



# RINGERIKE KOMMUNE

## Reguleringsavdelingen

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### Plan 498 Detaljregulering for Del av Permobakken nord

Opprinnelig utarbeidet av Ringerike kommune til reguleringsplan 44-10 Del av Permobakken nord, 20.06.2001  
Sist revidert av Ringerike kommune til plan 498 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, 21.06.2023

Opprinnelig vedtak i kommunestyret av reguleringsplan 44-10 Del av Permobakken nord 23.05.2002, sak 42/02  
Bestemmelser og plankart for plan 498 Detaljregulering for Del av Permobakken nord er revidert 21.06.2023 som delegert vedtak

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Delegert vedtak	21.06.2023	IL

Etter vedtak brukes denne listen til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.

## 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utvikling av boligområder på Sokna. Det legges til rette for frittliggende småhus og lavblokker med tilhørende arealer.

## 2. Bestemmelser om rekkefølge (pbl § 12-7 nr. 10)

### 2. Rekkefølgebestemmelser

#### 2.1 Før igangsettingstillatelse

##### 2.1.1 Påslipp til overvannsledning

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

##### 2.1.2 Situasjonsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor feltene BB1 og BB2 skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utearealer for feltene.

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
- Løsninger for parkering på f\_P1
- Areal for snøopplag

##### 2.1.3 Teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, overvann og flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn. Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må det foreligge avtale med kommunen om dette.

#### 2.1.4 Massehåndtering

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på feltene BB1 og BB2 skal det redegjøres for hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.

#### 2.1.5 Anleggsfasen

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor feltene BB1 og BB2 må det foreligge godkjent plan for anleggsfasen.

### 2.2 Før brukstillatelse

#### 2.2.1 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Før det gis brukstillatelse til første bolig innen feltene BF1 og BF2 skal utearealet på den aktuelle tomten samt felles lekeareal på felt f\_LEK1 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse på feltene BB1 og BB2 skal utearealene innen disse feltene samt lekeplassene på f\_LEK2 og f\_LEK3 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### 2.2.2 Renovasjon

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse på feltene BB1 og BB2 skal renovasjonsarealet på felt f\_RA være etablert.

#### 2.2.3 Parkering

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse på feltene BB1 og BB2 skal parkering f\_P1 og sykkelparkeringen på feltene BB1 og BB2 være ferdig opparbeidet.

#### 2.2.4 Veg, vann, avløp og overvann

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal kjøreveg og vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og bebyggelsen være koblet til nettet. Infrastruktur tilknyttet overvannshåndtering skal være etablert før boligene tas i bruk.

#### 2.2.5 Strømforsyning

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal strømforsyning være ferdig opparbeidet.

#### 2.2.6 Trafikksikker skolevei og krysningspunkt av fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole

Før brukstillatelse kan gis for boliger på feltene BB1 og BB2, skal trafikksikker skolevei være sikret i samråd med kommunen. Krysningspunkt av fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole skal være etablert og sikret med lyskilde og fartsreducerende tiltak. Utforming og etablering av krysningspunkt skal skje i samråd med fylkeskommunen.

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling med videre, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### 3.2 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. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Plantearter som er allergiprovoserende skal ikke benyttes.

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

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, i tråd med NVEs *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar nr. 4/2022* og *Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune*. Der det er motstrid mellom disse, skal NVEs veileder gjelde.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av grønne overflater, permeable flater og åpne overvannsløsninger. Dette er løsninger som skal vurderes i forkant av en eventuell vurdering av 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 søknad om igangsettingstillatelse. Blågrønne løsninger skal blant annet sikre åpen overvannshåndtering og klimatilpasning, og generelt bidra til god bokvalitet. Harde flater som asfalt, skal begrenses innenfor planområdet. Stedegen vegetasjon skal benyttes sammen med pollineringsvennlige planter.

### 3.4 Frisikotlinjer (pbl. § 12-7 første ledd nr. 2)

I området mellom frisikotlinjene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snøopplag må ikke være til hinder for frisikten.

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

---

### 4. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

#### 4.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2 og BF3)

##### 4.1.1 Boligtype og utforming (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

På feltene BF1, BF2 og BF3 kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak, med takvinkel mellom 22 - 45 grader.

##### 4.1.2 Utnyttingsgrad (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Maksimal utnyttingsgrad for feltene BF1, BF2 og BF3 er 20 % BYA.

#### 4.1.3 Byggehøyder (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Mønehøyde for boliger kan maksimalt være 8,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Gesimshøyde for boliger kan maksimalt være 5,5 meter over samme. Det kan tillates takoppbygg med større gesimshøyde på inntil 1/3 av den aktuelle fasadens lengde.

For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 meter for gesims og 5 meter for møne.

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

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal forskrift eller overordnet plan.

#### 4.1.5 Garasjer/carporter (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det skal avsettes plass for garasje/carport for hver bolig, samt en ekstra biloppstillingsplass. Garasje/carport kan oppføres frittstående eller som en del av bolighuset, og skal tilpasses bolighuset i materialvalg, form og takvinkel. Garasje/carport som plasseres parallelt med adkomstvegen kan være nærmere vegen enn fastsatt byggegrense, likevel ikke mindre enn 6,5 meter fra vegens senterlinje. Garasje/carport kan tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense.

#### 4.1.6 Gjerder (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Gjerde kan plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone være inntil 1 meter høyt. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss og lignende. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ikke være høyere enn 0,5 meter.

#### 4.1.7 Illustrasjonsplan (pbl. § 12-7 første ledd nr. 2)

Til byggesøknaden skal det vedlegges illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 som minimum viser plassering av hus og garasje, oppstillings- og snuplasser for biler og planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter. Videre skal illustrasjonsplanen vise hvordan den ubebygde delen av tomten skal behandles og utnyttes.

#### 4.1.8. Lekeplass (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4) (f\_LEK1)

Lekeområdet på felt f\_LEK1 er felles for alle boliger innen planområdet.

## 4.2 Bebyggelse og anlegg – Blokkbebyggelse (felt BB1 og BB2)

### 4.2.1 Boligtype og utforming (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

På feltene BB1 og BB2 kan det oppføres maksimalt én lavblokk på hvert felt med maksimalt ni boenheter pr. blokk. Bygningene kan oppføres med flatt tak.

### 4.2.2. Utnyttingsgrad (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Maksimal utnyttingsgrad for feltene BB1 og BB2 er 40 % BYA.

### 4.2.3. Byggehøyder (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

For feltene BB1 og BB2 skal maksimal gesimshøyde for lavblokk ikke overstige 10 meter fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

For felt f\_P1 skal gesimshøyder for garasjer/carporter ikke overstige 5 meter fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

### 4.2.4. Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7) (felt f\_P1, BB1 og BB2)

For feltene BB1 og BB2 skal parkeringsdekningen være som angitt i kommunal

forskrift eller overordnet plan. Parkering for sykkel skal plasseres innen BB1 og BB2. Parkering for bil skal plasseres innen felt f\_P1.

Sykkelparkering skal etableres under tak. Minimum én parkeringsplass for sykkel innen hvert av feltene BB1 og BB2 skal være dimensjonert for HC-sykkel/transport-sykkel.

Minimum én parkeringsplass for bil pr. boenhet skal etableres som garasje/carport. Minimum to parkeringsplasser for bil skal være dimensjonert som HC-parkering.

Hver av disse skal plasseres nært til henholdsvis felt BB1 og BB2.

#### 4.2.5 Renovasjon (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1) (felt f\_RA)

Felt f\_RA skal benyttes til felles renovasjon for beboerne i felt BB1 og BB2.

Det kan settes opp overbygg eller lignende til skjerming av renovasjonsområdet.

Det er tillatt å sette opp en skjermende vegg, mur eller lignende i formålsgrensen mellom feltene f\_P1 og f\_RA.

Renovasjonsløsningen skal være i henhold til enhver tids gjeldende forskrift.

Det skal tilstrebes bruk av nedgravd renovasjonsløsning.

#### 4.2.6 Lekeplasser (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4) (felt f\_LEK2 og f\_LEK3)

Lekeområdene f\_LEK2 og f\_LEK3 er felles nærlekeplasser for feltene BB1 og BB2.

Lekeplassene skal opparbeides med utstyr som inviterer til lek, men også til opphold, som benker, bord med videre. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til Ringerike kommunes krav til lekeplasser.

Lekeplassene skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

Lekeplassene skal ha støynivåer som ikke overskrider Lden 55 dB. De skal være sikret mot forurensning, trafikkfare og annen helsefare

#### 4.2.7 Uteoppholdsarealer (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4) (felt BB1 og BB2)

Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

Uteoppholdsarealene skal ha støynivåer som ikke overskrider Lden 55 dB. De skal være sikret mot forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Uteoppholdsarealene skal opparbeides best mulig for alle funksjonsnivåer og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

#### 4.2.8 Plan for anleggsfasen (pbl. § 12-7 ledd nr. 12)

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for anleggsfasen.

Planen skal vise plassering av riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle brakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av (bevaringsverdig) vegetasjon og terreng og støv og støy i anleggsperioden. Eksisterende bebyggelse skal sikres adkomst i anleggsperioden.

Det må sikres åpen og trygg gangforbindelse fra boligbebyggelse til skole og bussholdeplass i anleggsfasen.

#### 4.2.9 Dokumentasjonskrav ved byggesøknad (pbl. § 12-7 ledd nr. 12)

Med byggesøknad skal følge

- Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.
- Utomhusplan i målestokk 1:500, som for alle fellesarealer og ubebygde deler av felter skal vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer, også areal for snøopplag
- Utebelysning
- Nytt og eksisterende terreng
- Ny vegetasjon og, hvis aktuelt, eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Plassering av eventuelle kommunaltekniske anlegg som sluk, kummer og ledninger
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Parkering for sykkel
- Parkering for bil; biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Areal for av- og pålessing, varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøttingsmurer med angitt høyde
- Materialbruk

## 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Kjøreveg (pbl. § 12-7 ledd nr. 1) (felt o\_KV1)

Felt o\_KV1 er offentlig vegareal, Roaveien. Den er adkomstvei for boligområdet på felt BF1 og deler av BF2. Adkomster til Roaveien skal utformes ifølge kommunal vegnorm. Adkomster skal plasseres minimum 20 meter fra vegkryss, målt fra vegens senterlinje.

### 5.2 Kjøreveg (pbl. § 12-7 ledd nr. 1) (felt f\_KV2 og f\_KV4)

Felt f\_KV2 er felles adkomstveg for boligområdene på feltene BF2, BB1 og BB2. Felt f\_KV4 er videre adkomstveg til parkeringen på f\_P1 for feltene BB1 og BB2.

### 5.3 Kjøreveg (pbl. § 12-7 ledd nr. 1) (felt KV3)

Felt KV3 er adkomstvei for eksisterende eiendom på felt BF3.

### 5.4 Parkeringsplass (pbl. § 12-7 ledd nr. 1) (felt f\_P1)

Felt f\_P1 er felles parkeringsareal for beboerne på feltene BB1 og BB2. Det kan etableres biloppstillingsplasser, garasjer og/eller carporter innen feltet. Feltet kan også benyttes til snøopplag.

### 5.5 Parkeringsplass (pbl. § 12-7 ledd nr. 1) (felt f\_P2)

Felt f\_P2 er parkeringslomme langs adkomstveien f\_KV2, til bruk for renovatør ved henting av avfall. Feltet er felles areal for beboerne på feltene BB1 og BB2.

## 6 Grønnstruktur

### 6.1 Vegetasjonsskjerm (pbl. § 12-7 ledd nr. 4) (felt f\_VS)

Felt f\_VS er felles for alle beboere på feltene BB1 og BB2. På feltet skal det etableres en vegetasjonsskjerm mellom boligfeltene BB1 og BB2, Roaveien og Sokna syke- og aldershjem. Stedegen vegetasjon skal benyttes sammen med pollineringsvennlige planter. Beplantning må ikke komme i konflikt med frisiktsoner i veikryss.

### 6.2 Grønnstruktur (pbl. § 12-7 ledd nr. 2) (felt f\_BG1)

Felt f\_BG1 er felles for alle beboere på felt BB1. Feltet skal fungere som et grøntbelte mellom boligområdet BB1, lekeplassen f\_LEK3 og Roaveien o\_KV1. Beplantning må ikke komme i konflikt med frisiktsoner i veikryss. Det kan etableres tiltak for åpne overvannsløsninger innenfor feltet. Nødvendig vedlikehold er tillatt.

## 7 Landbruks-, natur- og fritidsformål samt reindrift

---

### 7.1 Landbruksformål (pbl. § 12-7 ledd nr. 1) (felt L1 og L2)

Feltene L1 og L2 er arealer forbeholdt landbruk. Innen disse feltene kan det tillates tiltak som er ledd i den landbruksmessige driften av arealene.