



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 512 Detaljregulering for kvartal Hønengata og Haugs gate

Utarbeidet av Storelva Arkitekter AS og HRP AS, 23.06.2026
Sist revidert 17.07.2026

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.09.2026, sak 44/26.
1. gangsbehandling i formannskapets strategi og plan, 15.09.2026, sak 31/26.
Høring og offentlig ettersyn 02.10.2026 – 13.11.2026.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNH
2. gangsbehandling i formannskapets strategi og plan, DATO, sak BHNH
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNH
-

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

Planen skal legge til rette for utvikling av Hønengata 25 og 27, og Haugs gate 10 og 12. Innenfor eiendommene legges det til rette for etablering av lavblokker med kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting.

Planen skal sikre støyskjerming, gode utearealer og godt bomiljø. Planen skal også bidra til å sikre og å bevare lokalt verneverdige bygninger og kulturmiljø ved å sikre at ny bebyggelse blir stedstilpasset, og ved å regulere deler av det eksisterende kulturmiljøet til bevaring.

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav (Jf. Pbl. § 12-7)

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før byggetillatelse gis

Før det kan gis byggetillatelse for etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen eller fylkeskommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om gjennomføring og overtakelse mellom partene må foreligge. Avtale om gjennomføring eller overtakelse skal foreligge senest ved igangsettingstillatelse.

Med søknad om tillatelse til opparbeidelse/omarbeidelse av offentlige gater, torv, kjøreveier, gang- sykkelløsninger med mer, skal det innleveres detaljert teknisk plan. Teknisk plan skal være godkjent senest ved rammetillatelse.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet være dokumentert.

2.2 Før bebyggelse kan tas i bruk

Før bebyggelse på felt BAA1 og BAA2 kan tas i bruk skal offentlig fortau i Haugs gate og utforming av Haugs gate felt o_KV3 være ferdigstilt.

Før bebyggelse på felt BAA1 og BAA2 kan tas i bruk skal skiltplan for Haugs gate/Prinsens gate være godkjent av kommunen.

Før bebyggelse på felt BAA1 og BAA2 kan tas i bruk skal teknisk infrastruktur og løsning for overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

Før bebyggelse på felt BAA1 og BAA2 kan tas i bruk skal nødvendige tiltak mot støy fra Høengata være etablert i henhold til punkt 3.3.

Før bebyggelse på felt BAA1 og BAA2 kan tas i bruk skal uteoppholdsareal og lekeareal være etablert i henhold til 3.6. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på felt BAA1 og BAA2 i vinterhalvåret kan ferdigstilling av årstidsavhengige arbeider utsettes til førstkommende vår/sommer.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.2 Støy

Boligområder med tilhørende uteoppholdsarealer og lekearealer på BAA1 og BAA2 skal sikres akseptable støyforhold i tråd med til gjeldende retningslinjer i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy i arealplaner (T-1442).

Det tillates nye bygninger til støyfølsomt bruksområde lokalisert i område med støynivå utenfor vindu over L_{den} 65 dBA fra veg. Følgende krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål gjelder:

- Støynivå på arealer som medregnes i minste uteoppholdsarealer (MUA) skal ikke overstige L_{den} 55 dBA.
- Boliger i rød støysone skal ha naturlig stille side for minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom med åpningsbart vindu mot stille side.
- Boliger i gul støysone skal ha naturlig stille side for minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom med åpningsbart vindu mot stille side.
- Det tillates avvik fra stille side med avbøtende støytiltak på vinduer på hjørneleiligheter for inntil 3 boenheter på felt BAA1 og inntil 3 boenheter på felt BAA2.

- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Balkonger i plan 01 og plan 02 som vender direkte mot Hønengata skal ligge minst 0,6 m tilbaketrukket fra byggegrensen, medregnes ikke i MUA og skal innglasses for å redusere støy og støv. Slike balkonger tillates kun om brukt i et inntrukket parti for å dele opp fasaden, jf. bestemmelse 5.1.3. Fransk balkong må ikke glasses inn.
- Eventuelle balkonger i plan 02 som ikke vender direkte mot Hønengata, men har side mot Hønengata og balkonger i plan 03 skal ha tett rekkverk ned mot dekke for å reduseres støy.
- Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan støyplager skal forebygges i anleggsperioden basert på anbefalinger og krav i til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging.
- Støyskjermer langs gater tillates ikke.

3.3 Luftforurensning

Luftinntak til boliger skal plasseres høyt og så langt som mulig unna Fv. 290 Hønengata.

3.4 Parkering

3.4.1 Parkering for bil

Det skal avsettes minst 0,5 og maksimum 1 bilparkeringsplass pr boenhet inntil 60 m² BRA.

For boenheter mellom 60 og 100 m² BRA skal det avsettes minst 1 og maksimum 1,5 bilparkeringsplass pr boenhet.

For boenheter over 100 m² BRA skal det avsettes minst 1 og maksimum 2 bilparkeringsplasser pr boenhet.

For BAA1 og BAA2 skal bilparkeringsplasser for boenheter opparbeides i garasjekjeller. Biloppstillingsplasser som ikke reserveres for en enkelt boenhet skal være felles for BAA1 og BAA2.

Det skal avsettes minst 0,5 biloppstillingsplass per 100 m² og maks 2 bilparkeringsplasser pr 100 m² for forretning og tjenesteyting. Gjesteparkering for boliger skal kunne nytte bilparkering for forretning og tjenesteyting utenom åpningstider. Det tillates oppføring av hurtiglادere for lading av elbil.

For BAA1 og BAA2 skal det avsettes minimum 5 %, og minst 1 parkeringsplass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres med nærhet til heis eller inngangsparti.

3.4.2 Parkering for sykkel

Det skal avsettes minst 1,5 sykkelparkeringsplasser pr boenhet under 50 m². Det skal avsettes minst 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet fra og med 50 m².

Det skal avsettes minst 1 sykkelparkeringer pr 100 m² for forretning og tjenesteyting.

Sykkelparkering kan etableres i garasjekjeller og på bakkeplan. Sykkelparkering på bakken skal være lett tilgjengelig. For BAA1 og BAA2 skal minst 25% av plassene for sykkelparkering være under tak.

3.5 Uteoppholdsareal og lekeareal

Uteoppholdsarealer skal være universelt utformet og utformes og tilrettelegges slik at de innbyr til bruk. Beplantning skal skje med allergivennlige vekster. Det er ikke tillatt å tilføre ny beplantning med svartelistede arter. Uteoppholdsarealer skal tilrettelegges og utformes slik at de innbyr til bruk med oppholdssoner, møblering og beplantning tilpasset det aktuelle utearealet.

For BAA1 og BAA2 skal det avsettes minimum 13 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Møteplassfunksjoner med areal tilknyttet sykkelparkering og gangsoner tilknyttet inngangsparti for boligene medregnes ikke i MUA, men kommer i tillegg. Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være minimum 350 m² og med sammenhengende og hensiktsmessig form og utforming, med minste størrelse 15 meter x 17 meter. Felt BAA2 skal ha adkomst til og skal kunne nytte felles uteoppholdsareal på felt BAA1. Felles uteoppholdsareal som medregnes i minste uteoppholdsareal for BAA1 og BAA2 på bakkeplan skal tilrettelegges og utformes slik at det innbyr til bruk på tvers av alder og funksjonsnivå med sitteplasser og lekeareal. Uteoppholdsarealer innenfor BAA1 og BAA2 skal skjermes for støy slik at de oppnår tilfredsstillende støynivå jf. punkt 3.3. Lekeareal skal skjermes mot trafikk, og skal ha direkte sollys minst 7 timer midtsommer. Lekeareal skal utformes med høy brukskvalitet med overflater som er egnet for formålet og lekeapparater som huske eller klatrestativ og sandkasse eller tilsvarende. Felt BAA2 skal i tillegg ha egne private uteoppholdsarealer i form av balkong eller terrasse på minst 5 m² per boenhet.

For felt BAA 1-2 skal det etableres universelt utformet fellesstue med tilhørende felles balkong, enten på feltene BAA1 eller BAA2. Fellesstue inkludert balkong skal til sammen være på minst 35 m².

For felt BAA 1-2 skal det etableres et universelt utformet fellesrom som skal nyttes til trening, enten på feltene BAA1 eller BAA2. Selve treningsrommet skal være på minst 60 m².

For boliger innenfor BF 1-2 skal det avsettes minst 50 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsarealer skal skjermes for støy etter T-1442 i den grad det er hensiktsmessig og mulig.

3.6 Riving

Boliger og bygninger innenfor planområdet som er krysset ut, tillates revet.

3.7 Fjernvarme

Det er tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor BAA1 og BAA2.

3.8 Skilt og lys fra tjenesteyting og forretning

Eventuelle skilt skal være underordnet og harmonere med bygningens utforming etter kommunens enhver tids gjeldende formingsveileder. Pulserende belysning fra skilt eller

lokaler for tjenesteyting og forretning tillates ikke. Lys skal ha sensorer som reguleres avhengig av utelys.

3.9 Overvann

Overvann skal håndteres i samsvar med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

3.10 Renovasjon for BAA1 og BAA2

Det skal benyttes nedgravd renovasjonsløsning for BAA1 og BAA2, og henting av avfall gjennomføres på BAA2. Det tillates ikke heising av renovasjon over offentlig vei/fortau. Det skal tilrettelegges for snumuligheter for renovasjonsbil og brannbil innenfor BAA2.

4 Fellesbestemmelser – dokumentasjonskrav til byggesøknad

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn estetisk redegjørelse for tiltaket og dokumentasjon som inneholder kart og dokumentasjon i henhold til krav i 4.1.1 og 4.1.2. Byggets tilpasning til eksisterende gesims- og mønehøyder i gateløpet skal være dokumentert.

Det må videre gjennomføres geoteknisk stabilitetsvurdering av fundamentering og lokalstabilitet for tomt og byggegrunn, eventuelle behov for tiltak skal beskrives og følges opp. Vurderingen skal gjennomføres av geoteknisk fagkyndig.

4.1.1 Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss

Skal vise alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader.

4.1.2 Utomhusplan

Utomhusplanen i målestokk 1:500 skal ved rammesøknad inneholde:

- Teknisk infrastruktur og hovedgrep i overvannshåndtering
- Felles uteoppholdsareal og lekearealer
- Atkomst til planområdet og sporingskurve for varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy
- Areal for varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy
- Areal for snøopplag.
- Plassering av: bilparkering og sykkelparkering på terreng
- Frittstående bygg for bod/sykkelparkering
- Utforming av støyskjerming for utearealer

4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Ved igangsettingstillatelse skal følgende planer foreligge/suppleres:

4.2.1 Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss

Fasadeoppriss skal vise materialbruk, farger og detaljering. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier, støyskjermingstiltak for balkonger og terrasser og felles uteoppholdsarealer og lignende skal også vises.

4.2.2 Detaljert utomhus- og overvannsplan

Følgende skal suppleres og detaljeres i utomhusplan med målestokk 1:500 og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Utforming, møblering, beplantning og belysning felles uteoppholdsarealer og type lekeapparater og dekke for lekearealer
- Utforming og plassering av eventuelle skilt
- Detaljert overvannsplan
- Eventuelle gjerder mot nabobebyggelse.

Planen skal inneholde nødvendige kart og redegjørelser som viser hvordan:

- Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.
- Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av visuelle tiltak som blågrønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.
- Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum eller vannspeil.

4.2.3 Anlegg- og miljøoppfølgingsplan

Anlegg- og miljøoppfølgingsplanen skal inneholde tiltak, redegjørelser og situasjonskart som viser:

- Kjøremønster for anleggstrafikk
- Redegjørelse for støv og støy, og begrensnig av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520 punkt 6.2 og T-1442 punkt 6.2.
- Redegjørelse for hvordan det skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser forbi anlegget
- Redegjørelse for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden
- Anleggsplanen skal omtale miljøoppfølging med redegjørelse og plan for:

- Massehåndtering og bortkjøring av overskuddsmasser
- Masseregnskap
- Redegjørelse for håndtering av forurensede masser hvis funn.

Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5 og 12-7)

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bolig, forretning og tjenesteyting – BAA1-2

5.1.1 Formål

Området BAA1-2 skal nyttes til lavblokkbebyggelse for bolig med tilhørende funksjoner og anlegg, forretning og tjenesteyting. Forretning og tjenesteyting kan etableres på grunnplan og i kjelleretasje der det ligger til rette for dette, og kan etableres enten kun på felt BAA1, kun felt BAA2 eller på både felt BAA1 og BAA2 eller på verken BAA1 eller BAA2. Det tillates til sammen maks 30 boenheter innenfor felt BAA1 og BAA2. Innenfor BAA1 tillates maksimalt 21 boenheter om det kun bygges boligformål, og maksimalt 17 om det bygges næring i deler av første etasje. Innenfor BAA2 tillates maksimalt 9 boenheter om det kun bygges boligformål, og maksimalt 6 om det bygges næring i første etasje.

5.1.2 Utnyttingsgrad og høyde

Tillatt bruksareal BAA1 skal ikke overstige maksimalt BRA 1600 m². Kjeller plan 00 inkludert medkjøringsrampe til parkeringskjeller medregnes ikke i BRA.

Tillatt bruksareal BAA2 skal ikke overstige maksimalt BRA 600 m². Kjeller plan 00 inkludert nedsenket areal utenfor kjellerplan 00 og utvendig trapp medregnes ikke i BRA.

Innenfor BAA1 skal det etableres uteoppholdsareal inkludert lekeareal med minimum 350 m² på bakkeplan, jf. punkt 3.5

BAA1 kan bebygges med lavblokkbebyggelse i inntil tre etasjer over bakken. Det tillates etablering av kjeller. Maksimal gesimshøyde er kote 85,35 moh. Maksimal mønehøyde er kote 89,8 moh.

BAA2 kan bebygges med lavblokk i inntil tre etasjer over bakken. Det tillates etablering av kjeller. Maksimal gesimshøyde er kote 85,02 moh. Maksimal mønehøyde er kote 89,55 moh.

Takopplett og arker tillates med høyere gesims, forutsatt at disse underordner seg hovedtaket. Takopplett og arker skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden mot Hønengata, og ikke mer enn 60 % av fasadelengden mot Haugsgate. Mot bakgård kan en større andel takopplett og arker tillates, for å gi adkomst til boliger fra svalgang. Hovedtaket skal føres til hjørnene av byggene, slik at takformen oppfattes som saltak fra gata. Takopplett og arker skal ikke føres opp til mønet.

Avvik fra gesimshøyden kan tillates i forbindelse med inntrukne partier for å dele opp fasaden, jf. bestemmelse 5.1.3, forutsatt at disse underordner seg hovedtaket.

Tekniske installasjoner som stikker opp over taket, skal plasseres på den siden av møne som vender vekk fra gatene, og skal ikke være synlige i øyenhøyde fra Hønengata. Tekniske installasjoner skal ikke dekke mer enn 10% av takflaten.

Frittliggende sykkelkur/boder på bakkeplan kan etableres med maksimal gesimshøyde 3,2 m.

5.1.3 Utforming og omgivelseskvalitet

Hensikten med bestemmelser om utforming og omgivelseskvalitet er å sikre at ny bebyggelse blir stedstilpasset eksisterende bygninger og eksisterende kulturmiljø. Ny bebyggelse skal utformes slik at den oppfattes som flere enkeltvolumer tilpasset den historiske tomte- og bebyggelsesstrukturen. Ny bebyggelse skal videreføre kulturmiljøets dominerende karaktertrekk med saltak, opplevde fasadelengder, og tydelig hovedgesimslinje mot gater.

- Ny bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell- og materialkvalitet, og med et helhetlig og harmonisk arkitektonisk uttrykk, med variasjon i kledning, materialvalg og fargebruk som støtter seg til eksisterende kulturmiljø. Lange fasader skal brytes opp med fysisk innhakk i fasade, vertikal inndeling og/ eller ulik farge- og materialbruk med formål om å tilpasse seg skala på eksisterende kulturmiljø. Mot Hønengata på felt BAA1, skal det etableres et inntrukket vertikalt parti med bredde minimum 3,9 meter og dybde minimum 0,6 meter.
- Hovedbebyggelse skal plasseres i byggegrense mot vei med formål om å oppnå visuell byggelinje i Hønengata, Haugsgate og Gullagata. Mindre avvik fra byggegrense tillates så fremt formålet om visuell byggelinje blir ivaretatt.
- Det tillates ikke svalganger mot gatene.
- Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Balkonger skal være del av bygningens arkitektur, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende.
- Det tillates ikke utendørs lagring på balkonger, terrasser og i svalganger.
- Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming, plassering, materialbruk og fargevalg.
- Balkonger kan krages ut inntil 1.5 meter ut over byggeformålet og ut over byggegrenser. Balkonger skal ikke krage over samferdselsareal inkludert fortau med mindre de er minst 4 meter opp.
- Bebyggelse skal ha saltak og med minst 35 grader takvinkel. Opplett og ark og lignende tillates med lavere takvinkel. Sykkelskur og lignende tillates med lavere takvinkel.
- Det tillates etablert solcelleanlegg på tak, forutsatt at solcelleanlegget fremstår som en integrert del av det arkitektonisk uttrykket.

5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BF1-2

5.2.1 Formål

Området skal benyttes til boligformål med tilhørende anlegg, herunder garasjer, carporter og boder.

Eksisterende boliger i hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø skal ved endringer følge bestemmelse 8.

5.2.2 Boligtype

Boligene skal være frittliggende småhusbebyggelse herunder; eneboliger og med eventuelle eksisterende godkjente hybel/sokkelleiligheter.

5.2.3 Utnyttingsgrad, utforming og høyde

Maks tillatte utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Maks tillatte høyder er 8,0 m gesims og 9,0 meter møne.

Gesims- og mønehøyder skal tilpasses omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fellesbestemmelser

6.1.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Teknisk plan som berører vei skal godkjennes av veieier i henhold til krav i punkt 2.1.

Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist i teknisk plan.

6.2 Kjøreveg - KV

6.2.1 Formål og bruk

Formål o_KV 1-5 skal brukes til kjøreveg og er offentlig.

6.3 Fortau –FO

6.3.1 Formål og bruk

Formål o_FO 1-6 skal brukes til offentlig fortau og ferdsel for gående og syklende.

6.4 Sykkelanlegg – SA

6.4.1 Formål og bruk

Formål o_SA 1-2 skal brukes til sykkelveg og er offentlig.

6.5 Annen veggrunn - grøntareal – AVG

6.5.1 Formål og bruk

Formål o AVG 1-5 skal brukes til annen veggrunn og er offentlige. Arealene skal behandles som en del samferdselsanleggets samlede utforming. Arealene innenfor formålet annen veggrunn kan benyttes til skulder, grøft og snøopplag, og skal ikke komme til hinder for avkjørsler eller friskt. Det tillates etablert belysning.

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

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

Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare

7.1 Friskt H140

7.1.1 Formål og bruk

Hensynssone H140 viser frisktsoner. Frisktsoner skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, byggverk eller andre elementer mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Støy rød sone H210

7.2.1 Formål og bruk

Hensynssone H210 viser områder med støy etter rød støysone iht. grenseverdier i T-1442/21. Det tillates oppføring av boliger i rød støysone. Krav i punkt 3.4 gjelder.

7.3 Støy gul sone H220

7.3.1 Formål og bruk

Hensynssone H220 viser områder med støy etter gul støysone iht. grenseverdier i T-1442/21. Det tillates oppføring av boliger i gul støysone. Krav i punkt 3.4 gjelder.

7.4 Flomfare aktsomhetsområde H320

Innenfor området skal det utvises særlig aktsomhet ved prosjektering og utførelse av tiltak.

8 Kulturminner

8.1 Bevaring kulturmiljø, H570

Hensikten med bevaring kulturmiljø er å sikre at kulturhistorisk verdifull bebyggelse og andre historiefortellende elementer sikres for fremtiden.

Ved endring av bygninger innenfor hensynssonen skal bygningenes opprinnelige utforming og områdets karakter hensyntas slik at endringene tilpasser seg og underordner seg eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Verneverdige bygninger skal settes i stand etter antikvariske prinsipper. Opprinnelige eller eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel listverk og taktekke skal bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom opprinnelige bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygning eller bygningsdeler bør gjøres på dokumentert grunnlag.

Bygninger innenfor hensynssonen skal ikke rives med mindre skade eller forfall er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved rivesøknad skal det legges ved tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig med tekst og bilder som viser omfang av skadene. Det skal også sendes inn forslag til nytt bygg. Dokumentasjonskrav for skade gjelder ikke dersom bygning har fått uopprettelige skader etter brann.

Ny bebyggelse kan oppføres dersom områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Ny bebyggelse skal gis plassering og utforming med henhold til størrelse, form, materialer, detaljering og farger mm. som harmonerer og samspiller med eksisterende verneverdig bebyggelse i området.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for følgende:

- Konsekvenser for områdets kulturmiljø og verneverdi.
- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
- Byggehøyder og volum i forhold til eksisterende byggehøyder
- Fasadeuttrykk med form, karakter, mønretning, materialbruk, fargebruk og detaljering
- Nær- og fjernvirkning

8.2 Bygg som skal bevares – pbl. § 12-7 nr.6

Bygg som skal bevares er avmerket i plankart. Hensikten med bygg som skal bevares er å ivareta særskilte kulturhistoriske verdier for fremtiden.

Ved vedlikehold eller utskifting av bygningsdeler skal opprinnelige eller eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel listverk og taktekke skal bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom opprinnelige bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygning eller bygningsdeler bør gjøres på dokumentert grunnlag.

Tiltak som vil endre verneverdige bygningers utseende, er søknadspliktige.

Bygg som skal bevares kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. For bevaringsverdige bygg tillates det ikke oppføring av tilbygg, påbygging eller ombygging som påvirker fasade.

Bygg som skal bevares tillates ikke revet med mindre skade eller forfall er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved rivesøknad skal det legges ved tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig med tekst og bilder som viser omfang av skadene. Kommunen kan sette krav til at bygningen skal dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater, av antikvarisk fagkyndig. Det skal også sendes inn forslag til nytt bygg. Dokumentasjonskrav for skade gjelder ikke dersom bygning har fått uopprettelige skader etter brann.