



## RINGERIKE KOMMUNE

30.8.07 →

1991 - 19.12

1999 - 24.06

2005 - 26.03

2007 - 30.08

### KOMMUNEPLANBESTEMMELSENE

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4 2.ledd fastsettes bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst nedenfor rammene er retningslinjer. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som dispensasjon eller plansak. 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 bestemmelsene skal forstås.

## § 1. BYGGEOMRÅDER

### § 1.0 Fellesbestemmelser for alle byggeområder

#### § 1.0.1 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, 86a), 93 a), b), c), f), g), h), i) og j), ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse.
  - Utvidelse av eksisterende hytter og med ett frittliggende uthus.
  - Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.
- Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter.
  - Pbl § 81 omhandler driftsbygninger i landbruket. Disse ligger som regel ikke i byggeområder, og omfattes derved som regel ikke av plankravet.
  - Mindre byggearbeid, i henhold til pbl § 86a og tiltak som omfattes av forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §5 (tiltak som verken krever søknad eller melding), 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.
  - Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter.

#### § 1.0.2 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, brannvann, strømføringsanlegg.
- trafiksikker atkomst for gående, syklende og kjørende.
- skolekapasitet og trafiksikker skolevei.
- lekeareal
- Samfunnsikkerhet herunder; flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn.
- Natur og kultur
- Grunnvann
- Universell utforming

##### • Spesifikke bestemmelser:

###### ASK

- Før utbygging av fremtidige boligområder på Ask kan tillates utbygd må det:
  - a) etableres ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 35. Denne tilknyttes Fv.173 Sandakerveien,
  - b) krysset Sandakerveien rv. 35 forbedres,
  - c) utkjøring fra Aklangveien til rv. 35 stenges. Ved regulering av samlevei for nye boligområder søkes det å stenge utkjøringer til riksvei 35. Ny adkomst blir via Sandakerveien og ovennevnte samlevei.

###### Breien

- Boligutbygging ved Breien og utbygging av campingplass/båthavn kan ikke finne sted før det er etablert samlevei til riksvei og gang- og sykkelvei til Ask sentrum.
- Ny adkomstvei til Rv 35 og parkeringsløsninger skal være etablert før golfanlegget ved Breien kan taes i bruk.

###### EGGEMOEN

###### Eggemoen leir

- Før det kan gjøres bruksendring eller bygges nytt må det utarbeides reguleringsplan og bygges nytt kryss med rv. 35 der kryssløsningen må avklares nærmere.

###### Satellittstasjonen

- Før det kan gjøres bruksendring eller bygges nytt må det utarbeides reguleringsplan og bygges nytt kryss med rv. 35 der kryssløsningen må avklares nærmere.

###### HØNEFOSS

###### Soknedalsveien 5-27

- før utbygging må det gjennomføres en trafikk analyse hvor det påvises at veisystemet ikke overbelastes.

###### Hønegata 79

- Før utbygging må det gjennomføres en trafikk analyse hvor det påvises at veisystemet ikke overbelastes.

###### Senterområde i øvre Hønegata

- Før utbygging må det gjennomføres en trafikk analyse hvor det påvises at veisystemet ikke overbelastes.

###### Ankersgata 6-30 og Gullagata 3

- Før det kan startes utbygging i Ankersgata 6-30 og Gullagata 3 må det dokumenteres i reguleringsplan at det er avsatt tilstrekkelig areal for ny hovedvei i dette området.

#### Børdalen

- Før det kan etableres ny bebyggelse i Børdalen skal det etableres gang- og sykkelvei fra boligfeltene sørover til eksisterende gang- og sykkelvei, samt bygge en samlevei med forbedret kryss til rv. 35.

#### Krakstadmarka

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

#### HVALSMOEN

- Før det kan gjøres bruksendring eller bygges nytt må krysset med rv. 35 utbedres.

#### VIUL

Gnr.130, bnr.32

- Før det kan gjøres bruksendring eller bygges nytt må krysset med rv. 35 utbedres.

#### HAUGSBYGD

- 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.

#### RINGERIKE KALKVERK

- Før ytterligere areal tas i bruk/opparbeides som masseuttak skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht forskrift T-1446.

#### LAMYRA/MOSMYRA

- Før ytterligere areal tas i bruk/opparbeides som masseuttak skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht forskrift T-1446.

#### HALLINGBY

Kirkemotunet

- Før det kan gjøres bruksendring eller bygges nytt må det sikres gjennomføring av kryssing under E16 gjennom bestemmelser i reguleringsplan.

Friluftsområde ved Kirkemotunet

- Før det kan gjøres bruksendring må det etableres kryssing under E16 for gående og syklende.

Odda/Lien

- Før arealet tas i bruk til råstoffutvinning (torvproduksjon) skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht forskrift T-1446.

#### SOKNA

Gnr. 167, bnr. 3

- 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.

- Før opparbeidelse av skytebane i Trampen kan skje, må det utarbeides reguleringsplan og konsekvensutredning som viser at skytebanen tilfredsstiller miljøkrav. Før det gis brukstillatelse på utvidet skytebane i Trampen skal skytebane i Sokna sentrum være nedlagt.

#### NORDREHOV

- Det kan ikke godkjennes nye byggetiltak ved Norderhov kirke før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet. Reguleringsplanarbeidet skal inneholde en landskapsanalyse for området.

#### NAKKERUD

- Det tillates ingen nye boligområder sør for Rv35 på Nakkerud før det er etablert ny undergang under Rv35.

#### VEME

- Campingplass ved Sætra bru kan ikke etableres før ny Rv7 er utbygd.

#### **§ 1.0.3 Radon**

Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/m<sup>3</sup> med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.

#### **§ 1.0.4 Støy**

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442" skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

I Hønefoss sentrum, spesielt ved kollektivknutepunkter, kan det vurderes å tillate avvik fra støygrensene under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 i retningslinje T-1442 blir oppfylt.

Inntil gule og røde støysoner er kartlagt i Ringerike kommune, stilles det krav om støydokumentasjon ved søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.

#### **§ 1.0.5 Krav om konsekvensutredning (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)**

Før et byggeområde kan avsettes i kommuneplanen, må konsekvenser utredes i tråd med forskrift om konsekvensutredning. Konsekvenser for samfunn, natur og miljø, herunder risiko- og sårbarhetsanalyse, må utredes.

Ellers vises det til forskriftens § 3 for planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4.

### § 1.0.6 Fareområder for kvikkleireskred

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred.

Dette gjelder alle områder med marin leire, også områder utenfor det som er avmerket som fareområder. Planene og tiltakene skal også vurderes i forhold til om de ligger i utløpsområde for kvikkleireskred og om leirskred vil gi fare for oppdemming av vassdrag.

Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av geoteknisk sakkyndig og være i henhold til "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" fra NVE.

Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er avmerket på temakart. Kvartærgeologiske kart som viser områder med marin leire finnes på hjemmesiden til NGU. "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" finnes på hjemmesidene til NVE.

### § 1.0.7 Flom

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

Det samme gjelder ved fornying og eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av sakkyndig og være i henhold til "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" fra NVEs foreløpig utgave 1/2007. Retningslinjene er tilgjengelig på [www.nve.no](http://www.nve.no).

Kartlagte faresoner for 200 årsflom er for sentrale områder avmerket på temakart. Flomsonekart for Hønefoss som viser flomhøyder for en 200 årsflommen finnes på NVEs internetsider [www.nve.no](http://www.nve.no).

## § 1.1 Boligområder

### § 1.1.1 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, 86a), 93 a), b), c), f), g), h), i) og j), ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

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

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende boligbebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.
- Oppføring av én boenhet og evt. tillegg av bileilighet på inntil 65 m<sup>2</sup> 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 § 1.0.2 og § 1.1.3. Bileilighet tillates ikke utskilt som egen eierseksjon.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

### § 1.1.2 Krav ved bygging i boligområder uten reguleringsplan, samt for boligeiendommer i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser. (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I områder avsatt til boliger skal nye byggetiltak tilfredstille kravene i pkt. 1-4 nedenfor, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse kravene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser. Dette gjelder bl.a. for reguleringsplan nr. 7, 8, 9, 9-02, 9-03, 9-04, 10, 11, 15, 17, 18, 18-01, 18-02, 19, 36, 38, 41, 44, 102, 111, 130.

1. Boligeiendom kan være bebygd med en hovedleilighet, samt en bileilighet på inntil 65 m<sup>2</sup> BRA. Enebolig med bileilighet er ett eierobjekt.
2. Boligtomter kan bebygges med en utnytningsgrad på inntil 25% BYA.
3. Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.
4. De generelle bestemmelsene i § 1.0.2 vedrørende utbyggingsrekkefølge gjelder.

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 utnytningsgrad på inntil 10 % BYA.

Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter. Ved regulering av sentrumsnære områder kan det legges til grunn en høyere utnytningsgrad. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges.

- Der det i reguleringsbestemmelsen er angitt at boliger kan oppføres i 1½ etasje, menes bygninger med en hovedetasje og innredet rom under bygningens skråtak. Knevegg i fasadelivet tillates ikke.
- Der det i reguleringsplaner er angitt grunnflate, skal det med grunnflate forstås bebygd areal.
- Ved beregning av antall parkeringsplasser, skal kun parkeringsplasser som kan brukes uavhengig av hverandre medregnes. Plass foran garasjeport eller foran andre biler medregnes eksempelvis ikke.

### § 1.1.3 Lekeareal (jfr. Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav d)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt for boliger, skal det avsettes felles lekeplasser.

I boligområder skal minimum 25m<sup>2</sup> pr bolig avsettes til lekeplasser, og være støyskjermet i hht. T1442.

Lekeplassene skal være av tre ulike typer: Sandlekeplasser 2-6 år, Nærlekeplasser 5-13 år og Strøkslekeplasser 10 år og oppover. Lekeplassene skal skjermes mot biltrafikk.

I plan- og byggesaksbehandling av boligområder skal konsekvenser og barns interesser i forhold til lekearealer vurderes.

Annet felles uteoppholdsareal kommer i tillegg.

- Sandlekeplasser bør plasseres nær boligens inngang med en avstand på mindre enn 50 m. Området må tilpasses aldersgruppen og innholde sitteplasser for voksne.

- Nærlekeplasser bør ikke ligge mer enn 150m fra boligene, og arealet bør være minst 500 m<sup>2</sup>.
- Strøkslekeplasser egner seg i større boligområder eller som felles plass for områder som ligger nær hverandre. Avstand til boligene bør ikke være mer enn 500m, og arealet i store boligområder bør være minst 5000m<sup>2</sup>. Strøkslekeplasser må skjermes mot naboer for å unngå konflikter.

Ved fortetting og ved innpassing av nye boliger i sentrumsområder kan det dispenseres fra dette kravet.

Ved dispensasjon fra bestemmelsene skal det spesielt legges vekt på:

Krav til fysisk utforming av lekemiljø i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Plassering, innhold, areal og utforming av lekeplassene tilpasses antall og type boliger, områdets beliggenhet i forhold til sentrumsnærhet, større friarealer og grøntområder.

## § 1.2 Annet byggeområde

Soknedalsveien 5-27 tillates i hovedsak utbygd med boliger samt noe handel og håndverksvirksomhet, men ikke kjøpesenter.

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

Arealbruken innenfor senterområdene skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune- og regionsenter. Arealbruken innenfor senterområder i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til senterområdene i kommuneplanens arealdel. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor senterområdene.

Øvre Hønefoss 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, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

I sentrum kan det etableres videregående skoler.

## § 1.4 Erverv, forretning og industri (jfr. pbl. § 20-4, 1.ledd, pkt. 1)

1. Follum fabrikker

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 skravor 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.

## § 1.5 Fritidsbebyggelse

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

I områder avsatt til fritidsbebyggelse, 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.

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

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av uthus for eksisterende hyttebebyggelse.
- Oppføring av én hytte og evt. tillegg av uthus, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan.

### § 1.5.2 Størrelse på fritidsbebyggelse

Maksimal grunnflate for hytta på eiendommen skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kan det oppføres et separat uthus på maksimalt 20 m<sup>2</sup> BRA.

Retningslinjer for plassering av hytter og veger innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse:

Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjæmmende 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. Luftstrekk 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 vegeer skal vises i detaljplan.

Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hyttearealet ved beregning av utnyttning for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

## § 1.6 Friområder

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt.

## § 1.7 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med prinsippene om universell utforming.

Universell utforming legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

Hensynet til tilgjengelighet skal omtales i alle plansaker, uavhengig av plannivå.

Universell utforming i by- og stedsutvikling innebærer at bygg og uteområder skal formes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke området uten spesiell tilrettelegging eller hjelp.

Enkeltmenneskers livskvalitet øker når boliger, gater, privat og offentlig service, transport, handel og arbeidsplasser tar hensyn til at alle skal kunne bruke de samme bygde omgivelsene på en likeverdig måte.

## § 2. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

### § 2.0 Fellesbestemmelser for alle Landbruks-, natur- og friluftsområder

#### § 2.0.1 Radon

Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/m<sup>3</sup> med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.

#### § 2.0.2 Uthus/anneks

Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hyttearealet ved beregning av utnyttning for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelte.

### § 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, dog tillates ikke landbrukstiltak som driftsbygninger, masseuttak og driftsveier i byggeforbudssonen langs vassdrag i alle LNF-områdene, jfr. §5.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

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

Dersom det gis dispensasjon til å bygge i LNF-områder for å utvide boligeiendommer forutsettes det at de generelle bestemmelsene under § 1.0.2 Utbyggingsrekkefølge i denne kommuneplan følges. Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 200 m<sup>2</sup> T-BYA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 15 % BYA. Det kan tillates en bileilighet på inntil 65 m<sup>2</sup> BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan tilsvarende ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m<sup>2</sup> T-BYA og en garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> T-BYA. Forutsetningen er dessuten at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. 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 m<sup>2</sup> T-BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m<sup>2</sup> T-BYA. Forutsetningen er at tiltakene 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 m<sup>2</sup> T-BYA, samt et frittliggende uthus på 10 m<sup>2</sup> T-BYA.

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

Innenfor LNF-områdene kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsettingen i området.

Fradeling av kårboliger tillates ikke.

### § 2.2 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. garasjer, uthus, tilbygg til hytter og uthus, gjerder, vegger, parkeringsplasser, kraftledninger, innlegging av strøm, vann, avløp, 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 bli større enn 50 m<sup>2</sup> BRA, og tilsvarende vedrørende ett uthus på inntil 10 m<sup>2</sup> BRA der tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- eller 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 økt 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.

Det er igangsatt arbeid med ny markalov. I påvente av denne er det vedtatt Rikspolitisk bestemmelse (29.juni 2007). Dette arbeidet kan få betydning for området marka i planperioden.

## § 3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

I områder avsatt for råstoffutvinning må det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning i tråd med forskrift T-1446 før nye masseuttak eller 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, er det i en sone på 100 m fra vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl. §§ 81(Driftsbygninger i landbruket), 85(Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg), 86a(Mindre tiltak på bebygde eiendom) og 93(Tiltak som krever søknad og tillatelse, herunder planering, masseuttak og driftsveier knyttet til landbruk.) (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav f). Viser for øvrig til § 2.1.

I byggeområder innenfor 100 m belte tillates ikke utbygging etter overnevnte paragrafer, med mindre de inngår i reguleringsplan jfr. PBL §20-4, 2. ledd bokstav a.

Oppføring av ny bebyggelse tillates ikke. Det tillates heller ikke fradeling til slike formål. Forbudet gjelder også bygge- og anleggstiltak.

Forbudet gjelder ikke drift og vedlikehold på offentlig veg- og ledningsnett, samt mindre trafiksikkerhetstiltak.

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

Dersom det gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide boliger, skal total bygningsmasse på tomten etter utvidelsen ikke bli større enn 150 m<sup>2</sup> T-BYA (inkl. garasje og uthus). Det kan ikke tillates ett frittliggende uthus på mer enn 20 m<sup>2</sup> T-BYA og en garasje på mer enn 50 m<sup>2</sup>. En forutsetningen for at tiltak kan gis dispensasjon, er at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftverdier. Det tillates ikke bileilighet i tillegg til hovedleilighet på boligeiendom.

Dersom det gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide hytter, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke bli større enn 50 m<sup>2</sup> T-BYA, og tilsvarende vedrørende uthus på inntil 10 m<sup>2</sup> T-BYA der tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftverdier. Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

Det kan i husklynger med overvekt av boliger vurderes å gi tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig, dersom de generelle rekkefølgekravene i § 1.0.2 tilfredsstilles.

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. De aktuelle veitraséene er vist på plankartet med symbolet: unntatt rettsvirkning. Bestemmelser for kommunedelplan for Rv7 Sokna – Ørgenvika: Planavgrensning: Kommunedelplanen gjelder linjen slik den er vist på plankartet. Linjen representerer en korridor og vil kunne forskyves gjennom etterfølgende utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved behandling av kommunedelplan for Rv7 Sokna – Ørgenvika vedtok kommunestyret en forutsetning om at vegen gjennom Sokna rustes opp til såkalt miljøprioritert gjennomkjøring så tidlig som mulig, og i alle fall før det åpnes for trafikk på den nye vegen. Det er også vedtatt egne retningslinjer for gjennomføring av planen.

Kommunedelplan for Ramsrud – Kjeldsbergsvingene og kommunedelplan for Sokna - Ørgenvika er innarbeidet på plankartet.

Korridor for Ringeriksbanen er inntegnet på plankartet.

Kommunedelplan for ny hovedvei gjennom Hønefoss. Vegalternativet V2 er lagt inn på plankartet.

Kommunedelplan for gående og syklende vil erstattes av kommunedelplan for Hønefoss når den blir vedtatt.

## § 7. FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

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

Se også § 1.0.2 og § 1.1.2.

---

Til informasjon (ikke del av kommuneplanens juridisk bindende bestemmelser):

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminneloven § 8.2.