



REGULERINGSBESTEMMELSER 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7

Utarbeidet av Gunnar Hallsteinsen, Sivilarkitekt MNAL, i samarbeid med Ringerike kommune, 20.02.2025
Sist revidert av Ringerike kommune 25.08.2025

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.04.2025, sak 20/25
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 23.04.2025, sak 13/25
Høring og offentlig ettersyn 09.05. – 27.06.2025.
Sluttbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 15.09.2025, sak 52/25
Sluttbehandling i formannskapetets strategi og plan, 24.09.2025, sak 32/25
Sluttbehandlet og vedtatt i kommunestyret 09.10.2025, sak 93/25

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

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge en tremannsbolig. Dagens enebolig skal rives. Det planlegges uteoppholdsareal og lekeareal etter kommuneplanens bestemmelser. Det blir etablert parkering for bil og sykkel etter kommuneplanens bestemmelser. Kommunen planlegger omlegging av anlegg for vann, avløp og overvann i området. Prosjektet Fossekallveien 7 vil tilpasse seg kravene som vil bli stilt fra kommunen når dette er avklart. Avkjøringen flyttes fra østsiden til vestsiden av eiendommen.

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge avtale med kommunen om overtakelse av og påkopling til tekniske anlegg. Dette gjelder bl.a. tilkoplinger for vann, overvann og avløp.

Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til brannvannsdekning er tilfredsstilt. Dette gjelder mengde/trykk samt tilgang på brannnummer.

Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til overvannsbehandling vil bli tilfredsstilt.

2.2 Før igangsettingstillatelse

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 felt BK, skal tekniske planer for vann, avløp og overvann være godkjent av kommunen. Plan for overvannshåndtering skal vise detaljerte og konkrete løsninger for overvann. Det skal blant annet vises hvordan overvann skal håndteres på vinteren når det er snø og is.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, skal tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge en utomhusplan som viser stier, uteoppholdsareal, lekeareal, lekeapparater, møblering, parkering, avfallsanlegg, beplantning og ramper.

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge en anleggsplan for byggeplassen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal fremmede arter i planområdet være kartlagt av fagkyndig, og bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

Før igangsettingstillatelse skal det ved overskuddsmasse på 500 m³ eller mer foreligge en plan for massehåndtering. Planen skal gjøre rede for hvor stort massevolum som skal fraktes ut av planområdet, hvor mye som skal gjenbrukes samt plan for håndteringen.

2.3 Før brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal teknisk infrastruktur under bakken være ferdig opparbeidet og etablert i henhold til avtale med kommunen, godkjent plan for samferdselsanlegg og i henhold til godkjente tekniske planer.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet skal det opparbeides et sikkert krysningspunkt av Fossekallveien. Endelig plassering avklares i avtale med kommunen.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal ubebygde arealer innenfor Fossekallveien 7 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Det gjelder ubebygd areal for formål BK samt formål f_UTE1, UTE2 og f_RA.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal atkomst og parkering for kjørende, syklende og gående være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Det gjelder formål f_GPL og f_P.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal vann- og avløpsløsning skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og gjeldende bygg være koblet til nettet, samt at infrastruktur tilknyttet overvannshåndtering skal være etablert.

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 Utendørs beplantning

Utendørs beplantning skal skje med allergivennlige plantesorter.

3.3 Utforming av uteområder

Uteområder skal tilstrebes utformet så de kan brukes på lik linje av alle. De skal opparbeides med grønne overflater, beplantning og med infiltrasjonssoner for overvann.

3.4 Overvannshåndtering

Infiltrasjon og fordrøyning av overvann skal i størst mulig grad skje på egen eiendom. Dersom detaljprosjektering avdekker at infiltrasjonsevnen i stedlig masse er svært begrenset, må det søkes om påslippstillatelse til offentlig nett.

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og NVEs gjeldende veileder for håndtering av overvann i arealplaner. Ekstremnedbør med returtid 100 år og klimafaktor 1,4 skal legges til grunn for dimensjoneringen av overvann.

Åpen håndtering med blågrønne, flerfunksjonelle løsninger som også ivaretar biologisk mangfold skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolumer, sandfangskummer, grønne tak, regnbed eller åpne vannveier. Overvann utover 100 års-regnet med klimafaktor 1,4 skal ledes bort i trygge flomveier.

Parkeringsplass og uteområder skal opparbeides med permeable dekker.

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

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 BF Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Arealformålet skal nyttes som del av utomhusareal for tilliggende boligeiendom.

4.2 BK Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

4.2.1 Formål

Arealformålet skal nyttes til tremannsbolig på eiendommen Fossekallveien 7.

4.2.2 Boligtype

Det skal nyttes tremannsbolig i rekke.

4.2.3 Utnyttingsgrad

Grad av utnytting skal være maks 25 % BYA.

4.2.4 Byggehøyde

Gesimsen skal maksimalt ligge på kote 94, mønet maksimalt på kote 95,5.

4.2.5 Takform

Boligene skal ha saltak med takvinkel 30-35 grader.

4.2.6 Materialer og farger

Materialer og farger skal tilpasses omgivelsene. Det skal være trepanel på yttervegg.

4.2.7 Solcellepaneler

Det kan anlegges solcellepaneler på tak og vegg.

4.2.8 Lokale støyskjermingstiltak

Minimum to soverom pr. boenhet skal legges på stille side av bygningen. Det skal etableres lokal støyskjerming for soverom i støyutsatt fasade.

4.2.9 Planløsning

Det skal legges til rette for mulighet for inngang i 1. etasje og mulighet for heis mellom etasjene.

4.3 f_RA Renovasjonsanlegg

Arealformålet skal nyttes til renovasjonsanlegg for tremannsboligen på felt BK. Det kan oppføres gjerde langs Fossekallveien innen formålet. Det kan anlegges et skur for renovasjonsanlegget som er tilpasset gjerdet når det gjelder høyde, materialer og farge. Skuret skal ligge utenfor siktlinjen som er vist på plankartet.

4.4 f_UTE1 Uteoppholdsareal

Arealformålet skal nyttes til lekeareal og uteoppholdsareal for beboerne i felt BK. Det skal avsettes minimum 25 m² lekeareal og minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet samlet innen planområdet. Lekeareal skal utformes i tråd med kommunens «Krav til lekeplasser». Arealet skal ikke ha helning større enn 1:3, og det skal ha gode solforhold og være skjermet for vind, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Det skal anlegges lekeapparater, sandkasse og sittegrupper med bord og benker. Det kan oppføres gjerde langs Fossekallveien innen formålet.

4.5 UTE2 Uteoppholdsareal

Arealformålet skal nyttes til privat uteoppholdsareal for beboerne i felt BK. Arealet inngår i beregningen av 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal ikke ha helning større enn 1:3, og det skal ha gode solforhold og være skjermet for vind, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Det kan anlegges terrasser innen formålet. Arealet skal opparbeides med permeable flater.

4.5 f_GPL Gårdsplass

Arealformålet skal nyttes til gårdsplass for beboerne i felt BK. Det inkluderer gangsti langs nabogrense mot øst. Arealet skal opparbeides med permeable flater. Det skal settes av plass til minst én sykkelplass pr. boenhet og minst én plass for handicap-sykkel/transportsykkel. Sykkelparkeringen kan være overdekt. Det kan oppføres gjerde langs Fossekallveien innen formålet.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 o_KV Kjøreveg

Arealformålet skal nyttes til offentlig kjøreveg. Det skal etableres et sikkert krysningspunkt av Fossekallveien (o_KV) fra nordsiden av veien over til fortau o_FO2.

5.2 o_FO1-2 Fortau

Arealformålet skal nyttes til offentlig fortau. Fortauets utforming skal tilpasses dagens vei.

5.3 f_P Parkering

Arealformålet skal nyttes til felles bilparkering for beboerne i Fossekallveien 7. Det skal være plass til tre parkeringsplasser. Én av disse skal være tilpasset funksjonshemmede. Arealet skal opparbeides med permeable flater.

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

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

6.1 Frisikt H140

Hensynssoner for frisikt skal sikre frisikt i kryss og utkjøringer. Områder avsatt til frisikt skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk og annet som rager mer enn 0,5 meter over de tilstøtende veiers nivå. Det tillates ikke bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre fri sikt innen hensynssonen. Snø-opplag må ikke være til hinder for frsikten.

6.2 Andre sikringssoner H190

Innenfor sonen kan det ikke utføres bygge- eller anleggsarbeid som kan skade ledning i grunnen eller som kan hindre oppgraving, avdekning og reparasjon av ledningen. Innen sonen kan det ikke settes opp forstøtningsmur eller andre faste installasjoner uten først å innhente uttalelse fra Teknisk forvaltning, avdeling for vann og avløp i kommunen.

6.3 Støysone H220

Gul støysone i henhold til T-1442.