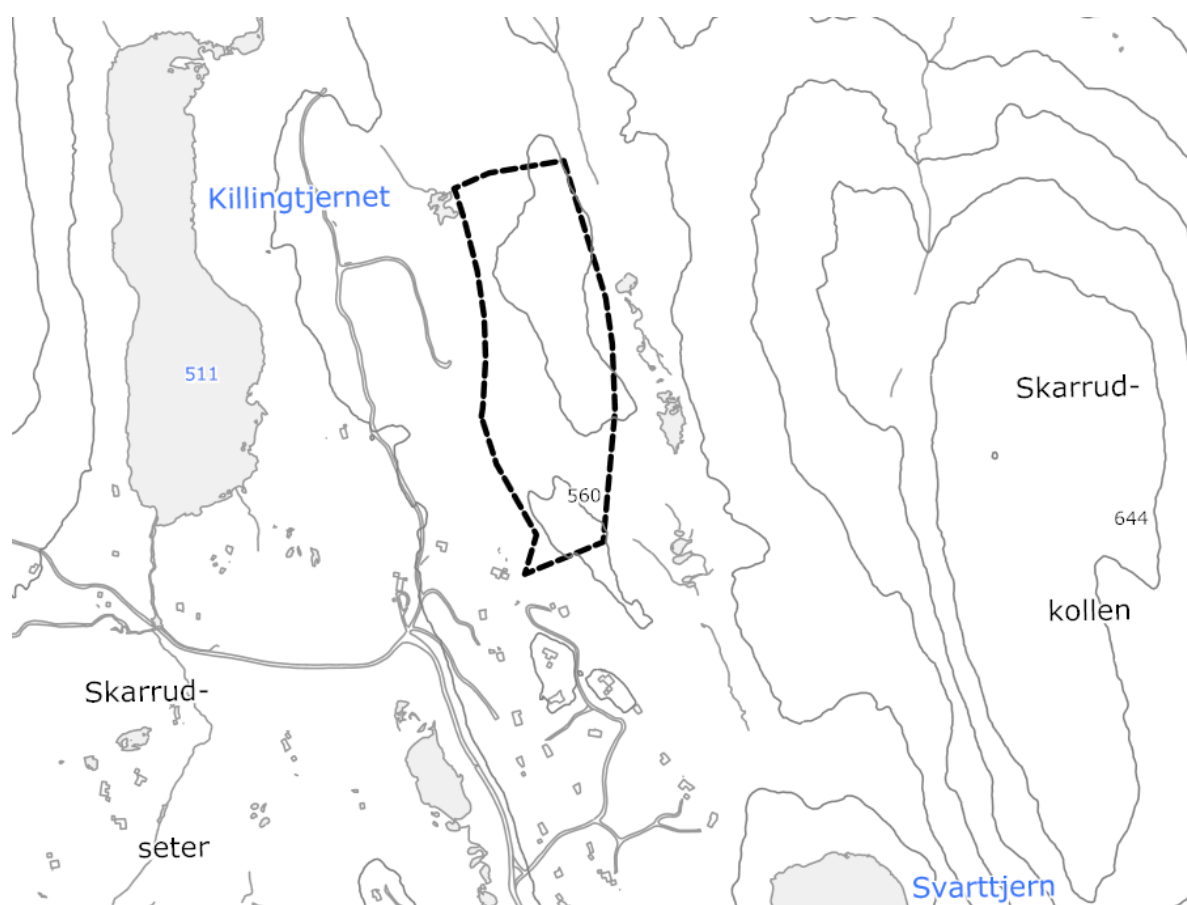


Planbeskrivelse

0605_374

Detaljregulering for Killingtjern 2.

Utarbeidet av Ole Gamkinn, 17. april 2017. Sist revidert: 28.03.2019



Planbeskrivelsen er utarbeidet som ett dokument inneholdene 2 alternativer, mens forslag til reguleringsbestemmelser, plankart, situasjonskart og snitt, er utarbeidet i 2 separate alternativer og uavhengige dokumenter. Forskjellen på de 2 alternativer framkommer i kapittel 6 a. og kart under.

- I planbeskrivelsen er det som er unikt for alternativ 1 uthevet med grå farge over tekst
- I planbeskrivelsen er det som er unikt for alternativ 2 uthevet med gul farge over tekst
- I planbeskrivelsen er det som er likt, uavhengig av alternativ, IKKE uthevet med farge over tekst.

I alternativ 1 er det for Fritidsbebyggelse foreslått regulert:

§ 3.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende og blokk

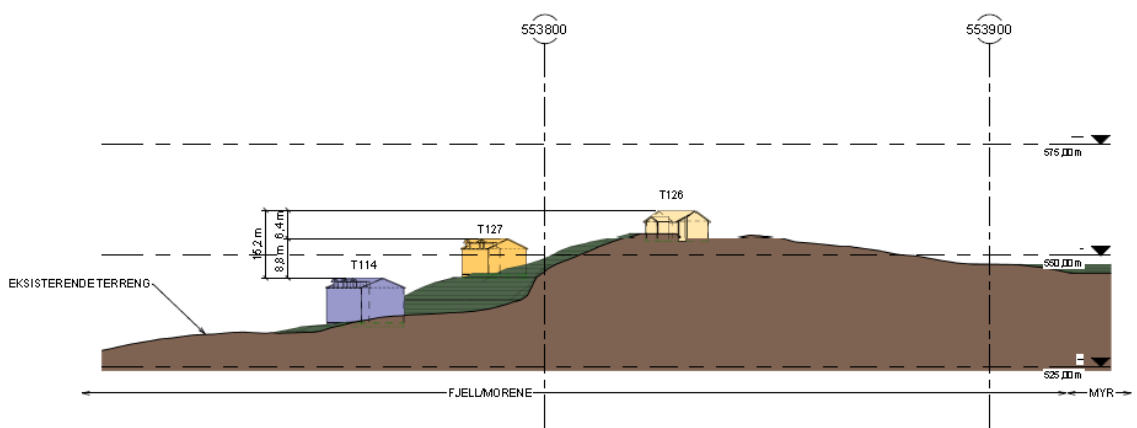
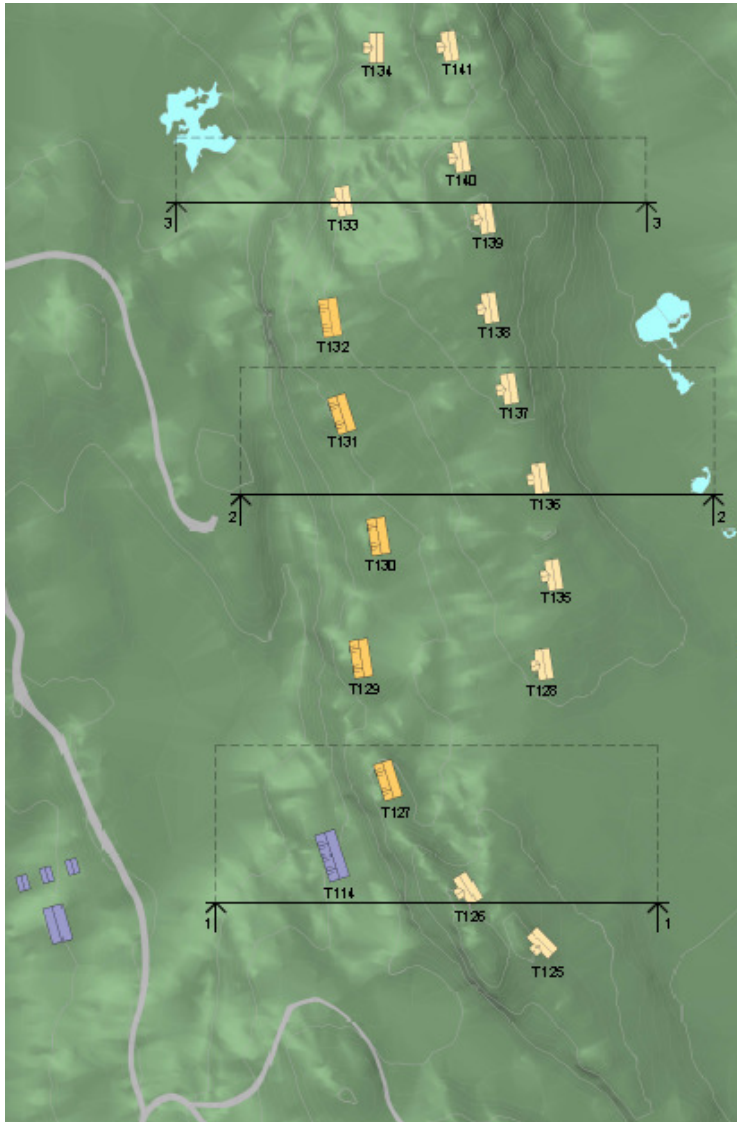
**BFF 1-3 – Tomt nr. 125, 126, 128, 133, 134, 135, 136., 137, 138, 139, 140 og 141,
BFB 1-2 – Tomt nr. 127, 129, 130, 131 og 132**

Mens det i alternativ 2 er det for Fritidsbebyggelse foreslått regulert:

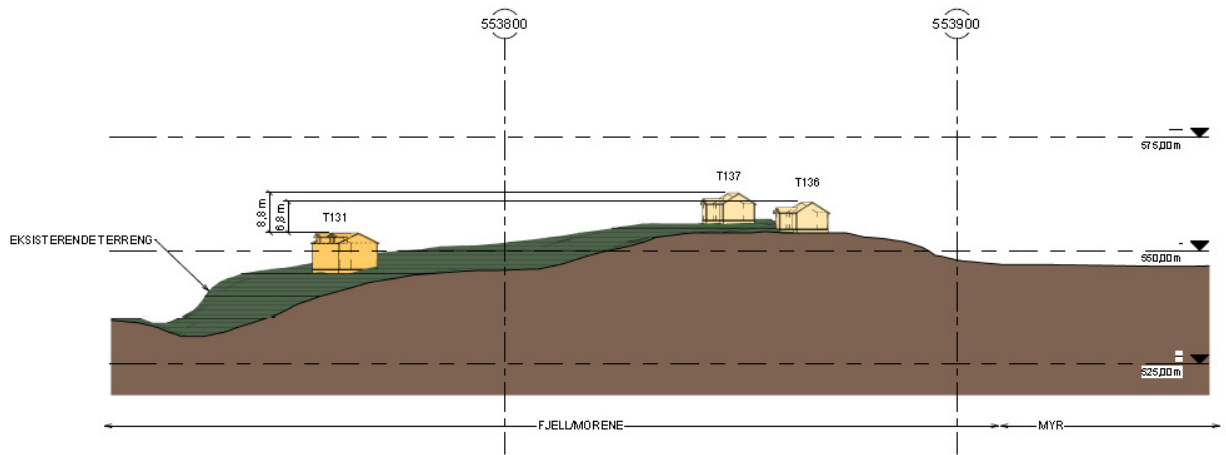
§ 3.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende

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

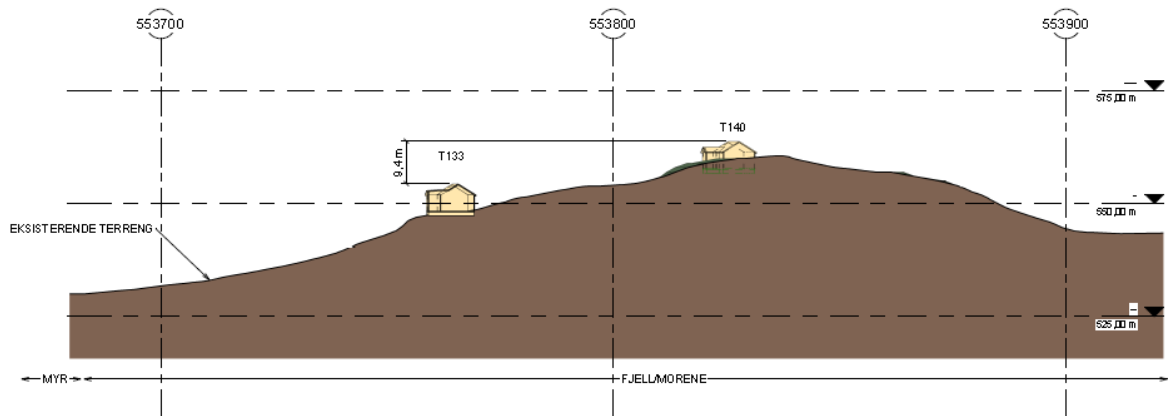
Alle øvrige forhold i planbeskrivelsen er identisk for de 2 planforslag – dette for at Ringerike kommune skal kunne ta stilling til om det er riktig å bygge 4-mannshytter (BFB) på Vikerfjell eller ikke. Etter politisk behandling i kommunen, fjernes det alternativ kommunen ikke vil gå inn for fra planbeskrivelse og alternative kart og reguleringsbestemmelser.



SNITT 1-1

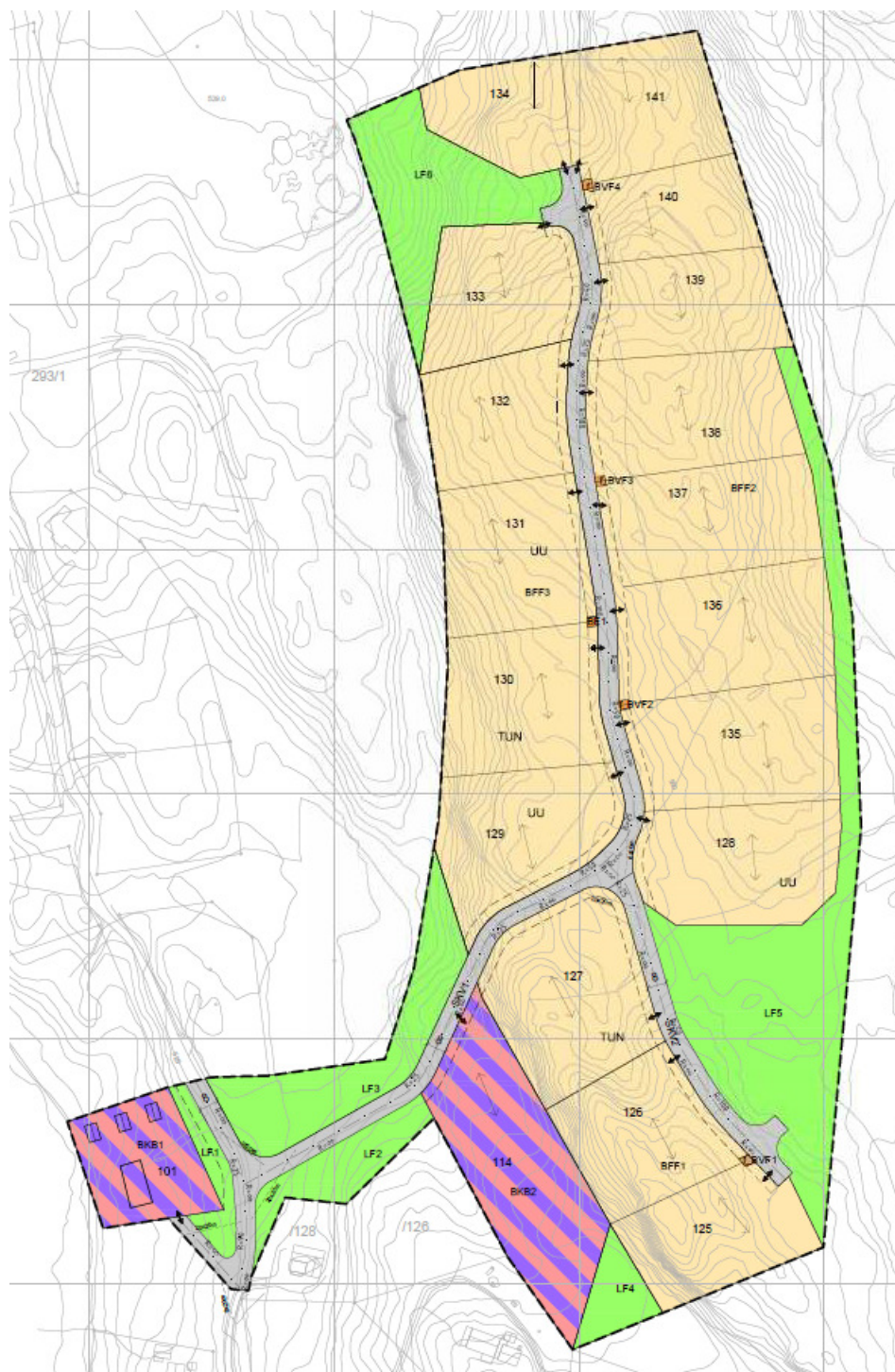


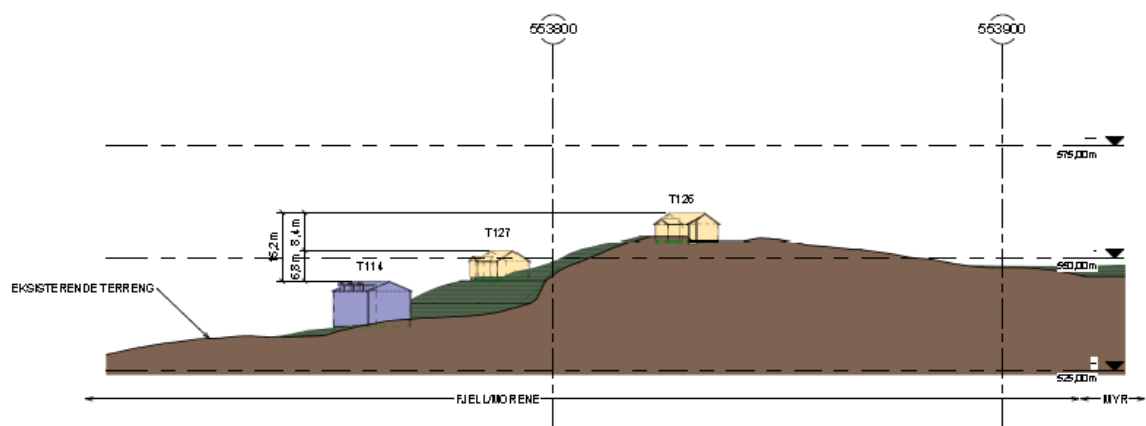
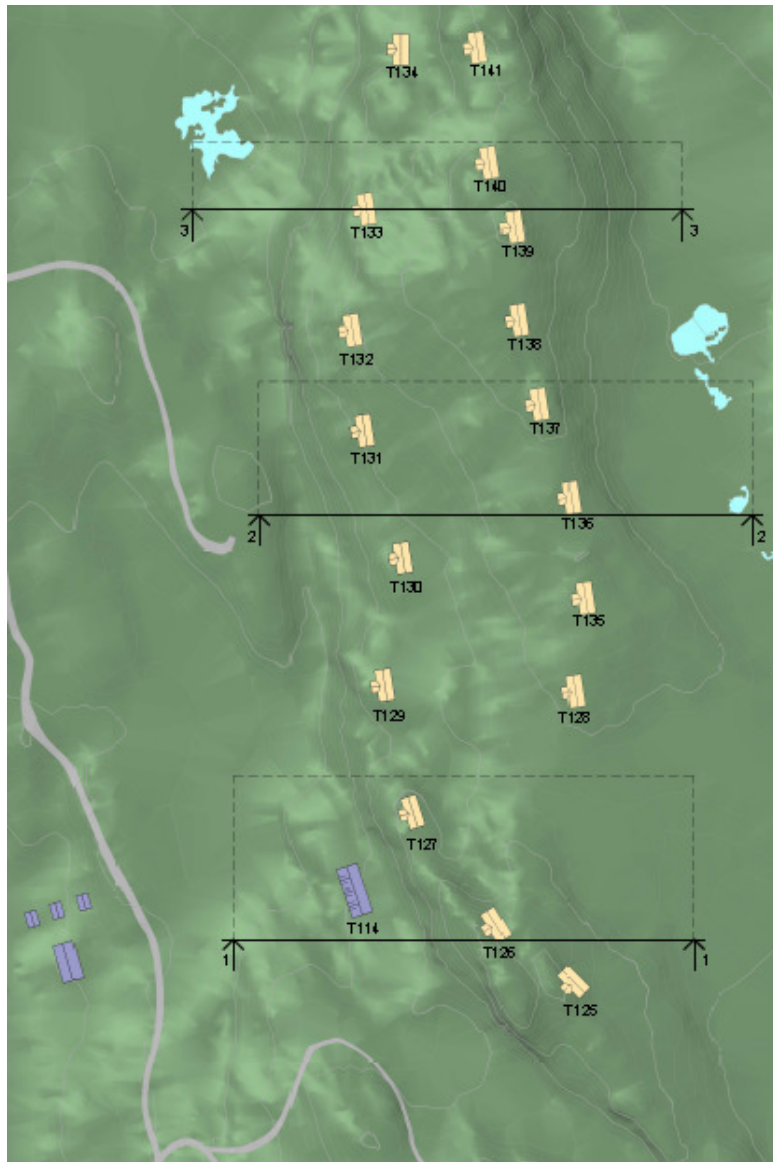
SNITT 2-2



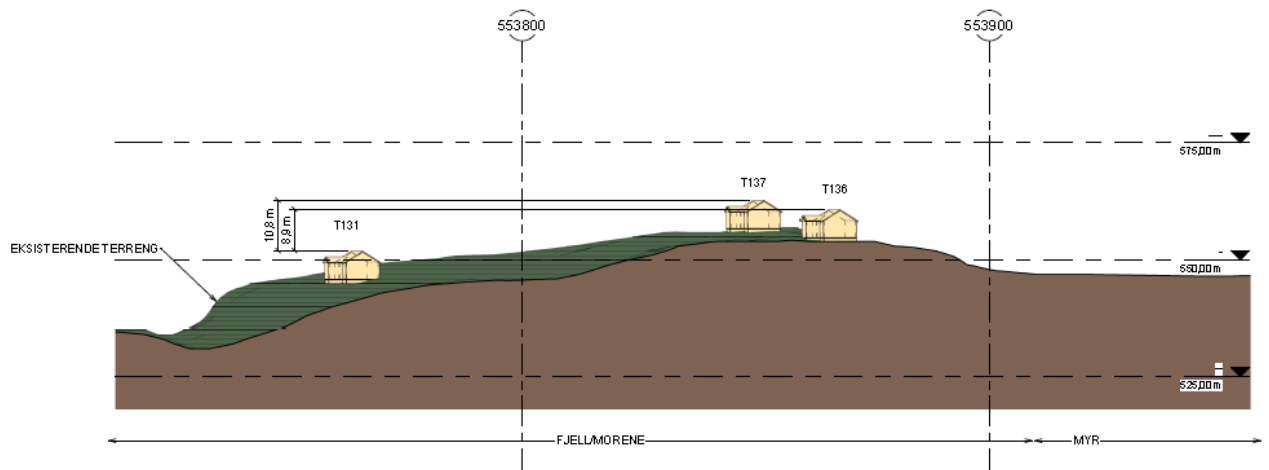
SNITT 3-3

Kart alternativ 2

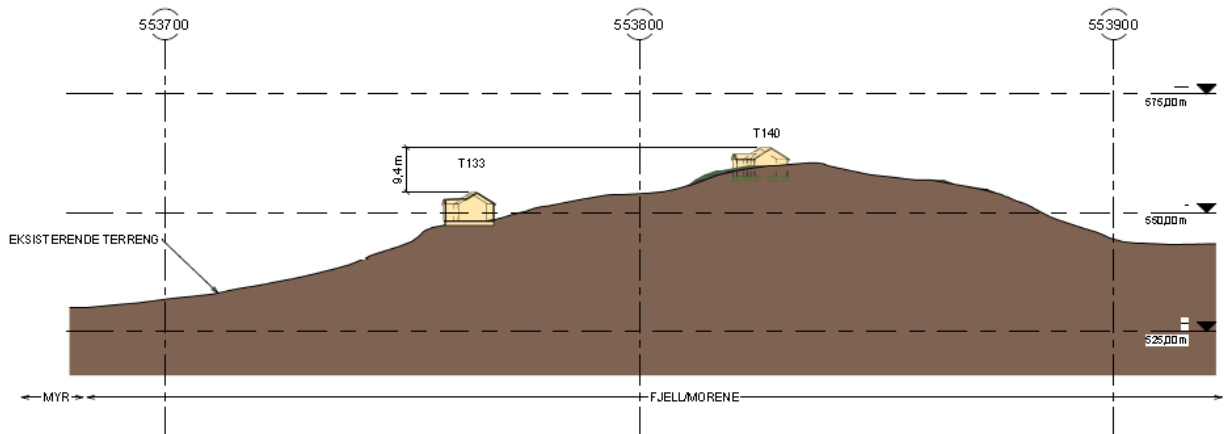




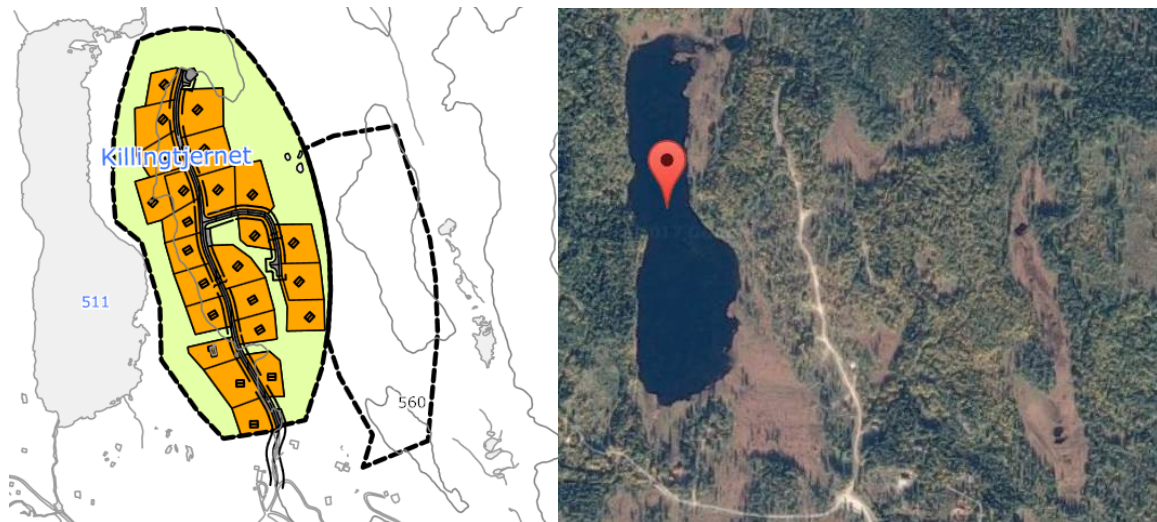
SNITT 1-1



SNITT 2-2



SNITT 3-3



Reg plan 295 – Killingtjern (1) til venstre. Denne planbeskrivelse = Killingtjern 2 til høyre for Killingtjern 1. 2 gamle tomter 293/182 = tomt 101 i Killingtjern 1, samt en oppmålt tomt fra 1970-tallet og fortsatt en del av 293/1 = tomt 114, er lagt inn i Killingtjern 2. For løvrig er omrisset av Killingtjern 2 helt identisk med kommunedelplanen.

Innhold

1. Sammendrag

2. Bakgrunn

- a. Hensikten med planen
- b. Hovedintensjonen i planen
- c. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

3. Planprosessen

- a. Innspill til kommunedelplan for Ådalsfjella
- b. Varsel om oppstart
- c. Informasjonsmøte
- d. Høring og offentlig ettersyn

4. Planstatus og rammebetingelser

- a. Kommunedelplan for Ådalsfjelle, vedtatt 30.06.2011
- b. Gjeldende reguleringsplaner

5. Beskrivelse av planområdet

- a. Beliggenhet og størrelse
- b. Eksisterende bebyggelse
- c. Samferdsel og teknisk infrastruktur
- d. Terrengforhold, vegetasjon, landskap, vann og vassdrag.
- e. Naturmangfold.

6. Beskrivelse av planforslaget

- a. Bebyggelse og anlegg
 - Alternativ 1
 - Alternativ 2
- b. Adkomst og parkering
- c. Terrengforhold, landskap og fjernvirkning
- d. Grøntstruktur, vegetasjon og vegetasjonsbehandling
- e. Vann og vassdrag

- f. Friluftsliv
- g. Naturmangfold
- h. Kulturminner og kulturmiljø
- i. Samfunnsikkerhet, ROS-analyse
- j. Energi
- k. Vann og avløp (VA)
- l. Renovasjon
- m. Universell utforming
- n. Brannvann

7. Virkninger av planforslaget

8. Vedlegg

- a. 4 vedlegg - Plankart «Detaljregulering Killingtjern 2» i PDF og Sosi-format.
 - Alternativ 1
 - Alternativ 2
- b. 8 vedlegg - Situasjonsplan m/ 3 stk snitt i PDF.
 - Alternativ 1
 - Alternativ 2
- c. 2 vedlegg skisser;
 - garasjebygg m/hytter i plan 2, samt
 - 4-manns leilighetshytter (gjeldende kun for alternativ 1).
- d. 1 vedlegg - Sjekkliste risiko og sårbarhet
- e. 2 vedlegg - Vann- og avløpsplan inkl. hydrologisk vurdering, samt notat fra VA-teknisk konsulent Ecomotive AS
- f. 3 vedlegg – Koordinater hyttepeler og veglinjer PDF og Kof.
- g. 2 vedlegg – Forslag til reguleringsbestemmelser:
 - Alternativ 1
 - Alternativ 2
- h. Navneliste
- i. Innspill fra oppstart til sist revidert.

1. Sammendrag

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse i tråd med kommunedelplan for Ådalsfjella. Planen omfatter utbygging av nytt delområde – Killingtjern 2.

Innenfor planområdet åpner kommunedelplanen for totalt 18 nye hyttetomter. Det legges 17 nye tomter innenfor kommunedelplanens plangrense.

Planområdet utvides mot sydvest til også å omfatte

1. Adkomstvei fra eksisterende reg.plan nr. 295
2. Tomt nr. 101 – gnr/bnr 293/182 innenfor igangsatt reguleringsplan Killingtjern 0605_295, som planlegges endret mht utnyttelse til kombinert formål næringsformål og utleiehytter = «Skarrudsetra».
3. En gammel tomt fra bebyggelsesplan fra 1970-tallet som er oppmålt og avmerket på kart, men ikke matrikkulert og realisert tidligere = merket nr. 114 i denne plan, siden det nr. er «ledig» fra reg.plan 295. Denne tomt til kombinert formål; næringsformål/utleiehytter, og tilknyttet driftsmessig til tomt 101.

Sum antall nye hyttetomter blir da 18 stk iht kommunedelplan.

Tomt 101 gnr 293/182 i reg.plan 295 foreslås omregulert gjennom

å inkluderes i dette planforslagt fra fritidsbolig med dispensasjon fra reg.plan 295(Skarrudsetra» varmestue), til kombinert formål næringsformål/utleiehytter innenfor områdene et mer definert serveringssted og utleie av kalde-/varme senger både innenfor eksisterende bygg på tomten, men også ved at det åpnes for å kunne bygge 3 utleiehytter a ca 35 m2 hver på samme tomt, beliggende lavt i terrenget mot nord og min 4 m fra tomt 103`s sydgrense.

Tomt 114 har en beliggenhet som

- a) er nær den nye Skarrudsetra på tomt 101 i Reg. plan 295 og
- b) har begrenset utsikt mot Vikerfjell på terrengnivå.

Derfor foreslås det å regulere denne tomt også til kobinert næringsformål / utleiehytter, med ett bygg med 1. etasje på maks 300 m2 BYA i mur/betong bestående av kald/varm garasje for området løypemaskiner, traktorer m.m. I tillegg søkes det om at det kan bygges 3 leilighetshytter i sum maks 300 m2 BYA oppå garasje-/verksted som plan 2.

Tomt 101 og 114 vil da kunne tilby området et komplett og etterlengtet service-/serverings-/overnattingscenter for både hytteeiere og andre turister. Dette vil også gjøre det lettere å opppretholde bærekraftige arbeidsplasser i området. Dette betyr kombinert formål (1800) til næring (1300) / utleiehytter (1171).

De 17 nye tomtene foreslås regulert til fritidsbebyggelse iht ett av **nedfor 2 alternativer, avhengig av kommunens vedtak:**

Alternativ 1:

Totalt 5 av de nye 17 tomtene, hhv. tomtene nr. 127, 129, 130, 131, 132 er foreslått som tomter for Fritidsbebyggelse, blokk, opp til 4 leiligheter pr. hytte med maks 2 leiligheter i

hver etg. Disse er foreslått på tomter som ligger lavere i terrenget enn de øvrige tomter/hytter bak, og på tomter som er noe større enn gjennomsnittet som allerede er store.

Årsaken til at utbygger legger inn dette som alternativ, er at det i Norge er et marked på ca 10% av det totale hyttemarked som etterspør leilighetshytter. Dette som følge av at denne løsning passer godt for både eldre hyttekjøpere, enslige, men også yngre familier med inntekt under gjennomsnittelige hyttekjøpere, siden leilighetene blir noe rimligere enn frittliggende hytter. Men i motsetning til hva de fleste andre utbyggere velger av størrelse og arkitektur på sine leilighetsbygg, ønsker vi mindre bygg a maks 4 leiligheter i 2 plan tilpasset tomter som gjør hyttene lite dominerende i landskapet.

De resterende 12 tomter – tomtene 125, 126, 128, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 og 141 planlegges som ordinære fritidsbebyggelse, frittliggende m/ evt. frittstående bod.

Alternativ 2:

Hvis kommunen mener det ikke er riktig med leilighetshytter, aksepteres at alle 17 tomter bebygges med tradisjonelle frittliggende fritidshytter m/bod. Men tomtene 127 og 130 søkes da med mulighet for tuntomt, og tomtene nr. 127, 129, 130, 131, 132 søkes med mulighet for ramloft/oppstugu.

2. Bakgrunn

a. Hensikt med planen.

Planen legger til rette for utvidelse av områdene for fritidsbebyggelse øst for Killingtjernfeltet og nord for Hansemyrfeltet. Det er relativt stor etterspørsel etter tomter/hytter i området.

b. Hovedintensjonen i planen

Ådalsfjella er et familieområde og et attraktivt område for fritidsbebyggelse, med godt tilbud av turterreng og langrennsløyper, samt kort avstand til sentrale deler av Østlandsområdet og Oslo. Gjeldende arealplanstrategier vektlegger bedre utnyttelse av områder som allerede er tatt i bruk til fritidsbebyggelse, med fokus på «senterområder» med utvidet tilbud til både dagsturister og beboere. Derfor vil tomt 101 i eksisterende reguleringsplan Killingtjern 295, kunne utvikles ytterligere utover dagens varmestue m/ enklere kiosksalg, til mer generell servering, utleie av lokaler til mindre seminarer/festligheter, og utleie av rom/småhytter til overnatting osv. Dette utvider næringsgrunnlaget for grunneier og andre næringsdrivende, så vel som for kommune.

c. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold, hjemmelshaver

Planområdet omfatter del av gnr/bnr 293/1, samt tomt nr. 101 gnr/bnr 293/182, som begge eies av Gunvor Helen Gamkinn og Egil Eriksrud.

Planområdet unntatt tomt 101 - 293/182 og tomt 114, eies imidlertid av Killingtjern AS, som eies av tidligere eiere av 293/1; Kari Marte og Ole Gamkinn. Killingtjern AS besitter tinglyst urådighet i 293/1 for dette forhold.

Hjemmelshaver er Gunvor Helen Gamkinn og Egil Eriksrud.

Killingtjern AS er forslagsstiller.

Plankonsulent er Ole Gamkinn, som er bygg- og anleggsingeniør fra 1977, og har vært plankonsulent for reg. plan Killingtjern 295 og reg.plan Smilihaugen, i tillegg til å ha prosjekterings-/utførelseserfaring og ansvar for utallige bygg- og anleggsprosjekter i Norge og utlandet.

Norconsult AS v/Anne Wilulmsen og Elin Dale har utarbeidet kartene.

Asker Oppmåling v/Kjetil Bye og Ringerike Kommune v/Stinar Hagen har utført koordinatmålinger.

Ecomotive V/ Jostein Grevsgård / Jets AS v/ Andre Myren / Hønefoss VVS AS v/Vegard Skredshol har vært faglige rådgivere til VA-planen.

Skalahus AS har utarbeidet skissene for leilighetshytter og garasjebygg m/hytter i plan 2.

3. Planprosessen

a. Inspill til kommunedelplan for Ådalsfjella

Planprosessen har vært langvarig, både før kommunedelplanen ble vedtatt juni 2011, og etterpå hvor avklaring mht krysset på Ringmoen stoppet reguleringsplanprosessen. Nå følger reguleringsplanen helt og holdent kommunedelplanen med 17 hyttetomter i nytt område Killingtjern 2, justert til å inkludere tomt 114, samt også tomt 101 i reg.plan 295..

b. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble gjort i brev til myndigheter og naboer i 2012, samt i Ringerikes Blad. Oppstartmøte ble avholdt 23.02.2012. Men pga rekkefølgebestemmelse mht Ringmokrysset, ble detaljregulering utsatt til 2017/2019.

c. Informasjon til naboer

Alle berørte naboer og parter ble tilskrevet om forslag til regulering av Killingtjern 2 i 2012, samtidig med ovennevnte 3.b. I tillegg er alle nye tomte-/hytteeiere i reg.plan 295 orientert muntlig og skriftlig i kjøpekontrakt, at Killingtjern 2 vil komme.

d. Høring og offentlig ettersyn.

Innspill ved oppstart:

23.02.2012 Ringerike Kommune, Miljø- og arealforvaltning – referat fra oppstartmøte

21.06.2012 Buskerud Fylkeskommune, Utviklingsavdelingen - forespørselsbrev om befarings av evt. automatisk fredede kulturminner.

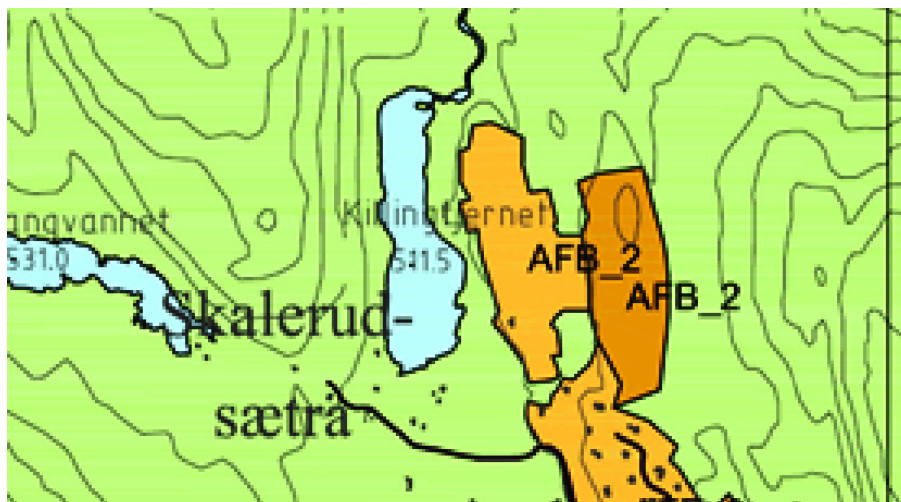
21.06.2012 Fylkesmannen i Buskerud – brev om at nasjonale føringer blir ivaretatt mht friluftsliv, landskap, naturmangfold og energi.

02.07.2012 Statens Vegvesen – brev om at grunnlag skal bygge på kommunedelplan, samt krav til nytt kryss ved Ringmoen.

11.07.2012 Buskerud Fylkeskommune, Utviklingsavdelingen – kulturhistorisk registrering og brev om et det ikke ble funnet automatisk fredede eller nyere tids kulturminner.

4. Planstatus og rammebetingelser

a. Kommunedelplanen for Ådalsfjella (vedtatt 30.06.2011)



Hele området er i kommunedelplan for Ådalsfjella avsatt som områder for fritidsbebyggelse.

Planforslaget følger rammene i kommunedelplanen, men det foreslås følgende 3 endringer/tillegg/justeringer:

1. Et tillegg som er en endring i tidligere vedtatt reguleringsplan Killingtjern 295, nemlig at tomt 101 i reg.plan 295; Gnr./bnr. 293/182, omreguleres til kombinert formål (1800) til næring (1300) / utleiehytter (1171), med hovedvekt på: Varmestue, servering, utleie av senger, utleie av selskapslokale, kiosk, utgangspunkt for dagligvaretransport, og annet innenfor samme virksomhetsområde. I tillegg er det etablert liten akebakke, samt barneskiløype i forbindelse med varместuen. Denne endringsprosess er allerede delvis godkjent i forbindelse med byggesøknad for tomt 101, slik at endringen i denne planprosessen kun er delvis verifisering til næringsvirksomhet og dernest i tillegg åpning for 3 små mini-hytter for utleie på samme tomt 101 i reg. plan 295. Dette vil øke næringsgrunnlaget for fastboende i Vestre Ådal for framtiden, samt at hytteeiere og turister får en bedre sikkerhet og ikke trenger å kjøre bil til Hallingby for å skaffe elementære varer ved behov.

Det vises i denne sammenheng også til godkjenning av byggesøknad og dispensasjon fra reg. plan 295 – hytte med varmostue – delagasjonssak nr: 624/16, saksnr. 16/6167-3, løpenr. 44661/16, arkivkode GNR 293/182, dat. 13.12.16.

2. Tomt 114 (som da blir en av 18 tomter i K2 iht kommunedelplanen, men er beliggende i det tidligere Hansemyrfeltet, som grenser til K2), søkes å benyttes som 2 delt

- Plan 1 betong/murgarasje og
- Plan 2 med 3 hytteenheter til utleie (evt. salg),

og som i sum vil bli et godt supplement næringsmessig til tomt 101 i reg. plan 295 og hele eiendommen Skarrud 293/1.

- 3a. Det foreslås også at det innenfor planområdet åpnes for at 5 av de (17)/18 predefinerte hytteenheterne kan bygges som 4-manns hytter. Dette er nytt for Vikerfjell-området, men er et vanlig, kosteffektivt og miljøriktig virkemiddel i mange andre hytteområder i Norge. I tillegg er det flere henvendelser om dette fra godt voksne potensielle hyttekjøpere som ønsker noe mindre framtidig vedlikeholdsarbeid. I tillegg ser vi at det kan være mulig å bygge disse med lavere m2-pris, slik at det også kan åpnes for familier med litt lavre inntekt. Ca. 10 % av hyttene som selges i Norge er tilsvarende, dog i større hyttekomplekser som vi ikke ønsker. Derfor bør dette også utprøves mot markedet i Vikerfjellområdet. Er det ikke marked for dette, vil planforslaget meget enkelt gjennom søknadsprosessene kunne endre

disse 4-manns hytter tilbake til en enhet, alternativt tun. Disse mulige opsjoner gjelder tomtene 127, 129, 130, 131, 132 som alle er store tomter som ligger på en lavere hylle i terrenget enn hyttene bak, hvilket gjør at feltet uansett vil framstå som et naturlig hyttefelt med tradisjonshytter med torvtak og jordfarger, uten at noen bygg vil bli for dominerende verken i lengde/bredde eller høyde.

3b. Men hvis kommunen mener det ikke er riktig med 5 stk 4-manns leilighetshytter i området, vil detaljreguleringen omfatte 17 enkelthytter innenfor planområdet iht kommunedelplanen, samt endringer av tomt 101 og 114. Og med tillegg at tomtene 127 og 130 kan benyttes som tuntomter.

b. Gjeldende reguleringsplaner.

Planen gir en liten endring av tomt 101 i eksisterende reguleringsplan 295 Killingtjern (1), nevnt over. I tillegg vil adkomstvei til/i reg.plan 295 også være adkomst til Killingtjern 2. Men siden felles adkomst er helt i syd for reg.plan 295, vil den relativt beskjedne trafikkøkning bli fordelt uten særlig negativ påvirkning i Killingtjern 1, eller hyttene i syd. Ytterligere vil høgspenning til Killingtjern 2, hentes fra nettstasjon i Killingtjern 1 (reg. plan 295). For øvrig vil det være liten påvirkning av Killingtjern 2 mot Killingtjern 1. Pr. februar 2019 er 16 av 23 tomter i Killingtjern 1 solgt/bebygget/under bygging, slik at det p.t. er 7 ledige tomter i Killingtjern 1.

Så finnes det fortsatt 4 usolgte tomter i den eldre reguleringsplanen Smilihaugen, men planforslaget gir ingen påvirkning der.

Planforslaget har i tillegg vurdert RPR for barn og unge, og krav til universell utforming innenfor området.

5. Beskrivelse av planområdet

a. Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Ringerike kommune vest for Sperillen og omfatter ca. 100 da.

b. Eksisterende bebyggelse

Det er ingen eksisterende bebyggelse i planområdet, annet enn godkjent bygg på tomt 101 i eksisterende reguleringsplan nr. 295, hvor denne plan omfatter endring til kombinert næringsvirksomhet/utleiehytter – ref. over.

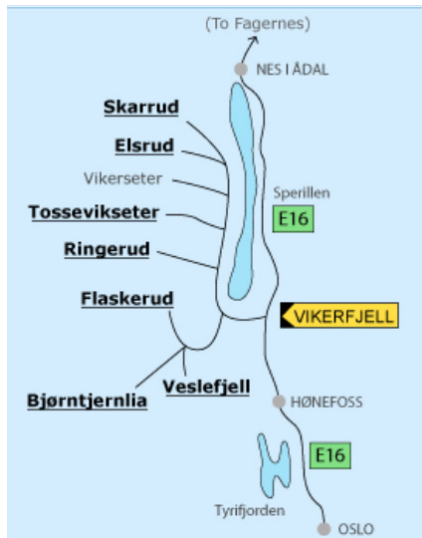
c. Samferdsel og teknisk infrastruktur

Adkomst til området er fra Fylkesveg 172, via Elsrudsetervegen og Skarrudsetervegen inn på Killingtjernvegen.

Det er ført fram strøm til reg.plan 295 Killingtjern 1. Det blir innlagt vann fra fjellborrede fellesbrønner, og det blir toalettløsning med Jets vacuumtoalett i tette tanker som tømmes med septikbil, samt at gråvann går i Jets mini gråvannrensseanlegg.



Kart viser beliggenhet i forhold til E16, fylkesveg 172 og private veger Elsrudseterveg, Skarrudseterveg og Killingtjernveg til Killingtjern.



Planområdet ligger på Skarrud

d. Terrengforhold, vegetasjon, landskap, vann og vassdrag.

Vegetasjonsstrukturen i området består av åpne myrpartier, vann, skogkledde arealer og hogstflater. Arealet strekker seg fra ca. 530 til 570 mmoh. Området faller fra øst mot vest. Det ligger myrområde (Hansemyr) rett utenfor planområdet mot øst, syd/øst, og deretter stiger terrenget videre mot øst til Skarrudkollen 644 moh. Killingtjern ligger 511 moh mot vest, og mellom det nye planområdet og vannet ligger reg.plan 295 Killingtjern 1, samt noe myr/småskog mot vannet.



Utsikt fra planområdet mot syd-vest mot Vikerfjell og Killingtjern.



Utsikt fra planområdet mot nord.



Utsikt fra planområdet mot vest mot Råhaugen og Treknatten i helt bakgrunn. Killingtjern ligger gjemt bak trærne foran Råhaugen.



Bildet tatt fra vestsiden av Killingtjern, med reg.plan 295 Killingtjern (1) i første høyde fra vannet, dernest ligger planområdet Killingtjern 2, og i bakkant er Skarrudkollen. Stigning fra Killingtjern i vest på 511 moh til Skarrudkollen i øst på 644 moh, og har horisontal avstand på ca. 1 km.

Hele området er en del av det store landskapsrommet mellom Sperillen og Vikerfjell, og ligger i ei vestvendt li mellom Skarrudkollen og Killingtjern, med gode solforhold.

e. Naturmangfold

Det er normalt med småfugleliv, og beitende småvilt og elg i området, tilsvarende hva som er ellers på Skarrudåsen. Det er ikke kjente viltkorridorer i området. Planområdet ligger på fast skogmark av lav bonitet, og rundt planområdet er det skog, hogstflater og myrer, samt hyttefeltet Killingtjern (1) = reg. plan 295. Mot syd/syd-vest er det også en del eldre hytter fra 70-tallet, benevnt Hansemyrfeltet.



Typisk bilde av naturen i området, som er tatt mot vest et par hundre meter fra planområdet som ligger mot øst.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Planområdet er ca. 100 daa totalt. Arealet fordeler seg på:

Bebyggelse og anlegg: Fritidsbebyggelse – frittliggende

Fritidsbebyggelse – konsentrert m/ 4 enheter pr hytte

Serveringsted / Varmestue / kiosk / utleiehytter /
utleiesenger / næringsgarasje

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg og nettstasjon

Landbruks-, natur- og friluftsmål: Skogbruksområde rett utenfor
planområdet

Friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag: Friluftsområde i sjø og vassdrag.

a. Bebyggelse og anlegg

Det er foreslått 17 nye tomter for fritidsbebyggelse – nummerert fra 125-141. I tillegg er det foreslått lager/garasje/utleiehytter på tomt 114, samt visse endringer av tomt 101 – 293/182 i reg.plan 295 Killingtjern (1). Av de 18 nye tomtene er det alternativt foreslått avsatt 5 stk til 4-manns hytter, hhv tomtene tomtene 127, 129, 130, 131, 132. Dersom kommunen ikke ønsker leilighetshytter, vil alle 17 bli enkelthytter, alternativt tun på tomt 127 og 130.

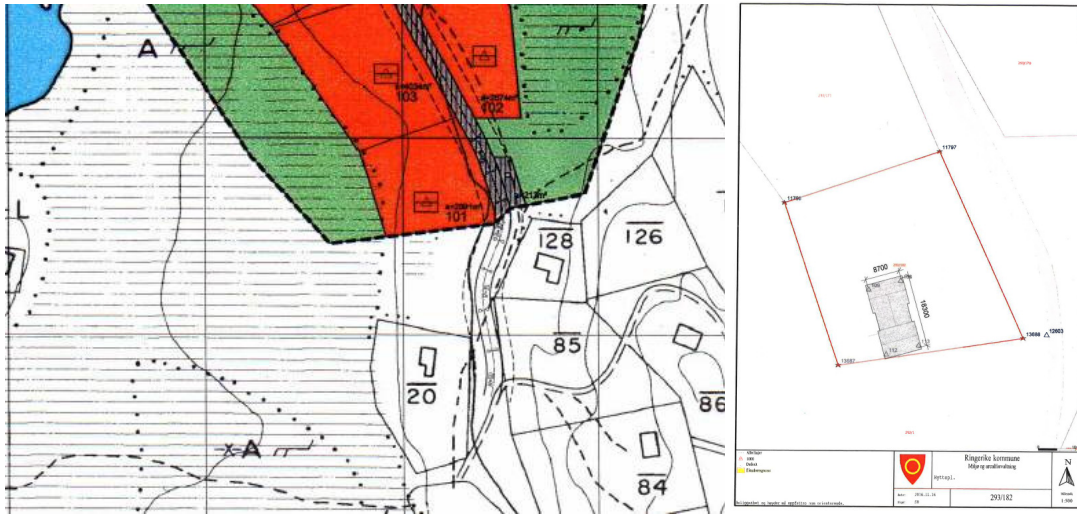
Som i Killingtjern 1 er tomtene store – fra ca. vel 2 da til over 4 da.:

Killingtjern 2		
Tomt nr.:	Alt. 1 Areal [m ²]:	Alt. 1 Areal [m ²]:
293/182	2 312,29	2 312,29
114	4 538,35	4 538,35
125	3 025,91	3 025,91
126	3 269,49	3 269,49
127	4 355,25	4 355,25
128	3 817,69	3 817,69
129	3 686,77	3 686,77
130	3 658,70	3 658,70
131	3 551,19	3 551,19
132	2 948,94	2 948,94
133	3 169,91	3 169,91
134	2 234,12	2 234,12
135	3 980,32	3 972,32
136	4 212,91	4 212,82
137	3 801,32	3 803,66
138	3 862,16	3 854,16
139	3 025,05	3 025,05
140	2 352,76	2 352,76
141	3 262,34	3 262,34

Skarrudsetra:

Den nye Skarrudsetra er tiltenkt som del av utvikling av tomt 101, gnr/bnr 293/182 i reg.plan 295 til kombinert næringsvirksomhet. Byggesøknad for tomten er allerede godkjent innenfor de rammer som der er gitt, og dette bygget er helt ferdig. Det planlegges ytterligere 3 små utleiehytter på tomten i tillegg til Skarrudsetra m/uthus. Viste parkeringsgarasje for løypemaskin i situasjonsplan under, flyttes til tomt 114 – se eget punkt i planbeskrivelsen. I tillegg er både arealet til servering og sanitæranlegg periodevis overfylt med gjester, slik at

det med denne omregulering også søkes med en tilleggsfløy m/mellombygg inntil venstre del av bildet under. Tiltaket er et viktig servicetilbud til brukere av området.



Tomt 293/182 Killingtjern

1. 3 stk utleiehytter for fremtiden på max 35 kvm hver. Beregnet uten vann, med forbrenningstolett, eventuelt med godkjent avløpsanelgg.
2. Uthus til ved, bålpanner sitteunderlag mm på max 15 kvm.
3. Garasje til løypemaskin på ca 40 kvm
4. Hytte/varmestue som søkt og godkjent 2016, beregnet for fremtiden som servering



Generelt for fritidsbebyggelse:

Alternativ 1: 12 frittliggende fritidsbebyggelse tomt 125-126, 128, 133-141

+ 5 fritidsbebyggelse blokk tomt 127, 129-132.

Alternativ 2: 17 frittliggende fritidsbebyggelse tomt 125-141.

Frittliggende fritidsbebyggelse:

I planområdet er det foreslått 12 (evt. 17) tomter – tomtene 125, 126, 128, 133-141 (samt 127, 129-132 hvis kommunen ikke ønsker leilighetsbygg) til frittliggende fritidsbebyggelse med en hytte pr tomt, og i tråd med reguleringsbestemmelser for reg.plan. 295 – Killingtjern (1):

Maks. tillatt BYA for enkelttomter er 170 m², hvorav 30 m² er øremerka parkering.
Maks tillatt BYA for hytte er 120 m², og for uthus 20 m².

Byggehøyder tar utgangspunkt i eksisterende terreng før bygging. Bebyggelse skal ligge lavest mulig i terrenget.

Maksimal byggehøyde for gesims er 3,2 meter og for møne 6,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tak skal utformes som skråtak, med takvinkel mellom 20 og 32 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 stedege gress-typer. Blanke plater tillates ikke som taktekking i området.



Bildet viser første nye hytte i reg.plan 295 – Killingtjern (1), tomt 104.





De 2 bilder over viser visningshytten i Killingtjern 1, tomt 102 – samme hyttestil vil bli lagt til gunn i Killingtjern 2 også.

4-mannshytter – fritidsbebyggelse blokk

Som opsjon og hvis kommunen åpner for det, kan det på de 5 tomtene 127, 129, 130, 131 og 132 bygges fritidsbygg med 4 leilighetsseksjoner i ett bygg.

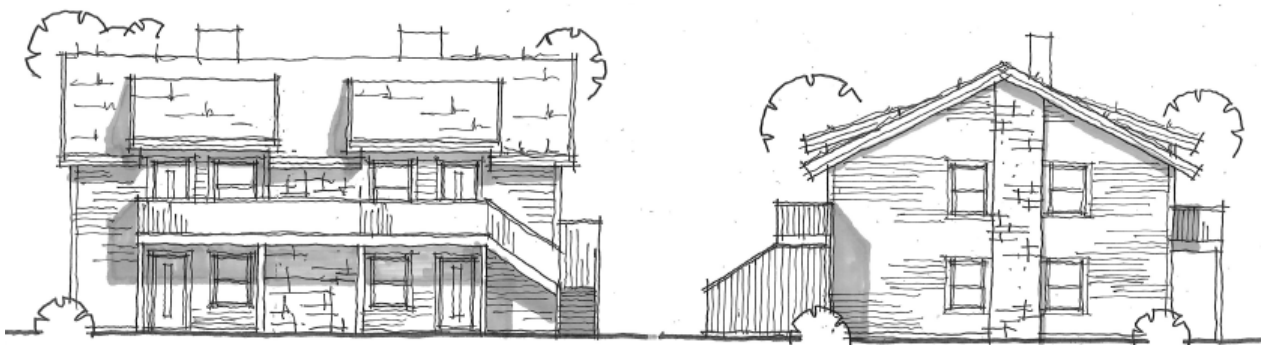
Maks. tillatt BYA for leilighetstomter er 300 m², hvorav 75 m² er øremerka parkering.

BYA = 225 m² kan fordeles på hytte og uthus.

Forutsetning for evt. leilighetshytter, er at tomtene er større enn normalt til enkelt-hytter, samt at de ligger slik topografisk til i terrenget, at de vil gi et lite dominerende uttrykk i landskapet og mot hyttenaboer.

For opsjonen/alternativet med leilighetshytter a 4 bruksenheter på tomt 127, 129, 130, 131 og 132 kan maks byggehøyde for gesims være 6,2 m gesimshøyde og 8,2 m møne-høyde.

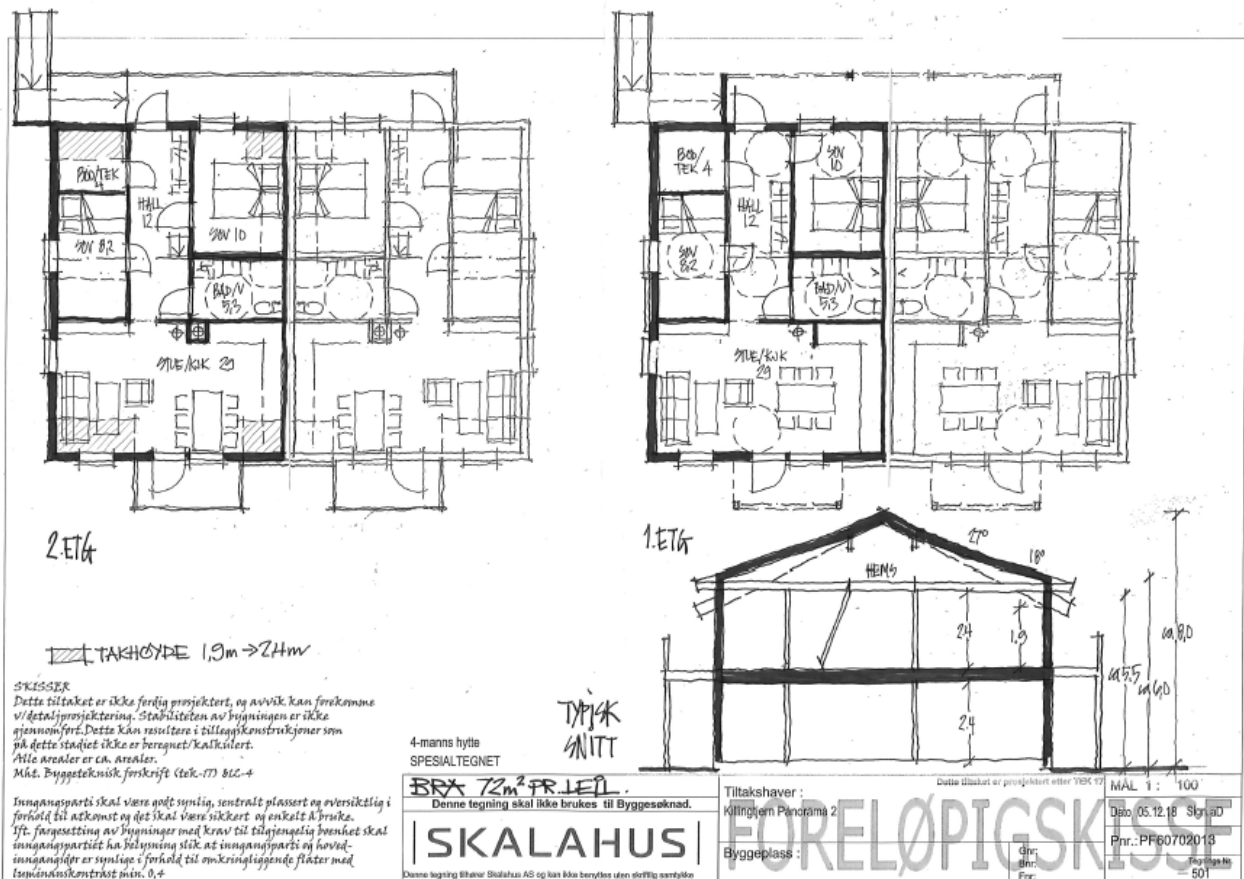
Vi har utarbeidet følgende skisser for disse leilighetshytter:



Fasade mot øst og nord



Fasade mot vest.



Tak skal utformes som skråtak, med takvinkel mellom 18 og 32 grader. Det tillates takoppløft som ikke er høyere enn møne for inntil 2/3 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.

Tuntomter

Dersom kommunen ikke ønsker leilighetshyttene, foreslås at tomt 127 og 130 reguleres til tuntomter for fritidsbebyggelse, med grad av utnytting;

Det tillates inntil 3 hytter samt ett uthus. Maks tillatt BYA for tuntomt er 300 m², hvorav 75 m² er øremerket til parkering. BYA = 225 m² kan fordeles på hytter og uthus.

Oppstugu/ramloft:

Det er ikke aktuelt med oppstugu på verken de frittliggende- eller 4-mannshyttene iht alternativ 1. Er det imidlertid ikke marked for 4-mannshytter, eller kommunen ikke ønsker disse, kan det på tomtene som er foreslått som 4-mannshytte, tomtene 127, 129, 130, 131, 132 tillates oppstugu.

Maks gesimshøyde for evt. oppstugu/ramloft – maks, 4,4 meter

Maks mønehøyde 6,3 meter

Takvinkelen på oppstugudelen skal ikke overskride 25 grader.

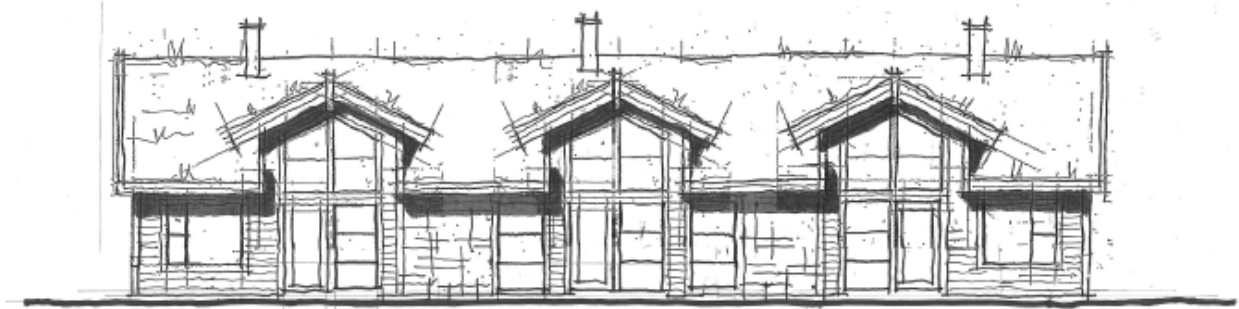
Lager/Garasjebygg m/3 leilighetshytter til utleie (evt. salg) i plan 2

I tilknytning til «Skarrudsetra», er det behov for et garasjebygg. Dette søkes bygget på tomt 114.

En garasje m/ utleiehytter til nevnte formål settes til maks BYA 300 m². I tillegg kan det opparbeides parkeringsplass BYA 500 m².

For garasje m/utleiehytter i reg.formål § 2.3., settes maks gesimshøyde til 7,5 m og maks møne-høyde utleiehytter til 10,0 m.

Vi har utarbeidet følgende skisser for garasjebygg m/hytter i plan 2:



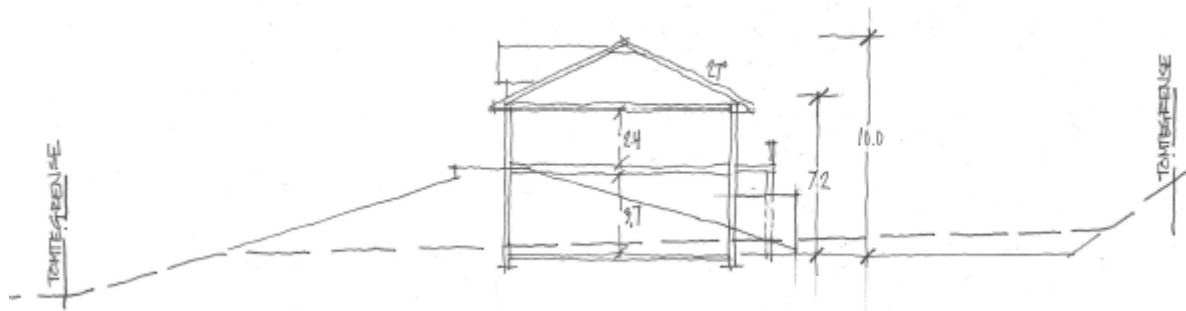
Fasade mot vest, hvor garasje på plan 1 er nedgravet, samt at terreng foran er løftet med samme terrengvinkel som den vestre del av tomt.



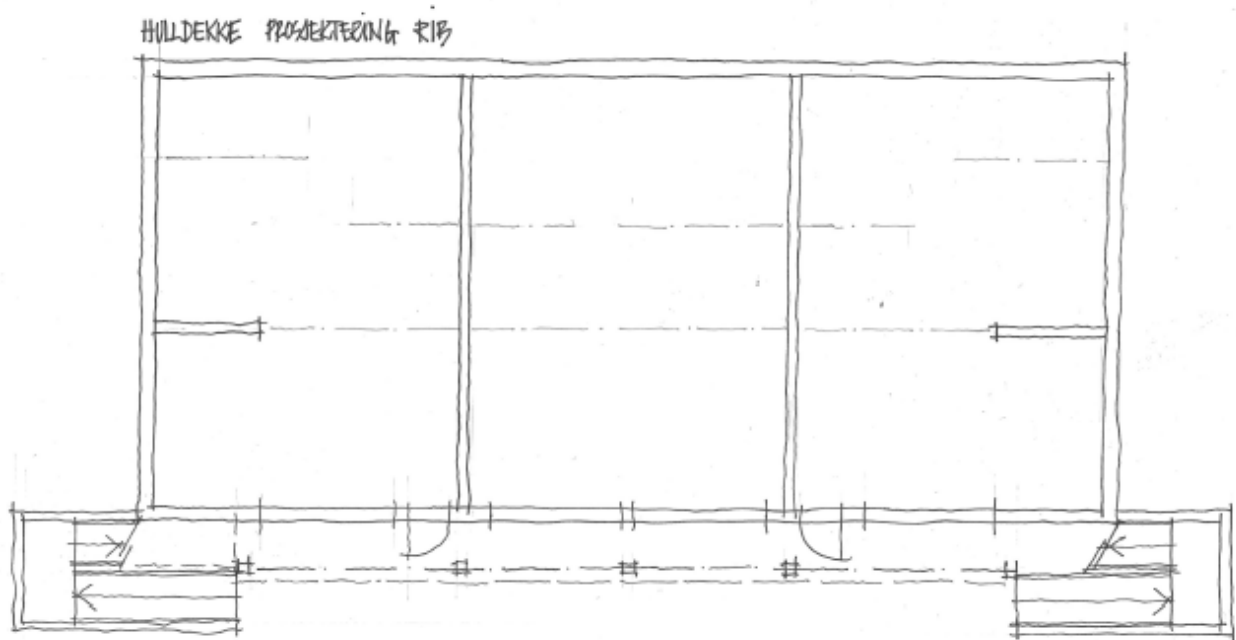
Fasade mot nord.



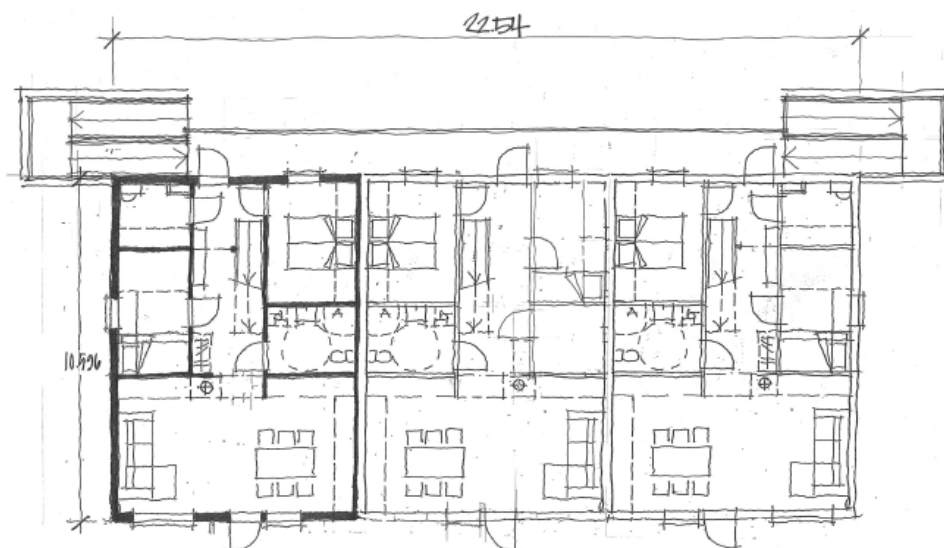
Fasade mot øst.



Snitt tatt fra syd mot nord. Stiplat linje viser eksisterende terreng.



Plan garasje



SKISSE

Dette tiltaket er ikke ferdig prosjektert, og avvik kan forekomme ved detaljprosjektering. Stabiliteten av bygningen er ikke gjennomført. Dette kan resultere i tilleggskonstruksjoner som på dette stadiet ikke er beregnet/kalkulert. Alle arealer er ca. arealer.

Mht. Byggeteknisk forskrift (tek-17) 812-4

Inngangsparti skal være godt synlig, sentralt plassert og oversiktlig i forhold til adkomst og det skal være sikkert og enkelt å bruke. Jf. forutsetning av bygninger med krav til tilgjengelighet børnet skal inngangspartiet ha belystning slik at inngangspartiet og korridorinngangspartiet er synlig i forhold til omkringliggende flater med minimumskontrast min. 0,4

SPESIALTEGNET

S-manns bolig

Denne tegning skal ikke brukes til Byggesøknad.

SKALAHUS

Denne tegning tilhører Skalahus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Killingjerm Panorama 2

Byggeplass :

Dir:
Gnr:
Fnr:

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 04.12.16 Sign: D

Prnr.: PF60702018

Prosjekt
501

Plan 2. etasje.

For alle hyttetyperne gjelder:

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 høydekontene.

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 veger er vist på plankartet.

Parkering utover det som er avsatt i punktene nevnt under utnyttingsgrader over, henvises til stor og utvidet fellesparkering ca. 200 m syd for hyttefeltets adkomstveg inn i planområdet.

Universell utforming UU tilrettelegges ved behov til tomt 128, 129, og 131.



Bildet viser visningshytte på tomt 102 i reg.plan 295 Killingtjern (1).

Tomtestørrelse og utnyttelse:

Kommunedelplanen for Ådalsfjella fastsetter at tomtene bør være minst 1,5 dekar. Dette er gjennomført til snitt på over 3 da i planforslaget. Utnyttelsesgrad for bebyggelsen følger kommunedelplanens bestemmelser. For tuntomtene/4-mannshyttene er gjennomsnittsareal pr. tomt økt ytterligere i forhold til tomter for frittliggende hytte til over 3,5 da.

Samtidsarkitektur:

Kommunedelplanen åpner for samtidsarkitektur, men i planforslaget legges dette ikke til grunn, men følger retningslinjene i reg.plan 295 nevnt over. Dette for at feltene Killingtjern 1 og 2 skal få et enhetlig, harmonisk, naturlig og rolig inntrykk.

b. Adkomst og parkering

Kommunedelplan for Ådalsfjella gir rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av kryss ved Ringmoen. Finansiering av krysset ble løst i 2015, og forventes bygget i 2017. De 18 tomtene i Killingtjern 2 inngår i finansieringsavtalen for krysset.

Krysset mellom fylkesvegen og Elsrudsetervegen ble utbedret i forbindelse med reguleringsplaner vedtatt tidlig på 2000-tallet, og skal således være akseptabel for å ivareta dette planforslaget.

Vegen opp fra bygda (Elsrudsetervegen/Skarrudsetervegen) er av god standard iht utbygging også i forbindelse med reguleringsplanene på Elsrud/Skarrud på 2000-tallet. I forbindelse med bygging av Skarrudsetra, er parkeringsplassen i enden av Skarrudseterveien oppgradert betydelig. Dette vil bli hovedparkering for alle besøkende til Skarrudsetra, men vil også være parkering for besøkende til hyttene i både regplan 295 og 374.

Vegen inn til hyttefeltet Killingtjern 1, er også oppjustert iht reg.plan 295, og vegen opp i Killingtjern 2 vil få samme standard og tilpasset terrenget. Det er nesten ikke annen trafikk enn til hyttene i området, og ingen gjennomkjøringstrafikk. Men vegene blir i stor grad også benyttet som turveger til fots, på sykkel og også med ski.



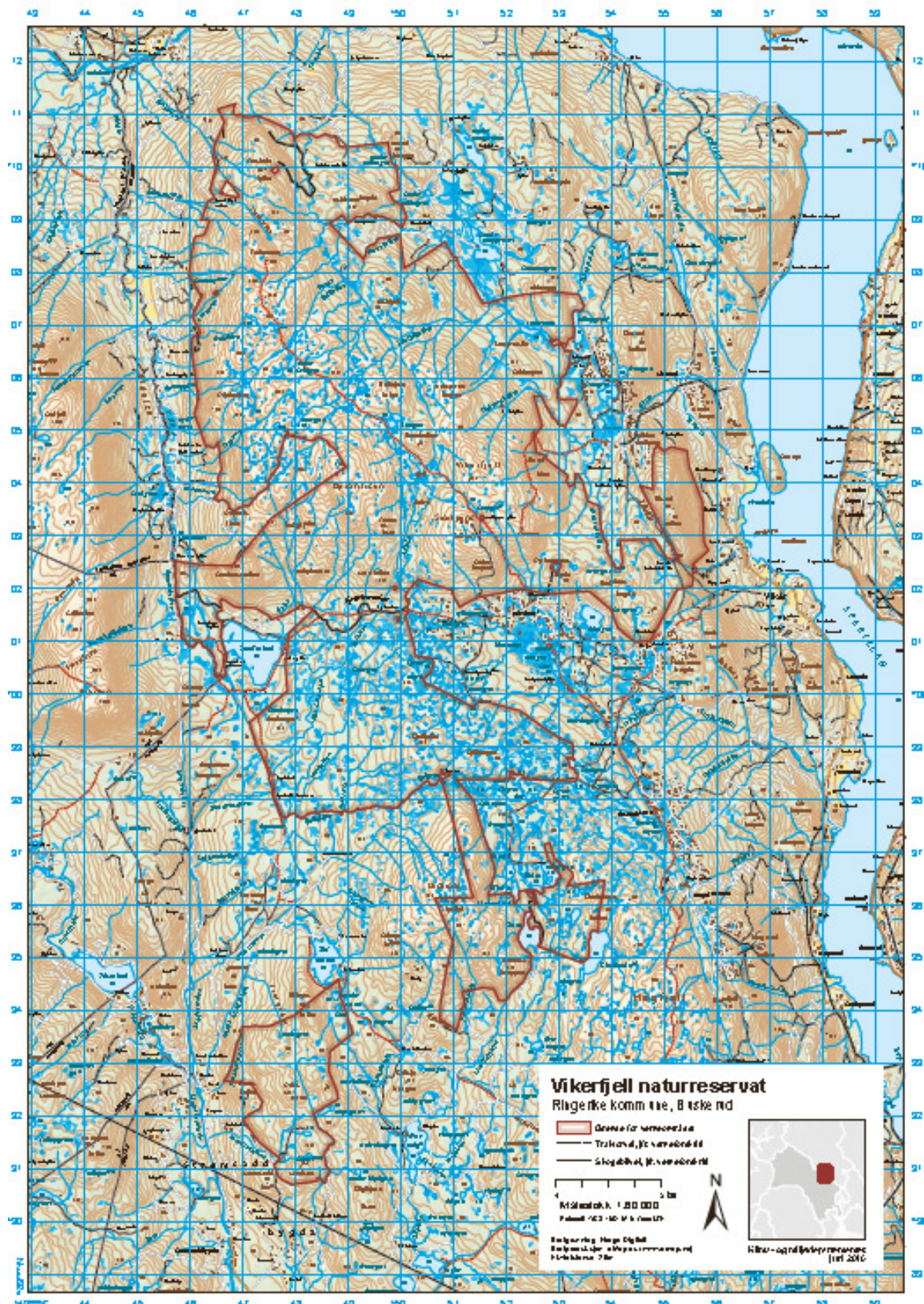
Bildet viser vegen inne i reg.plan 295 – Killingtjern (1).

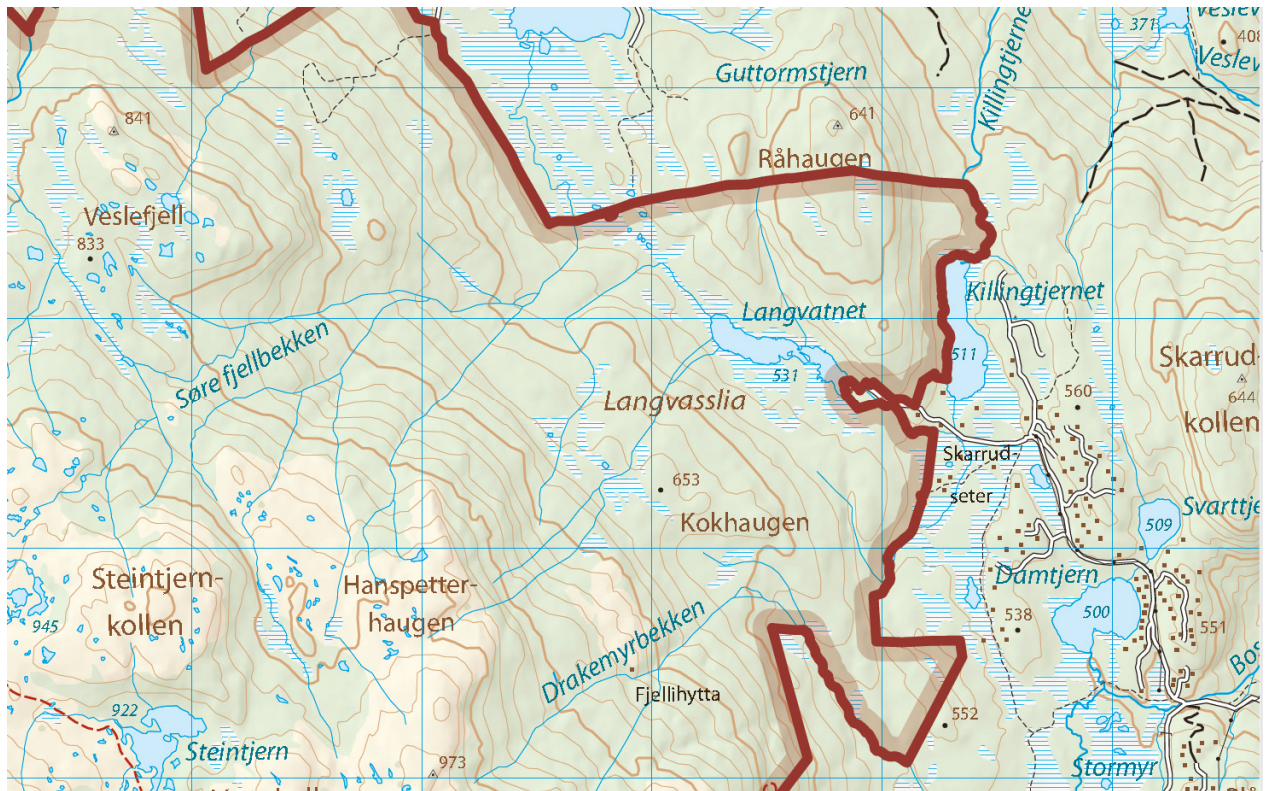
c. Terrengforhold, landskap og fjernvirkning

Den europeiske landskapskonvensjonen vil styrke bevisstheten rundt landskapet og landskapskvalitetene omkring oss. Fjellområdene i Ådalsfjella har høy verdi både som landskaps- og naturområder, for friluftsliv og for rekreasjon. Selve fjellområdene er ubebygde og urørt av andre inngrep enn stier og løypetraseer. I randsona rundt fjellområdet er hyttebebyggelsen lokalisert. Områdene er vurdert i kommunedelplanen for Ådalsfjella, og legger opp til at utvikling skal bygges videre på eksisterende utbyggingsstruktur. Området mellom Killingtjern og Skarrudkollen er definert som byggeområde som kan utvikles. Dette er rammene for forvaltning av området. Den videre detaljplanlegging skal ivareta grøntstruktur, løypekorridor og vassdrag innenfor områdene foreslått til bebyggelse.

Terrenget i området er stigende østover fra Killingtjern og myrene rundt opp til Skarrudkollen. Mellom er små og store hyller i terrenget, og det mindre myrpartiet Hansemyr. Området har ikke gammelskog, men det er noen hogstflater fra perioden 1970-2000-tallet.

Mot vest ligger Killingtjern, skogsåsen Råhaugen, myr/skogområdene på Skarrudåsen, før terrenget stiger opp til Vikerfjell. Mye av de høyereliggende områder mot vest er en del av det store frivillig verneområdet i Vikerfjell-området (Ådalsfjella) – Vikerfjell Naturreservat.





Utsnitt av kart over Vikrfjell Naturreservat, som viser naturreservatet vest for rød linje.

Terrenget innenfor planområdet er også stigende mot øst, og er småkuppert / terrassert. Terrenghøydeforskjellene er noe større enn i reg.plan 295 mot vest mellom planområdet og Killingtjern, og bidrar til at området fortsatt bærer preg av å være et naturlandskap, da bebyggelsen i stor grad vil skjermes av de topografiske forhold og stor avstand mellom bebyggelsen.

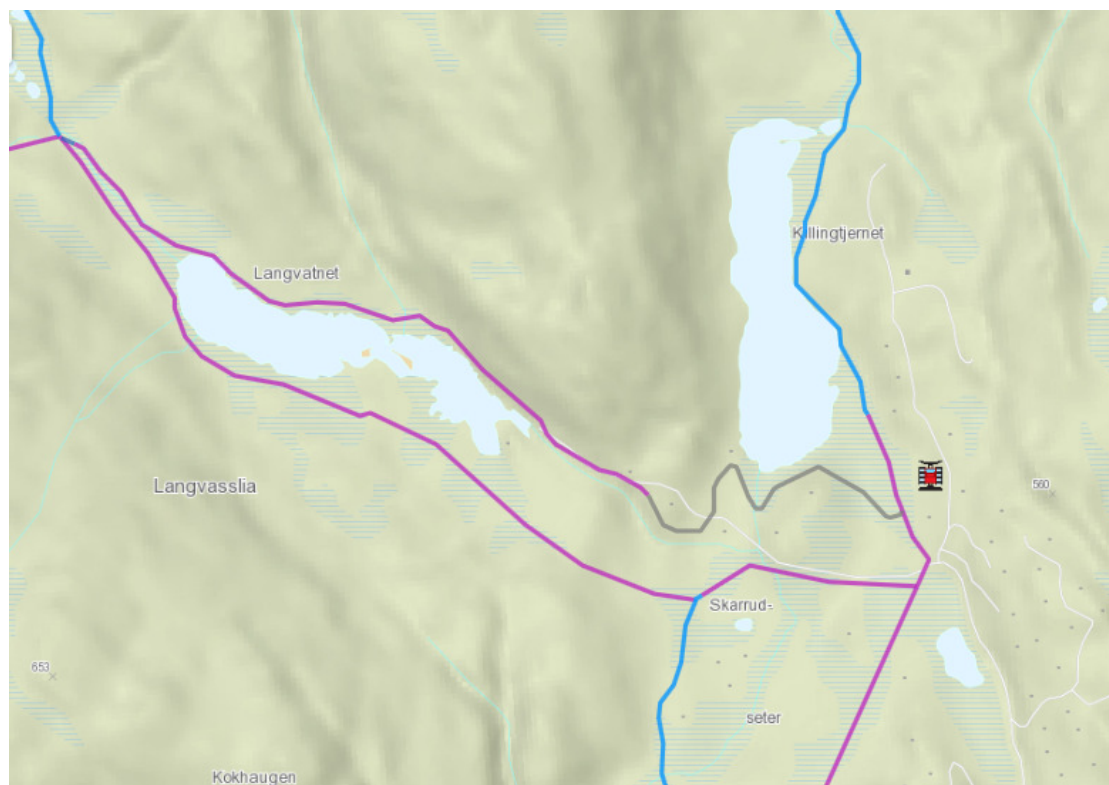
Bebyggelsen vil ikke bli plassert ytterst på utsatte hyller i terrenget, men vil bli trukket tilbake, samt at evt. oppstugu/høgere 4-mannshytter kun blir plassert godt tilbaketrasket fra hyller og inn mot åsrygger.

d. Grøntstruktur, vegetasjon og vegetasjonsbehandling.

Tjern og større myrdrag sentralt på Skarrudåsen, samt flere høyder med relativt glissen skog innimellom, utgjør den viktigste grøntstrukturen i området. Flere av de tørrere haugene rundt og imellom myr-/tjern-områdene, er delvis bebygde med gamle og nyere hytter fra 1960-tallet fram til i dag. De åpne myr-/tjernområdene mellom de tørrere haugene, er en viktig kvalitet for området, som danner rom og gir lys og luft til områdene. Det er ikke foreslått bebyggelse i de åpne myr- områdene. Eksisterende vegetasjon i disse områdene skal bevares så langt som mulig.



Det er søkt å opprettholde grønne korridorer ut mot friområdene der dette er hensiktsmessig. Skiløypene gjennom området følger etablerte grøntkorridorer.



Skiløypene i nærområdet.

e. Vann og vassdrag

Det er 4 tjern i området – nærmest ligger Killingtjern, Langevann, Svarttjern og Damtjern. I tillegg er det bekker/elver ut/inn av tjernene, og flere vannpytter i myrene mellom/rundt tjernene. Ingen bekker, vann eller myrputter ligger innenfor planområdet, og det er god avstand fra bebyggelse/teknisk infrastruktur i planområdet til de nærmeste myrputter.



f. Friluftsliv

Området er godt egnet til opphold og friluftsliv med fine turområder både på godværsdager innover fjellområdene, og mellom de ulike hytteområdene. Det kjøres gode skiløypenett i området både syddover mot Elsrudsetra, Vikersetra, Tosseviksetra, Ringerudsetra og Flaskerudsetra. I tillegg går løypenettet opp til høgfjellet helt opp til Gyranfisen (1127 moh) og Treknatten (1101 moh). Begge disse høyeste topper ligger i planområdets nærmeste høyfjellsområde. Så går løypenettet også mot nord på Knappåsen, og helt til Nes i Ådal.

Sommerstid er det utallige stier og skogsbilveger som egner seg for gangturer, løping og sykling både i nærområde og på lengre turer opp i høyfjellet, ned til Sperillen og andre urørte naturområder.

Nettopp turmulighetene er hovedattraksjonen i området, og årsaken til at folk ønsker å etablere seg med fritidsboliger her. Stier og løyper ut mot fjellområdene ivaretaes i planforslaget. Det viser seg også at folk i stor grad benytter vegsystemet i nærområdet til turbruk. Ved å bruke skiløypenettet på vinteren, og stier/skogsveger sommerstid, kan man innenfor ca. 10 km en veg gå fra planområdet til Nes i Ådal hvor det er nærbutikk og andre fasiliteter. Likeledes på vinterstid kan man gå på ski samme strekning syddover til serveringsmuligheter på Tossevikseter/Ringerudseter. Det er viktig for tur-/hyttefolk å ha mulighet til å kunne skaffe seg fødevarer osv. uten å være nødt til å bruke bil, og kombinert med en tur er dette mulig fra planområdet. Derfor er det også i planforslaget en mulighet for dette på tomt 101 i reg.plan 295 Killingtjern (1).

Skarrudåsen vel har hver høst dugnad for å opprettholde stier og skiløypenett. I tillegg er det dannet et «undervei» til Skarrudåsen Vel; Killingtjern Panorama Vel, som vil samarbeide tett med Skarrudåsen Vel om opparbeiding og vedlikehold av generelle fellestiltak, så vel som tiltak innenfor planområdet til beste for både tur- og hyttebrukere.

Innenfor gjeldende plan er det avsatt område til ballplass, samt at det i forbindelse med tomt 101 i reg.plan 295 Killingtjern (1), er tilrettelagt for akebakke for barn, samt at det derfra også er tilkøpling til det store skiløypenettet til Vikerfjell Ski, og Nes Sti og Løypelag (NSOL).

Alle 4 tjern i området har god bestand med abbor og ørret, og er en del av fiskekort-/fiskekultur-samarbeidet underlagt Vikerfjell Fisk.



g. Naturmangfold

Velg symbolisering:
 Art Kategori Institusjon

Tegnforklaring:

Rødlistekategorier

- ▲ RE Regionalt utdødd
- CR Kritisk truet
- EN Sterkt truet
- VU Sårbar
- NT Nær truet
- DD Datamangel
- ▲ LC Livskraftig
- ▲ NA Ikke egnet til vurdering
- ▲ NE Ikke rødlistevurdert
- SE Svært høy risiko
- HI Høy risiko

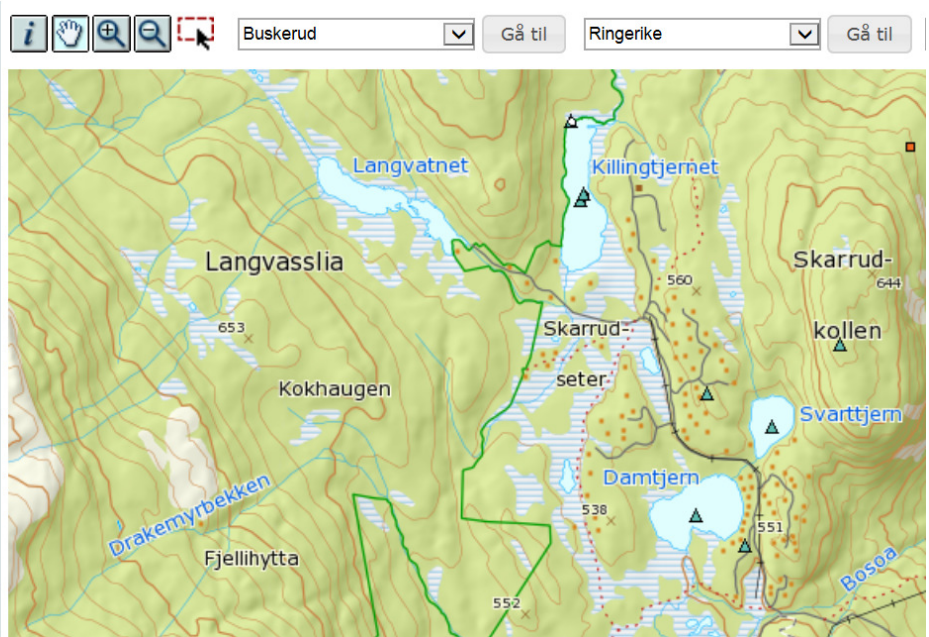
Funntype:

- Funntype med belegg
- Observasjon av arter

Kilde:

- Artsobservasjoner.no
- Miljølære.no

- Rovbase



Området er vurdert etter opplysninger fra Artsdatabanken, samt MIS, og det er ikke registreringer innenfor planområdet.

j. Energi.

Det er strøm i området i dag. All strømtilførsel er lagt som kabel i bakken. Bruk av alternative energiformer er ønskelig i størst mulig grad. Dette må imidlertid vurderes opp imot kostnader ved utbygging. I et område med spredt bebyggelse som bygges ut over tid, er det vanskeligere å oppnå effektive alternative løsninger.

k. Vann- og avløp

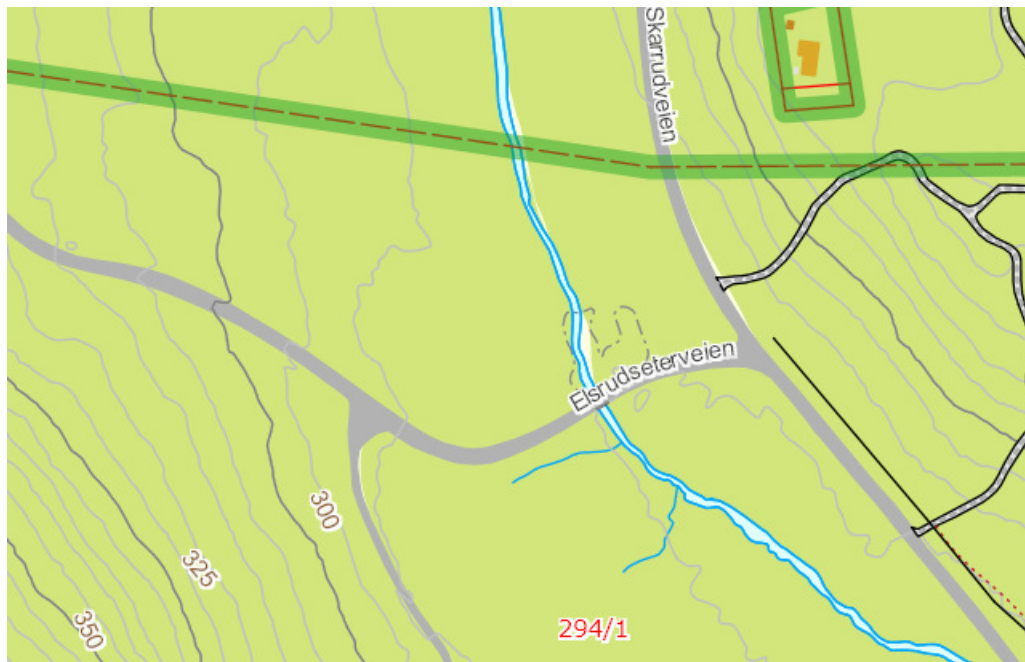
Eksisterende bebyggelse på Skarrudåsen har lav til middelse sanitær standard, med unntak av reg.plan 295 Killingtjern (1), og noen hytter som har søkt oppgradering enkeltvis. Det er ønske om å tilrettelegge for høy standard. Hydrologisk vurdering og VA-plan fra 2018 følger som vedlegg e. Ved innleggelse av vann skal det foreligge godkjent utslippstillatelse. Områder for vannforsyning er vist på plankartet.

l. Renovasjon

Hytterrenovasjon er pålagt etter renovasjonsforskriften, og i kommunedelplanen for Ådalsfjella står det følgende:

Renovasjon skal medtas som et eget punkt i reguleringsplaner. I nye planer og ved oppgradering av eksisterende hytteområder skal reguleringsplanen vise område for plassering av søppelcontainere. Alle hytter må gjennomføre renovasjon i tråd med til enhver tid gjeldende forskrifter.

Området omfattes av ordning for Hadeland og Ringerike Avfallsselskap. Conteinere er nede ved krysset langs Elsrudsetervegen inn til Geithatten, ca. 200m vest for krysset Elsrudsetervegen/Skarrudvegen. Containerne står på Elsrud grunn – gnr. 294, bnr. 1, men veien er sameie mellom flere grunneiere, hvor eier av 293, bnr. 1 er største eier (44,7%), og 294, bnr 1 er nest største eier (33,3%). Brøyting av plassen og adkomstveiene blir utført av grunneierne, og bekostes gjennom årskort knyttet til adkomstvegen for hytteeiere. Denne ordningen har fungert meget bra i årtier.



Søppelcontainerne er plassert i krysset til venstre på kartet.

m. **Universell utforming.**

Det er et krav i dag at det ved planlegging skal tas hensyn til universell utforming. Terrengmessig kan universell utforming være vanskelig å løse i deler av området. Områder/tomter som vurderes som egnet for universal utforming, er avmerket på plankartet som UU. Kart med oversikt over tomter foreslått med 4-manns leilighetshytter / oppstugu, viser også disse forholdene. Det er ikke i reguleringsbestemmelsene stilt krav til at områdene skal utformes med universell utforming.

n. **Brannvann.**

Generelt vil brannutrykning ha lang reisetid til Vikerfjell. For at brann og redning skal kunne betjene området med tankbil, stilles det noen krav til standard på tilkomstveger:

- 10 tonns akseltrykk
- Minst 3 m (helst 4 m) bredde på rette strekker, og minst 4,5 m bredde i svingene. Vanlige hårnålssvinger går bra, men vinkelrette kryss gir problemer.
- Behov for møteplasser
- Helning må være jevn.

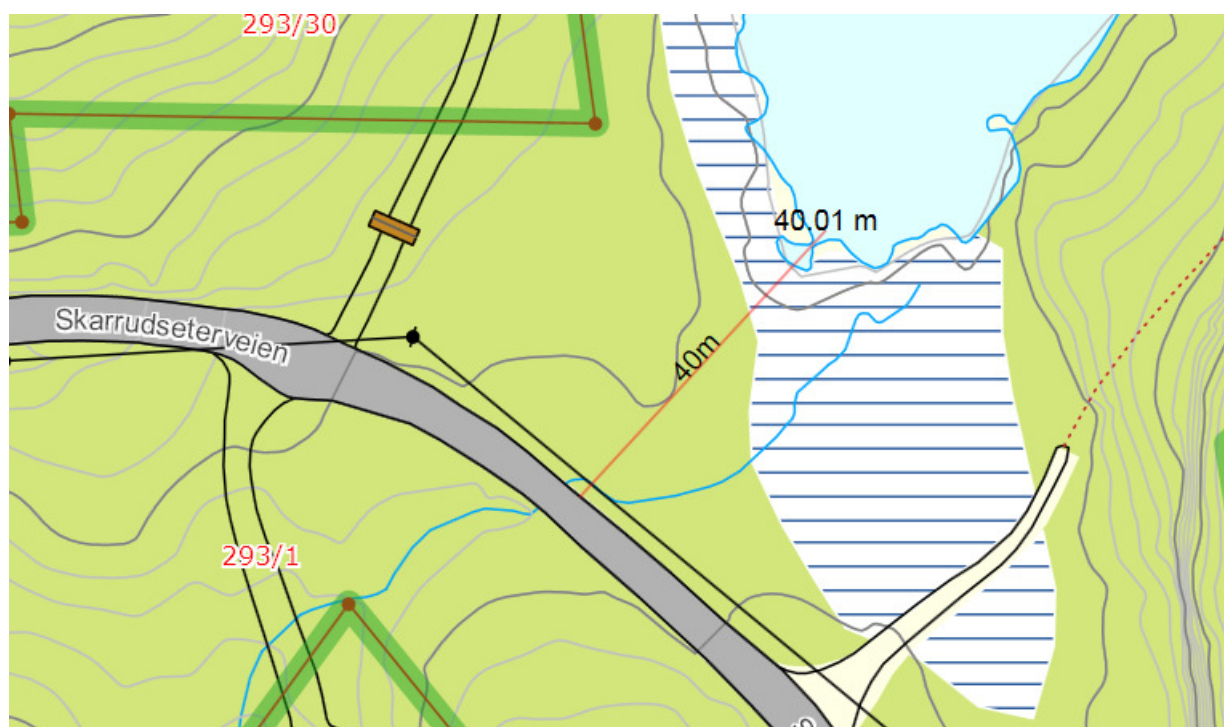
Forslagsstiller mener hovedadkomstvegene tilfredsstillende disse kravene. Hovedvegen opp fra bygda er privat veg med min. 4 m kjørebredde, og samme er/vil adkomstvegene til hyttene være. Mens stikkvegene ned til hver hytte vil ha ca 3 m kjørebredde på rettstrekk, og disse stikkveger er korte.

Det bør være en viss avstand mellom hyttene, slik at fare for spredning reduseres. Det antydes min. 25 m, men dette er ikke noe krav. I planområdet er avstanden mellom hytter vesentlig over 25 m, unntatt for avstand til uthus og evt. tuntomter med mer enn en hytteenhet. For overnattingssted kan det utløses krav om automatisk brannslukningsanlegg, som oftest vil være sprinkleranlegg.

Brann og redning ønsker en kum eller hydrant i hytteområder. En tankbil og en vanlig brannbil har ikke nok vann i seg selv, men kan fylles i kum/hydrant og kjøres til brannsted.

Dersom det er under 25 m fra kum/hydrant til brannen, kan slange brukes direkte. Ved en slik løsning er det viktig å fordele ansvar for vedlikehold, slik som rensing av rist til kum/hydrant.

Forslagsstiller setter av 1 borrebrønn m/hus og tilgjengelig nøkkel pr. 4-6 hytter, som også er vannforsyning til hyttene – se VA-plan vedlegg 6. Brannvann er også tilgjengelig i bekken mellom Svarttjern/Damtjern under Skarrudsetervegen., ca. 1 km syd for planområdet .



Brannvann kan tankes opp i bekken fra Svarttjern, som har relativt god vannføring i store deler av året. Alternativt kan man pumpe vann fra Svarttjern, ca. 40 m fra Skarrudsetervegen, som har sikkert vann hele året.



Bildet viser at bekken mellom Svarttjern og Damtjern er åpen helt inntil vegen også om vinteren, og med god dybde og vannføring for pumping av brannvann til tankbil.

7. Virkninger av planforslaget.

Økt utbygging i Ådalsfjella vil sette Vikerfjell på kartet og markedsføre Ringerike kommune, som kan dra nytte av denne type næringsvirksomhet. Kommunen har i den seinere tid vært utsatt for nedlegging av spesielt industri-arbeidsplasser. Denne type næringsvirksomhet kan bidra til økt sysselsetting i bygda, men også for kommunen totalt sett. Håndtverkere, byggevareforretninger, handelsstanden og generelt næringsliv i bygda, kan dra nytte av økt utvikling i fjellområdene. Nærheten til Oslo-området gir et unikt utgangspunkt i denne sammenhengen.

Den viktigste konsekvensen av planforslaget er en styrkning av næringsgrunnlaget for eiendommen, og for lokalsamfunn og kommune. Det nye planområdet for fritidsbebyggelse vil medføre økning av trafikk i og til området. Trafikken vil imidlertid fordeles utover i området, og ha begrenset påvirkning. For landskap og miljø utover trafikkspørsmålet, er endringen av lokal karakter med betydning for nærområdet.

8. Vedlegg

- a. 4 vedlegg - Kart «Detaljregulering Killingtjern 2» i PDF og Sosi-format.
 - 1. 2 stk Alternativ 1
 - 2. 2 stk Alternativ 2
- b. 8 vedlegg - Situasjonsplan m/ 3 stk snitt i PDF.
 - 1. 4 stk Alternativ 1
 - 2. 4 stk Alternativ 2
- c. 2 vedlegg – Skisser av 4-manns leilighetshytter og garasje m/3 hytter oppå.
- d. 1 vedlegg - Sjekkliste risiko og sårbarhet
- e. 2 vedlegg - Vann- og avløpsplan inkl. hydrologisk vurdering, samt notat fra VA-teknisk konsulent Ecomotive AS.
- f. 3 vedlegg – Koordinater hyttepeler og veglinjer.
- g. 2 vedlegg – Forslag til reguleringsbestemmelser.