

Beskrivelser av endringer etter forenklet prosess i planbestemmelser og plankart for «285 Kolledalen»

Utnyttingsgrad - Hyttestørrelse

Endring: Tydeliggjøring av tillatt utnyttingsgrad og inkludering av parkeringsareal i BYA.

Begrunnelse: Kommunen tillater ved byggesaksbehandlingen at hytteareal og uthus-/bodareal bygges i samme bygg. Men at bodareal må vises. Det kan ikke søkes om uthus senere, hvis det er innlemmet i hytta. Vi ser derfor behov for å tydeliggjøre tillatt utnyttingsgrad. Det er også ønskelig å regulere tillatt størrelse på parkering per tomt.

Virkning: Tydeliggjøring av utnyttingsgrad, men ingen endring i total BYA per tomt. Begrenser maksstørrelse på parkering per tomt.

Utnyttingsgrad -Tuntomter

Endring: Tillate tunløsning på tomt 12, 13, 15 og 21

Begrunnelse: Dette er store tomter hvor det vil være velegnet med mer bygningsmasse, uten at det har negative konsekvenser for andre. Vi vil da kunne gi et bredere tilbud til de som ønsker fritidsbolig.

Virkning: Noen ekstra kvadratmeter av arealet på disse store tomtene kan benyttes til bebyggelse. Tomtene vil fortsatt ha en lav prosentandel som er bebygd. Planområdet har også store arealer med grøntstruktur, så det vil ikke føles trangt.

UU-tomter

Endring: Spesifisere tomter egnet for universell utforming (UU). Tomt 7, 12, 27 og 43.

Begrunnelse: Dette er relativt flate tomter med enkel adkomst som kan egne seg for UU.

Virkning: Vi kan tiltrekke oss en bredere marked ved at tomtekjøper med behov for UU kan få realisere hyttedrommen i Ringerike, fremfor å måtte dra til andre kommuner. Disse tomtene er ikke juridisk bindende, men nyttig info for aktuelle tomtekjøpere som ønsker UU.

Bebyggelsens utforming - Gjerder

Endring: Spesifisering i forhold til inngjerding

Bakgrunn: Beskrivelsen av gjerder var vag, så det er et ønske om å spesifisere hva som er tillatt.

Virkning: Gjerde bestemmelser tydeliggjøres og areal som kan gjerdes inn og høyde på gjerde begrenses

Grensejusteringer

Veitraseer

Endring: Justert veier i plankart,

Begrunnelse: Slik at veier i plankart stemmer overens med eksisterende veier

Virkning: Veien og plankart vil stemme overens

Justere veitrase

Endring: Justert veitrase ved tomt 21 og tomt 40

Begrunnelse: Justere veitrase, slik at den blir liggende inntil eiendomsgrense mellom landbrukseiendommen 294/1 og 294/2

Virkning: Veitrase flyttes noen meter mot sør

Vei til tomt 75

Endring: Vei til tomt 75

Begrunnelse: Hytteeier ønsker å omgjøre gammel traktorvei til bilvei. Dette vil øke brukeropplevelsen av hytta og skjule bilen for andre brukere av området når den er parkert

Virkning: Det kan bygges vei frem til hytten

Vei til tomt 82

Endring: Vei til tomt 82

Begrunnelse: Innkjøring i bakkant(sørøst) av tomt 82 vil redusere fjernvirkning og naturinngrep. Benytter allerede opparbeidet vei som i dag går til tomt 86.

Virkning: Den delen av eksisterende vei som går til tomt 82 beholdes.

Vei til tomt 86

Endring: Flytte vei til tomt 86

Begrunnelse: Hytteeier ønsker å legge om vei til tomt 86. Veien som går gjennom tomt 84 og 83 skal tilbakeføres. Veien skal etableres der den opprinnelig er regulert inn i gjeldene plan.

Virkning: Den delen av eksisterende vei som går gjennom tomt 84 og 83 tilbakeføres. Ny vei oppføres der den er regulert i gjeldende plan.

Tomtegrenser oppmålte tomter

Endring: Justere tomtegrenser for en rekke oppmålte tomter

Begrunnelse: Justere tomtegrenser i plankart, slik at de stemmer overens med virkeligheten og oppmålte tomter. I opprinnelig plan var tomteinndelingen veiledende, så ved oppmåling av tomtene ble det gjort en del endringer i forhold til terrenget mm. Enkelte tomter trekkes også inntil veitrase,

slik at det ikke blir smale striper mellom vei og tomtene. Tomtene justeres etter forslag laget av Ringerike kommune i 2013. Tomter fradelt de senere årene har blitt målt opp i samsvar med dette forslaget.

Virkning: Plankart og virkeligheten vil bli identiske. Man unngår også striper av LNF mellom vei og enkelte tomter.

Tomtegrenser ikke oppmålte tomter

Endring: Justere tomtegrenser for ikke oppmålte tomter så de samsvarer med forslag laget av Ringerike Kommune i 2013.

Begrunnelse: Tomter målt opp etter 2013 er målt opp etter dette forslaget.

Virkning: Tomtene får da en fornuftig inndeling som samsvarer med hvordan de siste tomtene er målt opp.

Tomt 56

Endring: Justere tomtegrenser for tomt 56

Begrunnelse: Tomten får samme areal, men ønskes flyttet slik at det stemmer overens med vei og oppmålte nabotomter

Virkning: Tomten vil passe naturlig inn i forhold til veier og nabotomter

Tomt 65 (294/101)

Endring: Det er et ønske om å justere tomt nr 65. Tomten er målt opp og har gnr294/101. I kommunens kart er den ikke oppmålt etter ønsket eiendomsgrense i plankartet. Denne må måles opp på nytt etter nytt plankart.

Begrunnelse: Tomten ble justert ved oppmåling, så den stemmer ikke overens med reguleringskartet. Ved å gjøre ytterligere de justeringene som er ønsket får man plassert hytten på tomten på en mye bedre måte. Terrenginngrepene blir redusert betydelig og hytten blir liggende mer skjermet og glir mye mer inn i terrenget ved at den blir liggende på et naturlig flatere parti. Innkjøring fra sør er valgt for å kunne legge veien på en hylle. Alternativet med innkjøring ved tomt 55 ville gitt utfordringer pga. grunt til fjell og bratthet.

Virkning: Ved å justere tomten vil man redusere terrenginngrepene og man kan bygge en hytte som blir lavere og mindre synlig i terrenget. Tomten må måles opp på nytt.

[Areal for vannforsyning og energianlegg](#)

Areal for vannforsyningsanlegg

Endring: Det er ønske om å avsette areal for vannforsyningsanlegg.

Begrunnelse: Det er ikke avsatt areal til dette i eksisterende plan. Ved å avsette areal til dette muliggjøres det å lege felles borehull som dekker flere hytter

Virkning: Redusere antall borehull i utbyggingsområdet

Areal for energianlegg

Endring: Det er to trafoer i planområdet og de får nå arealkategori energianlegg.

Begrunnelse: Det er ikke areal til dette i eksisterende plan. Ved å avsette areal til dette vil planen stemme overens med virkeligheten

Virkning: Redusere antall borehull i utbyggingsområdet

Ole Erik Elsrud

930 11 567

Ole.erik@elsrud.no