



REGULERINGSBESTEMMELSER

493 Detaljregulering for Ringkollveien 78

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS 30.06.2023
Sist revidert 05.01.2026

Behandling av planforslaget i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 02.02.2026, saksnr 01/26
Behandling av planforslaget i formannskapets Strategi og plan, 10.02.2026, saksnr 04/26
Høring og offentlig ettersyn 27.02.2026 - 10.04.2026
Sluttbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
Sluttbehandling i formannskapets 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

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting i eksisterende boligområde. Det planlegges for utbygging av fortau langs Ringkollveien mot nordøst. Eksisterende bolig, garasje og uthus på eiendommen skal rives, og erstattes av to eneboliger og to tomannsboliger. Det planlegges for totalt seks boenheter innenfor planområdet.

2. Bestemmelser om rekkefølge (§ 12-7 nr. 10)

2.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet skal skolekapasitet være dokumentert.

2.2 Før igangsettingstillatelse

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.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av fortau med tilhørende sidearealer innenfor planområdet, skal byggeplan som viser avkjøring/kryss og fortau langs FV2862 Ringkollveien være godkjent av fylkeskommunen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal plan for fellesområder mht. strøm, vann- og avløp, overvannshåndtering og fellesarealer foreligge. Det må også foreligge godkjenning av eventuelle påslipp til kommunal overvannshåndtering.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal eventuelle ledninger til vann, avløp og overvann over annen manns grunn være sikret for alle eiendommer ved tinglyst erklæring.

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

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av krav til grunnforhold og sikkerhet mot skred og steinsprang iht. gjeldende teknisk forskrift. Dokumentasjonen skal inneholde beskrivelse av eventuelle avbøtende sikringstiltak.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og støttemurer innenfor planområdet, skal det skal foreligge vurdering av estetisk utforming for tiltaket som inneholder vurdering av material – og fargebruk, samt redegjørelse for eventuell ny beplantning.

2.3 Før tillatelse til bruk

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet, skal fortau langs Ringkollveien med tilhørende sidearealer være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan, jf. 2.2.

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.

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivare tatt, jf. 3.1.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7, punkt 10)

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

Overvann skal håndteres på egen grunn gjennom lokale overvannstiltak (LOD), slik at avrenningen etter utbygging ikke overstiger naturlig avrenning i området før utbygging ved 25 års nedbørshendelse.

Overvannsanlegg skal inngå som del av fellesanlegg og skal driftes og vedlikeholdes av sameiet eller annen ansvarlig enhet. Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan for overvannsanleggene.

3.2 Universell utforming (pbl. § 12-7, punkt 4)

Krav om tilgjengelig boenhet skal være i henhold til enhver tids gjeldende forskrift med veiledning som ivaretar krav om universell utforming av byggverk.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområder, så langt det lar seg gjøre ut fra terrenggitte forhold. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Plantearter som er allergiprovoserende skal ikke benyttes utendørs.

3.3 Kulturminner (pbl. § 12-7 punkt 6, samt kulturminneloven §8, 2.ledd)

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, 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.

3.4 Tekniske anlegg

Det er tillatt med mindre tiltak tilknyttet vann- og avløpsledninger og strømforsyning innenfor planområdet. Tekniske anlegg tillates plassert utover byggegrenser, men innenfor maksimalhøyde i frisiktsoner i tråd med bestemmelsene punkt 6.2 Frisiktsonene H140_1 og H140_2.

3.5 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snøopplag må ikke være til hinder for frisikten.

3.6 Utforming og omgivelseskvalitet

Innenfor planområdet tillates mindre støttemurer og enkle skjermingstiltak mht. støy og innsyn for hver enkelt bolig. Tiltakene må ikke være til hinder for frisikten.

3.7 Terrengendringer

Terrengendringer skal tilpasses mellom tomter for å gi et helhetlig uttrykk. Det tillates terrengendringer inntil 2,5 m fra opprinnelig terreng. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares langs Ringkollveien.

Ved utfyllinger og terrengendringer skal det ivaretas naturlig nedtrapping mot naboer.

3.8 Bygge- og anleggsfasen (Forurensningsforskriften)

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dokumentasjon skal redegjøre for:

- Trafikkavvikling og massetransport
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Driftstider

Støyforhold og eventuelle avbøtende tiltak etter til enhver tids gjeldende veileder T-1442 eller tilsvarende, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Renhold og støvdemping og eventuelle avbøtende tiltak etter til enhver tids gjeldende veileder T-1520 eller tilsvarende, retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

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

4.1 BF1 – BF2 Frittliggende småhusbebyggelse

Det tillates oppført inntil 6 boenheter innenfor planområdet, fordelt på to tomannsboliger og to eneboliger.

4.1.1 Dokumentasjonskrav ved byggesøknad (pbl. § 12-7 nr. 4)

Med byggesøknad skal det følge:

- Fasadetegninger som viser byggehøyder med maks kote, inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering.
- Situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, parkering (biloppstillingsplasser inkl. mulig fremtidig garasje), plassering av terrengforstøtninger, herunder murer, trapper etc.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 som skal vise:
 - Utforming og bruk av uteoppholdsarealer, herunder plassering av eventuell støyskjerming etc.
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny vegetasjon, og eventuelt eksisterende vegetasjon som skal bevares
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier jf. 3.1.
 - Parkering for sykkel og biloppstillingsplasser
 - Plassering og høyde av terrengforstøtninger, herunder støttemurer, trapper etc.

Ved søknad om tillatelse for tiltak for tomt 1 skal det følge dokumentasjon som viser hvordan snumulighet for brannbil er ivarettatt.

4.1.2 Utnyttingsgrad

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA 30%.

4.1.3 Parkering

Det skal etableres minimum 2 bilparkeringsplasser per boenhet. Garasje/carport tillates oppført på egen tomt. Det skal også etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkering håndteres på egen tomt.

4.1.4 Utforming

Det tillates flate tak eller saltak. Ved bygging av saltak skal mønevinkel være mellom 24 og 40 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 m gesims og 9 m møne fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, med maksimal gesimshøyde/mønehøyde kote + 304. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark eller takoppløft. Gesimshøyde for ark/takoppløft må likevel ikke gå over mønehøyde. Ved bygging av flate tak skal tiltaket ikke overstige maksimal gesimshøyde på bygg med saltak.

Terrasser på tak av bolig er ikke tillat. Terrasser over garasje/carport tillates, men skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboer.

Det tillates etablering av solcellepaneler på bebyggelse innenfor BF. Solcellepaneler skal prosjekteres slik at det blir til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Avkjøringspiler vises i plankart. Plassering av avkjørselspiler på plankartet er ikke juridisk bindende, og endelig plassering fastsettes i byggesak.

4.1.5 Estetikk

Nye bygg skal utformes på en slik måte at bebyggelsen innenfor planområdet fremstår med en helhetlig utforming ved bruk av materialvalg, farger og stil. Det skal fortrinnsvis benyttes duse farger på hoveddel av bolig, sterke farger kan benyttes på mindre deler av boligen for å få frem enkeltstående bygningsdeler. Boliger på tomt 4 og 5 skal plasseres slik at bebyggelsens hovedretning følger langsmed Ringkollveien. Med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv og omgivelsene.

4.1.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl. § 12-7, punkt 4)

For hver boenhet skal det være minimum 200 m² uteoppholdsareal (MUA). Inntil 25 % av total MUA kan løses på private balkonger, veranda eller terrasser dersom arealet har direkte tilgang fra terreng.

Uteoppholdsarealer skal ha tilgang på direkte sollys på hensiktsmessig tidspunkt. Minst 50% av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha sol kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.

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

Uteoppholdsarealer som inngår i beregning av minste uteoppholdsareal skal være samlet og ha en hensiktsmessig form og plassering.

4.1.7 Inngjerding

Det er ikke tillatt med inngjerding eller andre faste hindringer som hindrer snumuligheter for brannbil på tomt 1.

Ved inngjerding/avgrensning mellom bebyggelsen innenfor BF skal det etableres opp gjerde, hekk eller annen vegetasjon med maks høyde på 1,2 m.

4.1.8 Støy (pbl. § 12-7, punkt 4)

Minimum 50% av oppholdsrom, hvorav minimum ett soverom skal, skal ha tilgang til stille side.

4.2 RA1 Renovasjonsanlegg (1550)

f_RA skal benyttes til felles oppsamlingsplass for husholdningsanfall for BF1.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.3.1 KV1 - KV3 Kjøreveg (2011)

o_KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg. Regulert vegbredde 6,0m.

f_KV2 er felles kjøreveg være for BF1. Regulert vegbredde 4,5m.

f_KV3 er del av felles eksisterende avkjørsel.

4.3.2 AVG1 - AVG3 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

o_AVG1-3 er offentlig annen veggrunn-grøntareal. Arealene omfatter sideareal som er nødvendig for drift og vedlikehold av o_KV1, og skal benyttes til grøfter, slik at overvann og smeltevann dreneres i terreng. Det tillates at arealene brukes til snø-opplag fra o_KV1. Snø-opplag skal ikke komme i konflikt med frisktlinjer.

Det tillates oppføring av støttemurer på inntil 2 m. Støttemur kan oppføres i eiendomsgrensen.

4.3.3 FO1 Fortau (2012)

o_FO1 er offentlig fortau, md regulert bredde 2,75m.

Det tillates oppført rekkverk, og andre tiltak for å sikre trygg ferdsel utenfor regulert formål.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1 H220 Støysone (pbl. § 12-6)

Gul støysone H220 er vist med skravur i plankartet. Bestemmelsen gjelder for arealene som ligger innenfor planområdet. Ved bygging av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål og uteoppholdsarealer medregnet i MUA, skal det gjennomføres eventuelle nødvendige støytiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold etter til enhver tids gjeldende støyretningslinje T-1442 eller tilsvarende.

5.2 H140_1 og H140_2 Sikringssone frisikt (pbl. §§ 12-6 og 12-7 nr.6)

Frisiktsonene H140_1 og H140_2 er vist med stiplet linjer i plankartet. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Det tillates ikke bygg, anlegg, vegetasjon og snøopplag som kan hindre fri sikt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

V3 Fagnotat VAO og veg 10.11.2025

V8 Grunnforhold Ringkollveien 78 16.03.2022