



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

nr 0605_374 Detaljregulering for KILLINGTJERN 2 - alternativ 2

Utarbeidet av Ringerike kommune / fagkyndig 17.02.2019

Sist revidert _____

- 1.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning _____, sak BHNR
Høring og offentlig ettersyn _____ - _____
2.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning _____, sak BHNR
2. gangs behandling i formannskapet 2 _____, sak BHNR
Vedtak i kommunestyret _____, sak BHNR.

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

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

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den regulerings-grense som er vist på plankartet. Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl § 12-5:

- §3. Bebyggelse og anlegg,
1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende, BFF
1800 (1300/1171): Kombinert formål;
næringsbebyggelse/tjenesteyting/utleiehytter, BKB (BN/BUH)
1541: Område for drikkevannsforsyning, BVF.
1510: Område for energianlegg, BE
1542: Avløpsanlegg, BAV - nedgravd på hver tomt iht VA-plan og separate utslippssøknader, vises således ikke på plankartet.
- §4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
2011: Kjøreveg, SKV
- §5. Grøntstruktur,
5130: Friluftsfomål, LF
- §6. Hensynssoner.

Bestemmelser om rekkefølge, endring plankrav.

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

§ 1.1 Krav til veger

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye hytter i planområdet, før det er gitt brukstillatelse for regulert samleveg til nærmeste punkt for den aktuelle tomte.

§ 1.2. Vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg, skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

§ 1.3 Brannvann.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygninger i planområdet før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

Formålsbestemmelser

§ 2 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 2.1 Behandling av ubebygde arealer

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.

§ 2.2 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.

§ 2.3 Strømtilførsel

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, samt vann- og avløpsledninger og lignende skal innenfor planområdet legges i bakken. Jordkabler skal så langt det lar seg gjøre legges i vei.

§ 2.4 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 til med stedege arter.

§ 2.5. 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 Killingtjern 1 og 2 skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløp.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Fritidsbebyggelse - BFF 1-3.

§3.1.1 Formål

Området som er regulert er innenfor den regulerings-grense som er vist på plankartet, og reguleres til følgende formål, jf. Pbl § 12-5:

§ 3.1.2 Fritidsbebyggelse, type:

Fritidsbebyggelse, frittliggende;

BFF 1-3. Tomt 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 og 141

§ 3.1.3 Utnyttingsgrad

Fritidsbebyggelse, frittliggende:

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

Tomtene nr. 127 og 130 kan være tun-tomter med inntil 3 bygg pluss 1 uthus pr. tomt. Maks. tillatt BYA for tun-tomter er 300 m², hvorav 75 m² er øremerka parkering. BYA = 225 m² kan fordeles på hytte og uthus.

§ 3.1.4 Byggehøyde

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Alle høyder er i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Fritidsbebyggelse, frittliggende; BFF 1-3, tomt 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 og 141 tillates gesimshøyde inntil 3,2 m og møne-høyde inntil 6,0 m.

For tomtene 127, 129, 130, 131 og 132 tillates å bygge ramloft/oppstugu med tillatt gesimshøyde inntil 4,4 m og møne-høyde inntil 6,3 m.

Tak-form

Tak skal utformes som skråtak, med takvinkel mellom 20 og 32 grader.

Takvinkelen på oppstugudelen skal ikke overskride 25 grader. Det tillates takoppløft som ikke er høyere enn møne for inntil 1/3 av takflaten. Taktekking

skal utføres i materialer som gir en mørk og matt fargevirkning, alternativt gress med stedeegne gress-typer. Blanke plater tillates ikke som takteking i området.

§ 3.2, Kombinert formål; næringsbebyggelse/utleiehytter, BKB 1-2 – Tomt 101 og 114.

§3.2.1 Formål

Området som er regulert er innenfor den regulerings-grense som er vist på plankartet, og reguleres til følgende formål, jf. Pbl § 12-5:

- a. Kombinert formål næring/utleiehytter BKB 1 – tomt 101 – gnr 293/bnr 182 - «Skarrudsetra».
- b. Kombinert formål Næring/utleiehytter BKB 2 – tomt 114.
Tilknyttet «Skarrudsetra»'s drift, samt øvrig drift av området til hytteservice, løypekjøring osv., reguleres til lager-/garasjebygg plan 1, samt 3 utleiehytter i plan 2.

§ 3.2.2 Type Kombinert bebyggelse

- a. Kombinert formål næring/utleiehytter BKB 1 – tomt 101 – gnr 293/bnr 182 - «Skarrudsetra».

Det nye vil bli:

- utvidelse av serveringsdelen inkludert større sanitæranlegg,
- samt 3 små utleiehytter.

- b. Kombinert formål Næring/utleiehytter BKB 2 – tomt 114.

Garasje/lager plan 1, samt 3 utleiehytter i plan 2.

§ 3.2.3 Utnyttingsgrad

- a. «Skarrudsetra» tomt 101 -

Følgende endringer legges nå til grunn:

- Økning av kapasitet til innvendige sitteplasser og sanitæranlegg, betinger at det bygges en tilvarende serveringsfløy nr. 2 med mellombygg inntil dagens bygg mot nord, slik at dagens bygg kan øke BYA med 120 kvm serveringsdel og 30 kvm mellombygg, til samlet BYA for «Skarrudsetra» på 307 kvm.
- De 3 nye utleiehyttene settes til maksimal BYA på 45 m2 pr. utleiehytte.

Det tillates ikke fellesparkering på tomten, men der er satt av 40 kvm uteplass til avlessing av varer. Felles parkering skjer på gammel, men utvidet plass ca. 200 m syd for «Skarrudsetra».

Dette gir samlet BYA for de 2 eksisterende bygg, nytt tilbygg, eksisterende avlessingsplass ute og 3 nye utleiehytter på tomten på samlet 500 kvm.

b. Næring/utleiehytter tomt 114

En garasje/lager m/ utleiehytter til nevnte formål settes til maks BYA 300 kvm.

I tillegg kan det opparbeides parkeringsplass BYA 500 kvm, slik at samlet BYA blir 800 kvm.

Maksimalt antall hytteleiligheter settes til 3.

§ 3.2.4 Byggehøyde

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Alle høyder er i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

a. «Skarrudsetra» tomt 101 gnr/bnr 293/182 - Eksisterende bygg har maks. gesimshøyde 6,5 m, og maks møne-høyde 8 m på den høye del. Tilbygg skal bygges med samme gesimshøyde og møne-høyde som allerede bebygget mellombygg/serveringsdel (laveste del av «Skarrudsetra»), hhv inntil 3,1 m gesimshøyde / 4,6 m møne-høyde.

De 3 utleiehytter settes tilsvarende gesimshøyde inntil 3,1 m, og møne-høyde inntil 4,6 m.

b. Næring/utleiehytter tomt 114 settes maks gesimshøyde til 7,5 m og maks møne-høyde topp utleiehytter til 10,0 m i maks 2 etasjer. I tillegg jevnes terreng mot vest 2-3 m opp på betong yttervegg plan 1, for å tilpasse bygget til å framstå mindre dominerende i terrenget.

Tak-form

Tak skal utformes som skråtak, med takvinkel mellom 20 og 32 grader. Taktekking skal utføres i materialer som gir en mørk og matt fargevirkning, alternativt gress med stedeagne gress-typer. Blanke plater tillates ikke som taktekking i området.

§ 3.3 Punkt, plassering av hytte

Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte pæler. Pælene er målt inn og vist med eget punktsymbol på plankartet (midt på pil). Dette punktet skal ligge innenfor hyttas grunnflate. Mindre justeringer av plassering av hyttene og adkomstveger kan gjøres ved byggesøknaden, dersom det dokumenteres at endringene gir minst mulig inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng.

Hoved-møneretning (lengderetning) skal være som vist på plankartet (pil-retning).

Hoved-møneretning skal følge høydekotene.

Kjeller/underetasje er ikke tillatt. Bygninger skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingen skal ikke overskride 1 m, og skal ikke strekke seg mer enn 2,5 m fra yttervegg til fyllingsfot.

Byggegrense mot større veier er vist på plankartet.

§ 3.4. Utforming

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med områdets byggeskikk, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht material og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting og det landskap og natur den inngår i. Byggene kan planlegges i samtidsarkitektur, såfremt disse harmonerer med tilliggende bebyggelse som naturlig hører til samme gruppe.

Fasadene skal være av naturmaterialer av trem evt. m/ noe innslag av sten eller tilsvarende i deler av fasaden.

Farger skal være av type tjære/jord i mørke nyanser.

Uthus skal tilpasses hytte mht. materialvalg, form og farge.

Utendørs lyssetting skal ha skjult lyskilde, og skal begrenses til hovedinngang og boder på bakkeplan.

Oppføring av flaggstenger, spir eller klokketårn er ikke tillatt.

Det kan settes opp enkle skigarder nær hyttene, med maks høyde inntil 90 cm. Inngjerdingen skal være sauesikker, og skal ikke omfatte mer enn 1/3 av tomte. For øvrig tillates ikke gjerder.

§ 3.5 Tomtedeling

Tomtedeling er vist på plankartet. Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, iht matrikkellovens § 33 foretas mindre justering av grensene.

§ 3.6. Område for drikkevannsforsyning – BVF 1-4.

Vannforsyning skal skje ved borebrønner i (løs-masser) / 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-planen. Det er fellesbrønner for de frittliggende fritidshyttene BFF, vist som f_BVF 1-4 i plankartet, mens det for tomtene 101 og 114 er separate brønner som ikke vises på plankartet.

§ 3.7. Område for energianlegg - BE 1

Det vil bli en nettstasjon (BE) og kabelskap i området.

§ 3.8. Avløpsanlegg - BAV

Det tillates lagt inn vann i hyttene. For hytter med innlagt vann skal utslipp av gråvann skje til separate renseanlegg beregnet for dette.

Alle utslipp fra private avløpsanlegg skal ha godkjent utslippstillatelse fra kommunen. Hyttefeltets store tomter, grunnforhold og topografi, tilsier at det er mest hensiktsmessig med enkelt-anlegg – ref. VA-plan.

Vannklosett kan tillates ved bruk av tett tank og vannbesparende toalett – ref. VA-plan som legger opp til Vakuum-toaletter med svært lavt vannforbruk.

Avløpsanlegg skal oppfylle lokal og sentral forurensningsforskrift, forurensningsloven og plan- og bygningsloven.

Plassering og utføring av avløpsanlegg må foretas av fagkyndig personell og i tråd med VA-plan for området.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 4.1 Kjøreveg SKV 1-2.

Alle adkomstveger i området er regulert med bredde 8 m, som inkluderer kjørebane og skulder/grøft på begge sider. Tillatt opparbeidet bredde er 4,5 m inkl. skulder.

Vegene opparbeides med standard som tilfredsstillende kravene til personbiler, lastebiler for transport til/fra hyttene, brannbil, avløpsvann-bil og utkjøring av tømmer med traktor/lassbærer.

Vegene påføres bære-masse av grus/pukk til 10 tonns akseltrykk.

Vegkanter/-skråninger og grøfter påføres skogsjord som tilsåes for å gli best mulig inn i omgivelsene.

Adkomstvegene er felles for de fritidsboliger som sokner til dem. Rett til adkomst sikres i skjøte.

§ 4.2. Parkering

Innenfor planområdet skal det opparbeides plass til bil per tomt iht regler om utnyttning i §§ over. Etter etablering av «Skarrudsetra», er parkeringsplassen 200 m syd for reg.plan 295 Killingtjern utvidet og opprustet, slik at besøkende i størst mulig grad skal parkere der for både besøkende til «Skarrudsetra» og hyttefeltene Killingtjern 1 og -2.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1. Friluft-formål, LF 1-6.

Vegetasjon i området skal bevares.

Innenfor området tillates tilrettelegging for stier, skiløyper, sitteplasser og grillplass.

§ 5.2 Sti til Skarrudkollen

Stien skal sikres ved etablering i LF 5.

§6 Hensynssoner

Det er ikke avdekket faresoner, ras- eller skredfare innenfor eller i nærhet av planområdet.