



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 527 Områderegulering for Haugsbygd B-D

Utarbeidet av Ringerike kommune 15.01.2025

Behandling av planforslag i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 02.02.2026, sak 04/26
Behandling av planforslag i formannskapet Strategi og plan, 10.10.2026, sak 05/26
Høring og offentlig ettersyn 27.02.2026 – 10.04.2026.
Sluttbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNH
Sluttbehandling i formannskapet strategi og plan, DATO, sak BHNH
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNH

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	§ 2 pkt b) endret i henhold til vedtak i bygningsrådet 08.10.86, sak 414/86	04.11.2005	sh
02	§ 2 pkt b) endret for 5 boligtomter som inngår i reg.plan nr 99-10	04.11.2005	sh

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 planvasken er å endre/revidere planen for å beskytte viktige naturverdier innenfor planområdet for områder som ikke er bygd ut. Videre er hensikten å endre planen til at den er i tråd med formålene og intensjoner i kommuneplanen. Det er derfor tatt inn områder som er avklart i gjeldende arealdel og forslag til ny. En siste hensikt med planvasken har vært å oppdatere planen til gjeldende regler og praksis for fremstilling av plankart og bestemmelser.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggesøknad gjøres greie for disse forhold.

Avkjørsel ut mot offentlig vei og/eller gang- og sykkelvei skal ha friskt i henhold til statens vegvesens gjeldende håndbøker. Kommunen gir ikke tillatelse til bebyggelse i frisktsonen. Vegetasjon kan være inntil 0,5 meter i frisktsonen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B1-2, BF1-17, BK1-2, BH, VF)

Bebyggelse skal ha god form og materialbehandling. Bygninger i samme felt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler, materiale og farge.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhus (BF1-17)

I felt BF1-17 skal det være frittliggende eneboliger.

Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

Utnyttingsgrad skal innenfor felt BF9 være maksimalt 25 % BYA. Innenfor felt BF1-8 og BF10-17 er maksimalt tiltatt utnyttelsesgrad 20% BYA. Garasje medregnes i % BYA.

Garasjen skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknad for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen bør være lik omkringliggende bebyggelse.

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhus (BK1-2)

I felt BK1 skal det være rekkehusbebyggelse, innafor felt BK1-2 skal det være terrasse- eller rekkehusbebyggelse.

Utnyttingsgrad er maksimalt 20 % BYA innenfor BK1 og 25 % BYA innenfor BK2.

Terrassehusene kan oppføres i inntil 4 etasjer terrasserende utforming. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.

Ved innsending av søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasje, parkeringsplasser, lekeplasser, renovasjon, m.v.

3.1.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (BH, VF)

I området kan oppføres bygninger inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Utnyttingsgrad er maksimalt 20 % BYA.

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.2.1 Naturområde (GN)

Det skal unngås nedbygging av natur. Det kan gis tillatelse til tiltak som er forenelig med arealformålet og har allmenntilgjengelige formål.

3.2.2 Friområde, (FRI)

Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk, og som ikke er til hinder for allmennheten.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel er gjeldene.

3.3.2 Naturvern, (felt NV)

Alle tiltak er søknadspliktig.

Det tillattes ikke tiltak eller inngrep som kan redusere naturverdiene i området. Hogst eller avliving av asketrær og andre edellauvtrær med stammediameter over 40 cm i brysthøyde er forbudt.

Busker og yngre trær kan fjernes.

Trær som er til fare for bygninger eller negativt påvirker dyrket mark kan hugges og fjernes.

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

5.1 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§§ 11-8 c jf. 12-6) (H560)

Dragehode (*Dracocephalum ruyschiana*) som prioritert art er vernet etter forskrift FOR-2011-05-20-517.

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt. Som ødeleggelse regnes utbygging, graving, masseuttak, utfylling og lagring av masser, dyrking, gjødsling og andre handlinger dersom de er egnet til å skade, forandre, tildekke eller på annen måte forringe individer av arten. Som «andre handlinger» regnes blant annet svært intensivt beite, langvarig skyggelegging av bakkevegetasjonen, tilplanting og kjøring med tunge maskiner.

5.2 Plankrav (§ 12-7 nr. 11) (#1-2)

Innenfor bestemmelsesområde #1-2 er det krav om detaljregulering for tiltak nevnt i pbl. § 20-1 og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

5.2.1 Unntak fra plankrav

Følgene har unntak fra plankrav:

- a. Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5)
- b. Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- c. Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- d. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- e. Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg