



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

Bestemmelser

Avgrenset høring og offentlig ettersyn 2025

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.....	4
1 Forhold til andre planer (pbl. § 1-5).....	5
1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner	5
1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner	5
2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)	6
2.1 Unntak fra plankrav	6
3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)	7
4 Rekkefølgebestemmelser og forhold som skal belyses i videre planarbeid (pbl. § 11-9 nr. 4) 7	
4.1 Rekkefølgebestemmelser generelt	7
4.2 Rekkefølgebestemmelser og krav til videre planlegging for konkrete områder	7
4.3 Soner for felles planlegging, omforming og fornyelse (jf. pbl § 11-8 e)	8
5 Generelle bestemmelser til alle arealformål	10
5.1 Kulturminner og kulturmiljø	10
5.2 Estetikk	10
5.3 Type bebyggelse	10
5.4 Vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5).....	11
5.5 Naturskader.....	12
5.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3).....	12
5.7 Teknisk infrastruktur	13
5.8 Mobilitet – kollektiv, gang og sykkel	14
5.9 Parkering.....	15
5.10 Uteoppholdsareal (pbl. § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)	16
5.11 Tilgjengelighet og universell utforming	18
5.12 Støy	18
5.13 Endring av eksisterende boenhet.....	19
5.14 Vesentlig terrenginngrep	19
5.15 Massehåndtering og jordvern	19
5.16 Klima- og energiltak (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	20
6 Bebyggelse og anlegg	22
6.1 Bebyggelse og anlegg	22
6.2 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	22
6.3 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	22
6.4 Sentrumsformål og sentrumssoner (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	23

6.5	Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	23
6.6	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	23
6.7	Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)	23
6.8	Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. § 11-9 nr. 1 og 8)	24
6.9	Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	24
6.10	Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	24
6.11	Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	24
6.12	Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	25
6.13	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl. § 11-7)	25
7	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	25
7.1	Jernbane	25
7.2	Lufthavn	25
7.3	Parkering	25
8	Forsvaret (pbl. § 11-10, nr. 5)	25
9	Grønnstruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	25
9.1	Naturområder	26
9.2	Turdrag, friområder og parker	26
10	Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)	26
10.1	Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)	26
10.2	LNF spredt boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)	27
11	Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)	27
11.1	Småbåthavn	27
12	Hensynssoner (pbl. § 11-8)	27
12.1	Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)	27
12.2	Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)	28
12.3	Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b og 11-9 pkt. 3)	28
12.4	Soner med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 c)	29
12.5	Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 d)	30
12.6	Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret H910 (pbl. § 11-8 e)	31

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg har arealdelen to temakart som det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til:

1. Temakart småhusbebyggelse Hønefoss
2. Temakart gående og syklende

Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjer til bestemmelsene er vist i ramme og kursiv, og er veiledende. Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, behandles som dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-1. Det skal være tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd må være oppfylt.

Definisjoner

Sentrumssoner: Bestemmelsesområde #1 (indre sentrumssone) og #2 (sentrumssone). Avgrensning av sentrumssonene ligger i plankartet.

Beregnings- og måleregler og definisjoner i veileder Grad av utnytting legges til grunn (H-2300 B).

Boenhet: En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som blant annet oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang. En selvstendig boenhet kan ikke ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

GENERELLE BESTEMMELSER

1 Forhold til andre planer (pbl. § 1-5)

1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

1.2.1 Arealformål

Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med arealdelen. Ved motstrid mellom arealformål i arealdelen og i eldre reguleringsplan, går arealdelen foran, med mindre arealformål i eldre reguleringsplan er mer detaljert enn arealdelen.

1.2.2 Bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner der disse selv ikke angir noe annet.

Retningslinje til 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Arealformål

Med eldre reguleringsplaner menes reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel.

Med detaljert menes blant annet ytterligere oppdeling i underformål, grønnstruktur, uteoppholdsarealer, lekeplasser, friområder og vei. Der motstriden skyldes mindre nøyaktig avgrensning mellom arealformålene i arealdelen, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

I reguleringsplaner der det er vist tomter til fradeling, tillates ikke fradeling av tomter i strid med regulerte tomter.

Bestemmelser

Utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplaner for boligbebyggelse, gjelder bare der denne er oppgitt etter følgende metoder: a) bebygd areal (BYA), b) prosent bebygd areal (%-BYA), c) bruksareal (BRA) eller d) prosent bruksareal (%-BRA).

Der reguleringsplaner for boligbebyggelse angir høyde i etasjeantall, gjelder høydebestemmelser for det aktuelle arealformålet i kommuneplanen. For formål hvor kommuneplanen ikke angir høydebestemmelser, gjelder pbl. § 29-4.

Der reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke.

Der reguleringsplan angir boligtype «konsentrert småhusbebyggelse», menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.

Der det i reguleringsplan står tomannsbolig menes en boligbygning med to boenheter der den minste er minst 40 % av bygningens totale BRA.

I reguleringsplaner vedtatt før 01.07.1987 med krav om bebyggelsesplan kreves situasjonsplan. I reguleringsplaner vedtatt etter 01.07.1987 med krav om bebyggelsesplan kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplan står for eksempel «byggningsrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra bestemmelsene» kreves det søknad om dispensasjon.

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinje til 2 Plankrav

Planavgrensning bør inneholde hele kvartaler eller tilsvarende naturlig avgrensning.

2.1 Unntak fra plankrav

2.1.1 Alle arealformål

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- a. tiltak uten krav til ansvarlig foretak
- b. tiltak etter pbl. 20-1, b, c, e, f, i, j, k, n som ikke endrer byggets godkjente bruk
- c. tiltak unntatt søknadsplikt (pbl. § 20-5)
- d. installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- e. riving etter pbl. § 20-1 bokstav e med mindre tiltaket som søkes revet er del av kulturminner/kulturmiljø, eller har verneverdi
- f. oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

2.1.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse kan følgende tiltak unntas fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i 5 og 6 overholdes:

- a. fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig, jf. 6.2.1 d
- b. oppføring og opprettelse av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
- c. tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig
- d. bruksendring innenfor samme bruksenhet fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
- e. oppføring av garasje eller uthus eller lignende konstruksjon på eksisterende boligeiendom
- f. opprettelse av én sekundærlilighet på inntil 65 m² BRA i eksisterende enebolig

2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan

- a. tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
- b. oppføring av ett uthus eller garasje dersom det ikke finnes på eiendommen

3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Retningslinje til 3 Utbyggingsavtale

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med grunneier eller utbygger av et område. Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ringerike kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

4 Rekkefølgebestemmelser og forhold som skal belyses i videre planarbeid (pbl. § 11-9 nr. 4)

4.1 Rekkefølgebestemmelser generelt

I områder for bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- a. teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering
- b. trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende, og trafikksikker skolevei, kryssing av jernbane og tilknytning til kollektiv
- c. skolekapasitet
- d. uteoppholdsareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner
- e. samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer og overvannshåndtering skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

4.2 Rekkefølgebestemmelser og krav til videre planlegging for konkrete områder

4.2.1 Ask

Før det kan tillates utbygging av framtidige boligområder på gnr/bnr 80/6, 80/10 og 80/35, skal etablering av ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 350 være gjennomført. Denne tilknyttes fv. 2874 Sandakerveien.

4.2.2 Tyrstrand

Før detaljregulering for B_N74.1-3 (Skogstunet og Kinn gård) kan sluttbehandles, skal 80 % av regulert areal i område for felles planlegging (H810_2) være ferdig utbygd.

4.2.3 Sokna

Innenfor boligområdene på gnr/bnr 167/3 skal forholdene for myke trafikanter og trygg skolevei vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser for boliger.

4.2.4 Norderhov

Nye byggetiltak innenfor arealformål tjenesteyting, grav- og urnelund ved Norderhov kirke (GU_E1 og T_E1) kan ikke godkjennes før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet. Reguleringsplanen skal inneholde en landskapsanalyse for området og dokumentasjon av behov for gravplassutvidelse. En eventuell utvidelse skal være vesentlig mindre enn avsatt areal, og resterende areal skal endres til LNF-formål i reguleringsplanen.

4.2.5 *Nes i Ådal*

Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien og forholdene for myke trafikanter langs Østsideveien skal vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser for boliger, næring og råstoffutvinning.

4.2.6 *Trona*

Regulering av FTU_N1-3 (fritids- og turistformål ved Trona) skal sikre at arealet nyttes til utleiehytter i form av tretopphytter. Tiltak i området skal ha god landskapsmessig tilpasning. Naturinngrep skal minimeres.

4.2.7 *Tyttebærmoen*

Før det tillates utbygging innenfor området ABA_N3-4 skal det være etablert ny vegløsning med bru over Sogna, ny veg øst for elva og ny kryssløsning på rv. 7 syd for Soknabruket.

4.2.8 *Vågårdsåsen*

RU_N2 åpnes ikke før utbygging av E16 Eggemoen-Nymoen skal skje. Masseuttaket lukkes etter ferdigstillelse av vei/prosjekt.

4.3 **Soner for felles planlegging, omforming og fornyelse (jf. pbl § 11-8 e)**

4.3.1 *Krav til felles planlegging*

Innenfor soner for omforming og fornyelse skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål skal avklares i det videre planarbeidet.

Felles planlegging skal avklare og sikre

- a. hovedgrep for utvikling av området
- b. behov for og plassering av arealer til offentlig/privat tjenesteyting
- c. sammenhengende løsninger for blågrønn struktur, overvann, tilknytning til kollektivtilbud og anlegg for gående og syklende
- d. løsninger for teknisk infrastruktur som veg, adkomstløsning, vann- og avløp og avfallshåndtering
- e. ivaretagelse av vernehensyn
- f. barn og unges interesser, blant annet plassering og krav til lekeplasser, trygg skolevei og smett/snarveier
- g. etablering eller utbedring av kvartalstruktur og hierarkisk oppbygging av gatestruktur med byggelinjer
- h. plassering av og krav til offentlige tilgjengelige møteplasser og uteoppholdsarealer

4.3.2 *Tilleggskrav for Hønefoss sør*

For H820_6 skal felles planlegging avklare plassering av sentrumsformål og arealer til samferdsel.

4.3.3 *Tilleggskrav for Asbjørnsens gate*

For H820_4 skal felles planlegging sikre buffersone mellom kornsiloen og boligformål for å unngå konflikter mellom næringsvirksomhet og boligbebyggelse. Mulighet for kryssing av jernbanen for gang- og sykkel og teknisk infrastruktur skal utredes, og nødvendige arealer sikres.

4.3.4 *Tilleggskrav for Prestmoen*

Regulering av områdene kan ikke startes opp før utbygging av Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkaset-Hønefoss er igangsatt.

Krav til felles planlegging av H810_1:

- a. Det skal legges vekt på å styrke og komplettere Hønefoss som lokalt og regionalt sentrum. Virksomheter eller funksjoner som er i direkte konkurranse med virksomheter i Hønefoss sentrum skal unngås. Handelsvirksomheter eller besøksintensive tilbud tillates ikke.
- b. Arealformål idrettsanlegg kan vurderes innenfor næringsformålet, som en del av en helhetlig utvikling. Idrettsanlegg kan rette seg mot publikum, og skal være friluft- og naturbaserte.
- c. Etablering av buffersoner mellom bebyggelse og tilgrensende landbruks-, natur- og friluftsområder skal sikres.
- d. Grønne korridorer skal kartlegges og sikres. Innslag av grøntdrag og grøntområder rundt og ved bebyggelsen skal sikres. Plassering av bebyggelse og grøntdrag skal vurderes ut fra hensynet til bevaring av eksisterende vegetasjon, naturverdier og sammenheng til omkringliggende områder.
- e. Tiltak som kan styrke naturverdier og biologisk mangfold innenfor byggeområdet eller nærliggende områder skal vurderes og sikres gjennom bestemmelser.
- f. Økologisk kompensasjon skal utredes og sikres gjennomført.

4.3.5 *Tilleggskrav for Skjærdalen, Tyristrand*

Krav til felles planlegging av H810_2:

- a. Innhold og utvikling innenfor planområdet skal vurderes opp mot helhetlig utvikling av Tyristrand tettsted. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge skal vurderes.
- b. Plassering av stasjonsområdet skal avklares eller legges som båndlagt område.
- c. Trafikksikker kryssing av jernbanen skal avklares og sees i sammenheng med utviklingen av stasjonsområdet.
- d. BA_N74.8 (Skjærdalsbakken) skal skape forbindelse mellom Tyristrand sentrum, Tyristrand stasjon og Skjærdalen.
- e. B_N74.7 (Skjærdalspynten) skal skape forbindelser til boligområdene nordover, og tilrettelegge for nye, offentlig tilgjengelige gangforbindelser ned mot Skjærdalen bruk, Tyristrand stasjon og Tyrifjorden.
- f. Det skal gjennomføres geologiske undersøkelser og kartlegging av forurenset grunn.
- g. Byggegrense mot Tyrifjorden skal avklares.
- h. Arealutnyttelse og byggehøyder skal vurderes på bakgrunn av byform, steds karakter og fjernvirkning fra viktige målpunkt (f.eks. Tyristrand kirke, Tyrifjorden og Solbergmarka).
- i. Allmenn ferdsel til naturkvaliteter skal sikres.

- j. Der det er relevant skal løsninger vurderes opp mot framtidig utvikling av B_N74.1-3.

4.3.6 Unntak fra krav om felles planlegging

Mindre tiltak innenfor soner for felles planlegging, omforming og fornyelse kan unntas fra krav om felles planlegging, forutsatt at de ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling.

Retningslinje til 4.3 Soner for felles planlegging, omforming og fornyelse

Felles planlegging kan være områderegulering eller annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om plangrep og gjennomføring av hensyn nevnt i bestemmelsene 4.3. Planavgrensning for områder for felles planlegging avklares i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

Eksempler på mindre tiltak som kan unntas krav om felles planlegging, er oppføring av mindre bygg, mindre tilbygg, påbygg, underbygg og vesentlig endring/reparasjon av bygning, konstruksjon eller anlegg, fasadeendring og bruksendring samt mindre transport- og infrastrukturtiltak.

5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes miljø og identitet skal sikres. Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

Dersom det ved gjennomføring av tiltak fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet. Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven §§ 8 andre ledd og 25.

5.2 Estetikk

Kommunens formingsveileder skal legges til grunn.

5.3 Type bebyggelse

Temakart *småhusbebyggelse Hønefoss* og retningslinjer nedenfor er retningsgivende for planlegging av bebyggelse innenfor sentrumssonene i kommuneplanen.

Retningslinje til 5.3 Type bebyggelse

Temakart småhusbebyggelse Hønefoss viser områder for småhusbebyggelse i Hønefoss. For Haugsbygd, Heradsbygda og tettstedene er retningslinjene knyttet til sentrumssonene:

Sted	Sentrumssone	Indre sentrumssone
Haugsbygd Heradsbygda	Småhusbebyggelse Tett-lav bebyggelse	Mellomstor bebyggelse
Hallingby Sokna Tyristrand	Småhusbebyggelse Tett-lav bebyggelse Mellomstor bebyggelse	Ingen indre sentrumssone
Nes	Tett-lav bebyggelse Småhusbebyggelse	Ingen indre sentrumssone
Åsa	Småhusbebyggelse	Ingen indre sentrumssone

- a) *Småhusbebyggelse. Kan være småhusbebyggelse med næringsformål, sentrumsformål og lignende, eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger eller eneboliger i kjede.*
- b) *Tett-lav bebyggelse. Kan være rekkehus, firemannsboliger, åttmannsboliger, bebyggelse med næringsformål og sentrumsformål eller lignende tett-lav bebyggelse.*
- c) *Mellomstor bebyggelse*

Retningslinjene viser retning for utviklingen, men gir ingen lovnader om høyder eller utnyttelse. I de fleste tilfeller vil det være krav om reguleringsplan, jf. bestemmelse om plankrav.

5.4 Vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

5.4.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

Langs vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, 20-4 og 20-5, innenfor 100 m fra normal strandlinje, dersom ikke annet framgår av reguleringsplan. I regulerte vassdrag gjelder avstand fra høyeste regulerte vannstand. I tillegg gjelder følgende unntak:

- a. 30 meter i byggeområder innenfor sentrumssonene (bestemmelsesområder #1 og #2)
- b. 50 meter i byggeområder utenfor sentrumssonene (bestemmelsesområder #1 og #2)

Unntakene gjelder ikke verna vassdrag.

Retningslinje til 5.4.1 Byggeforbud langs vassdrag

Med vassdrag menes alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern. Følgende vassdrag er vernet i Ringerike kommune: Marka-vassdragene, Tyrifjorden inkludert Steinsfjorden, Holleia, Sogna og Vassfaret inkludert Urula og Tørrsjøelva.

Avstand skal som hovedregel måles fra vannkant i grunnkart. I regulerte innsjøer skal innsjøkanten være registrert lik høyeste regulerte vannstand.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i byggeforbudssonen, bør samlet bebygd areal på eiendommen etter utvidelsen, ikke overstige 150 m² BYA inkludert garasje og uthus. Det kan tillates maksimalt ett uthus på 20 m² BRA, og en garasje på 50 m² BRA.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av fritidsboliger i byggeforbudssonen, bør fritidsboligen ikke overstige 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av bygningsmasse, skal utvidelse legges bort fra vannet.

5.4.2 Tiltak i og ved vann og vassdrag (pbl. §§ 11-9 nr. 8 og 11-11 nr. 3)

I alle vann og vassdrag, jf. vannressursloven § 2, tillates det ikke utført tiltak, jf. pbl. § 1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning. Tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag, er ikke tillatt.

Lukking av vassdrag tillates ikke. Reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal sikre at vassdraget gjenåpnes og restaureres.

Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke. For å sikre tilgang ved vedlikehold, skal avstanden til rør/kulvert være minimum 15 meter.

5.4.3 Kantsone langs vann og vassdrag

Langs vassdrag skal naturlig og funksjonell kantsone ivaretas. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt, forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene.

Retningslinje til 5.4.3 Kantsone langs vann og vassdrag

Kantsonen skal gi levested for planter og dyr, ivareta økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og karbonlagring. Ivaretagelse av kantsonen kan også innebære reetablering der det er behov for dette.

Grunneier som ønsker å fjerne kantvegetasjonen helt eller delvis, må i tillegg søke Statsforvalteren om dispensasjon jf. vannressursloven § 11. Skånsom skjøtsel er for å ivareta økologisk funksjon og gjelder ikke fjerning.

5.5 Naturskader

Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred, flom og erosjon. For alle reguleringsplaner og tiltak innenfor flom- og skredfareområder, skal det leveres dokumentasjon på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet iht. TEK17 kap. 7 med veiledning. I de tilfeller det er nødvendig, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

5.5.1 Kvikkleire

For alle reguleringsplaner og ethvert tiltak under marin grense (200 moh.), skal faren for områdeskred vurderes iht. pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder til enhver tid gjeldende NVE-veileder. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal geoteknisk vurdering foreligge før planen sendes til 1. gangsbehandling.

5.5.2 Flom

For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i tråd med TEK17 § 7-2 og tilhørende veiledning. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det ved reguleringsplan og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Nært vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

Retningslinje til 5.5.2 Flom

For tiltak i konsekvensklasse F1/F2 etter TEK17, kan aktsomhetskart brukes for å dokumentere at tiltaket ligger utenfor flomfare, med mindre det foreligger annen tilgjengelig kunnskap som tilsier at det likevel kan være flomfare.

For tiltak i konsekvensklasse F3 og etter bestemmelsene i TEK17 § 7-2 første ledd, kan ikke aktsomhetskart brukes til å dokumentere at tiltaket ligger utenfor flomfare. Flomfaren må alltid utredes.

5.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3)

- Overvann skal håndteres med utgangspunkt i tretrinnsstrategien:
 - Trinn 1 og 2: Infiltrasjon og fordrøyning på egen eiendom, med blågrønne overvannsløsninger.
 - Trinn 3: Dersom overvannet ikke kan håndteres på egen eiendom, må det redegjøres for trygg avledning (flomvei) til resipient. Blågrønne løsninger skal vurderes.

- b. Minimum klimajustert 100-årsregn skal legges til grunn for vurderingene, og det skal tas hensyn til grunnforholdene på stedet.
- c. Naturlige flomveier skal bevares, og bekkelukking tillates ikke. Åpning av lukkede bekkeløp skal vurderes.
- d. Det skal vises hvordan overvann skal håndteres på vinteren når det er snø og is.
- e. Overvann skal ikke slippes på kommunalt ledningsnett, med mindre grunnforholdene tilsier at det er nødvendig .

Retningslinje til 5.6 Overvann

Med blågrønt menes det å kombinere det blå (vann), med det grønne (vegetasjon). Blågrønn overvannshåndtering er naturbasert, styrker lokalt naturmangfold og er et positivt element i omgivelsene som bidrar til trivsel. Løsningene skal i størst mulig grad rense vannet før det når vassdrag.

Se kommunens retningslinjer for overvann.

5.7 Teknisk infrastruktur

5.7.1 Vann- og avløp (11-9 nr. 5)

Det skal være minimum 4 meter mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger. Plassering nærmere enn 4 meter kan godkjennes etter avtale med kommunen som ledningseier.

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann, avløp og overvann, skal disse legges om.

Vannstandard utgitt av Norsk Vann, gjeldende på tidspunkt for søknad om tiltak, skal legges til grunn for opparbeidelse av vann- og avløpsløsninger. Kommunen kan gjøre unntak fra krav i Vannstandard ved behandling av søknad om byggetillatelse.

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

5.7.2 Vei

Vei, adkomst og veibelysning skal planlegges og etableres i henhold til følgende normer:

- Veg- og gatenorm for Ringerike kommune, vedtatt 24.06.2021
- Belysningsnorm for Ringerike kommune, vedtatt 31.10.2024

Bestemmelsen gjelder både offentlig (kommunal) og privat vei.

5.7.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal avklares og sikres i reguleringsplan, herunder nødvendige arealer, inkludert trafikkarealer for renovasjonsskjøretøy. Heising over offentlig fortau, gang- og sykkelvei tillates ikke.

Retningslinje til 5.7.2 Vei

Veianlegg (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsområder i Hønefoss og tettstedene, skal primært utformes med gatepreg og gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklistar og fotgjengere. Trafikksikre løsninger for fotgjengere skal vektlegges. Miljøgateprinsipper og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

Retningslinje til 5.7.3 Renovasjon

Boligprosjekter med mer enn 15 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsanlegg. Bygg for næring, forretning, tjenesteyting, idrettsanlegg o.l. innenfor sentrumssonene bør også ha nedgravd renovasjonsanlegg.

5.8 Mobilitet – kollektiv, gang og sykkel

Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.

5.8.1 Tiltak for å motvirke vekst i personbiltransporten (ABC-prinsippet)

Virksomheter skal lokaliseres på en måte som sikrer god tilgjengelighet for ansatte, kunder og varetransport, samtidig som arealbruk og transport sees i sammenheng (ABC-prinsippet).

Reguleringsplaner i Hønefoss, Haugsbygd og Heradsbygda skal utrede tiltak for å motvirke vekst i personbiltransport. Det skal legges til rette for effektive transportløsninger, inkludert både kollektivtransport, sykkel, gange og privatbil.

5.8.2 Kollektivtransport

Ved regulering langs kollektivtraséer skal nødvendig areal til bussframkommelighet reguleres i planen.

Retningslinje til 5.8.2 Kollektivtransport

Arealutviklingen skal bidra til bedre tilgjengelighet til kollektivknutepunktene og samordning mellom ulike transportformer. Kollektivsystemet skal sikres god kvalitet som gjør det attraktivt og enkelt for passasjerer å reise. Holdeplasser skal være rett lokalisert, funksjonelt og trafiksikkert utformet. Framkommelighet langs kollektivtraséer skal sikres, både i dagens situasjon og ved utvikling av nye bolig- og næringsområder.

Det skal foreligge en plan for etablering av nye gangveier og snarveier, eller beskrivelse av eksisterende gangveier og snarveier, som fører frem til holdeplassene.

5.8.3 Gående og syklende

Tiltak etter pbl. § 20-1 skal ikke være til hinder for fremtidige framkommelighetstiltak for fotgjengere, sykkel og kollektivtransport.

Temakart for gående og syklende viser traséer for hovedsykkelveinett og lokalsykelveinett, og er retningsgivende for plan- og byggesaksbehandling. I reguleringsplaner for boligbebyggelse, større arbeidsplasser og besøksintensive virksomheter, skal det vurderes å stille krav om å sikre nødvendig areal til, og gjennomføring av, gang- og sykkelanlegg fram til nærmeste sentrum eller tilknytningspunkt til sykkelveinettet i temakart for gående og syklende.

Retningslinje til 5.8.3 Gående og syklende

Opparbeidelse av sykkelanlegg skal i utgangspunktet følge normen i Statens vegvesen sin Håndbok V122 «Sykkelhåndboka».

I hovedgater skal syklende og bilister i høyest mulig grad separeres fra hverandre. Ved etablering av nye sykkelanlegg anbefales separat toveis sykkelvei eller enveisregulert sykkelvei med fortau (opphøyd sykkelfelt).

Sykkelvei med fortau skal fortrinnsvis opparbeides med skrå kantstein mellom fortau og sykkelvei, og avvisende kantstein mellom sykkelvei og kjørebane og fortau og kjørebane.

Sykkelfelt i høyt trafikkerte veier gir ikke tilstrekkelig trygghetsfølelse, og bør i mindre grad benyttes som hovedløsning. Der det ikke er aktuelt å etablere separat løsning grunnet arealmangel eller kostnader, bør bredden i veibanen utvides for opparbeidelse av sykkelfelt.

Traséer med kombinert løsning for gående og syklende skal i hovedsak utformes med fortau i sentrumsområder, og gang- og sykkelvei utenfor sentrum. På lengre strekninger er det viktig at det velges gjennomgående løsninger. Ved opparbeidelse av fortau skal fremkommelighet for syklende ivaretas.

Større veikryss i definert sykkelveinett bør bygges om med separate sykkelløsninger. Der det ikke er plass til separate sykkelløsninger, bør kryssene bygges på en slik måte at det gir lav hastighet for motoriserte kjøretøy. Dette kan gjøres ved å benytte opphøyde kryss eller innsnevring.

Mindre adkomstveier og avkjørsler som krysser fortau, eller sykkelvei med fortau, bør utformes uten at fortauet brytes slik at det er tydelig at arealet er en del av fortauet og ikke kjørebane.

Ekstra gatebredde bør tilfalle gående og syklende. Fortau og sykkelveibredde bør prioriteres over grøntbatt.

5.9 Parkering

Bestemmelsene om parkering gjelder ved nybygg, bruksendring og ombygging, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Parkering skal etableres på egen eiendom.

5.9.1 Parkeringskrav

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med minimumskravene i tabellen under. For andre arealformål enn de som framgår av tabellen, skal parkeringskrav fastsettes i reguleringsplan.

Arealformål i kommuneplanen	Bil			Sykkel
	Sentrums-formål	Andre områder for bebyggelse og anlegg	Andre områder	Alle områder
Bolig , krav per boenhet:				
Inntil 60 m ² BRA	1	1	1	1
Fra 60-80 m ² BRA	1	1	2	2
Over 80 m ² BRA	1	2	2	2
Andre formål , krav per 100m ² BRA:				
Kontor, forretning	1	1,5	2	2
Industri/lager	0,5	1	1	1
Offentlige bygninger, allmennyttig formål	1	1,5	2	2
Herberger/hotell/-overnattingssted	0,5	1	1	Behov dokumenteres i den enkelte sak
Bevertningssteder < 100 m ² BRA serveringsareal	0	0	0	2
Bevertningssteder > 100 m ² BRA serveringsareal	1	1,5	2,0	2

5.9.2 Særlige krav

- Innenfor sentrumssonene skal parkering for bil anlegges under terreng.
- Sykkelparkering skal i størst mulig grad plasseres nærmere inngang enn bilparkering, for all type bebyggelse. For boligbebyggelse skal parkeringsplasser for

sykkel hovedsakelig plasseres under tak på terreng. For andre formål enn bolig skal minimum 30 % av parkeringsplassene for sykkel plasseres under tak.

- c. Det skal sikres tilstrekkelig antall og lett tilgjengelige parkeringsplasser for bil avsatt til felles parkering.
- d. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, skal minst 10 % av parkeringsplassene og minimum én plass, avsettes til besøksparkering.
- e. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil og minimum én plass, skal være tilpasset forflytningshemmede.
- f. Antall parkeringsplasser tilpasset motorsykkel og moped fastsettes i reguleringsplan/byggesak.

Retningslinje til 5.9 Parkering

Parkeringskravene er retningsgivende for nye reguleringsplaner.

Med parkeringsplasser menes avgrenset og avsatt område for parkering av motorisert og ikke-motorisert fremkomstmiddel. Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen parkeringsplass eller garasje godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Totalt antall parkeringsplasser rundes av til nærmeste hele tall, slik at 0,4 = 0 og 0,5 = 1.

Med fellesparkering menes parkering til gjester og tjenestetilbud.

Det kan i spesielle tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis etableres på et annet sted i rimelig nærhet. Dette må skje på areal som i tråd med gjeldende reguleringsplan kan nyttes til parkeringsformål. Avtalen skal gjelde i minimum 20 år og må tinglyses på eiendommen. Ved avtalens utløp må det enten opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende krav, eller inngås ny avtale.

Det bør etableres ladestasjoner for el-sykler i forbindelse med fellesanlegg.

5.10 Uteoppholdsareal (pbl. § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

Bestemmelsene om uteoppholdsareal gjelder ved søknad om tiltak, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Uteoppholdsareal skal illustreres og beskrives i reguleringsplan og søknad om tiltak.

I reguleringsplaner for boligbebyggelse skal dekning av ulike kategorier av uteoppholdsarealer i området dokumenteres, jf. retningslinjen. Der retningslinjen ikke oppfylles, skal det redegjøres for avbøtende tiltak som sikrer at intensjonen ivaretas.

5.10.1 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealer skal utformes slik at det oppnås god kvalitet og være skjermet mot vind, trafikk og forurensning. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Uteoppholdsarealer som inngår i beregning av minste uteoppholdsareal skal

- a. være samlet og ha hensiktsmessig form og plassering, og skal i utgangspunktet ligge på terreng
- b. ha tilgang på direkte sollys på hensiktsmessig tidspunkt. Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn. Privat uteoppholdsareal skal ha minimum 3 timer sammenhengende soltilgang ved jevndøgn.
- c. ha støynivå under grenseverdiene i T1442/21 tabell 2

- d. ha en helning mindre enn 1:3, og ikke føre til uheldig utforming ved planering eller oppfylling av terreng

5.10.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet framgår av tabellen nedenfor. Uteoppholdsareal for bolig kan løses som privat eller felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal være tydelig adskilt fra privat uteoppholdsareal og vinduer til boenheter.

Enebolig	200 m ²	Minimum 150 m ² må løses på terreng
Sekundærleilighet	50 m ² i tillegg	
Tomannsbolig og enebolig i kjede	150 m ²	Minimum 100 m ² må løses på terreng
Rekkehus og tremannsbolig	100 m ²	Minimum 80 m ² må løses på terreng
Leiligheter, terrasseleiligheter	50 m ²	Minimum 35 m ² må løses på terreng

- b. For andre formål enn bolig skal det ved regulering og søknad om tiltak sikres og dokumenteres tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer for aktuelle alders- og brukergrupper. Næringsformål, forretninger, tjenesteyting og lignende skal ha avsatt arealer til uteoppholdsareal. Størrelse fastsettes i den konkrete plan- eller byggesaken, men skal være minimum 50 m² sammenhengende uteoppholdsareal.

Retningslinje til 5.10 Uteoppholdsareal

Det skal i størst mulig grad brukes lokalt tilpassede planter, busker og trær som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal unngås. Vegetasjon bør bidra til lokal overvannshåndtering.

Hensiktsmessig form innebærer at

- *privat uteoppholdsareal ikke bør være smalere enn 2 meter på balkong eller lignende og ellers ikke smalere enn 6 meter*
- *felles uteoppholdsareal ikke bør være smalere enn 4 meter på balkong eller lignende, og ellers ikke smalere enn 10 meter.*

Innenfor indre sentrumssone kan det i reguleringsplan vurderes lavere krav til MUA per boenhet.

Etablering av takterrasser i småhusområder skal ved sin utforming bidra til å dempe ulempene ved innsyn til naboeiendommene, ved f.eks. plassering, skjermer, pergola, beplantning eller lignende.

Kategori	Funksjon og innhold
Nærlekeplass / nærmøteplass 200 m ²	• Maks 50 m gangavstand fra boenhetene/hovedinngang til bygg den skal betjene. Bør ha visuell kontakt med alle boenheter. • Skal være tilrettelagt som en uformell møteplass for alle aldersgrupper, og særlig tilrettelagt for lek for de minste barna. • Skal ha sittemuligheter og friareal. • Skal være inviterende, tilrettelagt for frilek og ha fleksibel bruk med naturbaserte elementer eller opparbeidet utstyr som innbyr til fysisk aktivitet. • Skal ha trygg adkomst fra bolig.
Områdelekeplass / områdemøteplass 1500 m ²	• Maks 200 m gangavstand fra boenhetene/hovedinngang til bygg den skal betjene. • Skal være tilrettelagt som møteplass for alle aldersgrupper, herunder lek for barn. • Skal ha sittemuligheter og lekeplassutstyr for ulike typer aktivitet i alle aldersgruppene, inkludert aktivitet som ikke krever at det må medbringes eget utstyr. I tillegg skal det være avsatt areal for frilek.

Aktivitetsplass 3000 m ²	• Maks 400 m gangavstand fra boenhetene/hovedinngang til bygg den skal betjene. • Skal være tilrettelagt for uorganisert aktivitet for alle over 16 år. • Skal inneholde både aktivitetsskapende elementer, fleksibelt friareal og sittemuligheter. Skal tilrettelegge for ballspill utenfor organiserte lag og foreninger. Minimum to mål.
--	---

5.11 Tilgjengelighet og universell utforming

Felles uteoppholdsarealer skal være universelt utformet. I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter. Ved regulering av ny bebyggelse, skal de fleste og minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

Retningslinje til 5.11 Tilgjengelighet og universell utforming

Det skal være gode grunner til å fravike kravene til at minst 50 % av de nye boenhetene skal være utformet som tilgjengelige boenheter. Andre hensyn vil i noen tilfeller, samlet eller hver for seg, kunne tilsi at kravet fravikes helt eller delvis. Dette kan være hensyn som uteoppholdsareal med kvalitet, støy og luftkvalitet, eksisterende natur-/kulturverdier, god terrengtilpasning, dagslys, utsyn mv.

5.12 Støy

5.12.1 Generelt

Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for søknader om tiltak og reguleringsplaner.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, helsebygg, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Støy i bygge- og anleggsfasen skal vurderes i reguleringsplan. Ved behov skal plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen utarbeides og følge søknad om igangsetting.

Støydokumentasjon skal utarbeides av fagkyndig.

5.12.2 Støy i sentrumsområder

Innenfor ytre sentrumssone i Hønefoss kan støyfølsom bebyggelse tillates i rød støysone langs kollektivaksene fv.290 og fv. 2860, under følgende forutsetninger:

- a. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side.
- b. Flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, har vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.
- c. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteoppholdsareal jf. 5.10.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes i reguleringsplan.

Kommuneplanen endrer ikke avvikssoner eller bestemmelser om støy innenfor avgrensningen av områderegulering Hønefoss.

5.13 Endring av eksisterende boenhet

Endring av eksisterende boenhet innenfor områderegulering Hønefoss, Løkka, Bloms gate Holmboesgate og Helgesbråten til kollektiv eller hybelhus er ikke tillatt.

Retningslinje til 5.13 Endring av eksisterende boenhet

Bestemmelsen gjelder ombygging av boliger, eller på annen måte å legge til rette for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

Dersom det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen, skal bokvalitet vurderes med vekt på blant annet lys, utsyn, romløsning og uteoppholdsareal. Påvirkning på nabolaget skal også vurderes, som for eksempel parkering og renovasjon.

5.14 Vesentlig terrenginngrep

Følgende terrenginngrep regnes som vesentlige og er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 bokstav k:

- a. endring av terreng på mer enn 3,0 meter fra opprinnelig terreng, eller med et omfang på mer enn 1 000 m² i LNF-områder
- b. endring av terreng på mer enn 1,5 meter fra opprinnelig terreng, eller med et omfang på mer enn 500 m² i byggeområder
- c. endring av terreng på mer enn 0,5 meter fra opprinnelig terreng, eller med et omfang på mer enn 500 m², i tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus
- d. all endring av terreng i byggeforbudssonen mot vann og vassdrag, jf. 5.4.1

Avstand fra fyllingsfot til nabogrense skal være minst 1,0 m.

Retningslinje til 5.14 Vesentlig terrenginngrep

Krav til sikkerhet etter 5.5.1 Kvikkleire gjelder også for terrengendringer som ikke er søknadspliktige, inkludert mellomlagring av masser.

Ved nydyrking, når det ikke tilkjøres eksterne masser, kan det gjøres unntak fra denne bestemmelsen dersom kommunen vurderer at det er hensiktsmessig å kun behandle tiltaket etter forskrift om nydyrking.

Endring av terreng som er under de angitte størrelsene i bestemmelsen, er likevel søknadspliktig dersom terrengendringen har vesentlig innvirkning på naturforhold, grunnforhold, omgivelser eller samfunn. Alle terrenginngrep i skråninger i registrerte kvikkleiresoner er å anse som vesentlige, jf. 5.5.1 og 5.5.2.

Mottak og uttak av masser inntil 5 000 m³ behandles som byggesak. For mottak og uttak av masser mellom 5 000 m³ og 10 000 m³ må det vurderes om tiltaket gir konsekvenser som tilsier at det bør utarbeides reguleringsplan. Ved mottak og uttak av masser over 10 000 m³ skal det alltid utarbeides reguleringsplan.

Søknad om vesentlig terrenginngrep må opplyse om tiltaket i tilstrekkelig grad. Aktuelle utredningstema må vurderes i hver sak. Søknaden bør inneholde følgende: tiltaksområdet vist i kart, kotehøyder og tverrprofiler for nytt og eksisterende terreng, anslått volum masse, beskrivelse av type masser, ferdigstillelse/avslutning av arbeidet, massehåndteringsplan (jf. 5.15), sikringstiltak, tiltak for å hindre støy/støv, tiltak som reduserer faren for erosjon og forurensning, grunnforhold og naturmangfold.

5.15 Massehåndtering og jordvern

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for tiltak som genererer mer enn 500 m³ overskuddsmasser.

Massehåndteringsplanen skal redegjøre for prosjektert antatt masse som skal flyttes ut av bygge-/anleggsområdet (inkludert matjord), grad av gjenbruk av massene samt vurderinger knyttet til transport av massene.

I plan- og byggesaker som innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal matproduksjonen opprettholdes eller økes.

Retningslinje til 5.15 Massehåndtering og jordvern

Overskuddsmasser tiltak inkluderer gravemasser (jord og berggrunn som graves opp på en eiendom), og byggavfall (materialer og gjenstander fra bygging, rehabilitering eller riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg).

I plan- og byggesaker som innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides en plan som sikrer at matproduksjonen opprettholdes eller økes ved at matjordlaget brukes som jordforbedring på eksisterende dyrka jord, ved nydyrking og/eller andre tiltak som kan øke matproduksjonen. I reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til planen for bevaring av matjord.

5.16 Klima- og energitiltak (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energitiltak

I reguleringsplaner skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- a. tiltak for å begrense utbygging eller annen ødeleggelse av naturlige karbonlagre
- b. tiltak for å minimere energi- og effektbruk, vurdering av mulighet for lokal produksjon av energi og felles energiløsninger
- c. tiltak for å minimere klimagassutslipp i planområdet både når utbygd og under utbygging, herunder muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse

Retningslinje til 5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energitiltak

Bestemmelsen krever at det redegjøres for forhold som vil ha innvirkning på den totale klimaeffekten av reguleringsplanen. Dersom tiltak etter reguleringsplanen utløser krav om klimagassberegninger jf. TEK, kan disse utføres i forbindelse med reguleringsplanen og brukes til å vise effekten av planlagte tiltak. Slike klimagassberegninger gjennomføres i henhold til Norsk Standard NS 3720:2018 eller tilsvarende nyere standard. Klimagassutslipp fra arealbruksendringer, skal beregnes etter gjeldende veiledning fra Miljødirektoratet.

Følgende forhold må inngå i vurderingene:

- *Tiltak for å unngå nedbygging eller annen ødeleggelse av naturlige karbonlagre og stor tomtebearbeiding. I kommunens kartløsning kan det hentes ut arealanalyser og digitale kartlag som blant annet synliggjør viktige områder for karbonlagring. Dette gir grunnlag for å vurdere aktuelle tiltak.*
- *Tiltak for å redusere samlet energi- og effektbruk i planområdet, samt mulighet for lokal produksjon av energi og/eller utnyttelse av overskuddsvarme, fjern- eller nærvarme eller annet energisamarbeid.*
- *Planområdets beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner, og tiltak for å fremme grønn mobilitet inkl. tilrettelegging for kollektivt, gående og syklende og lademuligheter for elbil og -sykkel.*
- *Tiltak for å redusere klimafotavtrykk av bygg og infrastruktur, herunder arealeffektivitet og mulighet for fremtidig fleksibilitet og flerbruk, mulighet for rehabilitering og ombruk av eksisterende bygg eller deler av bygg i planområdet, lokal og klimavennlig massehåndtering og valg av materialer med lang levetid som gir lavt utslipp i produksjon og transport, tåler fremtidige klimaendringer og er egnet for gjenbruk. I planområder med eksisterende bebyggelse skal ombrukspotensialet av materialer og bygningsfraksjoner vurderes etter prinsippene i gjeldende nasjonal veiledning om ombrukskartlegging, som jf. krav i TEK også er aktuell ved vurdering av om bygg skal rives.*
- *Tiltak for å redusere klimagassutslipp i bygg- og anleggsfasen, herunder mulighet for fjernvarme eller strøm til tørking og byggvarme på byggeplassen, tilrettelegging for at bygge- og*

anleggsmaskiner kan gå på elektrisitet eller biogass og reduserte utslipp fra transport av materialer, maskiner, avfall eller personell til/fra byggeplassen.

5.16.2 Bruk av tre som bygningsmateriale

I reguleringsplaner skal det vurderes å gi bestemmelser om bruk av tre i byggverk etter pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4 ut fra hensyn til miljø, estetikk, kulturmiljø og/eller helhetlig utforming.

5.16.3 Ivaretagelse av karbonrike arealer

Ringerike kommune følger de til enhver tid gjeldende nasjonale lover og føringer.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Bebyggelse og anlegg

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg som overordnet arealformål, er i hovedsak bebygde områder hvor det åpnes for transformasjon.

6.2 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

6.2.1 *Boligbebyggelse i uregulerte områder eller eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise bestemmelser jf. 1.2.2*

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstille krav i punkt a-d inntil det foreligger ny reguleringsplan for området.

- a. Tomtestørrelse: Boligtomter skal være minimum 700 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig.
- b. Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 40% av total BRA i samme bygningskropp.
- c. Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d. Bebyggelse skal ikke berøre dyrka jord.
- e. Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i uthus. Det tillates etter søknad om bruk eller innredning til varig opphold i garasje på ordinær måte.

6.3 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

6.3.1 *Reguleringsplaner*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for fritidsbebyggelse, skal følgende hensyn ivaretas:

- a. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger bør unngås. Innenfor byggeområder hvor infrastruktur som strøm og fiber legges frem eller endres, skal dette legges som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.
- b. Fritidsboligene skal fortrinnsvis plasseres samlet.
- c. Det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke enkelthusanlegg.

6.3.2 *Størrelser og utnyttingsgrad*

- a. Det tillates inntil tre bygg per tomt (hovedhytte, anneks, uthus eller garasje)
- b. Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser per tomt der kjøring til tomt.
- c. Utnyttelsesgrad er maks BYA = 180 m² per tomt, medregnet to biloppstillingsplasser.
- d. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er 5,5 meter mål fra topp grunnmur.
- e. Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet i forhold til hovedhytte.
- f. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 meter.
- g. Maks størrelse på anneks/uthus er 50 m² BYA.

- h. Uthusets/garasjens mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter.

6.4 Sentrumsformål og sentrumssoner (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Hovedtyngden av kontor-, handels-, tjeneste- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionsenter. I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder, Heradsbygda og Haugsbygd, skal bygge opp under stedene som lokalsentre.

Lokalisering av ny plasskrevende handel og kjøpesenter må vurderes ut fra intensjonen med bestemmelsen. Virksomheter med lager som hovedfunksjon skal ikke etableres innenfor sentrumssonene.

Retningslinje til 6.4 Sentrumsformål og sentrumssoner

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Bestemmelser om arealbruk innenfor sentrumsformål gjelder også som retningslinjer for indre sentrumssoner.

Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Med kjøpesenter menes detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område, som f.eks. en handelspark.

Plasskrevende handel er for eksempel biler, landbruksmaskiner, trelast og hagesentre. Plasskrevende handel omfatter forretninger der hovedtyngden av omsetningen gjelder plasskrevende varer. En andel av vareutvalget kan også være andre detaljvarer, forutsatt at disse har tilknytning til de plasskrevende varene som selges i forretningen.

6.5 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Retningslinje til 6.5 Forretninger

Formålet omfatter arealer til varehandel.

6.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Retningslinje til 6.6 Offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

6.7 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

Retningslinje til 6.7 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter campingplasser, utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

6.8 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. § 11-9 nr. 1 og 8)

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan når tiltaket omfatter et totalvolum på mer enn 10 000 m³. Utvidelse av eksisterende masseuttak skal prioriteres fremfor å åpne nye.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende krav:

- Reguleringsplanen skal fastsette driftstider, utførelse og totalt omfang, herunder maksimalt uttak-/mottaksvolum og øvre/nedre kotehøyde, samt typer masse ved mottak
- Det skal tilrettelegges for gjenvinning av masser der det er hensiktsmessig. Massehåndteringsplanen jf. 5.15 skal vise hvordan overskuddsmasser kan minimeres, og hvordan de kan sorteres og gjenvinnes i anlegget.
- Drivverdige masser skal tas ut før etterbruk til andre formål.

Innenfor område for råstoffutvinning på Prestmoen tillates mellomagring av masser i tråd med vedtatt reguleringsplan for Ringeriksbanen og E16 Høgstet-Hønefoss (planID201604).

Retningslinje til 6.8 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak

All tilkjøring av eksterne masser anses som masseuttak. Vurderinger av utfordringer knyttet til masseuttak og -mottak i temaplan for masseforvaltning kapittel 9 og 10, skal følges i byggesak og reguleringsplanprosessen.

For masseuttak vil det være et samlet volum på mer enn 10 000 fm³ (faste masser) som fører til krav om detaljregulering. Faste masser er før massene er sprengt eller gravd i.

Det skal i utgangspunktet ikke åpnes for uttak/mottak av masser der det ikke er avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Hvis det likevel skal vurderes å starte opp reguleringsplan i strid med kommuneplanen, skal det gjøres en egnethetsvurdering av arealet.

Nye uttaks- og mottaksområder, samt utvidelser av eksisterende, skal ha utslippstillatelse etter forurensningsloven.

6.9 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Retningslinje til 6.9 Næringsbebyggelse

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, samt øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

6.10 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Retningslinje til 6.10 Idrettsanlegg

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbane, motorsportanlegg, skytebane og lignende.

6.11 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Retningslinje til 6.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, renovasjon med videre), godsterminal/-lager, energianlegg, telekommunikasjonsanlegg, støyvoller, øvrige tekniske anlegg og lignende.

6.12 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Retningslinje til 6.12 Grav- og urnelund

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt tilhørende parkeringsarealer og bygg, herunder krematorium.

6.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl. § 11-7)

Formålet omfatter kombinert bebyggelse og anlegg, med arealformål som angitt i plankartet. Viser til bestemmelser for de angitte arealformålene.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

7.1 Jernbane

Retningslinje til 7.1 Jernbane

Formålet omfatter ulike baneformål som trasé for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

7.2 Lufthavn

Retningslinje til 7.2 Lufthavn

Formålet omfatter lufthavn med landingsbaner, terminalbygg, hangarer, samt landingsplass for helikopter.

7.3 Parkering

Retningslinje til 7.3 Parkering

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

8 Forsvaret (pbl. § 11-10, nr. 5)

Forsvaret kan selv fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor eget arealformål.

9 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I områder avsatt til grønnstruktur skal sammenhengende, vegetasjonspregede områder bevares. Mindre tiltak kan tillates dersom de er forenelig med formålets intensjon, som er å sikre allmenhetens tilgang til grøntområder, rekreasjon og lek og bevaring av viktige landskapselementer, naturmangfold, blågrønn overvannshåndtering og godt lokalklima (pbl. § 11-10 pkt. 1).

9.1 Naturområder

Det er ikke tillatt med større, varige tiltak som opparbeiding og planering av terreng som forringer området's naturlige tilstand.

9.2 Turdrag, friområder og parker

Mindre tiltak som er i tråd med grønnstrukturformålet og som styrker området som sosial møteplass og allmenn bruk som lek og fysisk aktivitet, kan tillates.

Hensyn til friluftsliv, idrett og annen rekreasjon skal vektlegges, og grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skal skjermes i størst mulig grad.

10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I LNF-områdene er det bare tillatt med nødvendige tiltak jf. plan- og bygningsloven § 1-6 i samsvar med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsliv.

Det er forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon.

Det skal legges stor vekt på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse (vern gjennom bruk). All ny bebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses kulturlandskap, lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse.

Tillatelse til avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

Tiltak i forbindelse med kommunikasjonsmaster og annen teknisk infrastruktur kan tillates.

Retningslinje til 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF

Dersom det er tvil om et tiltak er i tråd med LNF-formålet, vil kommunens skjønnsmessige vurdering ta utgangspunkt i vurderingskriteriene i veilederen Garden som ressurs. Eksempelvis vil bygging av kårbolig kun tillates hvis det er nødvendig av hensyn til driften av landbrukseiendommen.

Det skal være tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd må være oppfylt.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende bebyggelse på bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder gjelder følgende retningslinjer:

Bolig	Boligen bør ikke overstige 200 m ² BYA (etter utvidelsen). Utnyttingsgraden totalt for boligeiendommen bør ikke overstige 15 % BYA. Nye sekundærleiligheter tillates ikke.
Fritids- bebyggelse	Bebyggelsen bør ikke overstige totalt 120 m ² BRA. Inkludert i dette arealet kan det maksimalt være to bygninger: en fritidsbolig og ett uthus på maksimalt 20 m ² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjenoppbygging etter brann kan bruksareal for tidligere lovlig bebyggelse legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillate bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal adkomst og skoleveg vurderes spesielt. Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

Det kan gis dispensasjon for etablering av spredt næringsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsetting i området. Ved vurdering av slik dispensasjon skal det legges stor vekt på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse (vern gjennom bruk), og om tiltaket vil ha positiv effekt for turmiljøer og kulturlandskapet. Det tillates ikke etablering av spredt næringsbebyggelse langs hovedvegnettet.

10.2 LNF spredt boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Formålet omfatter LNF-områder hvor det tillates etablering av ny spredt boligbebyggelse innenfor følgende rammer:

- a. Grad av utnytting skal ikke overstige 25 % BYA og maksimum 300 m² BYA.
- b. For boligen er maks gesimshøyde 7 meter, og maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus skal underordne seg bolig i høyde og volum.
- c. Nye boenheter skal tilkobles offentlig vann og avløp, der dette er mulig og innenfor den økonomiske rammen jf. kommunens retningslinjer og vedtak om tilkoblingsplikt og kostnadsnivå.
- d. Maksimalt antall boliger innenfor hvert område er
Felt LSB_N4 (gnr/bnr 18/46): 2 eneboliger.
Felt LSB_N5 (gnr/bnr 18/6): 2 eneboliger.
Felt LSB_N6 (gnr/bnr 96/5): 1 enebolig.
Felt LSB_N7 (gnr/bnr 96/3): 1 enebolig.

11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

11.1 Småbåthavn

Innenfor formålet tillates landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel.

12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

12.1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)

12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 og område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor hensynssonene er drikkevannsinteressen overordnet andre interesser. Aktivitet og tiltak etter pbl. § 1-6 som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden, er ikke tillatt.

Retningslinje til 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 og område for grunnvannsforsyning H120
Restriksjoner på aktivitet og tiltak følger av gjeldende klausuleringsbestemmelser og reguleringsplaner. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110 og H120, skal tiltaket være i tråd med gjeldende klausuleringsbestemmelser og reguleringsplan, og Mattilsynet og vannverkseier skal godkjenne tiltaket.

Innenfor sikringssone H120 skal det for alle tiltak og all aktivitet utredes om, og dokumenteres at, tiltaket ikke har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet, både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Tiltaket skal ikke medføre at vannet trenger mer rensing enn i dag, eller at mengde vann som kan hentes ut av grunnvannsforekomsten blir redusert.

12.1.2 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse.

12.1.3 Andre sikringssoner H190 Forsvaret Eggemoen

Innenfor hensynssone H190_1 er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse.

Innenfor hensynssone H190_2 er det ikke tillatt å etablere bygg med innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Det er ikke tillatt å etablere virksomhet som er sensitiv overfor Forsvarets virksomhet, eller som i seg selv kan utgjøre en trussel mot Forsvaret.

12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

12.2.1 Ras- og skredfare (kvikkleire) H310

Innenfor hensynssonen er det reell fare for kvikkleireskred. Det skal ikke utføres tiltak i skråninger som forverrer stabiliteten.

Alle terrenginngrep innenfor hensynssonen er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 bokstav k.

Retningslinje til 12.2.1 Ras- og skredfare (kvikkleire) H310

Alle geotekniske vurderinger innenfor hensynssonen skal ligge til grunn for nye tiltak.

Tiltak som forverrer stabiliteten kan være tilføring av last (jordmasser, hageavfall, bygningsavfall) i toppen og graving i foten av skråning, samt skjøtsel og hogst uten at det er tatt hensyn til skredfare.

For tiltak som forverrer stabiliteten er det krav om geoteknisk vurdering som dokumenter tilfredsstillende sikkerhet i tråd med krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

12.2.2 Flomfare H320_200år

Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. I forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak innenfor hensynssonen, skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

12.2.3 Skytebane H360

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

12.2.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Innenfor hensynssonen skal eventuelle bygninger etableres med avstander til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

12.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b og 11-9 pkt. 3)

12.3.1 Krav infrastruktur – fjernvarme H410

Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 06.11.2002 etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- a. alle nybygg eller tilbygg med samlet bruksareal over 1000 m².
- b. eksisterende bygg med bruksareal over 1000 m² som gjennomgår en hovedombygging.

Ved feltutbygging innenfor konsesjonsområdet, hvor det blir bygd flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 1000 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Retningslinje til 12.3.1 Krav infrastruktur – fjernvarme H410

Feltutbygging er definert som rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger eller næringsbygg innenfor et geografisk avgrenset område.

Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten basert på dokumentasjon fra utbygger om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, jf. pbl. § 27-5 andre ledd. Eksisterende eiendommer innenfor konsesjonsområdet kan fritas bruk av fjernvarme ved bekreftet nytt energisystem/tiltak som er miljømessig bedre enn fjernvarme, forutsatt at det ikke er forutsatt med elektrisitet.

For å vurdere om det er grunnlag for å gjøre unntak fra tilknytningsplikten, må utbygger sammenligne miljøkonsekvensene og utslippene fra den alternative løsningen med miljøkonsekvensene og utslippene ved fjernvarmetilknytning. For beregningene må livsløpsvurderinger ligge til grunn. Det kan være krevende å vurdere hvilke av to oppvarmingsløsninger som er mest miljøvennlig. Eksempler på tilfeller hvor kommunen vil vurdere unntak er bygninger som oppføres som pluss hus, dvs. at de skaper mer energi gjennom sin levetid enn det som ble brukt til produksjon av byggevarer, oppføring, drift og riving av bygget. For at unntak skal gis bør hele varmebehovet (romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann) være dekket ved bruk av ulike varmepumper, solvarme, kombinasjoner av slike lokale, fornybare energiløsninger eller andre miljømessig bedre løsninger som ikke er kjent i dag.

12.4 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 c)

Sonene viser særlige hensyn og retningslinjer som skal legges til grunn for videre forvaltning av områdene.

12.4.1 Hensyn friluftsliv H530

Retningslinje til 12.4.1 Hensyn friluftsliv H530

Tiltak som forringer eksisterende eller framtidige opplevelseskvaliteter eller hindrer bruk av området til friluftsliv, rekreasjon og trening skal unngås. Ordinær skogbruksdrift, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende regelverk.

Dersom det iverksettes tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at områdets funksjon som friluftsområde ikke svekkes.

12.4.2 Bevaring naturmiljø H560

Retningslinje til 12.4.2 bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen skal det legges vekt på å sikre naturverdier og biologisk mangfold i området. Det bør som hovedregel ikke tillates tiltak.

Teknisk infrastruktur som ledninger, kabler e.l. bør ikke tillates. Nye landbruksveier og større turveier og løyper bør unngås. Tiltak skal plasseres slik at de gir minst mulig skade for naturmiljøet. Ved hogst skal hensynet til naturmiljø tillegges stor vekt, og det skal sikres et godt beslutningsgrunnlag om naturverdier i området.

12.4.3 Bevaring kulturmiljø H570

Retningslinje til 12.4.3 bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg og verneverdi.

- a. Ved tiltak (jf. pbl. §§ 1-6, 20-1, 20-4 og 20-5) i hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt. Tilpasset tiltakets omfang skal det
 - utføres en kulturhistorisk landskaps- og/eller stedsanalyse som blant annet dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum
 - utarbeides ulike alternativer for vern
- b. For endring av eksisterende bebyggelse skal opprinnelig utforming og områdets karakter vektlegges, slik at nye tiltak tilpasses og underordner seg eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
- c. Verneverdige bygninger skal settes i stand etter antikvariske prinsipper. Originale eller eldre bygningsdeler som blant annet vinduer, dører, panel, listverk og taktekke, skal bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygning eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie, bør gjøres på dokumentert grunnlag.
- d. Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer og samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- e. Verneverdige bygninger skal ikke rives med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved rivesøknad skal det legges ved dokumentasjon utarbeidet av antikvarisk sakkyndig, i form av tilstandsanalyse med tekst og bilder, som tydelig viser omfanget av skadene. Forslag til nytt bygg skal foreligge ved søknad om riving. Bygningen som rives må dokumenteres av antikvarisk sakkyndig.
- f. Pilegrimsleden: Det kan ikke tillates tiltak som hindrer ferdsel langs Pilegrimsleden.

12.4.4 Hensyn mineralressurser H590

Retningslinje til 12.4.4 hensyn mineralressurser H590

Ved tiltak innenfor hensynssonen skal det legges vekt på å ikke vanskeliggjøre framtidig uttak av mineralressursen.

12.5 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 d)

12.5.1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H710

Innenfor båndleggingssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen, før det foreligger vedtatt reguleringsplan:

- H710_1: Områderegulering for Follummoen, planID 424
- H_710_2: Detaljregulering for Børdalsmoen, planID 519

12.5.2 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

12.5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

12.5.4 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) H735

Innenfor Marka tillates kun tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Andre bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slikt formål.

Retningslinje til 12.5.4 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)

Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide fritidsboliger i Marka, kan det gis dispensasjon. Dersom det gis dispensasjon for å utvide fritidsbolig skal total BRA ikke overstige 60 m². Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av fritidsboliger, tillates det ikke å øke bruksareal eller å endre byggestil.

I området rundt Ringkollen tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene.

12.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret H910 (pbl. § 11-8 e)

Innenfor hensynssonen skal følgende reguleringsplan fortsatt gjelde:

Reguleringsplan for Ringeriksbanen og E16 Høgkastet-Hønefoss, vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 27.03.2020 med planID NO201604.