



# RINGERIKE KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER 3007\_466 Detaljregulering for Pålsrud-grenda

Utarbeidet av Ringerike kommune/COWI  
Sist revidert 21.04.2022

1. gangsbehandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.05.2022, sak 36/22

1.gangsbehandling i Formannskapetets Strategi og plan 18.05.2022, sak 18/22

Høring og offentlig ettersyn 11.06.2022 - 23.08.2022.

2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR

2. gangsbehandling i formannskapet DATO, sak BHNR

Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

*Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.*

## 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for et nytt boligområde i Åsa, i tråd med kommuneplanens arealdel (felt B28). Reguleringsplanen legger til rette for utvikling av ni eneboligtomter med tilhørende arealer.

Planen skal sikre lekearealer, trygg ferdselsåre for myke trafikanter til skoleområdet og til bussholdeplass.

Tap av dyrket mark blir kompensert ved nytt nydyrkingsareal på gnr/bnr 21/4.

## 2 Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

### 2.1 Før igangsettingstillatelse

#### 2.1.1 Slukkevann

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det gjøres en konkret fraviksvurdering fra krav om utvendig slukkevann (iht. TEK17) om 20 liter i sekundet.

#### 2.1.2 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge avtale med kommunen om påslipp til overvannsledning.

### 2.2 Før brukstillatelse

#### 2.2.1 Veg, vann, overvann og avløp

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal kjøreveg, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og gjeldende bygg være koblet til nettet. Infrastruktur tilknyttet overvannshåndtering, både for f\_GOT og den aktuelle boligtomta skal være etablert før boligene tas i bruk.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon på vedlikehold av overvannsløsninger på fellesarealer og på den aktuelle boligtomten.

### 2.2.2 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BFS1 og BFS2 skal utearealer og lekeplass på f\_BLK være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

### 2.2.3 Renovasjon

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BFS1 og BFS2 skal renovasjonsarealet være etablert.

## 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3.1.1 Kulturminner (pbl. § 12-7 første ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

### 3.1.2 Overvannshåndtering og blågrønn struktur (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, i tråd med "Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune." Maksimal påslipp til kommunal overvannsledning er 1 l/s \* daa. Dette for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av grønne overflater, permeable flater, åpne overvannsløsninger og eventuelt fordrøyningsanlegg. Dette skal helst være så nære kilden som mulig slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier. Helhetlig plan for overvannshåndtering skal følge rammesøknaden.

Blågrønne løsninger skal blant annet sikre åpen overvannshåndtering og klimatilpasning, og generelt bidra til god bokvalitet. Harde flater bør begrenses og stedegen vegetasjon skal benyttes sammen med pollineringsvennlige planter.

### 3.1.3 Universell utforming (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Alle fellesområder innenfor planområdet skal opparbeidet i henhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK) for å sikre at planområdet blir universelt tilgjengelig.

## 4 Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse boligbebyggelse

Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

#### 4.1.1 Utforming og terrengtilpasning (§ 12-5, nr. 1)

Det tillates oppføring av eneboliger med sekundærleilighet på maksimalt 65 m<sup>2</sup>.

Boligene skal ha saltak og hovedinngangen skal vende ut mot internveien, f\_SKV3.

Der hvor naturlig terreng er brattere enn 1:5, benyttes hus med sokkeletasje for å minimere masseoverskudd.

#### 4.1.2 Utnyttingsgrad (§ 12-7, nr. 1)

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.

Maksimalt bruksarealer for garasje/uthus skal ikke overstige 60 m<sup>2</sup> BRA.

For BFS2 er maksimal mønehøyde 9,0 meter og maksimal gesimshøyde 7,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

For BFS1 er maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,0 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

#### 4.1.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7 første ledd, nr. 1 og 4)

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form
- Utforming av uteoppholdsareal skal tilpasses eksisterende terreng. Store skjæringer og fyllinger skal unngås
- Det tillates murer inntil 1 m. Ved terreng høyder større enn 1 m skal terrenget trappes
- Eksisterende terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart. Terrengendringer og vegetasjonsbevaring skal fremgå av situasjonsplanen. Ny beplantning skal ta utgangspunkt i eksisterende grønnstruktur i området. Dette for å fremheve naturpreget som i dag definerer planområdet. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk, hassel og salix-arter, skal unngås
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB
- Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA
- Minimum 200 m<sup>2</sup> MUA for enebolig
- For sekundærleiligheter avsettes 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet
- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA

#### 4.1.4 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Størrelse på boenhet bestemmer behovet for parkeringsplasser:

- Større enn 80 m<sup>2</sup> BRA: 2 plasser for bil.
- Mindre enn 80 m<sup>2</sup> BRA: 1 plass for bil.

Garasjer som plasseres parallelt med atkomstvei kan minimum oppføres 1 meter fra regulert tomtegrense. Garasjer som plassert med port vinkelrett mot atkomstvei kan plasseres minimum 5 meter fra regulert tomtegrense.

#### 4.1.5 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning. Det skal ved søknad om tillatelse redegjøres for tiltakets estiske sider i forhold til seg selv og omgivelsene.

#### 4.1.6 Inngjerding § 12-7 første ledd nr. 4

Ved inngjerding/avgrensning mellom eiendommene skal det brukes gjerde, hekk eller vegetasjon med maks høyde på 1,2 meter.

#### 4.1.7 Lekeplass (§ 12-7 første ledd nr. 1)

Felt f\_BLK er felles for alle enheter innenfor BFS1 og BFS2. Lekeplassen skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold, og opparbeides i henhold til Ringerike kommunes Krav til lekeplasser.

Lekeplassen skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

Lekeklassen skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

#### 4.1.8 Annen særskilt bebyggelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Renovasjonsløsning plasseres i område f\_BRE. Felt f\_BRE er felles for alle enheter innenfor BFS1 og BFS2. Det kan etableres avfallshus, trafo, eller andre nødvendige tekniske anlegg og skal ha enkel tilgang fra kjøreveg (f\_SKV). Det kan også etableres felles løsninger for beboerne som sportsbod eller lignende. Arealet skal være universelt utformet.

#### 4.1.9 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

##### 4.1.9.1 Situasjonsplan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utearealer for den aktuelle tomten.

Situasjonsplanen skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming
- Estetiske forhold; fjernvirkning/nærvirkning, materialbruk og farger
- Terrengendringer (nytt og eksisterende terreng) og vegetasjonsbevaring
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper osv.
- Hvordan tiltaket forholder seg til omkringliggende bebyggelse
- Løsninger for overvannshåndtering
- Parkering (biloppstillingsplasser, inkl. mulig fremtidig garasje)

##### 4.1.9.2 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BFS1 og BFS2, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett og overvann. Overvann skal håndteres på egen grunn. Fra hver tomt kan det maksimalt videreføres 1l/s \* daa til felles overvannsledning.

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

#### 4.1.10 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides teknisk plan for infrastruktur. Offentlige teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

#### 4.1.11 Veg (f\_SKV)

Felt f\_SKV er felles for alle enheter innenfor BFS1 og BFS2. Felt f\_SKV2 skal benyttes som felles adkomstveg for planområdet og kan benyttes som driftsvei i forbindelse med landbruksdrift. Felt f\_SKV3 skal benyttes som internvei for boligene.

Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

#### 4.1.12 Veg (o\_SKV)

Felt o\_SKV1 er offentlig vegareal og omfatter Åsaveien, fylkesvei 2850, gnr/bnr 2156/1.

#### 4.1.13 Annen veggrunn, grøntareal (f\_SVG)

Felt f\_SVG er felles for alle enheter innenfor BFS1 og BFS2. Felt f\_SVG kan benyttes til sideareal langs vei. Det skal etableres terskler hvor vannet fordrøyes før videreføring til terreng.

### Grønnstruktur

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

#### 4.1.14 Overvannstiltak (f\_GOT)

Felt f\_GOT er avsatt til overvannstiltak. Fordrøyning av overvann tillates også under grunnen.

#### 4.1.15 Turveg (f\_GT)

Turveg er avsatt med en bredde på 4 meter. Det kan gjennomføres tiltak som bedrer forholdet for gående, for eksempel trapper, belysning og lignende. Turvegen skal ikke asfalteres.

## 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

#### 5.1.1 Frisiktsoner H140

Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander. Vegetasjon og andre hindringer skal ikke være høyere enn 0,5 m over bakkenivå.

#### 5.1.2 Støysone (pbl. § 11-8 a)

Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementets Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442 følges ved planlegging av ny bebyggelse.

#### 5.1.3 Buffersone H510 (pbl. § 11-8 c)

Innenfor buffersonen skal det tilstrebes at eksisterende vegetasjon blir stående. Det skal legges et jorddekke som muliggjør beplantning av buskvegetasjon eller annen vegetasjon som gir en reel buffersone mot støv, støy og sprøytemidler. Det skal beplantes med lokale arter/stedegen vegetasjon. Det er ikke tillatt å oppføre murer.

## 6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

*Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.*

## 7 Generell informasjon

---

Hver bestemmelse må hjemles i ett eller flere punkter i pbl. § 12-7.

Bestemmelsene må være i samsvar med plankart og planbeskrivelse. Bestemmelsene skal klargjøre rettsvirkningen av plantema/objekter på plankartet.

Oppsett skal følge Ringerikes mal for bestemmelser, med skriftstiler som vist ovenfor. Punkter endres/tilføyes/fjernes etter behov.

Bestemmelsene skal være konkrete, og ikke inneholde vage formuleringer og bør-form. Forhold som er styrt av lover og forskrifter skal ikke tas inn i bestemmelsene. Unntaket er bestemmelse om

kulturminner.

**Forhold det i hovedsak ikke kan gis bestemmelser om:**

Aktivitet og virksomhet, men likevel forhold som begrenser virksomhetens karakter og utførelse, f.eks. i forhold til miljøkonsekvenser.

Hvem som skal gjennomføre tiltak.

Hvem som skal bruke ulike bygg, anlegg og grunn.

Økonomiske forhold eller plikter/rettigheter.

Privatrettslige forhold.

Avvik fra bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter som det ikke uttrykkelig kan avvikes fra.