



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER Plan ID 489 Detaljregulering for Nedre Bålerud

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 22.12.2025
Sist revidert 11.02.2026

Behandling av planforslag i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.03.2026, sak 15/26.
Behandling av planforslag i formannskapet Strategi og plan, 18.03.2026, sak 10/26.
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.

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for fortetting av et eksisterende boligområde i Heradsbygda, med inntil 20 boenheter fordelt på konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse.

Reguleringsplanen skal sikre helhetlig utforming av bebyggelse, uteoppholds- og lekearealer, parkering, renovasjonsløsninger og teknisk infrastruktur, samt trafiksikre løsninger for gående og kjørende, herunder oppgradering av Muninveien med fortau.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid framkommer funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles, jf. kulturminneloven § 8.

2.2 Overvann

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Takvann og overflatevann skal infiltreres og ved behov fordrøyes, primært ved bruk av naturbaserte løsninger som permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg. Tiltak i Vedlegg 7 (11.12.2025) kapittel om overvann tillates.

Overvann skal fordrøyes og ledes på en kontrollert måte slik at det ikke oppstår skade på bygninger, teknisk infrastruktur eller tilgrensende arealer.

Ved dimensjonering av overvannstiltak skal det legges til grunn en klimafaktor på 1,4.

2.3 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 kapittel 4 legges til grunn for tiltakene i planen.

Retningslinje T-1520 kapittel 6 legges til grunn for bygninger, uteoppholdsarealer, og lekearealer innenfor planområdet.

Det skal etableres støyskjerm med høyde inntil 2,5 m, i henhold til juridisk linje for støyskjerm vist i plankart.

2.4 Teknisk infrastruktur

Tekniske ledninger og kabler skal legges som jordkabler.

Avstand fra bygning til utvendige vannledninger må være minimum 4,0 m.

Tekniske traséer skal, så langt det er mulig, samordnes og legges i tilknytning til vegarealer.

Nettstasjon tillates plassert innenfor hele planområdet, forutsatt at tiltaket ikke kommer i konflikt med frisiktsoner, ikke reduserer trafiksikkerheten og ikke hindrer adkomst for renovasjons- eller utrykningskjøretøy.

2.5 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise overordnet disponering og utforming av uteoppholdsarealer, lekearealer, gangforbindelser, adkomst, parkering, renovasjonsløsninger, overvannshåndtering, terrengbearbeiding og beplantning.

Uteoppholdsarealer og lekearealer skal lokaliseres og utformes slik at de er skjermet mot forurensning, støy og trafikkfare, og slik at tilfredsstillende sikkerhet og brukskvalitet ivaretas. Arealene skal utformes for variert bruk og legge til rette for opphold, lek og samhandling for ulike aldersgrupper.

Areal avsatt til uteopphold og lek skal ikke ha brattere helning enn 1:3.

Felles lekeareal skal ikke inngå i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA).

2.6 Plassering av tiltak

Trapper, ramper, støttemurer, skjæringer, fyllinger, tekniske installasjoner og støyskjermer kan plasseres utenfor regulert byggegrense på egen eiendom, forutsatt at tiltaket ikke kommer i konflikt med frisiktsoner, ikke reduserer trafiksikkerheten og ikke hindrer adkomst for renovasjons- eller utrykningskjøretøy.

2.7 Universell utforming

Uteoppholdsarealer, gangarealer og fellesfunksjoner skal utformes etter prinsippene for universell utforming, i samsvar med gjeldende regelverk og kommunale retningslinjer.

Pollenrike treslag skal ikke benyttes innenfor planområdet.

2.8 Frisikttlinjer

Innenfor frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på minimum 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

2.9 Byggegrenser

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense.

Parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggegrense, forutsatt at tiltaket ikke kommer i konflikt med frisiktsoner, ikke reduserer trafiksikkerheten og ikke hindrer adkomst for renovasjons- eller utrykningskjøretøy.

2.10 Estetikk

Ny bebyggelse skal utformes med høy visuell og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet framstå helhetlig utformet, og skal stå i harmonisk relasjon til sine omgivelser.

Opplevde fasadelengder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Samtidig skal bebyggelsen utformes med variasjon innenfor byggeområdet. Variasjon kan for eksempel oppnås ved hjelp av fargebruk. Material- og fargebruk skal støtte seg til omgivelsene.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg.

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (Felt BF)

Det tillates oppført frittliggende eneboliger innenfor feltet. Sekundærboliger tillates ikke.

Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA. Innenfor feltet tillates det oppført inntil to boenheter.

Byggehøyder og utforming

Maksimal tillat mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillat gesimshøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates oppført boliger med pulttak og flate tak, med takvinkel mellom 12,5° og 35°, eller saltak med takvinkel mellom 20° og 35°.

Plassering

Kommunen kan godkjenne at frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak kan plasseres utenfor byggegrensen. Avstand skal være minimum 1,0 m til nabogrense, og minimum 2,0 m til vegformål. For garasje med innkjøring parallelt med veg, skal avstand til vegformål være minimum 2,0 m. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til vegformål være minimum 5,0 m.

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (Felt BK1)

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltet.

Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 40 % BYA. Innenfor feltet tillates det oppført inntil åtte boenheter.

Byggehøyder og utforming

Maksimal tillat mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillat gesimshøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført med en maksimal kotehøyde på +136.00.

Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Frittliggende uthus og lignende mindre tiltak tillates ikke oppført.

Parkering

Det skal etableres minimum *to* biloppstillingsplasser og *to* sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor feltet.

Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha tilgang på 50 m² privat uteoppholdsareal (MUA). Felles uteoppholdsareal medregnes ikke i MUA for den enkelte boenhet.

Terrengendringer

Boligene skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates oppført støttemurer på inntil 1,0m høyde.

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (Felt BB)

Det tillates oppført blokkbebyggelse innenfor feltet.

Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 40 % BYA. Innenfor feltet tillates det oppført inntil 12 boenheter.

Byggehøyder og utforming

Bebyggelsen tillates oppført i *to* boligetasjer og parkeringskjeller. Bebyggelsen skal ha flate tak, og tillates oppført med en maksimal kotehøyde på +141.00.

Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Frittliggende uthus og lignende mindre tiltak tillates ikke oppført.

Parkering

Det skal etableres minimum *én* parkering per boenhet under 80 m² BRA, og *to* parkeringer per boenhet over 80 m² BRA innenfor feltet. Det skal etableres *to* sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Det tillates oppført felles parkeringskjeller for feltet.

Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 9 m² privat uteoppholdsareal (MUA) i form av balkong eller uteplass. Det skal etableres minst 25 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal medregnes ikke i MUA for den enkelte boenhet.

Terrengendringer

Det tillates oppført støttemurer på inntil 3,0m høyde. Boligene skal tilpasses eksisterende terreng.

Renovasjonsanlegg (Felt RA)

Feltet reguleres til felles renovasjonsanlegg for feltene BF, BK1 og BB.

Det tillates oppført renovasjonsanlegg og tilhørende installasjoner, forutsatt at tiltaket ikke kommer i konflikt med frisiktsoner, ikke reduserer trafiksikkerheten og ikke hindrer adkomst for renovasjons- eller utrykningskjøretøy.

Lekeplass (Felt f_LEK1-2)

Feltene skal opparbeides som felles lekearealer. Feltet skal utformes slik at det kan fungere som møteplasser for alle aldersgrupper og legge til rette for lek til alle årstider. Felles lekeareal skal ivareta behov for barn i ulike aldersgrupper, i tillegg til voksne og eldre, og skal inneholde lekeapparater som huske, klatrestativ, sandkasse eller tilsvarende.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlige vegarealer, gangarealer og øvrige samferdselsanlegg skal utformes i samsvar med Ringerike kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm.

Innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablering av nødvendige tekniske anlegg og installasjoner som belysning, skilt, rekkverk, støttemurer, overvannstiltak, og tekniske føringer, forutsatt at tiltakene ikke reduserer trafiksikkerheten, eller hindrer framkommelighet.

Kjøreveg (KV1-KV6)

o_KV1 er regulert til offentlig kjøreveg, Valhallveien. Regulert veibredde 7,0 m

o_KV2 er regulert til offentlig kjøreveg, Muninveien. Rundkjøring med radius 13,0 m inngår som del av arealformålet. Regulert veibredde 5,5 m

f_KV3-6 er regulert til felles kjøreveg, for adkomst til eksisterende boligbebyggelse.

Fortau (FO1-FO4)

o_FO1 er regulert til offentlig fortau langs Muninveien og Valhallveien. Regulert bredde 2,75 m.

o_FO2-4 er regulert til offentlig fortau langs Muninveien. Regulert bredde 2,75 m. Fortauet skal føres sammenhengende rundt rundkjøringen og videre frem til gatetunet, slik det framgår av plankart.

Gatetun (GT)

f_GT er regulert til felles gatetun, og skal benyttes som adkomst og kjørearealer for feltene BF, BB og BK1. Kjørearealet skal opparbeides med minst 4,0 m asfaltert bredde. Maksimal tillat stigning for kjørearealet er 10 %.

Det tillates etablert hastighetsregulerende tiltak på gatetunet, forutsatt at tiltakene ikke reduserer trafiksikkerheten, eller hindrer framkommelighet.

Gatetunet skal være åpent og tilgjengelig for alle, og det tillates ikke søknadspliktige tiltak som er til hinder for ferdsel.

Snøopplag på gatetunet skal ikke hindre framkommelighet, og skal ikke være til hinder for friskt.

Annen veggrunn-grøntareal (AVG1-AVG7)

o_AVG1-7 er regulert til offentlig annen veggrunn. Minste regulerte bredde 1,5m.

Feltene skal benyttes til grøfteareal og snøopplag for de offentlige veiene, Muninveien og Valhallveien.

Det tillates etablert grøfter, skjæringer- og fyllingsutslag, rekkverksrom, stabiliserende tiltak, grøntareal og teknisk infrastruktur innenfor feltene, forutsatt at tiltakene ikke reduserer trafiksikkerheten, eller hindrer framkommelighet.

Kollektivholdeplass (KH1-KH2)

o_KH1-2 er regulert til offentlig bussholdeplass. Regulert bredde 3,0m.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde - grønnstruktur

o_GN1 er regulert til offentlig grønnstruktur.

Det tillates etablert støyskjerm med maksimal høyde 2,5 m innenfor felt o_GN1. Støyskjermen skal holdes tilgjengelig for vedlikehold på alle sider.

f_GN2-3 er regulert til felles grønnstruktur for feltene BB og BK1.

Det tillates etablert overvannstiltak, og tiltak som fremmer felles aktivitet og lek innenfor feltene f_GN2-3.

Feltene f_GN2-3 skal være åpent og tilgjengelig for feltene BB og BK1, og det tillates ikke søknadspliktige tiltak som er til hinder for ferdsel.

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

4.1 Frisiktsone (H140_1-H140_9)

Innenfor frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt. Vegetasjon, snøopplag, parkering, eller andre tiltak som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Vegetasjon og øvrige tiltak innenfor frisiktsonene skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende vegplan.

4.2 Rød støysone iht. T-1442/2021 (H210_1)

Ved etablering støyfølsom bebyggelse eller andre støyfølsomme tiltak for varig opphold innenfor hensynssone H210, skal det gjøres tiltak nær støykilden som sikrer at støynivå på fasader blir under 65 dB, og støynivå på arealer medregnet i MUA blir under 55 dB.

For støyfølsom bebyggelse må minimum 50% av støyfølsomme rom, og minimum et soverom vende mot og har åpningsbart vindu/dør mot stille side.

4.3 Gul støysone iht. T-1442/2021 (H220_1-H220_2)

Ny bebyggelse tillates oppført innenfor H220, dersom det kan dokumenteres at støyreducerende tiltak ivaretar grenseverdiene etter gjeldende krav, T-1442/2021.

Det tillates oppført støyfølsom bebyggelse i gul støysone forutsatt at minimum 50% av støyfølsomme rom, og minimum et soverom vender mot og har åpningsbart vindu/dør mot stille side.

Areal medregnet i MUA og lekearealer skal ha støyverdier under 55 dB.

5. Rekkefølgebestemmelser

7.2 Før rammetillatelse (Felt BB, BK1 og GT)

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal situasjonskart og utomhusplan følge søknaden. Utomhusplanen skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:500, og skal inneholde:

- Overordnet disponering av gangforbindelser, kjørearealer, parkering og renovasjonsløsning
- Kommunaltekniske anlegg
- Overordnet disponering av felles- og private uteoppholdsarealer
- Terrengendringer med nytt og eksisterende terreng
- Prinsipper for overvannshåndtering, herunder åpne løsninger og flomveier.
- Prinsipiell plassering av støttemurer, trapper, ramper og andre konstruksjoner.
- Universell tilgjengelighet til uteoppholdsarealer og hovedadkomster.
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og renovasjon.

- Snøopplag skal ikke komme i konflikt med frisikt, eller tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og renovasjon.

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn estetisk redegjørelse for tiltaket i henhold til punkt 2.10.

Tekniske anlegg

Før det kan gis rammetillatelse skal kapasitet på vann-, avløp- og slokkevann dokumenteres.

Skolekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse skal kapasitet på skole og barnehage dokumenteres.

Støy

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge løsning for etablering av støyskjerm iht. punkt 2.3

7.3 Før igangsettingstillatelse (Felt BB, BK1 og GT)

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal situasjonskart, utomhusplan og teknisk plan følge søknaden. Utomhusplan og teknisk plan skal vise:

- Løsning for gangforbindelser, kjørearealer, parkering og renovasjon
- Lengde- og tverrprofiler for gatetun og kjørearealer
- Møblering, belysning og tekniske anlegg for gatetun og kjørearealer
- Terrengendringer med nytt og eksisterende terreng
- Løsning for lokal overvannshåndtering
- Løsning for vann, avløp og slokkevann
- Møblering og utforming av felles lekeareal
- Plassering av støttemurer, trapper, ramper og andre konstruksjoner
- Løsning for universell utforming av uteoppholdsarealer og hovedadkomster

Tekniske anlegg

Før det kan gis igangsettelsestillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent, og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge. Det må foreligge godkjenning av eventuelle påslipp til kommunal overvannshåndtering.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal ledninger til vann, avløp og overvann over annen eiendom være sikret ved tinglyst erklæring.

Massehåndtering

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal det redegjøres for hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.

Fremmede arter

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for bekjempelse av fremmede arter i planområdet godkjennes av Ringerike kommune.

Støy

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal det foreligge løsning for etablering av støyskjerm iht. punkt 2.3

Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støydemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Før å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, legges til grunn.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (Felt BB og BK1)

Teknisk infrastruktur

Før det kan gis ferdigattest for boenheter innenfor planområdet, skal vei og fortau langs Muninveien være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan for vei.

Før det kan gis ferdigattest for boenheter innenfor planområdet, skal gatetun og renovasjon være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan for gatetun.

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet, skal strøm, vann- og avløp være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet, skal brannvannskummer med tilstrekkelig kapasitet være ferdig opparbeidet.

Overvannshåndtering

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivare tatt, jf. punkt 2.2.

Støy

Før det kan gis ferdigattest for boenheter innenfor planområdet, skal støyskjerm være oppført.

Lekearealer

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet, skal lekeareal være ferdig opparbeidet. Dersom bebyggelse ferdigstilles på vinterstid, skal lekeareal være ferdig opparbeidet innen påfølgende sommer.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene
