innenfor området tillates oppført rekkehusbebyggelse, tomannsboliger, firemannsboliger og frittliggende eneboliger.
- 4.3.2 Samlet grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=45% av tomtearealet. Tomteareal pr boenhet skal minimum være 600 m² for eneboliger, 400 m² for tomannsboliger og 300 m² for rekkehus og firemannsboliger.
- 4.3.3 Garasje/sportsbod tillates i én etasje med samlet bebygde areal på 36 m² pr boenhet.
- 4.3.4 I området skal det etableres en gjennomgående gangforbindelse mot Skjelfoss som skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 4.4 Barnehage / undervisning (skole - idrett), O1 – O2³

- 4.4.1 I områdene tillates oppført bebyggelse til offentlige tjenesteyting herunder barnehage, skole og idrettsanlegg med tilhørende anlegg.
- 4.4.2 Bebyggelse kan oppføres med inntil 2 etasjer over terreng, hvor maks gesims-/ mønehøyde er hhv 6,5 og 8,0 meter for område O1 og 7,5 og 11,0 meter for område O2.
- 4.4.3 Bebyggelsens utforming og bruk, avkjørsler, parkering, beplantning og innhegning mv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.
- 4.4.4 Innenfor felt O3 kan det etableres felles løsning for avfallshåndtering og varelevering for skolen og barnehagen.

§ 4.5 Annen bebyggelse og anlegg (Tele)

- 4.5.1 Bebyggelse for telekommunikasjon med tilhørende anlegg. Tillatelse til evt. ny bebyggelse/anlegg skal godkjennes av kommunen.

§ 4.6 Kombinert formål - bolig/tjenesteyting, B/T 1

- 4.6.1 Innenfor området tillates oppført konsentrert bebyggelse for boliger og bebyggelse for privat/offentlig tjenesteyting.
- 4.6.2 Ved utbygging til boliger skal bestemmelser under §4.3 legges til grunn.
- 4.6.3 Bebyggelse kan oppføres med inntil 2 etasjer over ferdig planert terrengs gjennomsnittnivå, hvor maks gesims-/ mønehøyde er 8,0 og 11,0 meter.
- 4.6.4 Ved etablering av barnehage skal det etableres trær som skyggelegger lekearealer mot sørvest.
- 4.6.5 Det kan etableres miljøstasjon utenfor byggegrenser og innenfor sikringszone H190.

§ 4.7 Kombinert formål - bolig/forretning/kontor, B/F/K 1-3

- 4.7.1 Bebyggelse tillates oppført med inntil 3 etasjer samt underjordisk anlegg for boder

og p-anlegg. Bebyggelsen kan oppføres for kombinerte formål eller som leilighetsbygg, og skal deles opp i flere frittstående bygg. Parkeringsdekning skal i hovedsak løses i garasjeanlegg under bebyggelsen og utomhusanlegg.

- 4.7.2 Takflater kan utformes som saltak eller flatt tak/pulttak. Inntrukket del av takplan kan utformes som takterrasse.
- 4.7.3 Maksimal gesims- og mønehøyde for bebyggelse med saltak er hhv. + 62,0 og 65,0, mens øvre gesimshøyde for bebyggelse med flat tak/pulttak er +63,0.
Takoppbygg for tekniske installasjoner og trapp/heis tillates oppført inntil 3,0 meter over regulert gesimshøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 10% av bygningens brutto grunnflate.
- 4.7.4 Maksimal grunnflate for del av bebyggelse over gate-/inngangsplan skal ikke overstige 600 m²BRA.
Avstand mellom tilliggende bebyggelse skal minimum være 8,0 m, og danne gjennomgående siktlinjer. Bebyggelsen kan sammenkobles med underjordisk garasjeanlegg og evt. næringsdel i 1. etg.
- 4.7.5 Maksimale samlet bruksareal for dagligvare og handel er 3000 m²BRA, hvorav 2000 m²BRA i tilknytning til B/F/K 1-2 og 1000 m²BRA for B/F/K 3.
- 4.7.6 Hver boenhet skal ha tilgang til private uteoppholdsareal, herunder takterrasse, balkong/terrasse eller på terreng.
- 4.7.7 Mindre frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering, gjerder/avskjerming, mv. skal gis en estetisk utforming, som harmonerer med den arkitektoniske utformingen til hovedbygget. Det skal benyttes lukket anlegg for avfallshåndtering.
- 4.7.8 Ved utvikling/utbygging av senterområdet skal det etableres en gjennomgående bilfri forbindelse for gående og syklende mellom Trollveien og Hulderveien.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, nr. 2)

§ 5.1 Kjørevei (offentlig)

- 5.1.1 Byggeplaner og detaljprosjektering for tiltak som berører Fv 120 skal forelegges Statens vegvesen for godkjenning før det gis igangsettelsestillatelse. Tilsvarende skal Statens vegvesen godkjenne planer for selve gjennomføringen av tiltaket.
- 5.1.2 Frisiktsoner i kryss med Fv 120 og avkjørsler fra kommunale veier skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

§ 5.2 Annen veggrunn (offentlig)

Innenfor avsatt område langs Fv 120 tillates det anlagt en jord-/støyvoll med høyde 3,0 -3,5 meter evt. kombinert med støygjerde.
Sideareal mot senterområdet og kollektivholdeplasser skal opparbeides parkmessig hvor nyplanting av trær og busker bør søkes innpasset.

§ 5.3 Fortau (offentlig)

Fortau langs Trollveien og Eventyrveien skal anlegges med asfaltert bredde på minimum 2,0 m. Fortau skal være gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.

§ 5.4 Gang-/sykkelvei (offentlig), GS1

Gang- og sykkelveg langs Fv 120 skal anlegges med asfaltert bredde på minimum 2,5 m og skulder på 0,25 m på hver side.

§ 5.5 Gangveg - gangareal (offentlig), GV1 og GV2

Gangforbindelser med tilknytning til Ringvoll skole og idrettsplass skal anlegges med asfaltert bredde på minimum 2,5 m og skulder på 0,25 m på hver side. Ved opparbeidelse skal gangarealene søkes tilpasset krav til universell utforming hva gjelder stigningsforhold og utforming. Der naturgitte forhold tilsier brattere stigningsforhold langs GV1 enn 1:15 skal det vurderes innpasset sideareal med hvilemulighet.

Ved kryssing av veger og avkjørsler skal siktkrav og frisiktsoner tilfredsstillende krav i håndbok V100.

§ 5.6 Kollektivholdeplass, K1-K2

- 5.6.1 Kollektivholdeplass K1 langs Fv 120 skal utformes som holdeplass type 4 i samsvar med håndbok 232, *Tilgjengelighet for kollektivtrafikk på veg*. Busslomme skal minimum ha en samlet lengde på 70 m og kjørebredde på 3,0 m. Påstigningsplattform skal kombineres med g/s-veg som utvides til bredde på 3,0 m ved busstopp. Leskur plasseres i bakkant av g/s-veg.
- 5.6.2 Kollektivholdeplass K2 for skolebusser skal anlegges som kantsteinstopp for oppstilling av to busser. Påstigningsplattform skal anlegges som et sammenhengende areal beliggende mellom oppstillingsfeltene.
- 5.6.3 Leskur skal ha belysning og utformes med minimum 2,0 m bredde, 1,6 m dybde og 2,3 m høyde.
- 5.6.4 Holdeplassene skal være universelt utformet, hvor trinnfri overgang mellom buss og gangareal skal tilstrebes.

§ 5.7 Veg (offentlig), V1

- 5.7.1 Innenfor feltet V1 skal det etableres to HC-parkeringsplasser.
- 5.7.2 Frisiktzone H140_1 og H140_2 ved felt V1 skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

§6 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, nr. 3)

§ 6.1 Friområde

Friområde skal sikres bevart som naturtomt, hvor vegetasjon og bunnvegetasjon søkes bevart. Hogst og fjerning av vegetasjon innenfor området skal godkjennes av kommunen.

Innenfor området kan det tillates anlagt lekeplasser, turstier og aktivitetsområder med tilhørende mindre byggverk, lekeapparat og lignende.

Turstier og aktivitetsområder skal søkes innpasset naturlig i terrenget, samtidig som prinsipper om universell utforming søkes ivarett.

Plassering og utforming av angitte formål/anlegg skal forelegges for godkjenning av Hovedutvalg for plan og utvikling før tiltak kan igangsettes.

§ 6.2 Grønnstruktur, G1-G2

Sideareal langs utbyggingsområder, gangforbindelser skal opparbeides parkmessig, samtidig som stedegen trevegetasjon søkes bevart. Innenfor områdene tillates det etablert gangforbindelser/stier til tiliggende områder.

§7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 OG 11-8)

§7.1 Sikringsone H190

Innenfor området skal det sikres adkomst for drift og vedlikehold av trafo. Det tillates ikke oppført rom for varig opphold i en avstand på ti meter rundt trafo. Det kan etableres miljøstasjon innenfor området.

§8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL §12-7 nr. 1-14)

§8.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor område markert med #1 i plankart skal det etableres sykkelparkering og brannoppstillingsplass. Sykkelparkering skal være etablert før det gis brukstillatelse for barnehage.

§8.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor område markert med #2 i plankart skal det etableres gangforbindelse mellom barnehage og fortau øst for idrettsanlegget. Gangforbindelsen skal være etablert før det gis brukstillatelse for barnehage.