

## **REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RINGÅSEN 2, RINGERIKE KOMMUNE.**

### **§ 1**

De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrenser.

### **§ 2**

Byggeområdet skal ha åpen villamessig bebyggelse bestående av eneboliger i en etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

### **§ 3**

Bebyggelsens grunnflate, eksklusive garasje, skal ikke overstige 15% av tomtens nettoareal.

### **§ 4**

Garasjen oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 kvadratmeter og skal være tilpasset, bolighuset med hensyn til matrialevalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene opprøres, 1 meter fra nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med veien gjennom byggeområdet kan plasseres i to meters avstand fra veggrensen.

Garasjens plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. For hver enkelt eiendom skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass på egen grunn for oppstilling av minst 1 bil.

### **§ 5**

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg.

### **§ 6**

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor bygningsrådet anser at gjerde er nødvendig for å sikre trygg ferdsel - kan dette pålegges oppført.

## § 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenereende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart, men frisikt-områdene forutsettes holdt fri for sithindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk som rager mer enn 0,5 m opp over tilstøtende veiens nivå. De ubebygde områder bør imidlertid gis en tiltalende form og behandling.

## § 8

I fellesarealet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til dette f.eks. barnepark med tilhørende husvær, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk.

## § 9

Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme fredet fast fornminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

## § 10

Før utbygging tar til skal evt. nødvendige tiltak mot vegtrafikkstøy være ivaretatt.

## § 11

Før tomten fradeles og bebygges skal følgende fellesanlegg opparbeides:

1. Ballfelt S. Ringåsen.
2. Ballfelt N. Ringåsen.
3. Gangfelt langs adkomstvegen frem til N. Ringåsen.
4. Nåværende snuplass i enden av N. Ringåsen veg endres etter reguleringsplanen (fjernes).

Nærmere detaljer om gjennomføringen fastsettes i utbyggingsavtalen.

## § 12

Før utbygging kan skje på de flateregulerte boligfeltene må det foreligge bebyggelsesplaner godkjent av bygningsrådet.

### § 13

De regulerte fellesarealer skal tilskjøtes de eiendommer som naturlig sogner til dem.

### § 14

Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og byggevedtektene for kommunen.

Teknisk sektor, reguleringskontoret den, 6/9-1989.

Vedtatt i Ringerike kommunestyre 28.9.89, sak 102.

Ny dato: 29. november 1989.



---

## Notat

---

**Til** : Byggesakskontoret (BYG)  
**Fra** : Areal- og byplankontoret (ABY)  
**Kopi** : Plan- og bygningsleder

Saknr.	Løpenr.	Arkivkode	Dato
00/02269-003	023245/00	BYG 42/75	07.09.00

---

### RINGÅSEN - TOLKNING AV REGULERINGSBESTEMMELSENE

Vi viser til spørsmål fra dere i forbindelse med byggesaker på gbnr 42/75 og 40/39.

Spørsmålene:

1. Hvilket syn har ABY på søknaden om deling av 42/75?
2. Kan det tillates flere garasjer på hver inntil 40m<sup>2</sup> pr eiendom?
3. Er det greit med carport i tillegg til garasjen når grunnflaten ikke skal overstige 40m<sup>2</sup>?
4. Dersom det bygges bod som tilbygg til garasjen, kan den da være større enn 40m<sup>2</sup>?
5. Kan bod bygges som frittstående uthus?

Reguleringsbestemmelsene for området angir (blant annet):

- åpen villamessig bebyggelse
- eneboliger i en etasje + eventuelt sokkel
- grunnflate, eks. garasje, ikke over 15% av tomtens nettoareal
- garasje ikke over 40m<sup>2</sup>
- garasje kan oppføres 1m fra nabogrense
- enhetlig og harmonisk utførelse av bebyggelsen

Svar:

1. ABY har ingen prinsipielle motforestillinger mot deling av gbnr 42/75.

Vi legger følgende forutsetninger til grunn:

- Utnyttelsesgraden for hver av de fradelte tomtene blir som i opprinnelig plan.
- Tomtegrenser for 42/75 er fastsatt i reguleringsplanen. Deling representerer avvik og må behandles som endring av planen.
- Endringen kan, dersom det ikke kommer merknader av vesentlig betydning, gjennomføres som en mindre vesentlig endring.
- Før vi kan fatte eventuelt endringsvedtak må vi få oversendt dokumentasjon på at naboene er varslet om og har fått anledning til å uttale seg til endringsforslaget.
- Gebyr for mindre vesentlig endring, 10GG, skal være betalt før vi behandler saken.

2. Det kan føres opp flere garasjer på hver inntil 40 m<sup>2</sup> pr eiendom.

MEN:

- Bare *en* garasje inntil 40m<sup>2</sup> kan unntas ved beregning av utnyttelsesgraden
  - Ved flere bygninger på samme eiendom må plasseringen vurderes, slik at det samlede volumet ikke blir for dominerende og bebyggelsesmønsteret ikke bryter med strøkskarakteren.
  - Reguleringsbestemmelsene er ikke klinkende klare på dette punktet. Det må derfor legges vekt på tidligere praksis. Forskjellsbehandling må unngås. Reguleringsbestemmelsernes krav om enhetlig og harmonisk utførelse av bebyggelsen tilsier også at gjeldende praksis videreføres.
3. Carport kan føres opp i tillegg til garasje, dersom samlet areal ikke overstiger 40m<sup>2</sup>
- Viktigere enn om det er garasje eller carport er utformingen av garasjen/carporten. Det må her legges stor vekt på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg.
4. Ved bygging av bod som tilbygg til garasjen kan bygget ikke være større enn 40m<sup>2</sup>.
- Her må det legges vekt på at garasjen er tillatt oppført kun 1m fra nabogrense, og at større garasjer kan oppleves for dominerende av naboen.
  - Det er heller ikke ønskelig at garasjene blir for store og visuelt dominerende i boligområdet.
5. Bod kan bygges som frittstående uthus
- Under forutsetning av at krav til utnyttelsesgrad ikke overstiges
  - Uthuset må stå i stil med huset (god form og materialbehandling og en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg)

Med hilsen

Gunnar Hallsteinsen  
fagansvarlig, areal- og byplan

Saksbehandler: Ståle Hansteen