



# RINGERIKE KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER 0605\_285 Detaljregulering for Kolledalen

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 28.06.2001  
Sist revidert 26.03.2022

1.gangs behandling i planutvalget 12.03.01.  
Utlekking til offentlig ettersyn i perioden 22.03.01-22.04.01.  
2.gangs behandling i planutvalget 11.06.01.  
Vedtatt av kommunestyret 28.06.01.  
Endring av plan, delegert vedtak, 27.06.2022

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Tydeliggjøre utnyttingsgrader		
02	Justere plankart slik at det stemmer overens med hvordan det er i felt		
03	Tilpasse og utfylle reguleringsbestemmelser i tråd med gjeldene mal fra Ringerike kommune		
	Se vedlagt beskrivelse av endringer		

*Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.*

### 1. Planens hensikt

*Hensikten med planen er detaljregulering av området innenfor reguleringsgrense vist på plankart til fritidsbebyggelse med infrastruktur og grøntstruktur.*

### Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

#### 2. Rekkefølgebestemmelser

##### 2.1 Før igangsettingstillatelse

- 2.1.1 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.
- 2.1.2 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygninger i planområdet før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillter brannvesenets krav.

##### 2.2 Før tiltak for vann- og avløpsanlegg

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

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

#### 3.1 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.

#### 3.2 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.

#### 3.3 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 langs vei.

#### 3.4 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.

#### 3.5 Vann og avløp

For nye bygninger med innlagt vann skal det ikke gis igangsettingstillatelse før vannforsyning og bortledning av avløpsvann er sikret. VA-plan skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløp.

## Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

---

*Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen*

### 4. Bebyggelse og anlegg

#### 4.1 Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse (BFF 1-31)

##### 4.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til underformål fritidsbebyggelse

##### 4.1.2 Fritidsbebyggelse type:

Fritidsbebyggelse, frittliggende;

Innenfor plangrensen er det to byggeområder:

BFF 12-31, Delfelt A består av 32 tomter. Tomt: 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89

BFF 1-11, Delfelt B består av 40 tomter. Tomt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 og tomten uten nummer hvor skogshusværet «nordre kolledalshytte» står plassert, helt sør i delfelt B.

#### 4.1.3 Utnyttingsgrad

Fritidsbebyggelse, frittliggende;

- a) Maks utnyttingsgrad beregnes i BYA m<sup>2</sup> og skal ikke overstige 170 m<sup>2</sup>. Av dette kan maksimum 120m<sup>2</sup> benyttes til fritidsbolig maks 20m<sup>2</sup> brukes i separat uthus og maks 30m<sup>2</sup> til parkering.
- b) På tomtene 5, 12, 13, 15, 21, 25, 64, 65, 66, 79 og 85 er det tillatt med tunløsning, dvs. det er tillatt å bygge inntil 3 bygg pluss 1 uthus pr. tomt.

Maks. tillatt BYA for tun-tomter er 300 m<sup>2</sup>, hvorav 75 m<sup>2</sup> er øremerka parkering. BYA = 225 m<sup>2</sup> kan fordeles på hytte og uthus.

- c) Areal for fritidsbolig og areal for uthus kan inkluderes i samme bygg, men da skal uthusarealet ikke inneholde rom for varig opphold. Uthus skal ikke inneholde rom for varig opphold. Det kan ikke søkes om uthus senere, hvis det er innlemmet i hytta.

#### 4.1.4 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 kan dokumenteres at endringene gir minst mulig inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng.

Hoved-møneretning skal som hovedregel følge høydekotene. Dette er vist på plankart med pil symbol.

Byggegrense mot veier er vist på plankartet.

Uthus må plasseres nær hytte.

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

#### 4.1.5 Byggehøyde

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

Maksimal byggehøyde for gesims er 3,2 m., og for møne 6,0 m. over planert terreng.

Oppstugu er ikke tillatt. På følgende tomter er det godkjent for oppstugu: tomt 77 (294/77), tomt 81 (294/81), tomt 86 (gnr/bnr 294/86), tomt 51 (gnr/bnr 294/92) og tomt 66 (gnr/bnr 294/99).

#### 4.1.6 Utforming av tak

Tak skal utføres som skråtak, med takvinkel mellom 20 og 32 grader. Takvinkel på oppstugudelen skal ikke overskride 25 grader. Det tillates takoppløft som ikke er høyere

enn mønet av inntil 1/3 av takflaten. Takteking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Alternativt gress med stedege gress-typer. Blanke metallplater tillates ikke som takteking i området. Solselle på tak/vegg kan tillates. Så lenge det ikke er seanse for nabo eller har reflekterende fjernvirkning. Ved etablering på tak kan det f.eks bygges ned med gress rundt.

#### 4.1.7 Bebyggelsens utforming, materialvalg, farger

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 i samme gruppe.

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

Farger skal være av type tjære/jord i mørke nyanser

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

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

Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.

Kjeller tillates ikke.

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

Tomtene 7, 12, og 27 og 43 er velegnet for bygging av hytter med UU. (Ikke juridisk bindende).

#### 4.1.8 Tomtedeling

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

#### 4.1.9 Parkering og kjøreveg

Det er tillatt med parkering og vei/adkomst på tomtene. Veiareal regnes ikke med i areal avsatt til parkering.

#### 4.1.10 Avløpsløsninger

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

Alle utslipp fra private avløpsanlegg skal ha godkjent utslippstillatelse fra kommunen.

Hyttefeltets stor 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 vacuum-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 i tråd med VA-plan for området.

#### 4.1.11 Område for drikkevannsforsyning (BVF 1-10)

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-plan.

#### 4.1.12 Område for energianlegg (BE 1 og 2)

Strømtilførsel til hyttene legges i jordkabel inne i hytteområdet. Det er nettstasjoner og kabelskap i området, samt noen eldre luftspenn.

## 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Kjøreveg (f\_SKV 1-3)

Alle adkomstveier 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.

Veiene påføres bæremasse 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.

### 5.2 Parkering (f\_SPA 1 og 2)

Innenfor planområdet skal det opparbeides plass til bil per tomt iht regler om utnyttning i §§ over.

## 6 Grønnstruktur

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

### 6.1 Skogbruk

Området kan nyttes til formål skogbruk. Skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde og inntrykket av sammenhengende skog ødelegges. Areal for utslipp av avløpsvann tillates bygd i LNF-området.

### 6.2 Friluftformål

Innenfor området tillates det tilrettelegging for stier, skiløyper, grill- og sitteplasser.

## 7 Hensynssoner

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