



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_462 Detaljregulering for Norderud

Utarbeidet av MjøsPlan AS 09.02.2026
Sist revidert 19.02.2026

Behandling av planforslag i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.03.2026, sak 14/26.
Behandling av planforslag i formannskapet Strategi og plan, 18.03.2026, sak 09/26.
Høring og offentlig ettersyn 10.04.2026 – 26.05.2026.
Sluttbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
Sluttbehandling i formannskapet strategi og plan, DATO, sak BHNR
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

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

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for oppføring av boliger innenfor et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for småhusbebyggelse i form av eneboliger og/eller tomannsboliger. Planen skal sikre gode leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg samt sikre gangforbindelse til tilstøtende boligfelt og legge til rette for krysningspunkt over Nakkerudgata.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 7)

Fellesarealer på bakkeplan skal tilrettelegges for bevegelseshemmede slik at de kan benyttes av alle på like vilkår.

2.2 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.

2.3 Massehåndtering (pbl. § 12-7 nr. 4)

Ved utbygging skal det sørges for at eventuell matjord utnyttes på beste måte. Det skal ved byggesøknaden følge en konkret beskrivelse for hvordan overskudd av matjordlaget, som må fjernes som følge av tiltak, skal bevares og tilbakeføres til dyrka mark. Det må beskrives hvordan matjordlaget skal fjernes, hvor matjorda skal gjenbrukes og hvordan. Matjord som blir berørt innenfor planområdet skal tilbys bønder i nærområdet. Matjordplan datert 22.10.2024 skal legges til grunn.

Arealet med matjord som omdisponeres i forbindelse med reguleringsplanen skal ikke overskride 530 m².

Ved graving eller flytting av masser som inneholder fremmede arter oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste, skal massene håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder, eller deponeres i varig deponi.

Ved bortkjøring av masser skal:

- massene dekkes godt under transport
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før disse tas i bruk andre steder
- massene leveres til godkjent varig deponi / mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall

2.4 Overvann (pbl. § 12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og NVEs gjeldende veileder for håndtering av overvann i arealplaner.

Overvann som genereres innenfor planområdet, skal håndteres lokalt til terreng for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Åpen håndtering med blågrønne, flerfunksjonelle løsninger som også ivaretar biologisk mangfold skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum, sandfangskummer, grønne tak, regnbed eller åpne vannveier. Avvik fra blågrønne løsninger skal begrunnes.

Parkeringsplasser og uteområder skal i hovedsak opparbeides med permeable dekker.

2.5 Plassering av trafo, kabelpåvisning, nett-tilgang (§ 12-7 nr. 4)

Evt. trafo tillates plassert innenfor hele planområdet, uavhengig av formål og byggegrense. Trafo skal ikke etableres i konflikt med frisiktsonene eller flomsonene.

Energibehov, kabelpåvisning og evt. plassering av trafo og flytting av strømskap skal skje i samråd med strømleverandør.

Trafo skal beises eller males i jordfarger eller være av ubehandlet treverk.

2.6 Terrengtilpassing (pbl. § 12-7 nr. 4)

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad. Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig. Ved oppføring av støttemur høyere enn 1,2 meter skal det legges opp til en trappet løsning.

2.7 Mineralressurser (pbl. § 12-7 nr. 4)

Med bakgrunn i at planområdet inngår i et område med Gabbroisk bergart, kan det i prinsippet være malmforekomster i området. Området skal undersøkes for evt. forekomster før det gis igangsettingstillatelse til bolig. Evt. funn håndteres i henhold til mineralloven.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Alle)

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Parkering og bod (§12-7 nr. 4, 7)

For BF1-3 skal antall parkeringsplasser etableres på egen grunn og etter boenhetens m2 BRA.

- For boenheter inntil 80 m² BRA skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- For boenheter over 80 m² BRA skal det settes av 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Minst en biloppstillingsplass skal være i garasje/carport.

Garasjer og boder på inntil 50m2 kan godkjennes plassert nærmere formålsgrense/eiendomsgrense enn byggegrense på plankartet. Unntaket er mot bekk hvor det ikke tillates bebyggelse utenfor byggegrensen:

- Boder kan godkjennes plassert inntil 1 meter fra formålsgrense/eiendomsgrense mot naboeiendommer, og inntil 2 meter fra vegformål.
- Garasjer kan plasseres inntil 2 meter fra vegformål forutsatt at innkjøring til garasjen er parallell med vegen. Ved vinkelrett innkjøring i garasjen gjelder 5m fra vegformål. For BF3 tillates garasje med innkjøring parallelt med veien etablert i formålsgrense mot f_AVG5

Det skal tilrettelegges for ladeplasser for elbil ved at kabel legges frem. Det skal sikres tilgang til minst en ladeplass pr. boenhet.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Hver boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

b) Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 4)

Følgende krav skal gjelde for MUA:

- Minimum 200 m2 MUA for enebolig
- Minimum 150 m2 MUA per boenhet i tomannsbolig

En andel på 25 % av total MUA tillates løst på private balkonger, terrasser eller takterrasser.

Uteoppholdsarealer som inngår i beregning av minste uteoppholdsareal skal:

- være samlet og ha hensiktsmessig form og plassering.
- ha en helning mindre enn 1:3, og ikke føre til uheldig utforming ved planering eller oppfylling av terreng.

c) Estetikk og omgivelseskvalitet (§12-7 nr. 1)

Bebyggelse og de fysiske omgivelsene skal ha en harmonisk og god arkitektonisk utforming.

Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et helhetlig og variert arkitektonisk uttrykk og skal tilpasses området, og eventuelt tilføre nye visuelle kvaliteter. Nye bygg skal tilpasses

landskapskarakteren. Det skal ved søknad om rammetillatelse inngå en estetisk redegjørelse for tiltaket som skal omtale estetikk og omgivelseskvalitet.

Tillatte takformer er pulttak og saltak.

d) Adkomst (§12-7 nr. 7)

Adkomst til eiendommer og boligfelt er vist med adkomstpiler i plankartet. Adkomstpilene skal være retningsgivende og angi hvilken vei eiendommen eller boligfeltet skal ha adkomst fra.

e) Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (§12-7 nr. 12)

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge kart og dokumentasjon for utomhusplan.

Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:500 og skal inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny- og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Areal for snøopplag, renovasjon og plassering av sykkelparkering. Renovasjonsløsningen skal godkjennes av renovatør.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer, ledninger og eventuelle pumpestasjoner).
- Overvannstiltak.
- Lekeplasser med redegjørelse for universell utforming og materialbruk.
- Redegjørelse for behovet for geoteknisk prosjektering.

f) Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse (§12-7 nr. 12)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge kart og dokumentasjon for:

Teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal vise:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning. Overvannsprosjektering og gjennomføring skal sikre at det ikke blir økt avrenning.
- Flomsikring nord for BF1 skal være vurdert. Kan løses med en mindre heving av terreng mellom bekk og boliger avhengig av høyde på planlagte boliger.
- Adkomst inkludert bro skal være sikret ved 200-årsflom.
- Løsning for vann, avløp og slokkevann. Herunder dokumentasjon på gjennomført kapasitetstest/tappetest (brannvannstest).
- Løsning for veiareal, fortau (o_FO1-2) og kryssing av o_KV1 med opphøyd gangfelt.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

Utomhusplan/teknisk plan.

Følgende skal suppleres og dokumenteres på utomhusplan/teknisk plan i målestokk 1:500 eller 1:200 før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og eventuell belysning.
- Møblering og plassering av lekeutstyr på tilhørende lekeareal.
- Plassering av terrengforstøtning, murer og trapper og lignende.
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og renovasjon.
- Plantevalg. Det tillates ikke bruk av allergifremkallende plantearter eller svartelistede arter.

Plan for anleggsfasen.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, sikring av vegetasjon og terreng, støvdemping og støyforhold, og plassering av midlertidige anlegg. Nødvendige

beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6 og T-1442/2021 tabell 4 legges til grunn. Plan for anleggsfasen skal inneholde en tiltaksplan mot forurensning av bekken som krysser planområdet. Tiltaksplanen skal inneholde en vurdering opp mot vannforskriftens §12, og beskrive nødvendige avbøtende tiltak.

Redegjørelse for fjernvirkning.

Fjernvirkning fra fjordsiden skal redegjøres for i byggesaken.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-4)

Innenfor BF1-3 tillates frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og/eller tomannsboliger. Totalt på feltet (BF1-3) tillates maks 10 boenheter.

Innenfor BF1 tillates det etablert maks 2stk tomannsboliger (4 boenheter) eller 2stk eneboliger.

Innenfor BF2 tillates det etablert maks 2stk tomannsboliger (4 boenheter) eller 2stk eneboliger.

Innenfor BF3 tillates det etablert maks 2stk tomannsboliger (4 boenheter) eller 2 stk eneboliger.

Felt BF4 er del av eksisterende boligeiendom og omfatter kryssets frisiktsone.

Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) beregnes ut fra hver boligtomt med tilhørende biloppstillingsplasser.

Maks tillatt prosent bebygd areal: % BYA=25%

Byggehøyder og utforming.

Innenfor BF1-3 tillates boligbebyggelsen etablert med inntil 3 etasjer inkl. eventuell sokkel.

Maks mønehøyde: 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 7m over gjennomsnittlig planert terreng.

Ark eller takopplett med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 4m og maks mønehøyde 5,5m.

Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader.

3.1.3 Lekeplass (felt LEK)

f_LEK er felles leke- og oppholdsareal for alle beboerne innenfor planområdet.

Utforming/bruk

Arealet skal som et minimum inneholde sandkasse, huskestativ og en fastmontert sittebenk.

Lekearealet skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming for å sikre tilgjengelighet for alle.

3.1.4 Renovasjon (felt RA)

Renovasjon skal løses på felles oppstillingsplass f_RA.

Utforming/bruk

Det tillates oppføring av takoverbygg over søppelbeholdere.

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».

Renovasjonsløsningen skal godkjennes av renovatør.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (felt KV1-2)

o_KV1 er offentlig vei og del av eksisterende kommunal vei Nakkerudgata.

f_KV2 er felles adkomstveg for alle beboere innenfor planområdet samt følgende eiendommer: 262/61, 262/153, 262/154, og 262/155.

Utforming/bruk

Det skal etableres opphøyd gangfelt for kryssing av o_KV1, mellom o_FO1 og o_FO2.

f_KV2 skal ha en asfaltert kjørebanebredde på min. 3,5 meter og det skal tilrettelegges for snuplass ved enden av vegen.

3.2.2 Fortau (felt FO1-2)

Innenfor o_FO1-2 skal det etableres offentlig fortau langs Nakkerudgata som vist på plankart.

Utforming/bruk

Fortauet skal ha fast dekke i en bredde på minimum 2,5 meter.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt AVT1-6)

o_AVT1-3 er offentlig sideareal tilknyttet offentlig vei o_KV1 og o_FO1-2.

f_AVT4-6 er felles sideareal tilknyttet felles adkomstvei f_KV2.

Utforming/bruk

AVT1-6 skal ivareta vegens vedlikeholdssoner med bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag, mindre støttemurer og tekniske installasjoner. Arealene skal opparbeides pent og tilsås der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønnstruktur (felt BG1-2)

Feltet BG1-2 er avsatt til blågrønnstruktur.

Utforming/bruk

Arealene skal ivareta bekken og bekkens sidearealer.

Bekken skal ikke legges i rør eller kulvert, men veibru skal etableres for kryssing.

Det tillates ikke terrenginngrep utover nødvendig vedlikehold for å ivareta bekkens funksjon.

Skjøtsel tillates, og skal utføres på en slik måte at den ivaretar en funksjonell naturlig kantsone.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (felt VS1-3)

Felt f_VS1-3 er felles buffersoner mot tilstøtende jordbruksarealer.

Utforming/bruk

Sonen skal beplantes med buskvegetasjon eller annen tett vegetasjon som gir en reell buffersone mot støv og sprøytemidler. Lokale arter/stedegen vegetasjon skal benyttes. Det skal legges et jorddekke som muliggjør beplantning som beskrevet over.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H370)

4.1.1 Sikringssone friskt (sone H140)

Frisiktssone H140 er vist med skravur i plankartet. Frisiktsonene skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, bygg, anlegg og gjenstander. Vegetasjon og annet skal ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegplan. Enkeltstående trær og stolper som ikke hindrer sikten tillates høyere.

Frisikt mot offentlig kjøreveg o_KV1 skal være 6x45m.

Frisikt i felles avkjørsel f_KV2 skal være 4x20m.

4.1.2 Faresone Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Innenfor faresone H370 tillates ikke oppføring av konstruksjoner, eller tilrettelegging for aktivitet ment for varig opphold. Bestemmelsen kan oppheves om kraftledning legges i bakken.

4.1.3 Faresone Flomfare (H320)

Aktsomhetsområde for flom/hensynssone for flom (H320) viser områder med potensiell fare for flom. Tiltak etter sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot naturfare iht. TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (felt alle)

- Skolekapasitet skal være dokumentert.
- Beskrivelse av ivaretagelse av matjord/massehåndtering jf. 2.3
- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 3.1.1 e.
- Beskrivelse av estetikk og omgivelseskvalitet jf. 3.1.1 c.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt alle)

- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 3.1.1 f.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen eller fylkeskommunen, må tekniske planer og byggeplaner være godkjent, og gjennomføringsavtale mellom partene foreligge.
- Søknad om nydyrking som kompenserende tiltak for matjord som blir berørt må være godkjent.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt alle)

Før det gis tillatelse til bruk for boliger skal følgende være komplett opparbeidet:

- Lekearealet (LEK) skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis, eller innen uke 28 påfølgende sommer.
- Interne veier og uteoppholdsarealer.
- Tilrettelegging for renovasjonsbil.
- Fortau o_FO1-2.

- Forhøyet fotgjengerfelt for kryssing av o_KV1.
- Parkeringsplass(er) tilhørende omsøkte bolig(er).
- Vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning og overvannshåndtering.
- Kompenserende tiltak for å ivareta matjord/masser skal være gjennomført.