



Kommuneplanbestemmelsene, vedtatt 26.06.03

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4 2.ledd fastsettes følgende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme, mens øvrig tekst er retningslinjer. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelser som står innenfor rammene, må behandles som dispensasjon, og retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispensasjonene. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som klargjøring av hvordan planen skal forstås.

Jordlovens § 9 og § 12 gjelder i LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt. Det gjøres eget vedtak om dette i forbindelse med sluttbehandling av kommuneplanen.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Plankrav (Jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav a)

I områder avsatt til byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86b), 93a), b), c), f), g), h), i) og j), ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Tiltak som omfattes av forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §7 (tiltak som verken krever søknad eller melding), omfattes ikke av dette plankravet.

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende boligbebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse for næring, offentlige eller allmenntilleggsformål.
- Oppføring av én boenhet og evt. tillegg av bileilighet på inntil 90 m² BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredstille kravene i pkt. 1.2, 1.3, 1.4 og 1.5.
- Utvidelse av eksisterende hytter og med ett frittliggende uthus.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Utnyttning av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter.

Pbl § 81 omhandler driftsbygninger i landbruket. Disse ligger i regelen ikke i byggeområder, og omfattes derved som regel ikke av plankravet.

Mindre byggearbeid, i henhold til pbl § 86a, omfattes ikke av plankravet.

Pbl § 93 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Følgende tiltak som nevnt i pbl §93 er ikke omfattet av plankravet.

§ 93d: Riving av tiltak som nevnt under § 93a.

§ 93e: Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Tiltak som nevnt i pbl 93 j: Anlegg av veg eller parkeringsplass, omfattes av plankravet.

Dette gjelder større tiltak, og ikke avkjørsler eller biloppstillingsplasser til enkelteiendommer.

1.2 Utbyggingsrekkefølge (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Generelle bestemmelser:

I byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer;

- tekniske anlegg, dvs. veg, vann- og avløpsanlegg, strømframføring
- trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende
- skolekapasitet
- lekeareal, jfr. eget punkt nedenfor

Spesifikke bestemmelser:

Innenfor byggeområdet i Hønefoss Øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området.

Før utbygging av mindre boenheter på gnr.132 bnr. 3, samt boligbebyggelse på gnr.132 bnr. 5 i Haugsbygd, skal nytt idrettsanlegg være opparbeidet på eiendommene.

Innenfor soneplanen for Ask kan boligutbygging ved Breien ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei fra boligfeltet nordover til eksisterende gang- og sykkelvei.

Innenfor soneplanen for Tyrstrand kan ny utbygging nordvest for Rv 35 i Tyrstrand sentrum ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for Tyrstrand sentrum.

I Permobakken Nord II kan boligutbygging ikke finne sted før veitrasé for ny Rv7 gjennom Sokna sentrum er avklart. Dersom alternativ 1D "Lang omkjøring nord for Sokna tettsted" blir valgt, må fremtidig boligområde Permobakken Nord II gjøres ugyldig og tas ut fra plankartet.

Innenfor boligområdene på gnr. 167 bnr. 3 sørvest for Sokna sentrum, kan utbygging ikke finne sted før det er etablert sikker gang- og sykkeladkomst til sentrum samt skoleveg, og før veirett til boligområdene er fremskaffet.

Opparbeidelse av ny atkomstvei og sanering av eksisterende avkjørsler forutsettes å skje før golfanlegget ved Fjøs Viken kan taes i bruk.

Ny adkomstvei til Rv 35 og parkeringsløsninger skal være etablert før golfanlegget ved Breien kan taes i bruk.

Campingplass ved Sætra bru (merket 1 på plankartet) kan ikke etableres før ny Rv7 er utbygd.

1.3 Boligområder (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I områder avsatt til boliger skal nye byggetiltak tilfredsstillende kravene nedenfor, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse kravene gjelder også for boliger som er regulert gjennom reguleringsplanene nr. 7, 11, 15, 36 og 44. Kravene gjelder her foran tilsvarende regler i tidligere reguleringsbestemmelser, dersom ikke annet fastsettes i ny reguleringsplan for området.

1. Boligeiendom kan være bebygget med en hovedleilighet, samt en bileilighet på inntil 90 m² BRA. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 35%-BYA.
2. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignede tillates.
3. Maksimal byggehøyde for gesims er 6,0 m og for møne 9,0 over gjennomsnittlig terrengnivå.
4. Der det i reguleringsbestemmelsen er angitt at boliger kan oppføres i 1 1/2 etasje, menes bygninger med en hovedetasje og innredet rom under bygningens skråtak. Knevegg i fasadelivet tillates ikke.
5. Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.
6. Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

I boligområde Soneplan Åsa skal det være åpen villabebyggelse. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 10%-BYA.

Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter.

På fremtidig boligområde på gnr.132 bnr. 3 i Haugsbygd skal det ved utarbeidelse av bebyggelsesplan tas hensyn til det tilgrensende bygningsmiljøet, samt kultur- og jordbrukslandskapet.

Ved regulering av sentrumsnære områder kan det legges til grunn en høyere utnyttingsgrad. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges.

I boligområder kan kravene i rammen etter nærmere vurdering gjøres gjeldende innenfor andre reguleringsplaner vedtatt før 1990 enn de som er nevnt.

1.4 Lekeareal (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav d)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i området avsatt til byggeområde, skal bestemmelsene nedenfor legges til grunn som minimumskrav når det gjelder størrelse og funksjon for leke- og oppholdsarealer for barn.

I konsentrert boligbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr. boenhet i nærheten av boligene.

Alle boligområder bør ha tilgang på et større areal for grendelekeplass innen en avstand på 500 m fra boligen. Arealet bør være egnet for ballspill, sykling, aking, skilek m.v. Det skal legges vekt på at det fra boligområdene er trafikksikre korridorer ut mot større sammenhengende friluftsområder. Leke- og oppholdsplasser bør plasseres i eller i tilknytning til områder med naturlig vegetasjon.

1.5 Radon (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

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

1.6 Sentrumsfunksjoner (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Arealbruken innenfor senterområdene skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune- og regionsenter, og hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor Hønefoss senterområde.

Øvre Hønegata skal primært ha funksjon som lokalsenter for den nordlige delen av byen, og det tillates virksomheter som underbygger denne funksjonen. Det kan også tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

I området Eikli/Dalsbråten kan det tillates industri- og kontorvirksomhet, samt forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutsalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

Retningslinjene for sentrumsfunksjoner vil bli avløst av bestemmelser i kommunedelplan for Hønefoss.

1.7 Byggeområder for hytter (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås. Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som strøm, avløps-/resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Luftstrek skal tilpasses i landskap og naturmiljø, men bør i størst mulig grad unngås.

Planlegging av avkjørslene skal skje samtidig med planlegging av hytteområdene. Tillatelse til utbygging av hytteområdene vil ikke bli gitt før vegvesenet har godkjent avkjørslene. I hytteområdene skal det planlegges felles parkering med 1,5 parkeringsplasser pr. hytte. Plassering av parkeringsplasser og infrastruktur som veger skal vises i detaljplan.

1.8 Byggeområder for industri (jfr. pbl. § 20-4, 1.ledd, pkt. 1)

Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område, som omtalt i pbl §86b, gjelder i Ringerike kommune i praksis kun for Follum fabrikker (området er avmerket med skravur på plankartet). Fabrikken har av Kommunal- og arbeidsdepartementet fått fritak fra bestemmelsene i pbl kap. XVI om byggetillatelse og kontroll. Fritaket er gitt med hjemmel i pbl § 86b, det er vilkår om reguleringsplan til dette vedtaket.

2. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

2.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

I LNF-områder tillates også etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg.

Tomt for kårboliger tillates ikke fradelt. Kårboliger er en del av gården.

Boligene bør bygges i tilknytning til gårdstunet.

Dersom det gis dispensasjon for å utvide eksisterende boligbebyggelse, kan boligtomter bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25%-BYA. Det kan tilsvarende tillates en bileilighet på inntil 65 m² BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten, samt frittstående uthus eller garasje. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke.

Dersom det gis dispensasjon for å utvide hytter skal samlet størrelse ikke bli større enn totalt 100 m² BRA. Det kan tilsvarende tillates ett frittliggende uthus på inntil 20 m² BRA, der dette ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier. Innenfor nedbørens nedslagsfeltet for vannkilden Væleren er maksimal grense for utvidelse av hytter satt til en samlet størrelse på inntil 50 m² BRA, samt et frittliggende uthus på 10 m² BRA.

Innenfor soneplan for Åsa kan det i husklynger med overvekt av boliger vurderes å gi tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig, dersom det ellers ligger til rette for det med hensyn til sikker skolevei og avløpsløsning. Det er spesielt viktig at det ikke gis tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig mellom Steinsfjorden og fylkesvegen i Åsa.

2.2 LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav c)

I disse områdene kan det tillates spredt boligbebyggelse. Det tillates ikke bygging på dyrka mark. Ny bebyggelse bør som hovedregel plasseres minst 100 m fra vassdrag, dog skal det i de konkrete tilfeller vurderes de aktuelle terrengforhold. Avstand til riksveg og avkjøring til eiendommene skal være som i høringsutgaven til Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet. Langs fylkesveger skal avstanden være som i vegloven. Dersom avkjøring til slike veger er vanskelig, må det utarbeides bebyggelsesplan hvor avkjøringsforholdene avklares. Eiendommene kan bebygges med utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA. På boligeiendom kan det bygges en hovedleilighet, samt en bileilighet på inntil 65 m² BRA. Dette gjelder også for eksisterende boligeiendommer. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignede tillates ikke.

Følgende antall boliger kan tillates innenfor de enkelte områdene i perioden 1999 – 2015:

I.+II. Nes i Ådal, 20 boliger

III. Vestre Ådal, 15 boliger

IV. Vestbygda, 10 boliger

V. Brekkebygda, 15 boliger

VI. Strømsodbygda, 10 boliger

Veme, 20 boliger uten direkte avkjøring til Rv7.

Kommunen kan i spesielle tilfeller dispensere for utbygging utenfor overnevnte områder.

Før det kan gis tillatelse til spredt boligbygging må det foreligge utslippstillatelse i henhold til forurensningsloven, samt avkjøringstillatelse i henhold til vegloven. Ved vurdering av saker angående spredt utbygging må det legges vekt på konkret vurdering av den aktuelle resipienten for kloakkutslipp, hensynet til landskaps- og miljøverdier, samt trafikksikre skoleveger.

Innenfor områdene for spredt boligbygging kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller har betydning for sysselsettingen i området.

På vestsiden av Begnavassdraget/Sperillen, nord for Bergsund, er det avsatt områder for spredt utbygging gjennom kommunedelplan for Ådalsfjella.

2.3 LNF-områder hvor spredt hyttebygging er tillatt (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav c)

I Soknedalen (fra Veme og vest-/nordover til kommunegrensene mot Krødsherad og Flå) kan det tillates oppføring av ny hyttebebyggelse. Det tillates inntil 25 nye hytter i perioden 1999 - 2015. Kommunen kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for oppføring av nye hytter. For øvrig vises det til pkt. 2.2 mht. forhold knyttet til veg, vassdrag og dyrket mark.

Maksimal grunnflate for enkeltbygg skal ikke overstige 100 m² BRA. I tillegg kan det oppføres et separat uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Ved vurdering av søknader om spredt hyttebygging skal det legges vekt på hensyn til viktige friluftsområder, stier og særskilte naturverdier. Videre må det legges vekt på tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og til omgivelser og fjernvirkning. Åsprofiler og landskapssilhuetter må bevares.

2.4 Marka (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav c)

Innenfor marka kan det bare tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Oppføring av nye hytter tillates ikke. Det tillates heller ikke fradeling til slikt formål. Forbudet gjelder også bygge- og anleggstiltak som for eks. gjerder, veger, parkeringsplasser, kraftledninger, brygger og dominerende verandaer/fyllinger og alle typer bygninger.

Dersom det gis dispensasjon i markaområdene for å utvide hytter, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke blir større enn 50 m² BRA. Det kan tilsvarende tillates ett frittliggende uthus på inntil 10 m² BRA der dette ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier. Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling. I de deler av marka som er tilnærmet uberørt av hytter, skal en ikke tillate øket bruksareal eller endret byggestil.

I området rundt Ringkollen kan det tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Ved større vesentlige tiltak kreves planprosess som følger Plan- og bygningsloven.

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

I områder avsatt for råstoffutvinning må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller vesentlige utvidelser av eksisterende masseuttak kan finne sted.

Det kan gis tillatelse til råstoffutvinning utenfor de avsatte områdene. Igangværende godkjente virksomheter kan fortsette.

4. BÅNDLAGTE OMRÅDER

Fortidsminner (kulturminner); enkelte anlegg fra oldtid og middelalder, inntil år 1537, er automatisk fredet. I tillegg er alle de til enhver tid erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, dersom ikke annet er bestemt, automatisk fredet.

For områder som skal båndlegges for utarbeiding av reguleringsplan, må det foreligge godkjent reguleringsplan innen 4 år etter at kommuneplanen er vedtatt. Det er muligheter for å utvide fristen med 2 år.

5. OMRÅDER LANGS VANN OG VASSDRAG

I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder, skal det som hovedregel i en sone på 100 m fra vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak, unntatt for landbruksnæringen (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav f). Ved vurdering i de konkrete tilfeller tas hensyn til de aktuelle terrengforhold

I 100-metersbeltet langs vann og vassdrag innenfor nedslagsfeltet for vannkilden i Væleren er det i tillegg forbudt å iverksette vegutbygging, masseuttak og planering som ledd i landbruksnæring.

Dersom det gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide hytter, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke blir større enn 50 m² BRA. Det kan tilsvarende tillates ett frittliggende uthus på inntil 10 m² BRA der dette ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier. Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

Dersom det gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide boliger, skal total boligstørrelse etter utvidelsen ikke bli større enn 150 m² BRA. Det kan tilsvarende tillates ett frittliggende uthus på inntil 20 m² BRA der dette ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier. Det tillates ikke bileilighet i tillegg til hovedleilighet på boligeiendom.

Det kan i husklynger med overvekt av boliger vurderes å gi tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig, dersom det ellers ligger til rette for det med hensyn til sikker skolevei og avløpsløsning.

Langs Sperillen er det tillatt med oppføring av brygger og tilførselsveier til disse.

Bestemmelsene ovenfor omfatter alle vassdrag i kommunen, også vernede vassdrag. Innenfor Ringerike kommune er følgende vassdrag vernet; Marka-vassdragene, Tyrifjorden, Holleia, Sogna, Vassfaret inkl. Urula og Tørrsjøelva.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Følgende arealer/veitraséer er unntatt rettsvirkning jfr. § 20-4, andre ledd, bokstav h:

Aktuelle korridorer for Nymoen – Eggemoen. Når en korridor blir endelig vedtatt vil den få rettsvirkning, mens den andre korridoren automatisk vil falle bort.

Alle aktuelle korridorer for Sokna – Ørgenvika er inntegnet på plankartet. Når en korridor blir endelig vedtatt vil den få rettsvirkning, mens de andre korridorene automatisk vil falle bort.

De aktuelle veitraséene er vist på plankartet med symbolet: unntatt rettsvirkning.

Kommunedelplan for Ramsrud – Kjeldsbergsvingene er innarbeidet på plankartet.

Korridor for Ringeriksbanen er inntegnet på plankartet.

Når kommunedelplan for Hønefoss er vedtatt vil denne avklare ny hovedveg gjennom Hønefoss. Alternativene for ny hovedveg er derfor ikke inntegnet på plankartet.

Kommunedelplan for gående og syklende vil erstattes av kommunedelplan for Hønefoss.

7. FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

Reguleringsplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde. Viser for øvrig til pbl § 20-6.

For reguleringsplanen 7, 11, 15, 36 og 44 gjelder kommuneplanbestemmelse pkt. 1.3 foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanene.