



# RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 0605\_404 Detaljregulering for Gunbjørrud hyttefelt

Utarbeidet av Ringerike kommune/ konsulent, 11.09.2017

Sist revidert

**1.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 09.10.2017**

**Høring og offentlig ettersyn**

**2.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning**

**Formannskapet**

**Vedtatt av Kommunestyret**

#### Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01		12.02.2018	AR

#### 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,

Fritidsbebyggelse, frittliggende, BFF

Område for drikkevannsforsyning, BVF

Avløpsanlegg, BAV

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,

Veg, felles, SKV

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift,

Skogbruk, LSK

Friluftformål, LF

Hensynssoner,

Bestemmelsesområde; Krav til nærmere undersøkelse, #1

I parentes i hvert underpunkt i reguleringsbestemmelsene vises det til underpunkter 1-14 i plan- og bygningsloven § 12-7.

## **§ 1 Fellesbestemmelser**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### **§ 1.1 Behandling av ubebygde arealer (9)**

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal så snart som mulig bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Skogsjord påføres og tilsåes/ plantes.

### **§ 1.2 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

### **§ 1.3 Strømtilførsel (4)**

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, samt vann- og avløpsledninger o.l. skal innenfor planområdet legges i bakken.

### **§ 1.4 Terrenginngrep**

Området regnes som et sårbart naturområde som er eksponert for innsyn. Alle inngrep skal derfor planlegges og utføres så skadevirkningene blir minst mulig. Skjæringer og fyllinger skal såes med stedegne arter.

### **§ 1.5 Vann og avløp**

For nye bygninger med innlagt vann skal det ikke gis igangsettingstillatelse før vannforsyning og bortledning av avløpsvann er sikret. VA-plan for hytteområdet Gunbjørrud (Sweco 0100/2017) skal legges til grunn for prosjektering av vann og avløpsledninger.

## **§ 2 Bebyggelse og anlegg**

### **§ 2.1 Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF**

#### 1. Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg.

#### 2. Grad av utnyttning

Maksimal utnyttingsgrad beregnes i BYA og er totalt maks 170 kvm. Av dette kan maksimum 20 kvm brukes i uthus, maksimum 30 kvm brukes til parkering og maksimum 120 kvm brukes i hytte/fritidsbolig.

#### 3. Bygge høyde

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Innenfor området tillates høyder for ramloft/ oppstugu på tomtene 1-13, 15-24, 28, 29,30 og 32 med tillatt gesimshøyde inntil 4,4 og mønehøyde inntil 6,3 m, alle høyder i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For tomtene 14, 25, 26, 27, 31 og 33-36 tillates gesimshøyde inntil 3,6 m og mønehøyde inntil 6,0 m. Alle høyder er i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tak skal utformes som skråtak, med takvinkel mellom 20 og 32 grader. Takvinkelen på oppstugudelen skal ikke overstige 25 grader. Det tillates takoppløft som ikke er høyere enn møne for inntil 1/3 av takflaten. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Blanke metallplates tillates ikke som taktekking i området.

#### 4. Punkt, plassering av hytte

Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte pæler. Dette merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Mindre justeringer av plassering av hyttene, adkomstveger og parkeringsplasser kan gjøres ved byggesøknaden dersom det dokumenteres at endringene gir minst mulig inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng. Byggegrense mot større vegger er vist på plankartet.

#### 5. Utforming

Bebyggelse kan planlegges med samtidsarkitektur såfremt bygningene harmonerer med tilliggende bebyggelse som naturlig hører til samme gruppe.

Ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mht material og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting og det landskap og natur den inngår i.

Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede materialer i mørke nyanser. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Uthus skal oppføres i samme materiale og med samme takform som hovedbygningen.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Høyde på grunnmur/ pilarer, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv, skal ikke overstige 0,8 m.

Lengderetningen på ny bebyggelse skal følge høydekontene. Bredden på ny bebyggelse på tomtene 7, 12, 13, 19, 21, 23, 24, 25, 31, 32 og 34 skal ikke overstige 6 m.

Kjeller/ underetasje er ikke tillatt. Bygninger skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingen skal fortrinnsvis ikke overstige 1 m og skal i hovedsak ikke strekke seg mer enn 3m fra yttervegg til fyllingsfot.

Oppføring av flaggstenger, spir eller klokketårn er ikke tillatt. Det kan settes opp enkle skigarder nær hyttene, øvrige gjerder tillates ikke.

Utendørs lyssetting skal ha skjult lyskilde.

#### 6 Tomtedeling

Der tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for et naturlig delområde før det gis tillatelse til fradeling av enkelt tomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til matrikkelloven § 33 foretas mindre justeringer av grensene.

## **§ 2.2 Område for drikkevannsforsyning, BVF**

### 1. Forsyning

Vannforsyning skal skje ved borebrønner i løsmasser/ fjell. Det skal dokumenteres at vannkvaliteten er i tråd med forskrift om vannforsyning og drikkevann.

Plassering og utføring av brønner må foretas av fagkyndig personell og i tråd med VA-plan for området (Sweco 0100/2017).

## **§ 2.3 Avløpsanlegg, BAV**

Det tillates lagt inn vann i hyttene. For hytter med innlagt vann skal utslipp av gråvann skje til separate eller gruppevise renseanlegg beregnet for dette. Alle utslipp fra private avløpsanlegg skal ha godkjent utslippstillatelse fra kommunen. Avsatte renseområder i VA-planene skal brukes til fellesanlegg og/eller utslippssted (etterpolering) for rensed avløpsvann fra enkeltanlegg/små fellesanlegg. Enkeltanlegg kan godkjennes der det er mest hensiktsmessig. Vannklosett kan tillates ved bruk av tett tank og vannbesparende toalett. Avløpsanlegg skal oppfylle lokal og sentral forurensningsforskrift, forurensningsloven og plan- og bygningsloven.

For hytter uten innlagt vann, skal utslipp skje via en enkel filterkum og til en etterfølgende utslippsgrøft tilrettelagt under terreng. Plassering og utføring av avløpsanlegg må foretas av fagkyndig personell og i tråd med VA-plan for området (Sweco 0100/2017).

## **§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§ 3.1 Veg og parkering, SKV**

#### 1. Adkomstvei, felles

Adkomstveger internt i byggeområdene er regulert med 8 m bredde. Tillatt opparbeidetbredde er inntil 4,5 m inkl. skulder. Adkomstvegene er felles for de fritidsboliger som sokner til dem. Rett til adkomst sikres i skjøte eller festekontrakt.

Ved bygging av vegene kan det gjøres mindre justeringer i forhold til plankartet.

Ved bygging av strekningen SKVa mellom tomt 27 og snuhammer i sør kan justeringene være inntil en vegbredde (8m). Justeringen skal ikke medføre endringer for tomter eller areal for avløpsanlegg.

Veger innenfor området skal tåle 10 tonn akseltrykk.

#### 2. Parkering

Parkeringslommer til ny og eksisterende bebyggelse kan etableres på egnede steder langs adkomstvegen.

## **§ 4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

### **§ 4.1 Skogbruk, LSK**

Området skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet.

Det er tillatt å gjøre nødvendige, enkle tiltak for å legge til rette for skiløyper og turstier som vist på plankartet. Det kan legges ledningstraseer for vann/avløp og kabler gjennom skogbruksområdet.

Det tillates oppsetting av trafo i område for skogbruk på egnet plass etter avtale med lokal energi leverandør.

### **§ 4.2 Friluftsmål, LF**

Vegetasjonen i området skal bevares.

Innenfor område tillates tilrettelegging for sitteplasser og grillplass.

## **§ 5 Rekkefølgebestemmelser**

### 1. Krav til veger, vann- og avløpsordninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

### 2. Krav før tillatelse til tiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal:

- området med fritidsbebyggelse være sikret hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannforsyning.
- det foreligger en utslippstillatelse (kan baseres på delområder) gitt på grunnlag av en helhetlig vann- og avløpsplan for hele planområdet med innarbeidede vannforsyningstiltak basert på hydrogeologiske undersøkelser og vurderinger samt eventuelt resipientundersøkelse og sårbarhetsanalyse for eksisterende fritidsbebyggelse.
- informasjonstavle og container i kryssområdet mellom fv og Ringerudsetervegen skal flyttes ut av frisiktsona på 6 x 115 m.

### 3. Krav til vurdering av skredfare

Før det tillates utbygging på tomtene 1,2,3,4,7,8 og 9 skal det gjennomføres vurdering av fare for snøskred. Dersom vurderingen tilsier at krav til tiltak er nødvendig skal disse gjennomføres før utbygging tillates på tomtene.

## **§ 6 Bestemmelser om utfyllende planer (plankrav)**

### **§ 6.1 Situasjonsplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan som bl.a. viser plassering av bebyggelsen med høydeangivelse, veg/ parkering og terrengbearbeiding.

## **§ 7 Hensynssoner**

### **1. Bestemmelsesområde; krav til nærmere undersøkelser**

Innenfor området skal det gjennomføres vurdering av snøskredfare i forhold til tomtene 1,2,3,4,7,8 og 9.