



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 472 Detaljregulering for Osloveien 21 og 23

Utarbeidet av Halvorsen & Reine sivilarkitekter 06.11.2025



HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

Sist revidert:
21.11.2025 av Ringerike kommune
19.08.2026 av Halvorsen & Reine

Planforslaget behandlet i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.09.2026, saksnr 40/26
Planforslaget behandlet i formannskapetets strategi og plan, 15.09.2026, saksnr 29/26
Høring og offentlig ettersyn 02.10.2026 – 13.11.2026.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
2. gangsbehandling i formannskapetets 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.

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å utvikle et område som i dag har blandet bebyggelse med boliger, bensinstasjon og forretning/industri, til et boligkvarter med høy utnyttelse. Boligbebyggelsen skal ha tilhørende uteoppholdsarealer i gårdsrom og parkeringsanlegg under terreng. Deler av eksisterende næringsareal skal videreføres. Planen hensyntar fremtidig utvidelse av Osloveien.

2. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr.10)

2.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal det foreligge teknisk stabilitetsvurdering for tomt og byggegrunn.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Byggeplan for tiltak på fylkesveg, eller tiltak ved fylkesveg som påvirker fylkesvegen, skal være godkjent av fylkeskommunen, og gjennomføringsavtale basert på godkjent byggeplan skal være inngått med fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, skal eventuell tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

2.2 Før brukstillatelse

Før bebyggelsen innenfor den enkelte utbyggingsetappe kan tas i bruk, skal eventuell sluttrapport for tiltaksplan for forurensning for tilhørende etappe/område være godkjent av kommunen.

Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor området, skal feltene o_FO7 og o_KV2 samt eventuell ny tilhørende teknisk infrastruktur under bakken, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før det gis brukstillatelse til mer enn 60 boenheter innenfor planområdet, skal Øvre Dahls vei stenges med bom i sørenden av planområdet, som vist på plankartet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor planområdet, skal avfallsanlegget være godkjent og klar til bruk.

Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor området skal tilhørende overvannshåndtering være ivaretatt. Løsning for hele området må være planlagt, og overvannsløsning for bebygget felt må være etablert.

Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor området skal vann- og avløpsnett være ivaretatt. Løsning for hele området skal ha godkjent tekniske planer, og relevante deler av disse skal være gjennomført.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for den enkelte utbyggingsetappe forutsetter at tilhørende lek- og uteoppholdsarealer er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Ved etappevis utbygging skal hele lekeplassen være fullt operativ og ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til den boenheten som først utløser ett av følgende kriterier:

- Boenhet nummer 20 av typen toroms leilighet.
- Boenhet nummer 10 av typen treroms eller fireroms leilighet.
- Boenhet nummer 25, uavhengig av leilighetsstørrelse.

Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Eierform (pbl § 12-7 nr. 14)

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen:

o_ = offentlig formål

f_ = fellesareal for flere eiendommer

3.2. Energiforsyning (pbl § 12-7 nr. 8)

Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme, jf. «Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud

Nye bygninger over 1000m² bruksareal (BRA) og eksisterende bygninger over 1000m² bruksareal (BRA) hvor det skal foretas hovedombygging samt flere bygninger med en samlet utbygging over 1000m² bruksareal (BRA), må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.3. Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

a. Reglene for universell utforming og tilgjengelige boenheter skal legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer og boenheter.

b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

3.4. Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 4)

Anlegg for renovasjon skal plasseres innenfor f_RA, slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse eller nabobebyggelse.

Renovasjon for boligbebyggelsen skal etableres som felles nedgravd løsning.

Renovasjonsløsningene 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*».

3.5. Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr. 4)

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises.

Trinn 3 skal løses gjennom å sende overvannet til elv via styrt boring eller påslipp til annet overvannsnett. Løsning for trinn 3 må være godkjent av kommunen og ledningseier. Det vises til Ringerike kommunens *Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune*.

3.6. Støy (pbl § 12-7 nr. 3 & 4)

Boligområder med tilhørende uteoppholdsarealer og lekearealer skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier, jf retningslinjer for støy i arealplansaker T-1442/2021.

Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke overstige Lden 55 dB.

Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn Lden 55 dB.

Hjørneleiligheter og leiligheter uten soverom mot stille side, maksimalt fem leiligheter i B/F/K1 og en innenfor BB1, tillates etablert uten stille side. For disse enhetene må det etableres skjermingstiltak, på eller ved fasade for å sikre at disse får tilgang til fasader med L_den ≤ 55 dB.

Følgende tiltak kan for å oppnå dempet fasade tas i bruk for disse seks leilighetene:

- (eks) Lydisolering av yttervegger med dører, vinduer og ventiler
- (eks) Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbent i himling og tett felt. Maks høyde på rekkverk 1,2 m, med unntak i plan 1 hvor det tillates innglassede balkonger.
- Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Det tillates ikke leiligheter med dempet fasade med kun orientering til Osloveien eller Alf Westerns gate.

3.7. Støy i anleggsperioden (pbl § 12-7 nr. 3 & 4)

Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av støy i anleggsperioden.

3.8. Luftforurensing (pbl § 12-7 nr. 3 & 4)

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

3.9. Grunnforurensing (pbl § 12-7 nr. 3)

Påvist forurensning skal varsles kommunens forurensningsmyndighet.

3.10. Tilgjengelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7 nr. 4)

- a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.
- b. Det skal til enhver tid være trygg og god fremkommelighet for fotgjengere og syklister langs Osloveien. Det skal ved behov etableres midlertidige gang- og sykkelforbindelser frem til anleggsvirksomheten er ferdig.
- c. Ved trinnvis utbygging skal det i anleggsperioden sikres sikker adkomst til nødvendige uteoppholdsarealer samt at det til enhver tid skal være sikret tilgang for utrykningskjøretøy og renovasjon.

3.11. Fremmede arter (pbl § 12-7 nr. 6)

Det tillates ikke spredning av frø eller planterester fra fremmede arter i forbindelse med massehåndtering/flytting av masser.

3.12. Automatisk fredede 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, slagg 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.

3.13. Estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

- a) Utformingen skal ha ta hensyn til tilgrensende områder, ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.
- b) Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
- c) Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.
- d) Bebyggelse skal utformes med avkuttete hjørner mot krysset Osloveien og Alf Westerns gate i samsvar med lokal byggeskikk, jf. plankartet.
- e) Bebyggelse innenfor kvartalene eller feltene skal bygges opp med varierte høyder og varierte men korte fasadelengder. Solinnfall skal optimaliseres.

- f) Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur.
- g) Balkonger mot offentlige rom påvirker byrommets kvalitet og uttrykk. Balkonger skal primært være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende. Rekkverk skal ha gjennomskinnelig materiale. Utkragede balkonger tillates fra 4 meter over fortau og kan krage 1,2m ut over fortauet.
- h) Balkonger tillates ikke innglasset på fasader mot offentlige gater.
- i) Utkragede bygningsdeler tillates ikke under 4 meter over offentlig fortau.
- j) Takterrasser skal være tilbaketrukket fra øverste fasadeliv med minst 1 meter mot Osloveien og Alf Westerns gate.
- k) Rekkverk og støyskjerm på takterrasser skal inngå som en integrert del av fasaden eller taket. Fremstår det som et frittstående rekkverk skal det være transparent.
- l) Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- m) Eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.
- n) Heisoppbygg kan tillates maks 3 meter over høyeste gesims, og skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- o) Langs Osloveien skal nye lokaler på gateplan ha en innvendig romhøyde på minst 4 meter.
- p) Antall boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst skal begrenses til under 10%.
- q) Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot gater.
- r) Bruksarealer på gateplan mot Osloveien skal være lagt til rette for kontorer eller forretninger som aktiviserer fasaden. For disse bruksarealene skal kundeatkomst til den enkelte virksomhet og atkomst til boliger være trinnfri fra tiliggende gateplan. 1. etasje mot Osloveien skal ha mye glass og henvende seg mot gata. Om det ikke er marked for utleie av lokalene, kan de innredes til fellesareal for boligene inntil videre.
- s) Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter.
- t) Støyskjermer skal utformes som en integrert del av arkitekturen og utearealet. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med områdets karakter.

3.14. Parkering (pbl § 12-7 nr. 7)

Det stilles følgende krav til parkering innenfor planområdet:

Boenhetens størrelse	Antall parkeringsplasser (minimum – maksimum)	Antall sykkelparkeringer
under 60m ² BRA	0,5-1	2
60m ² - 100m ² BRA	0,5-1,5	2
over 100m ² BRA	1-2	2
Krav for kontor/forretning pr. 100m ² BRA	0,5-1	1

Næringslokaler med inngang fra gater trenger ikke opparbeide parkering.

Plassene skal i hovedsak løses i bygg eller under terreng, men en mindre andel kundeparkering, gjesteparkering etc. tillates på terreng, innenfor reguleringsformål f_P1 og f_P2.

Totalt sett skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser, for forflytningshemmede. Innenfor f_P1 skal det etableres minimum 2 HC-parkeringsplasser. HC-plasser må være nærme inngang eller heis.

Alle parkeringsplasser i parkeringskjeller skal klargjøres for elbillading med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur.

3.15. Utforming (pbl § 12-7 nr. 1)

Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk.

Bebyggelsen skal ha variasjon i fargesetting, volumoppbygging og materialer.

Støttemurer med inntil 1,5 meter høyde og plassering minimum 4 meter fra nabogrensen kan tillates.

Det tillates levegger, pergola etc. på takterrasser, hvis de trekkes inn min 1,5m fra gesims mot gateløp.

Støttemurer med inntil 1m høyde, tak over sykkelparkering, drivhus, uteboder, trapper og ramper, tillates etablert utenfor byggegrensene.

3.16. Boligkvalitet (pbl § 12-7 nr. 5)

Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås.

1-roms boligenheter skal unngås.

Leilighetenes generelle himlingshøyde skal være minimum 2,5m. Nødvendig senkning av himlingen for tekniske føringer iht. TEK i deler av leiligheten tillates.

3.17. Byggehøyder og grad av utnyttning (pbl § 12-7 nr. 1)

Maksimalte kotehøyder framgår av plankartet.

Maksimalt bruksareal (BRA) framgår av plankartet.

Tenkte plan, kjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 0,5 og 1,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.

Rekkverk på takterrasser skal utføres transparent og tillates 1,2m over regulert høyde.

3.18. Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er angitt på plankart.

Balkonger/bygningselementer tillates utkraget 1,2m utover formålsgrense mot fortau, dersom de har minimum 3m fri høyde over fortau.

3.19. Leke og uteoppholdsareal (pbl § 12-7 nr. 4)

Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) er totalt 25m² per enhet. Minimum 5m² skal være direkte tilknyttet hver leilighet, på terreng, terrasse, balkong eller veranda. Resterende areal må etableres i gårdsrom eller på felles takterrasser.

Areal som skal telles med i MUA må ha støynivå under Lden 55 dB.

Krav til uteoppholdsareal/MUA kan dekkes innenfor feltene f_UTE, BB1-2, KBA1 og B/F/K1-2.

Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.

Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.

Leilighetene med uteplass som vender mot fellesarealer, skal opparbeides med forhager/kantsoner mot gårdsrommet som skaper tydelig/lett lesbar, overgang mellom privat, allment tilgjengelig og offentlig arealer. Forhager mot allment tilgjengelig og offentlige arealer skal avgrenses med hekk/ annen vertikalskjerming på inntil 1,0 m, alternativ ved nivåforskjell på inntil 1,5 m.

Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.

Gårdsrom: Utearealene skal deles opp i flere soner ved bruk av pergola, beplantning, møbler og belegg. Gårdsrommet skal inneholde areal for sosialt opphold, rekreasjon og småbarnslek. Det skal etableres et utekjøkken med tilhørende pergola, sitteplasser og grill/bål plass i gårdsrommet. Minimum 100m² tilrettelagt for lek skal plasseres sentralt i gårdsrommet.

Takterrasser: Takterrasser skal utformes med flere definerte oppholdssoner slik at det legges til rette for samtidig bruk av flere grupper. Skjermvegger, pergola og plantekasser med busker, stauder og mindre trær skal benyttes for å definere og skjerme de ulike sonene og gi opplevelse av flere uterom. Rommene skal ha variert størrelse og møblering. Det skal legges til rette for plantekasser til urter og grønnsaker.

Vekstjordlag: Minimum 50% av gårdsrommet skal ha mulighet for vekstjorddybde på minimum 40cm. Minimum 5% skal ha vekstjordlag på 80cm for å legge til rette for planting av mindre trær og større busker. Trær i gårdsrommet skal ha et sammenhengende jordvolum på minimum 6m³ per tre. Krav til vekstjorddybde kan delvis løses ved hjelp av plantekasser og opphøyde bed så fremt disse integreres i uteanlegget på en god måte. Plantekasser tillates 0,8m over terreng i gårdsrom og over terrassegulv på tak.

Regnbed skal etableres for å bidra til håndtering av overvann på terreng. Regnbedene skal utformes slik at de bidrar positivt til opplevelseskvaliteten i utearealet.

3.20. Tekniske anlegg (pbl § 12-7 nr. 1, 2 & 4)

Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.

Det tillattes oppføring av solcelleanlegg på tak.

Eventuelle transformatorstasjoner skal gis en utforming med kvalitet og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.

Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

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

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Kombinert bolig, forretning og kontor B/F/K1-2 (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.1.1 Formål (pbl § 12-7 nr 1)

Området skal benyttes til bybebyggelse. Boliger tillates i alle etasjer, men i plan 1 må brutto etasjehøyde være minimum 4,5m for å kunne endres til næringsformål om det skulle bli aktuelt. Næringsformål er kun tillatt i plan 1. Langs Osloveien skal plan 1 inneholde fellesarealer med store vinduer i fasaden, om det ikke er etablert næringsarealer. Innenfor området er det også tillatt å etablere uteareal og sykkelparkeringsplasser på terreng.

4.1.1.2 Boligtype (pbl § 12-7 nr 5)

Innenfor området tillates leiligheter fra og med 2-rom og oppover.

4.1.1.3 Utnyttingsgrad (pbl § 12-7 nr 1)

Maksimal utnyttelse i BRA står på plankartet.

4.1.1.4 Byggehøyder (pbl § 12-7 nr 1)

Maks kotehøyde er vist på plankartet. Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2m over tillatt kotehøyde. Takform reguleres med egne bestemmelser for bestemmelsesområde #4 og #5.

Innenfor B/F/K1 er det tillatt med felles takterrasse på nivået med maks høyde 97,5. Rekkverk skal integreres med tak i tråd med bestemmelser for bestemmelsesområde #4.

4.1.1.5 Tilrettelegging for rømning (pbl § 12-7 nr 4)

Innenfor feltene skal det etableres to trapperom per bygg for å legge til rette for rømning, og få et grønnere gårdsrom.

4.1.2 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser KBA1 (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.2.1 Formål (pbl § 12-7 nr 1)

Formålene som tillates er bolig/forretning/industri. Innenfor feltet tillates oppført nybygg med boliger i alle etasjer. I tillegg tillates det næringsarealer i plan 1, inklusiv tilhørende funksjoner som parkering, boder, avfallsrom etc. Innenfor området er det også tillatt å etablere uteareal og sykkelparkeringsplasser på terreng.

4.1.2.2 Utnyttingsgrad (pbl § 12-7 nr 1)

Maksimal utnyttelse i BRA står på plankartet.

4.1.2.3 Boligtype (pbl § 12-7 nr 5)

Innenfor området tillates leiligheter fra 2-rom og oppover.

4.1.2.4 Byggehøyder (pbl § 12-7 nr 1)

Maks kotehøyde er vist på plankartet.

Det tillates takterrasse på maksimal kote, med transparent rekkverk. Rekkverket må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims mot syd, vest og nord. Trapp og heis tillates etablert opp til takterrassen, med egne bestemmelser for bestemmelsesområde #6.

4.1.3 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser KBA2 (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.3.1 Formål (pbl § 12-7 nr 1)

Innenfor KBA2 legges det opp til at eksisterende bruk kan fortsette. Der er det i dag en bilbutikk/verksted med hybler i øverste etasje.

4.1.3.2 Utnyttingsgrad (pbl § 12-7 nr 1)

Maksimal utnyttelse i BRA står på plankartet.

4.1.3.3 Boligtype (pbl § 12-7 nr 5)

Om eksisterende bebyggelse rives og nytt bygg skal oppføres, tillates kun samme antall boliger som i eksisterende bygg (9). Eventuelle nye leiligheter tillates fra 2-rom og oppover.

4.1.3.4 Byggehøyder (pbl § 12-7 nr 1)

Maks kotehøyde er vist på plankartet.

4.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.4.1 Formål (§ 12-7 første ledd nr 1)

Innenfor felt BB1 og BB2 tillates oppført boligblokker. Plassering reguleres med byggegrenser og egne bestemmelser for bestemmelsesområde #2.

4.1.4.2 Boligtype (pbl § 12-7 nr 5)

Innenfor området tillates leiligheter fra 2-rom og oppover.

4.1.4.3 Utnyttingsgrad (pbl § 12-7 nr 1)

Maksimal utnyttelse i BRA står på plankartet.

4.1.4.4 Byggehøyder (pbl § 12-7 nr 1)

Innenfor BB1: Maks kotehøyde er vist på plankartet. Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2m over tillatt kotehøyde. Det tillates takterrasse en etasje under maks kote. Takform reguleres med egne bestemmelser for bestemmelsesområde #3.

Innenfor BB2: Maks kote-/mønehøyde er vist på plankartet. Innenfor BB2 skal bebyggelsen ha saltak, med en takvinkel på mellom 25 og 45 grader. Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates ikke etablert over tillatt kotehøyde og skal integreres i taklandskapet.

4.1.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhus BF (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.5.1 Formål (§ 12-7 første ledd nr 1)

Felt BF1-3 er regulert til frittliggende småhus. Ytterligere bestemmelser for området finnes i annen reguleringsplan og/eller kommuneplanen.

4.1.6 Undervisning – UN (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.6.1 Formål (§ 12-7 første ledd nr 1)

Felt o_UN1-2 er regulert til undervisningsformål. Ytterligere bestemmelser for området finnes i annen reguleringsplan og/eller kommuneplanen.

4.1.7 Uteoppholdsarealer (f_UTE) (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.7.1 Formål og utforming (pbl § 12-7 nr 1 & 4)

Krav gitt i bestemmelse 3.19 skal ligge til grunn for utformingen av f_UTE.

Feltet skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal for boliger innenfor planområdet, samt interne gangveier som leder til boliginngangene.

Lek og uteoppholdsarealer skal opparbeides med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider.

Arealet skal opparbeides med god kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon. I gårdsrommet skal det etableres en sosial samlingsplass tilrettelagt for grilling og interaksjon.

Det tillates etablert mindre konstruksjoner for overdekning av uteplaser og sykkelparkering. Plassering, utforming, materialbruk og størrelse vises på utomhusplanen, og redegjøres for ved søknad om tiltak.

4.1.8 Renovasjonsanlegg RA (pbl § 12-5 nr 1)

4.1.8.1 Formål (§ 12-7 første ledd nr 1)

Innenfor feltet skal det være nedgravd avfallsanlegg for alle boligene innenfor planområdet, i tråd med HRAs gjeldende forskrift.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

4.2.1 Kjøreveg KV (pbl § 12-5 nr 2)

o_KV1 regulerer kjørearealer i Osloveien med plass til fremtidig løsning.

o_KV2 regulerer Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei med nødvendige veibredder. o_KV2 skal opparbeides i tråd med plankartet. o_KV2 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor planområdet samt tilstøtende eiendommer. Øvre Dahls vei stenges med bom i sørenden av planområdet som markert på plankartet.

f_KV3 og f_KV4 er eksisterende interne kjørearealer som skal beholdes i tråd med plankartet. Øst for f_KV4, skal det skiltes med innkjøring forbudt inn i f_KV3 for kjøring i østlig retning.

4.2.2 Fortau FO (pbl § 12-5 nr 2)

- o_FO1, 3 og 4 er offentlig og skal etableres med bredde på 2,5m, som en del av fremtidig ombygging av fylkesvei 290.

- o_FO2 er offentlig og etablert med bredde på 2,5m, som en del av fylkesvei 290.

- o_FO5 er offentlig og skal etableres med bredde på 2,75m, langs sydsiden av Alf Westerns gate.

- o_FO6 er offentlig og etablert i sydvestenden av Alf Westerns gate.

- o_FO7 er offentlig og skal etableres med bredde på 2,2 - 2,75m, langs nordsiden av Alf Westerns gate, i tråd med plankartet.

4.2.3 Gang-/sykkelveg GS (pbl § 12-5 nr 2)

- o_GS1-3 er offentlig og skal etableres med bredde på 3,25m, som en del av fylkesvei 290.

4.2.4 Annen veggrunn - grøntareal AVG (pbl § 12-5 nr 2)

- o_AVG1 – 6 er offentlig og skal etableres i tråd med plankartet, som en del av fremtidig ombygging av fylkesvei 290.

- o_AVG7 er offentlig og skal etableres med bredde som på plankart, langs sydsiden av Alf Westerns gate.

- o_AVG8 er offentlig og skal etableres med bredde som på plankart, langs sydsiden av Alf Westerns gate og vestsiden av Øvre Dahls vei.

- o_AVG9 er offentlig og skal etableres med bredde som på plankart, langs nordsiden av Alf Westerns gate.

- o_AVG10 - 11 er offentlig og skal etableres med bredde på 1,5m, langs Øvre Dahls vei. AVG1 til 11 skal ivareta vegens vedlikeholdssoner med bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.

4.2.5 Parkering (pbl § 12-5 nr 2)

- f_P1-2 er avsatt til parkering.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssone friskt H140 (pbl § 12-6 og pbl § 12-7 nr 4)

Frisikt er vist på plankartet.

Innenfor frisktlinjene skal terreng, vegetasjon, beplantning og plasseres av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Snøopplag skal plasseres utenfor frisksiktlinjer. Enkeltstående trær, søyler og vegger kan stå i sikktrekanten, med diameter på maksimalt 0,3 meter. Trær må oppstammes.

5.2 Hensynssone H210 (pbl § 12-6 og pbl § 12-7 nr.2, 3 & 4)

Sonen viser rød støysone, hvor byggetiltak kan tillates, så fremt krav til støy i bestemmelse 3.6 ivaretas.

5.3 Hensynssone H220 (pbl § 12-6 og pbl § 12-7 nr.2, 3 & 4)

Sonen viser gul støysone, hvor byggetiltak kan tillates, så fremt krav til støy i bestemmelse 3.6 ivaretas.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)

6.1 Bestemmelsesområde #1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor område #1 tillates etablert kjeller for parkering, boder og tekniske arealer.

Bestemmelsesområdet innbefatter formålene B/F/K1-2, BB1-2, KBA1-2, f_UTE, f_RA, f_P1-2, f_KV3-4.

6.2 Bestemmelsesområde #2 Utforming

Område #2 ligger langs byggegrensen mot Øvre Dahlsvei med tre meters bredde. Innenfor sonen skal det være sprang i fasadene mot veien, for å unngå en lang monoton vegg. For å få sprang tillates en utnyttelse på 10-60% BYA innenfor sonen.

6.3 Bestemmelsesområde #3-5 Utforming

Innenfor områdene #3-5 skal bebyggelsen ha takform inspirert av bygårder i Hønefoss sentrum. Takvinkelen skal være mellom 65 og 75 grader.

6.4 Bestemmelsesområde #6 Utforming

Innenfor områdene #6 tillates et heis- og trappeoppbygg på inntil 40m² BRA, opp i en høyde på inntil kote 95.