



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_500 Detaljregulering for Begnaparken boligområde

Utarbeidet av Tronrud Eiendom AS 22.09.2025
Ringerike kommune

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.11.2025, sak 70/25
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 25.11.2025, sak 98/25
Høring og offentlig ettersyn 05.12.2025 – 26.01.2025.
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.

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

1. Planens hensikt

Reguleringsplan for Begnaparken boligområde skal legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende lekeplasser, veier og parkeringsplasser, samt det som kreves av teknisk infrastruktur, renovasjon og uteoppholdsareal m.m.

Planen skal ivareta sikkerhet mot flom, overvannshåndtering, trafiksikkerhet, støyforhold og et godt bomiljø.

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

2.1. Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av infrastruktur (veier og tekniske anlegg), som skal overtas av kommunen, skal tekniske planer være godkjent av kommunen.

2.2. Før brukstillatelse

Teknisk infrastruktur, kjøreveier og løsning for overvannshåndtering og renovasjon skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger.

Lekeplass f_LEK skal være opparbeidet før brukstillatelse for bolig nr 10 gis.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6 og kulturminneloven § 8 annet ledd)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.2. Parkering for kjøretøy og sykkel (pbl § 12-7 nr. 7)

Det skal være to parkeringsplasser til hver boenhet for enebolig i kjede, rekkehus og tomannsbolig. For hver boenhet i flermannsbolig skal det være minst 1,25 og maksimalt 2 parkeringsplasser. Antallet parkeringsplasser inkluderer HC parkering. Plassering og antall HC parkeringsplasser skal tilpasses bebyggelsen. I tillegg skal det avsettes minst 6 gjesteparkeringsplasser, hvorav minst en HC-plass.

Parkering kan være ute eller i carport/garasje.

Det skal være plass til minst to sykler for hver boenhet. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som el-sykler, lastesykler og sykkelvogner.

3.3. Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr. 10)

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, og NVE's gjeldende veileder for håndtering av overvann i arealplaner. Vannets naturlige kretsløp skal ivaretas. Overvann skal håndteres åpent og lokalt med infiltrasjonssoner, og ledes bort i trygge flomveier. Uteområder og lekeplasser skal opparbeides med gress, grus og andre permeable overflater.

Klimajustert 25-årsregn skal håndteres på egen tomt.

Minst 35% av utearealene opparbeides med infiltrasjonsareal. Ved felles opparbeidelse av planområdet kan infiltrasjon etableres samlet på uteområder og lekeplass. Totalt infiltrasjonsareal skal da være på minst 1700 m² med en gjennomsnittlig dybde på 0,2 m

Det skal anlegges en flomvei med bredde på minst 2 m og dybde på minst 0,2 m gjennom planområdet.

3.4. Støy (pbl § 12-7 nr.3 og 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. Boliger skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende støyforhold.

Støynivå fra vegtrafikk og jernbane på uteoppholdsareal som inngår i MUA, og ved sandlekeplasser skal ikke overstige L_{de} 55dB.

3.5. Forurensset grunn (pbl § 12-7 nr. 3)

Dersom det under eller etter igangsetting oppdages, eller oppstår mistanke om forurensning i grunnen, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Forurensede masser må enten fjernes eller disponeres på eiendommen slik at de ikke representerer en fare for miljøet, menneskers helse, eller for det byggverk som settes opp.

Forurensede masser som ikke disponeres på eiendommen må behandles som avfall og leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven, jf. forurensningsforskriften § 2-5.

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

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg. Solceller og solfangere skal være godt tilpasset fasaden og taket, og være av ikke reflekterende materialer

3.7. Midlertidig riggområde (pbl § 12-7 nr. 1)

Arealer til uteområder og parkeringsplasser kan benyttes til riggområde inntil ferdigstilling av alle boliger.

3.8. Frisikttlinjer (pbl § 12-7 nr. 2)

Innenfor frisikttlinjene skal terreng, vegetasjon, beplantning, plassering av innretninger og gjenstander, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Snøopplag skal plasseres utenfor frisiktsikttlinjer.

4. Bestemmelser til arealformål (§12-5)

4.1. Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse – BK (pbl § 12-5 nr.1)

4.1.1. Formål (pbl § 12-7, nr. 1 og 2)

Område BK skal nyttes til formål konsentrert småhusbebyggelse. I område BK er det tillatt å opparbeide en felles sandlekeplass, interne veier, stier og parkeringsplasser, samt oppføre garasjer carporter og boder.

4.1.2. Boligtype

I område BK er det tillatt å oppføre eneboliger (i kjede/rekke) tomannsboliger, og flermannsboliger med inntil 8 boenheter i hvert bygg. Boligene tillates oppført med saltak, flatt tak og pulttak. Takform skal være enhetlig innenfor delområder med lik type bebyggelse.

4.1.3. Tomtestørrelse, grad av utnyttning, plassering, høyde og MUA (pbl § 12-7, nr. 1 og nr. 4)

Maksimal utnyttingsgrad beregnes i %-BYA og skal være som vist på plankartet. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankartet. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense mot vei dersom innkjøring er parallell med veien. Garasje med innkjøring vinkelrett på veien kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen mot vei enn 5 meter.

Fradeling av boligtomter forutsetter en helhetlig plan for tomtene. Boligtomtene skal oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift (TEK).

Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. For garasje og carport tillates maksimal mønehøyde på 5 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og samvær mellom barn og voksne i alle aldre, og skal være universelt utformet. Uteoppholdsareal for bolig kan løses som privat eller felles uteoppholdsareal. Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet framgår i strekpunktene nedenfor.

- 200 m² for enebolig hvorav minimum 150 m² må løses på terreng
- 150 m² per boenhet i kjede og tomannsbolig hvorav minst 100 m² på terreng
- 100 m² for hver boenhet i rekkehus og tremannsbolig hvorav minst 80 m² på terreng
- 50 m² for leiligheter hvorav minst 40 m² på terreng

Uteområdene skal opparbeides med grønne overflater, beplantning, og med infiltrasjonsbassenger for overvann.

Minst 40 % av arealet for bebyggelse og anlegg skal ha permeable overflater.

Det tillates snøopplag på utearealene.

4.1.4. Estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene i volum, takform og materialbruk. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at delområder samlet fremstår harmonisk med et godt helhetlig preg. Bebyggelsen skal ha en variasjon i fargevalg og størrelse slik at den ikke fremstår monoton.

4.1.5. Tilgjengelighet og universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

Krav om tilgjengelig boenhet skal være i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17 §12-2 med veiledning).

4.1.6. Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal etableres felles renovasjon for beboere innenfor planområdet. Beholdere kan plasseres på eller delvis under bakken. Det tillates å bygge inn/skjerme avfallsdunker og beholdere. Nedgravde beholdere tillates.

4.2. Lekeplass (pbl § 12-7 nr. 4 og 14)

Lekeareal f_LEK skal opparbeides og benyttes til felles leke- og oppholdsareal for beboerne innenfor planområdet. Lekeplassen skal opparbeides med gressdekke og tilrettelegges for ulike ballspill. Den skal utstyres med lekeapparater som for eksempel huskestativ, vippedyr og balanseapparater, og med sittebenk og bord. Minst 300 m² av lekeplassen skal ha støynivå lavere enn L_{de} 55 dB. Det tillates snøopplag på lekeplassen. Lekeplassen skal ha permeabelt dekke.

4.3. Energianlegg (pbl § 12-7 nr. 1)

Nettstasjon (trafokiosk) plasseres i felt BE. Rom for varig opphold skal ha en avstand på minst 8 m fra nettstasjon.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2 og 7)

5.1. Fellesbestemmelser

Anlegg som kommunen skal overta skal utføres i henhold til kommunale normer og retningslinjer.

5.2. Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler i plankartet. Plassering av pilene er veiledende.

5.3. Offentlig kjøreveg (pbl § 12-7 nr. 1)

Områdene o_KV1-2 omfatter areal til offentlig kommunal veg. Kjøreveg o_KV2 (Nedre Begnamoen) dimensjoneres for brannvesenets utrykningskjøretøy, og skal asfalteres frem til avkjøring til boliger i Begnaparken boligområde. Det er tillatt å anlegge fartsdempere i kjørevegen.

5.4. Gang- og sykkelvei (pbl § 12-7 nr. 1)

Områdene o_GS1-2 omfatter areal til offentlig kommunal gang- og sykkelveg.

5.5. Annen veggrunn (pbl § 12-7 nr. 1)

Områdene o_AVG omfatter sideareal til offentlig veg. Arealet skal være tilsådd. Sidearealene skal blant annet benyttes til grøfter og snøopplag. Snøopplag skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner. Det er tillatt med internveier og adkomst til renovasjon som krysser sidearealene.

5.6. Jernbane (pbl § 12-7 nr. 1)

Områdene o_JB omfatter areal til jernbane. Bygging og anleggsarbeid innenfor 30 m mot jernbane kan bare gjøres med tillatelse fra Bane NOR iht jernbanelovens §10. Gjerde mot jernbanen skal være minst 1,8 m høyt.

6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

6.1. Friområde (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Felt o_FRI er område med kantvegetasjon til vassdrag (Begna elv). Skjøtsel skal utføres slik at det ivaretar kantvegetasjon langs elva og hensynet til overflateerosjon. Det er tillatt å legge vann og avløpsledninger. Det tillates snøopplag.

Søknadspliktige tiltak skal redegjøres for og konsekvensene vurderes i henhold til naturmangfoldloven.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr.6)

7.1. Naturområde i sjø og vassdrag (pbl § 12-7 nr. 1)

Felt o_NSV er område i Begna elv. Området er en del av inntaksmagasinet til Hofsoss kraftverk og ikke egnet til bruk for friluftsliv.

Det er tillatt å legge vann og avløpsledninger.

Søknadspliktige tiltak skal redegjøres for og konsekvensene vurderes i henhold til naturmangfoldloven.

8. Hensynssoner (§ 12-6)

8.1. Hensynssone for støy, rød sone (pbl. § 12-7 nr. 2, 3 og 4)

Støysone H210 – Rød støysone for vegstøy iht. T-1442 er angitt på plankartet. Det er ikke tillatt med tiltak for varig opphold i rød støysone.

8.2. Hensynssone for støy, gul sone (pbl. § 12-7 nr. 2, 3 og 4)

Støysone H220 - Gul støysone for vegstøy iht. T-1442 er angitt på plankartet. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene blir tilfredsstillende etter gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Alle boenheter innenfor hensynssone H220 skal ha tilgang på stille side. For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres. For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

8.3. Faresone flom (pbl. § 12-7 nr. 2, 3 og 4)

Flomsone H320 omfatter område som er utsatt for 200-årsflom fra Begna elv. Det er ikke tillatt med tiltak for varig opphold i flomsonen.

9. Bestemmelsesområder

9.1. Område for renovasjon (#1)

I område #1 er det tillatt å etablere felles renovasjon, og adkomst med oppstillingsplass for renovasjonsbil.