



RINGERIKE KOMMUNE

Reguleringsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_441 Detaljregulering for Midtmoen 1

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS 20.02.2020
Sist revidert 26.11.2025 av Ringerike kommune

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.11.2018, sak 80/18
Høring og offentlig ettersyn 28.11.2019 – 07.01.2019
 2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 12.04.2021, sak 21/21
 2. gangsbehandling i formannskapetets Strategi og plan 21.04.2021, sak 13/21
- Vedtak i kommunestyret 06.05.2021, sak 90/21

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
Nr. 01	FORESLÅTT ENDRING FOR STØY VED Å TILLATE FASADE INNENFOR 66 DB, SAMT PRESISERE VILKÅR FOR BRUK AV DEMPET FASADE. DETTE FOR Å TILPASSE BEGREP TIL NY STØYFORSKRIFT (SKILLE MELLOM STILLE SIDE OG DEMPET FASADE). TILLATTE AVBØTENDE TILTAK VIL VÆRE LIKE SOM FOR GJELDENE PLAN. SE PKT 1.3.1- DET ER SATT KRAV TIL AT MINIMUM 67% AV BOENHETENE SKAL HA TILGANG TIL STILLE SIDE.	22.08.25	AL
Nr. 02	TILLATT TYPOLOGI ER FORESLÅTT ENDRET FRA 2 FIREMANNSBOLIGER MED TILSAMMEN 8 BOENHETER, TIL 1 LAVBLOKK MED INNTIL 9 ENHETER. SE PKT 2.2. I DEN FORBINDELSE TILLATES OGSÅ TEKNISK ROM FOR HEIS OVER MAKS MØNE. SE PKT 2.2.2.		
Nr.03	MAKS HØYDE FORESLÅS ENDRET FRA 8,5 M TIL 9,2 M, OG TAKFORM FORESLÅS ENDRET FRA KRAV OM SALTAK TIL Å TILLATE FLATT TAK, MEN DA MED KRAV OM MARKERT OVERGANG MELLOM ANDRE OG TREDJE ETASJE. SE PKT 2.2.2 OG 2.2.3. GESIMSHØYDE GARASJE FORESLÅS ENDRET FRA 3,0 M -3,2 M, MØNEHØYDE ER UENDRET. PKT 3.5 F)		
Nr.04	FORMÅLSBETEGNELSER ER TILPASSET NY KARTFORSKRIFT, OG TIDLIGERE FORMÅL BKS1 OG BKS2 ER SLÅTT SAMMEN TIL ETT FORMÅL. ANGÅR FLERE PUNKTER I BESTEMMELSENE.TURVEI ER LAGT INN SOM EGET FORMÅL FOR Å SIKRE SNARVEI, OG FORM PÅ REGULERT AREAL FOR LEK, F LEK, ER JUSTERT I FORM, MEN STØRRELSE ER VIDERE FØRT. OMRÅDE F GG UTGÅR.		
Nr.05	DET FORESLÅS Å ENDRE PARKERINGSKRAVET I BESTEMMELSE 1.3.3 FRA «SKAL HA CARPORT/GARASJE» TIL «KAN HA CARPORT/GARASJE» FOR Å IVARETA FLEKSIBILITET I UTFORMINGEN AV OMRÅDE F P.		
Nr.06	"BRANNKONSEPT UTEN BEHOV FOR OPPSTILLING PÅ ELLER LANGS RIKSVEGENS AREAL" LAGT TIL SOM ET PUNKT UNDER 2.1 DOKUMENTASJONSKRAV VED SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	26.11.25	HH
Nr.07	KRAV TIL AT MINIMUM 67% AV BOENHETENE SKAL HA TILGANG TIL STILLE SIDE ER ENDRET TIL 66%		

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

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.

Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl. § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt 1)
 - Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (1112) (BK)
 - Renovasjonsanlegg (1550) (f_RA)
 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg. Støttemur og beplantning (1590) (f_ABA)
 - Lekeplass (1610) (f_LEK)

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

- Kjøreveg (2011) (f_KV)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019) (o_AVG1 og o_AVG2)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019) (f_AVG3)
- Parkering (2080) (f_P)

3. Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringssone – Frisikt (H-140)
- Støysone – Støy (H210) Rød sone iht. T-1442
- Støysone – Støy (H220) Gul sone iht. T-1442

Formålsbestemmelser

1. Fellesbestemmelser

1.1 Estetiske krav og bruk av arealer (pbl. § 12-7, punkt.1)

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

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

Planområdet skal i utgangspunktet ha lokal overvannshåndtering. Ringerike kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overvann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvannshåndteringen innenfor planområdet skal primært ha overflatebaserte løsninger. Takvann fordrøyes på egen tomt. Overvannshåndteringen skal som hovedregel være i tråd med kommunens gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering, og kan ikke ledes rett ut i elveskråningen pga stabilitet. Eventuelle andre løsninger må avklares med kommunen.

Tilkobling til Statens Vegvesens overvannssystem for gang-/ sykkelveg og kjøreveveg tillates ikke.

1.3 Funksjon og kvalitetskrav (pbl. § 12-7, punkt 12)

1.3.1 Støy

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 66$ dB fra veitrafikk, forutsatt at alle boenheter får en stille side/dempet fasade hvor $L_{den} = 55$ dB eller lavere. Minst 66% av boenhetene skal ha tilgang til naturlig stille side.

Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål, derav minimum ett soverom, skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade. Dette soverommet skal ha åpningsbart vindu. Støyreducerende tiltak på balkonger/terrasser tillates for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Soverom som ikke vender mot stille side må ha minst ett åpningsbart vindu med lokal støyskjerming/dempet fasade.

Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.

Det tillates gjennomført støytiltak som beskrevet i støyrapport, revisjon dato 31.01.2025, eller nyeste revisjon av denne, for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på fasader, uteoppholdsareal og lekeplass.

1.3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer skal være av god kvalitet, sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, slik at de kan brukes av alle aldersgrupper, og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne. Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Lekeplassen på minimum 200 m², felt f_LEK, medregnes i uteoppholdsarealet. Deler av uteoppholdsarealet kan løses på private balkonger/terrasser. Hver balkong/terrasse skal være på minimum 8,5 m².

1.3.3 Parkering og utvendige boder

Det avsettes 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet, samt minimum 2 sykkelparkeringer pr. boenhet. Det kan være inntil 9 carporter/garasjer. I tillegg avsettes minimum 1 parkeringsplass

for bil som skal være utformet som HC-parkering. Det skal oppføres 1 utvendig bod pr. boenhet.

1.3.4 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområder. 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.

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

Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses og kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune skal varsles.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Med rammesøknader skal følge:

- Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.
- Utomhusplan i målestokk 1:500, som for alle fellesarealer og ubebygde deler av felter skal vise:
 - Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny vegetasjon og, hvis aktuelt, eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier (iht. Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune)
 - Plassering av eventuelle kommunaltekniske anlegg som sluk, kummer og ledninger
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - Parkering for sykkel og plassering av utvendige boder
 - Parkering for bil; biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
 - Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - Materialbruk
 - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo
 - Plantevalg
- Brannkonsept uten behov for oppstilling på eller langs riksvegens areal.

2.2 BK Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (pbl. § 12.7.5)

Innenfor feltene BK tillates det oppføring av en lavblokk på tre etasjer, med inntil 9 boenheter.

2.2.1 Grad av utnytting, utforming, arealbruk, bygninger og anlegg (pbl. § 12-7, pkt. 1)

Utnyttelse av BK skal ikke overskride 50% BYA.

2.2.2 Møne og gesimshøyde (pbl. § 12-7, pkt. 1)

Maksimal gesims-/mønehøyde skal ikke overskride 9,2 meter høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende boder innenfor område BK tillates oppført med maksimal gesims-/mønehøyde inntil 3,2 m høyde over gjennomsnittlig planert terreng.

Teknisk anlegg på tak for heis o.l tillates 1,0 m over maksimal gesimshøyde. Disse kan utgjøre maksimalt 10% av underliggende takflate.

2.2.3 Estetiske forhold (pbl. § 12-7, pkt. 1)

Bygningene innenfor BK kan utformes med flatt tak, og skal utformes med et materialskifte mellom andre etasje og tredje etasje, som skal utformes som en markant gesimslinje. Alle bygninger innen planområdet skal harmoniseres i en enhetlig arkitektur.

Bebyggelsen i planområdets lengderetning mot Rv7 skal brytes opp ved at støyskjerm tilknyttet og mellom bebyggelsen skal oppføres i transparent materiale. Boder tillates oppført langs Rv7 forutsatt at bodrekken deles opp visuelt. Det kan for eksempel gjøres gjennom felter/innslag av glass eller annet materiale, eller innhakk i formen kombinert med møblering og/eller beplantning.

Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres med tre i fasade.

2.2.4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (pbl. § 12-7, punkt.4)

Ubebygde arealer skal tilpasses bevegelses, orienterings- og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår. Leiligheter i 1. etasje skal være utformet som tilgjengelige boenheter (jf. KP § 5.9).

2.3 f_RA: Renovasjonsanlegg (pbl. § 12-7, punkt. 4)

Det lages felles areal for renovasjon f_RA for beboere innenfor planområdet. Arealet skal benyttes til felles oppstilling av avfallsdunker. Enkle konstruksjoner til takoverbygg for avfallsdunker kan tillates. Konstruksjonene må ikke virke ruvende, og må ikke komme i konflikt med frisiktsone mot vei.

2.4 f_LEK: Lekeplass, bruk av arealer og eieform (pbl. § 12-7, punkt. 4 og punkt. 14)

Felt f_LEK skal nyttes og opparbeides til felles leke- og oppholdsareal for beboerne innenfor planområdet. Lekearealet skal være minimum 200 m², og skal ha tilfredsstillende støyforhold, god soltilgang og være sikret mot trafikklfare. Arealet opparbeides med grønne, universelt utformede overflater og lekeapparater som sandkasse, huskestativ og sittebenk. En støyskjerm skal oppføres, og plasseres slik at den skjermer lekearealet og boenhetene best mulig mot støy. Skjermen kan være inntil 2,5 meter høy, og maksimalt 7 m lang. Støyskjerm skal oppføres i transparent materiale.

2.5 f_ABA: Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg. Støttemur og beplantning (pbl. § 12-7, punkt. 2 og punkt. 4)

f_ABA skal benyttes til støttemur og lav beplantning. Maksimal tillatt høyde på muren er 2,2 meter.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 f_KV: Kjøreveg (pbl. § 12.7 punkt.1 og punkt.14)

f_KV er innkjøring til parkeringsareal.

3.2 o_AVG1 og o_AVG2: Annen veggrunn – Grøntareal (pbl. §12.7 punkt 1 og punkt.14)

o_AVG1 og o_AVG2 er offentlig grøntareal. Arealene skal benyttes til grøft, slik at overvann og smeltevann dreneres rett ned i bakken. Det tillates at arealene brukes til snø-opplag fra veien Midtmoen. Snø-opplag skal ikke komme i konflikt med frisiktsone.

3.3 f_AVG3: Annen veggrunn – Grøntareal (pbl. §12.7 punkt 1 og punkt.14)

f_AVG3 er grøntareal som blant annet skal benyttes til snø-opplag fra gang-/sykkelveg langs riksvei 7.

3.4 f_P: Parkering (pbl. § 12.7 punkt.1 og punkt.14)

f_P kan bebygges innenfor byggegrensen. Arealet skal være felles parkeringsplass for beboere i planområdet. Arealet kan bebygges med garasjer, utvendige boder og boder for sykkelparkering. Arealet skal også brukes til snø-opplag på egen tomt.

For garasjer og boder er maksimal gesimshøyde 3,2 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4. Grønnstruktur

4.1 f_TV: Turvei (pbl. § 12.5 punkt.3)

f_TV skal videreføres som allment tilgjengelig turvei gjennom området.

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

5.1 H-140_ 1-2: Frisiktsone (pbl. §12.6)

Frisiktsone H-140 er vist med skravur i plankartet. Bestemmelsen gjelder for arealet som ligger innenfor planområdet. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Bygg, anlegg, vegetasjon eller annet som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snø-opplag må ikke være til hinder for frisiktsonen.

5.2 H-210 Hensynssone for støy, rød sone (pbl. §12.7)

Støysone H210 Rød støysone iht. T – 1442 (H210) er angitt på plankartet med skravur. Innenfor sonen tillates ikke nye tiltak eller bygg ment for varig opphold uten støyreducerende tiltak.

Støysone H220 Gul støysone iht. T – 1442 (H220) er angitt på plankartet med skravur. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende etter gjeldene retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Tiltaket skal dokumenteres og godkjennes av kommunen senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

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

6.1 Før igangsettingstillatelse gis

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 bebyggelse innenfor planområdet skal plan for overvannshåndtering være godkjent.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal tilfredsstillende støyforhold være dokumentert og støyskjermingstiltak godkjent, jf. § 1.3.1, § 4.2 og støyrapport, revisjon dato 30.01.2025, eller nyeste revisjon av denne.

6.2 Før midlertidig brukstillatelse gis

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal felles

parkeringsareal, felt f_P, være opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal ubebygde arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 2.1.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivarettatt, jf. § 1.3.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §§ 2.1 og 2.3.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal støyskjermingstiltak, inkludert støyskjerm for leke- og uteoppholdsarealer være etablert, jf. § 1.3.1, § 4.2 og støyrapport, revisjon dato 31.01.2025, eller nyeste revisjon av denne.

