



RINGERIKE KOMMUNE

Reguleringsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_479 Detaljregulering for Karibrenna

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS, 29.11.2021
Sist revidert 28.03.2023

- 1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 04.04.2022, sak 32/22
 - 1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan 26.04.2022, sak 16/22
 - Høring og offentlig ettersyn 14.05.22-26.06.22
 - 2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.05.2023, sak 37/23
 - 2. gangsbehandling i formannskapet 16.05.2023, sak 27/23
 - Vedtak i kommunestyret 01.06.2023, sak 76/23
-

Planens hensikt

Detaljregulering av 60 frittliggende fritidseiendommer, areal for serviceanlegg/annen særskilt bebyggelse og anlegg, veger, parkering og teknisk infrastruktur, og modernisere planområdet som ble utbygd på 70/80-tallet, etter *Bestemmelser for hyttebygging i Ringerike kommune, kfr. bygningslovens §82 med vedtekter.*

Bestemmelser om rekkefølge

1 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 10)

1.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BAS1 og BAS2, skal helhetlig plan for overvannshåndtering være godkjent.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BAS1 og BAS2, skal utomhusplan godkjennes, jf. § 2.1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge brukstillatelse for regulert veg, til nærmeste punkt for den aktuelle tomte.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal ledninger til vann, avløp og teknisk infrastruktur være sikret ved tinglyst erklæring, for den aktuelle tomte.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal adkomst for den aktuelle tomte være sikret ved tinglyst erklæring.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på ubebygde tomter, skal det foreligge godkjent utslippstillatelse.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det dokumenteres at brannvannforsyningen er tilfredsstillende.

1.2 Før brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal ubebygde arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 2.1.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivaretatt, jf. § 2.4

Før det kan gis brukstillatelse for f_SKV6 og 11, skal det foreligge sikringstiltak i form av sikringsgjerdene mot fyllingsside.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

2 Fellesbestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (PBL § 12-7 nr. 4)

Fasadetegninger som viser byggehøyder, fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.

Helhetlig plan for overvannshåndtering, jf. § 2.4.

Utomhusplan i målestokk 1:500, som viser:

- Bebyggelsens plassering og kote ferdig gulv.
- Forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Nytt og eksisterende terreng
- Ny vegetasjon og, hvis aktuelt, eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Plassering av eventuelle tekniske anlegg som kummer og ledninger
- Renovasjonsløsning
- Biloppstillingsplasser
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Areal for snøopplag

2.2 Kulturminner (PBL § 12 - 7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.3 Blågrønn struktur (PBL § 12 - 7 nr.4 og 6)

Blågrønne løsninger skal sikre åpen overvannshåndtering og klimatilpasning. Harde flater bør begrenses, og stedegen vegetasjon skal benyttes på fyllinger.

2.4 Overvannshåndtering (PBL § 12 - 7 nr.4)

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.

Takvann og overflatevann skal infiltreres og ved behov fordrøyes, primært ved bruk av naturbaserte løsninger.

2.5 Jordkabler

Strømledninger og telekommunikasjon skal legges som jordkabler innenfor planområdet. Luftstrek er ikke tillatt.

2.6 Borebrønner

Det skal foreligge godkjenning før etablering av borebrønner.

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

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (BFF)

3.1.1 Formål

Felt BFF1-BFF9 omfatter areal regulert til frittliggende fritidsbebyggelse.

3.1.2 Boligtype

På den enkelte tomt tillates én enkelt hytte med ett tilhørende uthus.

Anneks eller lignende bygning med rom for varig opphold er ikke tillatt.

3.1.3 Utnyttingsgrad

Maks tillatt BYA for enkelttomter er 170 m², hvorav 30 m² er avsatt til parkering.

Maks tillatt BYA for hytte er 120 m², og for uthus 20 m².

3.1.4 Høyde

Høyde på grunnmur/pilarer, skal ikke overstige 0,80m, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv

Gesimshøyde skal ikke overstige 3,20m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyde skal ikke overstige 6,00m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.5 Plassering

Fritidsbebyggelse må oppføres innenfor fastsatte byggegrenser. Senterpunkt av pil for møneretning skal ligge innenfor hyttas grunnmur.

Møneretning er definert i plankart.

Det tillates etablert biloppstillingsplasser utenfor byggegrense.

Uthus kan plasseres inntil 1m fra eiendomsgrensa, men i nærhet av fritidsbebyggelsen.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingen skal ikke overstige 1,0m og skal ikke strekke seg mer enn 2,5m fra yttervegg og til fyllingsfot.

3.1.6 Utforming

Ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt tilpasset det landskap og naturen den inngår i.

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 stedegne gress-typer. Blanke plater tillates ikke som taktekking i området.

Solcelle på tak/vegg kan tillates, så lenge det ikke er sjenanse for nabo, eller har reflekterende fjernvirkning. Ved etablering på tak kan det f.eks bygges ned med gress rundt.

Det skal benyttes naturmateriale og mørke jordfarger i fasader og tak.

Kjeller/underetasje er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokkeårn.

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

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

3.1.7 Terrenginngrep

Tomtene kan ikke snauhogges.

3.1.8 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent utslippssøknad ved etablering av innlagt vann og avløpsløsning.

Ledningstraseer for vann/avløpsanlegg og kabler kan legges over tomter. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

3.1.9 Byggegrenser

Byggegrensene i planområdet varierer fra 0,5m til 4m, se plankart for de aktuelle områdene.

3.2 Serviceanlegg/annen særskilt bebyggelse og anlegg (BAS)

3.2.1 Formål

Felt BAS1-2 omfatter areal regulert til serviceanlegg/annen særskilt bebyggelse og anlegg.

Det tillates etablert servicebygg, herunder: varmestue/kafeteria/kiosk, publikumsbygg/sanitæranlegg, og bygninger for lagring av utstyr og maskiner til løypekjøring.

3.2.2 Utnyttingsgrad

Maks tillatt BYA 20%, for felt BAS1-2.

3.2.3 Høyde

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,00m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyde skal ikke overstige 9,00m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.4 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankart.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingen skal ikke overstige 1,0m og skal ikke strekke seg mer enn 2,5m fra yttervegg og til fyllingsfot.

3.2.5 Utforming

Ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt tilpasset det landskap og naturen den inngår i.

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

Det skal det benyttes naturmateriale og mørke jordfarger i fasader og tak.

Kjeller/underetasje er ikke tillatt.

3.3 Energianlegg (BE)

Felt BE omfatter areal regulert til energianlegg og telekommunikasjonsanlegg. Det tillates oppført bygg/tekniske anlegg til samme formål.

3.4 Vannforsyningsanlegg (BVF)

Felt BVF omfatter areal regulert til vannforsyningsanlegg.

Det tillates etablert borebrønn for vann, og oppføring av bygg/tekniske anlegg til samme formål.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (SKV)

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 bæremasse av grus/pukk til 10 tonns akseltrykk. Regulert kjørebredde skal være min. 3,5m.

Felt f_SKV1 (Flaskerudseterveien) skal være felles samlevei for planområdet. Regulert bredde 10m.

Felt f_SKV2 skal være felles samlevei for BFF1-6, og adkomstvei for BAS1. Regulert bredde 8m. Det skal etableres bom, med anvist plassering i plankart, for å unngå trafikk inn i området.

Felt f_SKV3 skal være felles adkomstvei for tomt 6-8,10,13,14,16,17,19-25. Regulert bredde 8m.

Felt f_SKV4 skal være adkomstvei for tomt 46. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV5 skal være felles adkomstvei for tomt 11 og 12. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV6 skal være felles adkomstvei for tomt 42 og 44-48. Regulert bredde 5m, inkl. rekkverksrom.

Felt f_SKV7 skal være felles adkomstvei for tomt 47 og 48. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV8 skal være adkomstvei for tomt 42. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV9 skal være felles adkomstvei for tomt 40 og 41. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV10 skal være felles adkomstvei for tomt 37 og 39. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV11 skal være felles adkomstvei for tomt 35,36 og 38. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV12 skal være felles adkomstvei for tomt 29, 30 og 31. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV13 skal være adkomstvei for tomt 32 og 33. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV14 skal være felles adkomstvei for tomt 2-4. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV15 skal være adkomstvei for tomt 15. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV16 skal være felles adkomstvei for tomt 52-56 og 58. Regulert bredde 5m.

Felt f_SKV17 skal være adkomstvei for tomt 57. Regulert bredde 5m.

4.2 Parkering (SPA)

Felt f_SPA1 skal være felles parkering for BAS1 og 2, tomt 5,9,49,50 og 51, og gjesteparkering for BFF1-9. f_SPA1 skal kunne benyttes som utfartsparkering.

Felt f_SPA2 er parkeringsplass for tomt 43.

Felt f_SPA3 er felles parkeringsplass for gnr/bnr 300/1 og 21, og for tomtene 26 og 27.

Felt f_SPA4 er parkeringsplass for tomt 3.

Felt f_SPA5 er parkeringsplass for tomt 30 og 31.

4.3 Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)

Felt f_SVG1-8 omfatter areal regulert til annen veggrunn – grøntareal. Arealene skal tilsås med stedeagne arter, og løsmasseskråninger brattere enn 1:1 skal rassikres.

5 Grønnstruktur

5.1 Turveg (GT)

Felt f_GT skal være felles turveg. Regulert bredde 3m. Slitelag skal være fast grusdekke.

6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

6.1 Friluftsmål (LF)

Felt LF1-15 er arealer for friluftsmål.

LF1-15 kan tilrettelegges for allmennhetens rekreasjon og opphold, ved etablering og vedlikehold av stier og løyper.

Ledningstraseer for vann/avløpsanlegg og kabler kan legges over LF-områder. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Naturområde i vassdrag (VNV)

Felt VNV1-5 er arealmål for tjern.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

§ 1 Dokumenter som gis juridisk virkning

§ 1.1 Hydrogeologisk vurdering

Grunnundersøkelser og hydrogeologiske vurderinger i forbindelse med ny reguleringsplan med forslag til avløpsanlegg og vannforsyning, datert juli 2015.