

Kommuneplanbestemmelser

Vedtatt i kommunestyret 24.06.99, med tillegg i kommunestyret den 27.01.00.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4 fastsettes følgende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme, mens øvrig tekst er retningslinjer. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som klargjøring av hvordan planen skal forstås.

1. BYGGEOMRÅDER

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

For områder avsatt til byggeområder, fastsettes at tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93, 1. ledd bokstav a), c), og h) ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan der formålet er i samsvar med arealbruken som er vedtatt i kommuneplanen.

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

- Tilbygg, påbygg, ombygging og oppføring av garasje/uthus for eksisterende boligbebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygginger av eksisterende bebyggelse for næring, offentlige eller allmennyttige formål.
- Oppføring av inntil to nye boenheter på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsarbeid. Boligene må tilfredsstille kravene i pkt. 1.3, 1.4 og 1.5 nedenfor.
- Utvidelse av eksisterende hytter og med ett frittliggende uthus.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Tiltakene som omfattes av plankravet gjelder følgende; jfr. plan- og bygningslovens §93.

Bokstav a); byggetiltak, konstruksjoner og anlegg

Bokstav c); bruksendring

Bokstav h); deling av eiendom

1.2. Sentrumsfunksjoner

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 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.

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

I byggeområder 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.
- lekearealer, jfr. eget punkt nedenfor.

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

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

Innenfor soneplanen for Ask fastsettes at boliger på byggeområdet ved Breien ikke kan tas i bruk før det er etablert gang-/sykkelveg fra boligfeltet nordover til eksisterende gang-/sykkelveg.

1.4. Nærmere om bebyggelsen (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

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

1. Områdene kan bebygges med småhusbebyggelse. Med småhusbebyggelse menes i denne forbindelse bygninger med inntil 2 boenheter. Grad av utnyttning settes til max. 20 % bebygd areal (%-BYA). Garasje med brutto areal på inntil 50 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasjer større enn dette, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
2. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges.
3. Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

Bestemmelsen er i hovedsak rettet mot utbygging av enkelthus innenfor etablerte boligområder. For utbygging i sentrumsnære områder bør det bygges tettere enn reglene ovenfor tilsier, og ved regulering av slike områder skal det derfor legges til grunn en høyere utnyttingsgrad.

1.5. Areal- og funksjonskrav (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav d)

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner i områder avsatt til byggeområder, 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 nærlekeplass på minimum 25 m² pr. boenhet, i nærheten av boligene.

Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak fra kravene dersom det er særskilte forhold som tilsier det. Dette vil særlig kunne gjelde utbygging i bynære områder.

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.

1.6. Vilkår for utbygging (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

For boligområdet ved Hollerud på Tyrstrand skal kjøreadkomst til feltet skje via Kindsåsvegen.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF-områdene) deles i fire kategorier, ut fra hvorvidt det skal være mulig å etablere spredt boligbygging eller hyttebygging i områdene, samt med egen avmerking for Marka.

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det generelt kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Unntak fra dette kan gjøres for særskilt avgrensede områder der spredt boligbebyggelse eller spredt hyttebygging skal være tillatt, jfr. Sone 2 og 3 nedenfor.

Med spredt boligbebyggelse menes her all boligbebyggelse utenfor regulerte områder eller områder som er avsatt til boligområder i arealdelen. Dette begrepet må ikke blandes sammen med Forurensningslovens definisjon av tettbygd strøk («7-husregelen»).

2.1 Generelt for landbruks-, natur- og friluftsområdene

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det som hovedregel kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Fradeling for andre formål er heller ikke tillatt. Unntak fra dette gjelder i særskilt avmerkede områder, jfr. pkt. 2.2. og 2.3. nedenfor. Unntak gjelder også for etablering av kraft/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og for tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg.

For eksisterende boliger innenfor LNF-områdene tillates tilbygg, påbygg og ombygging, samt oppføring av garasjer eller uthus. Tomtene kan bygges med utnyttingsgrad på inntil 20 %-BYA.

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan tillates utvidelse av eksisterende hytter.

Kårboliger tillates oppført når det er nødvendig for stedbunden næring. Kårboliger er en del av gården, og tillates derfor ikke fradelt. Boligene bør bygges i tilknytning til gårdstunet.

2.2. Områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, Sone 2

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

Innenfor Sone 2 tillates spredt boligbebyggelse. Det tillates ikke bygging på dyrka mark. Ny bebyggelse må plasseres minst 100 m fra vassdrag. Byggegrensen er 100 m langs eksisterende E 16 på strekningen Ringerike sykehus til Nymoen og planlagt Rv 7 Ramsrud - Kjelsbergsvingene. Langs de øvrige riksvegstrekingene er byggegrensen 50 m og langs fylkesvegene 15 m. Eiendommen kan bebygges med utnyttingsgrad på inntil 20 %-BYA. Avkjøring til eiendommene er kun tillatt fra kommunale veger eller fra veger som i Rammeplan for avkjørslar har "mindre streng holdning" eller "lite streng holdning". Dersom avkjøring til slike veger er vanskelig, må det utarbeides bebyggelsesplan hvor avkjøringsforholdene avklares.

Følgende antall boliger tillates innenfor de enkelte områdene i planperioden;

- I+II. Nes i Ådal, 20 boliger
- III. Skagnes, 10 boliger
- IV. Buttingsrud - Finsand, 10 boliger
- V. Ringmoen, 15 boliger
- VI. Somdalen, 15 boliger
- VII. Vestre Ådal, 15 boliger
- VIII. Veme, 20 boliger
- IX. Vestbygda, 10 boliger
- X. Brekkebygda, 15 boliger
- XI. Strømsoddbygda, 10 boliger
- XII. Åsa, 20 boliger
- XIII. Ask, 5 boliger
- XIV. Tyristrand, 10 boliger

Hovedstyret kan i spesielle tilfeller dispensere for utbygging utenfor ovennevnte 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 en konkret vurdering av den aktuelle resipienten for kloakkutslipp, på trafikksikre skoleveger og på hensynet til landskaps- og miljøverdier. Det bør ikke tillates spredt utbygging som er avhengige av hovedfartsårer som skoleveg.

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 kommunedelplanen for Ådalsfjella.

2.3. Områder hvor spredt hyttebygging er tillatt, Sone 3

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

Sone 3 omfatter Soknedalen fra Veme og vestover til kommunegrensen mot Krødsherad og Flå. I nord avgrenses området av grensen for kommunedelplan for Ådalsfjella.

Innenfor sone 3 kan det tillates oppføring av ny hyttebebyggelse. Det tillates inntil 25 nye hytter i planperioden. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på 5 hytter eller mer, kreves det bebyggelsesplan før tillatelse kan gis.

Ved vurdering av søknader om spredt hyttebygging skal det legges vekt på hensyn til viktige friluftsområder, stier, særskilte naturverdier. Videre må det legges vekt på tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og til omgivelsene og fjernvirkning. Åsprofiler og landskapssilhuetter må bevares. Hytter eller tilhørende uthus kan ikke oppføres nærmere vann- og vassdrag enn 100 m, jfr. pkt 4. nedenfor.

2.4. Sone Marka

Innenfor Marka kan det bare tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Oppføring av nye eller utvidelser av eksisterende hytter tillates ikke. Det samme gjelder fradeling til slikt formål. Forbudet gjelder også gjerder, kraftledninger, brygger og dominerende verandaer og alle typer bygninger.

I området rundt Ringkollen kan det tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Det kan også tillates oppført en bestyrerbolig i tilknytning til Ringkollstua, dersom denne får en plassering som ivaretar hensynet til landskaps-, natur- og friluftinteressene i området.

I Markaområdene kan det gis dispensasjon for utvidelse av hytta slik at den får en samlet størrelse på inntil totalt 50 m² bruksareal, samt med ett frittliggende uthus på inntil 10 m² bruksareal, der dette ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftverdier.

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 avsatte områder. Igangværende godkjente virksomheter kan fortsette.

4. OMRÅDER LANGS VANN- OG VASSDRAG

Bestemmelsene nedenfor omfatter alle vassdrag i kommunen, også vernede vassdrag. Innenfor Ringerike kommune finnes følgende vernede vassdrag: Marka-vassdragene, Tyrifjorden, Holleia, Sogna, Urula, Tørrsjøelva, Buvasselva.

I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder, i en sone på 100 m fra vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak, unntatt for landbruksnæring (jfr. Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav f).

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

5. FORHOLDET TIL GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Innenfor soneplanene:

Eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde dersom arealbruksformålet i reguleringsplan samsvarer med kommuneplanens arealdel. Dersom det ikke er samsvar i arealbruken er det kommuneplanen som skal gjelde.

Utenfor soneplanene:

Vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde.