



# RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

## REGULERINGSBESTEMMELSER 0605\_377 Detaljregulering for Vikersetra hyttefelt

Utarbeidet av Ringerike kommune/ konsulent, 27.02.2017  
Sist revidert 19.06.2017

---

1.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 03.04.2017 sak 22/17  
Høring og offentlig ettersyn 08.04.2017 – 22.05.2017  
2.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 14.08.2017, sak 43/17  
Formannskapet 29.08.2017, sak 25/17  
Vedtatt av Kommunestyret 07.09.2017, sak 90/17

---

### 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
  - Område for avløpsanlegg, BAV
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
  - Veg og parkering, SKV
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift,
  - Friluftsmål, LF

Hensynssoner,  
Sikringssone, frisiktsone ved veg, H140\_

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)**

Framtidig ledningsnett for 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 stedege 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 hytteområde Vikersetra – Ådalsfjella, 25.01.2013 (SWECO 002/2013) 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 utnytting

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. Byggehøyde

For tomter til frittliggende fritidsbebyggelse tillates gesimshøyde inntil 3,2 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. Det tillates takoppløft 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.

Hytter med oppstugu tillates ikke. Det tillates oppløft som ikke er høyere enn møne for inntil 1/3 av takflaten.

#### 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

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/ pilerer, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv, skal ikke overstige 0,8 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.

Det tillates bruk av aggregat som strømkilde. Aggregat skal innbygges og lydisoleres slik at bruk ikke er til ulempe for omgivelsene.

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

Det tillates innlagt vann i hyttene. Vannforsyning skal skje ved borebrønner i løsmasser/ fjell, og etableres som felles anlegg for grupper av hytter i hyttefeltet for å sikre nok og hygienisk betryggende vann. Avsatte vannområder i plankartet skal brukes til uttakssted for drikkevann. Vannforsyningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav. Plassering og utføring av brønner må fortas av fagkyndig personell og i tråd med gjeldende VA-plan for området (SWEKO 002/2013).

### **§ 2.3 Avløpsanlegg, område for rensing av avløpsvann, BAV**

Alle utslipp fra private skal ha godkjent utslippstillatelse fra kommunen. For hytter med innlagt vann skal utslipp av gråvann skje til fellesanlegg for grupper av hytter i hyttefeltet for å sikre brukerinteresser og miljø. Avsatte avløpsområder i plankartet skal brukes til utslippsted (etterpolering) for rensed avløpsvann. Som separat løsning kan det tillates vannklosett 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 enkel filterkum og til en etterfølgende utslippsgrøft tilrettelagt under terreng. Plassering og utføring av avløpsanlegg må foretas av fagkyndig personell og i tråd med gjeldende VA-plan for området (SWECO 002/2013).

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

### **§ 3.1 Veg og parkering, SKV**

Veger innenfor området skal tåle 10 tonn akseltrykk.

#### 1. Adkomstvei, privat

Hovedadkomstvegen til området er regulert med 9 m total bredde. Maksimal opparbeidet vegbredde er 5 m inklusive skulder.

#### 2. Adkomstvei, felles

Adkomstveger internt i byggeområdene er regulert med 8 m/6m bredde. Tillatt opparbeidet bredde 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.

#### 3. Parkering

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

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

### **§ 4.1 Friluftsmål, LF**

#### **1. Bruk**

Innenfor områder avsatt til friluftsmål tillates ikke snauhogging. Skogen kan forøvrig driftes i tråd med naturlig skogbruk i området. Det tillates terrenginngrep dersom det er naturlig for å tilrettelegge for ferdsel på ski eller til fots. Det kan legges ledningstraseer for vann/avløp og kabler gjennom friluftsområdet.

## **§ 5 Rekkefølgebestemmelser (10)**

### **1. Krav til vegger, 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.

### **3. Krav til oppgradering av kryss, Ringmoen**

Før utbygging kan finne sted i områdene for bebyggelse og anlegg skal følgende krav til infrastruktur være oppfylt:

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye hytter innenfor planområdet før gjennomføring av bygging av nytt kryss med venstresvingefelt mellom fylkesveg 172 og riksveg E16 Ringmoen er sikret.

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

### **§ 6.1 Situasjonsplan (1)**

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. Sikringssone- frisikt, H140**

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på plankartet.

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.









