



RINGERIKE KOMMUNE

BESTEMMELSER – KOMMUNEDDELPLAN FOR ÅDALSFJELLA

Vedtatt av Kommunestyret 30.06.2011

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER	2
§ 1.1 PLANKRAV (JFR. PBL § 11-9 NR. 1)	2
§ 1.2 MILJØKVALITETER, ESTETIKK OG LANDSKAP (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	3
§ 1.3 OVERORDNET GRØNNSTRUKTUR (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	3
§ 1.3 FAREOMRÅDER FOR KVIKKLEIRESKRED (JFR. PBL § 11-9 NR. 8)	3
§ 1.4 STØY (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	3
§ 1.5 UNIVERSELL UTFORMING (JFR. PBL § 11-9 NR. 5)	4
§ 1.6 AVGRENSNING AV BYGGEOMRÅDER OG STØRRELSE PÅ TOMTER (JFR. PBL § 11-9 NR. 5)	4
§ 1.7 VANN OG AVLØP (JFR. PBL § 11-9 NR. 3)	4
§ 1.8 FORBUD MOT BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK LANGS OG I VANN OG VASSDRAG (JFR. PBL § 11-11 NR. 3 OG 5)	5
§ 1.9 KULTURMINNER (JFR. PBL § 11-9 NR. 7)	6
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
§ 2.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE (JFR. PBL § 11-9 NR. 4)	6
§ 2.2 FRITIDSBEYGGELSE (JFR. PBL §§ 11-9 NR. 5, 6 OG 11-10 NR. 2)	6
§ 2.3 TURISTFORMÅL OG NÆRINGSBEYGGELSE (JFR. PBL § 11-10 NR. 2)	7
§ 2.4 IDRETTSANLEGG – ALPINANLEGG/SKITREKK OG SKYTEBANE (JFR. PBL § 11-9 NR. 1 OG 8 OG PBL §§ 11-9 NR. 5, 6 OG 8)	8
§ 2.5 FRITIDSBEYGGELSE OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE - VELTELIA (JFR. PBL § PBL §§ 11-9 NR. 5 OG 6)	9
§ 3 BRUK OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSØNE	9
§ 3.1 FRILUFTSOMRÅDER (JFR. PBL §§ 11-10 NR. 3 OG 11-11 NR. 3)	9
§ 3.2 SMÅBÅTANLEGG (JFR. PBL § 11-11 NR. 3)	9
§ 4 GRØNNSTRUKTUR	9
§ 4.1 NATUROMRÅDE (JFR. PBL § 11-9 NR. 6)	9
§ 5 OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-OMRÅDER)	10
§ 5.1 FORBUD MOT BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK I LNF-OMRÅDER (JFR. PBL § 11-7 NR. 5) ...	10
§ 6 HENSYNSSØNER	11
§ 6.1 HENSYNSSØNE: OLSVIKA – ”NATURMILJØ” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV C)	11
§ 6.2 HENSYNSSØNE - ” STØYSØNER” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV A)	11
§ 6.3 HENSYNSSØNE - ” FARESØNER – FLOM, SKYTEBANE OG STEINSPRANG” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV A)	11
§ 6.4 HENSYNSSØNE: VASSFARET, VIDALEN, SANDVATN, RAMBERGET - ” BÅNDLEGGINGSSØNER” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV D)	11
§ 6.5 HENSYNSSØNE: HØYFJELLSOMRÅDER - ” LANDSKAP, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV C)	11
§ 7 VIRKEOMRÅDET TIL KOMMUNEDDELPLANEN OG FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER	12
§ 7.1 VIRKEOMRÅDE	12
§ 7.2 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER (JFR. PLB § 1-5)	12
§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	13
§ 8.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (JFR. PBL § 11-9 NR. 4)	13

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens (Pbl) § 11-9 fastsettes bestemmelser til kommunedelplanen. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst, nedenfor ramme, er retningslinjer. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene må behandles som dispensasjon eller plansak. Retningslinjene gir da veiledning for kommunens behandling. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

§ 1 Generelle bestemmelser

Kapittel 1 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte bestemmelsene for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av arealformål.

§ 1.1 Plankrav (jfr. Pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til byggeområder, kan arbeid og bygge- og anleggstiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd, bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l eller fradeling til slike tiltak, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Før fortetting kan skje, skal det utarbeides reguleringsplan. Tiltak kan vurderes å unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan.

Mindre byggearbeid, i henhold til Pbl § 20-2 og tiltak som omfattes av Pbl § 20-3 (tiltak som verken krever søknad eller melding), kan unntas plankravet dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan. Dette gjelder også installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Driftsbygninger i landbruket ligger som regel ikke i byggeområder, og omfattes derved som regel ikke av plankravet.

Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Følgende tiltak som nevnt i Pbl § 20-1 er ikke omfattet av plankravet:

- § 20-1, 1. ledd, pkt. e: Riving av tiltak som nevnt under Pbl § 20-1 første ledd a
- § 20-1, 1. ledd, pkt. f: Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Renovasjon skal medtas som 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.

Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter. Det bør legges til rette for en arealeffektiv utnyttelse av områder som reguleres til hytter. Plassering av bebyggelse skal ta hensyn til terreng og topografi og være tilpasset den natur og landskap den inngår i. Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng.

Adkomst fram til de enkelte hyttene samt biloppstillingsplass skal vises i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan vurderes etablert mindre felles parkeringsplasser.

Som hovedregel tillates ikke skogsbilveier benyttet eller oppgradert til adkomst for hytter. Dette gjelder skogsbilveier som springer ut fra byggeområder for fritidsbebyggelse, og disse veiene skal kun benyttes til landbruksvirksomhet. Unntaket er skogsbilveier som i dag er tilførselsveier til byggeområder for fritidsbebyggelse.

§ 1.2 Miljøkvaliteter, estetikk og landskap (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. I hver reguleringsplan skal det vurderes hvordan bebyggelse og anlegget virker inn på landskapskarakteren/form, dvs. fjern- og nærvirkning, siluett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning. Det skal også tas hensyn til grønnstruktur og korridorer, skiløyper og turstier.

Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesammenheng benyttes begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Ådalsfjella preges av moderat utbygging, hvor mange av de eldre byggeområdene preges av bebyggelse med nøktern og enkel standard, i tillegg er tomtene store og romslige og det er naturlig vegetasjon mellom hyttebebyggelsen. I hovedtrekk er bebyggelsens eksponeringsgrad lite fremtredende, og det er naturen som er mest fremtredende i landskapet. Dette er kvaliteter og landskapstrekk som er typisk for Ådalsfjella, og som det er ønskelig å videreføre.

Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.

Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Luftstrekk skal tilpasses landskap og naturmiljø, men bør i størst mulig grad unngås.

§ 1.3 Overordnet grønnstruktur (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

Grønncorridorer og større ubebygde områder skal ivaretas og særlig sammenhengende korridorer fra fjellet og ned til Sperillen.

Det er særlig korridorene mellom Tosseviksetra -Vikersetra og Gunbjørudsetra – Karibrenna som bør ivaretas ubebygde.

§ 1.3 Fareområder for kvikkleireskred (jfr. Pbl § 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred.

Dette gjelder alle områder med marin leire, også områder utenfor det som er avmerket som fareområder. Planene og tiltakene skal også vurderes i forhold til om de ligger i utløpsområde for kvikkleireskred og om leirskred vil gi fare for oppdemming av vassdrag. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av geoteknisk sakkyndig og være i henhold til ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” fra NVE.

Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er avmerket på temakart. Kwartergeologiske kart som viser områder med marin leire finnes på hjemmesiden til NGU. ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” finnes på hjemmesidene til NVE.

§ 1.4 Støy (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen,



T-1442” skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Det stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintelige bruksformål nær støykilder.

§ 1.5 Universell utforming (jfr. Pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med kravene til universell utforming. Hensynet til tilgjengelighet skal omtales i alle plansaker, uavhengig av plannivå.

Universell utforming i by- og stedsutvikling innebærer at bygg og uteområder skal formes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke området uten spesiell tilrettelegging eller hjelp (jf. Plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven). Enkeltmenneskers livskvalitet øker når boliger, gater, privat og offentlig service, transport, handel og arbeidsplasser tar hensyn til at alle skal kunne bruke de samme bygde omgivelsene på en likeverdig måte. Universell utforming skal legges til grunn for all bygg- og anleggsvirksomhet.

§ 1.6 Avgrensning av byggeområder og størrelse på tomter (jfr. Pbl § 11-9 nr. 5)

Endelig grense for byggeområder fastsettes i arbeidet med reguleringsplan. Antall hyttetomter og størrelsen på hyttetomtene fastsettes også i reguleringsplan. Tomter for fritidsboliger/hytter bør ikke være mindre enn 1 500 m².

Avgrensningen av fremtidige byggeområder vist i plankartet er kun retningsgivende. Innenfor plangrensen i en reguleringsplan vil det være områder med ulike formål. For eksempel byggeområde; fritidsbolig og for eksempel spesialområder; friluftsområde, privat vei, parkering, jordreanseanlegg, vannforsyning/brønn m.m. I tillegg vil det som regel være bestemmelser knyttet til de ulike områdene og formålene.

Tomtenes arrondering bør i størst mulig grad tilpasses terreng og topografi, og tilpasset den natur og landskap den inngår i.

§ 1.7 Vann og avløp (jfr. Pbl § 11-9 nr. 3)

Det tillates innlagt vann i bebyggelse i byggeområder.

Det tillates etablert både svartvanns- og gråvannsutslipp såfremt utslippet er i samsvar med gjeldende lovverk. Det skal utarbeides avløpsplaner i forkant eller samtidig med utarbeidelse av reguleringsplan. Disse planene skal lages med grunnlag i hydrogeologiske undersøkelser utført av uavhengig fagkyndig. Avløpsplanen skal sikre at anleggene representerer minst mulig fare for forurensning av grunn, drikkevannskilder og andre brukerinteresser.

Det tillates etablert svartvanns- og gråvannsutslipp i områder med eldre reguleringsplaner, forutsatt at utslippet er i samsvar med gjeldende lovverk, og at anlegget representerer liten fare for forurensning av grunn og drikkevannskilder, og andre brukerinteresser.

Det kreves egen søknad for hvert utslipp.

Dersom det skal legges inn vann i fritidsboliger skal det knyttes til fellesanlegg der disse eksisterer. Midlertidige løsninger aksepteres. Plasseringen av avløpsanlegg bør i hovedsak skje på terrengets premisser, slik at sprenging i fjell i størst mulig grad unngås. For enkelte



områder kan det være aktuelt å stille krav om påkobling til fellesanlegg der dette eksisterer eller er under utarbeidelse.

Ved søknad om etablering av gråvanns- eller sortvannsutslipp i områder med eldre reguleringsplaner bør det utarbeides avløpsplan. Det vil være en fordel dersom flere eiendommer samarbeider om slike anlegg og avløpsplaner.

Med eldre reguleringsplaner menes planer som er vedtatt før denne kommunedelplanens ikrafttredelse.

§ 1.8 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs og i vann og vassdrag (jfr. Pbl § 11-11 nr. 3 og 5)

Langs vann (gjelder også vann mindre enn 1 000 m² og mindre bekker) og vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd, bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l eller fradeling til slike tiltak, nærmere enn 100 meter fra strandlinjen (målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand) i LNF-områder og 50 meter i byggeområder. Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen (målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand) ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes av byggeforbudet.

Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggforbudet i og langs vann og vassdrag.

Dersom tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplanens bestemmelser må det søkes om dispensasjon. Dispensasjon kan ikke påregnes gitt dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide boliger, skal total bygningsmasse på tomten etter utvidelsen ikke bli større enn 150 m² BYA (inkl. garasje og uthus). Det kan ikke tillates ett frittliggende uthus på mer enn 20 m² BYA og en garasje på mer enn 50 m². En forutsetning for at tiltak kan gis dispensasjon, er at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Det tillates ikke bileilighet i tillegg til hovedleilighet på boligeiendom.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag for å utvide hytter, skal total hyttestørrelse etter utvidelsen ikke bli større enn 50 m² BYA, og tilsvarende vedrørende uthus på inntil 10 m² BYA der tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier. Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon i områder langs vann og vassdrag kan det langs strekningen mellom Killingstrømmen og Garnodden vurderes å gi tillatelse til enkle anlegg for brygger og adkomstveier for å øke tilgjengeligheten for allmennheten og bruken av Sperillen i turist- og friluftssammenheng.

Det kan i husklynger med overvekt av boliger vurderes å gi tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig, dersom de generelle rekkefølgekravene i § 1.0.2 tilfredsstilles.



Bestemmelsene ovenfor omfatter alle vassdrag i kommunen, også vernede vassdrag. Innenfor Ringerike kommune er følgende vassdrag vernet; Marka-vassdragene, Tyrifjorden, Holleia, Sogna, Vassfaret inkl. Urula og Tørrsjøelva.

§ 1.9 Kulturminner (jfr. Pbl § 11-9 nr. 7)

Dersom det fremkommer kulturminner i et område bør videre utvikling av området skje slik at kulturminneverdiene ikke svekkes.

Arealbruken vil bli avklart i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Funn av eventuelt automatiske fredete kulturminner kan få konsekvenser for bruken av byggeområdene i kommunedelplanen.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Utbyggingsrekkefølge (jfr. Pbl § 11-9 nr. 4)

Generelle bestemmelser:

I byggeområder, og eventuelt i vurdering av dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i LNF-områder, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold (listen er ikke uttømmende) er sikret i henhold til de enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

- tekniske anlegg, dvs. veg, vann- og avløpsanlegg, brannvann, strømframføring
- trafikkikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- uteoppholdsareal, eventuelt lekeareal
- samfunnsikkerhet: flom, skred, steinsprang, radon, forurensning i grunn, kvikkleire
- natur og kultur
- grunnvann
- universell utforming

§ 2.2 Fritidsbebyggelse (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5, 6 og 11-10 nr. 2)

- a) Størrelsen på fritidsbolig/hytte skal ikke overstige 120 m² BYA, i tillegg kan det oppføres et uthus på inntil 20 m² BYA. For regulert fritidsbebyggelse ved Storøya skal størrelse på fritidsbolig/hytte skal ikke overstige 100 m² BYA, i tillegg kan det oppføres et uthus på inntil 20m² BYA. BYA nyttet til biloppstillingsplasser kommer i tillegg til dette.
- b) Høyde på grunnmur/pillarar, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv, skal ikke overstige 0,80 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,20 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 6,00 meter.
- c) Kjeller/underetasje er ikke tillatt. Anneks eller lignende bygning med rom for varig opphold er ikke tillatt.
- d) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingen skal ikke overstige 1 meter og skal ikke strekke seg mer enn 2,5 meter fra yttervegg og til fyllingsfot.
- e) 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.
- f) Utendørs lyssetting skal ha skjult lyskilde.
- g) Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokkertårn.
- h) Mønehøyder, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bygg. Nye områder kan planlegges med samtidsarkitektur.



- i) Som hovedregel skal det brukes naturmateriale og mørke jordfarger i fasader og tak. Torvtak tillates.
- j) Det kan opparbeides biloppstillingsplasser på inntil 30 m² BYA.
- k) I områder hvor det i reguleringsplan er tillatt med oppstugu skal takvinkelen på oppstugudelen ikke overstige 25 grader. Gesimshøyden på oppstugudelen skal ikke overstige 4,50 meter.

Ved plassering av bygninger, interne veier, vann-og avløpsanlegg og andre tiltak skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås. Naturlig terreng og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Hytter skal plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som strøm, innlegging av vann og avløp/resipientforhold kan løses. Det må tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Ved regulering av et område skal det også tas hensyn til myrområder, koller og andre naturområder som er visuelt utsatt eller utgjør viktige elementer i naturlandskapet.

Med begrepet arkitektonisk menes tekniske, funksjonelle og visuelle aspekter. Forhold nevnt i bestemmelsens punkt e) vil bli vurdert i hver byggesak. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.

Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Luftstrek skal tilpasses landskap og naturmiljø, men bør i størst mulig grad unngås.

Det skal fortrinnsvis være saltak. I utgangspunktet er det en restriktiv holdning til oppstugu. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan det vurderes oppstugu, imidlertid skal tomtens egnethet i hvert enkelt tilfelle vurderes og dokumenteres. Det skal i reguleringsplan angis hvilke tomter hvor oppstugu tillates.

§ 2.3 Turistformål og næringsbebyggelse (jfr. Pbl § 11-10 nr. 2)

Fysisk utforming

For bygninger er maksimal gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 8,5 meter. Store oppfyllinger skal unngås. Både bebyggelsen og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse med henblikk til material og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting og tilpasset det landskap og natur det inngår i.

Det skal opparbeides parkeringsplasser i tråd med gjeldende bestemmelser om parkering.

§ 2.3.1 Ringerudsetra (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området kan tillates utbygd med kurs/konferansesenter og utleiehytter.

I reguleringsplan skal hensynet til den lille dammen og bekkedraget fremgå. Hovedbygget kan maksimalt utgjøre 1 500 m² BRA, i tillegg åpnes det opp for utleieenheter (hytter). Hovedbygget skal deles opp i mindre enheter (f.eks tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

§ 2.3.2 Olsvika (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5,6 og 8)

Området kan tillates utbygd med motell/gjestegård, camping og serviceanlegg, anlegg for lek og idrett; klubbhus og utvikling av strandsonen for fiske-, båt- og badeaktiviteter. Boliger tillates ikke. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

Før utarbeidelse av reguleringsplan skal det foretas en kvartærgeologisk kartlegging av byggeområdet og det skal følge en vurdering av konsekvenser for kvartærgeologiske verdier. Det skal i reguleringsplan fremgå hvordan de kvartærgeologiske verdiene er ivaretatt.

§ 2.3.3 Sandum, gnr. 300 bnr. 13 (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området kan tillates utbygd med hytter for utleie. Etablering av nye boliger tillates ikke. Bygningene skal terrengtilpasses og gjenspeile lokal byggeskikk.

§ 2.3.4 Storøya (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området kan tillates servicebygg i tilknytning til strandsonen (fiske-, båt og badeaktiviteter, utleieenheter). Boliger tillates ikke. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

§ 2.3.5 Veltelia (jfr. Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Det tillates etablert servicebygg (varmestue og lager for prepareringsmaskin med mer) og oppstillingsplasser for tilreisende. Det er kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som hovedsakelig kan relateres til driften av alpinanlegget. Utleie til privat bruk (selskapslokaler) tillates. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

For å unngå ulykker i forbindelse med alpinbakken, parkering, varmestue/lager for maskin og utstyr bør det vurderes tiltak/plassering av de ulike bygge- og anleggstiltakene for å redusere risiko for ulykker.

§ 2.4 Idrettsanlegg – alpinanlegg/skitrekk og skytebane (jfr. Pbl § 11-9 nr. 1 og 8 og Pbl §§ 11-9 nr. 5, 6 og 8)

Før utbygging av alpinanlegg/skitrekk kan skje, skal det utarbeides konsekvensutredning og reguleringsplan. Det må tas hensyn til landskapsmessige verdier, friluftsliv, eksisterende stier og skiløyper, samt tilgjengelighet/grønne korridorer for ferdsel og vilt.

Før utbygging av skytebane kan skje, skal det utarbeides reguleringsplan (som bl.a. regulerer skytetider og antall skudd per år), detaljerte støy- og sikkerhetssonevurderinger. Etablering av skytebane kan ikke skje dersom dette medfører støy over tillatte verdier i gjeldende retningslinjer for støy for eksisterende bebyggelse.

Veltelia, alpinanlegg/skitrekk:

Området kan tillates utbygd med servicebygg (varmestue/kafeteria/kiosk/lagring av utstyr og maskiner til alpinanlegg). Bygningene skal terrengtilpasses og gjenspeile lokal byggeskikk. Store oppfyllinger bør unngås.



Viker, skytebane:

Skyteretning og tiltak på standplass skal innrettes på en slik måte at etablering av skytebane ikke vil medføre støy ut over retningslinjer for støy for eksisterende bebyggelse i området. Det skal tas hensyn til eksisterende stier og hvordan disse tenkes ivarettatt etter en etablering av skytebanen.

§ 2.5 Fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Veltelia (jfr. Pbl § Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 6)

Området tillates bebygd med fritidsboliger. Området VAFO_1 ved Sperillen tillates bebygd med naust, båthus, sittegrupper, samt brygge for båt plass, dog ikke bygninger brukt til overnatting eller varig opphold. Store bygg/hovedbygg skal fortrinnsvis deles opp i mindre enheter (for eksempel tunløsning), slik at man unngår et stort bygg som dominerer i landskapet. Det er viktig at bygninger og anlegg terrengtilpasses og ikke oppleves ruvende.

§ 3 Bruk og vern av sjø- og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 3.1 Friluftsområder (jfr. Pbl §§ 11-10 nr. 3 og 11-11 nr. 3)

Friluftsområder skal tilrettelegges for allmennhetens rekreasjon og opphold. Bygninger, anlegg og arealer skal være i privat eie. Det skal utarbeides reguleringsplan.

Veltelia: VAFO_1 skal reguleres og ses i sammenheng med AFB_1, AN_1 og AIA_1.

Storøya: VAFO_2 skal reguleres og ses i sammenheng med AFT_1, AFB_11 og AFB_12.

I området kan det oppføres bygninger som er i samsvar med formålet og som tjener områdets bruk for allmennheten. Eksempler på slike bygninger og anlegg er: båtnaust, brygger, mindre uthus til lagring av krakker, bord med mer. Det tillates ikke bygninger brukt til overnatting eller varig opphold. Utforming av bygninger og anlegg skal utføres i tråd med bestemmelser i § 1.2.

§ 3.2 Småbåtanlegg (jfr. Pbl § 11-11 nr. 3)

BVBF_1: Området skal nyttes som båtutstetningsplass og biloppstillingsplass. Det tillates ikke etablert småbåthavn.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Naturområde (jfr. Pbl § 11-9 nr. 6)

I naturområder er det ikke tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak. Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse eller fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

GN_1: Det kan tillates etablert vei for å knytte områdene AFT_4 og AFT_2 sammen.

GN_3: Det kan tillates etablert vei for å knytte områdene AFT_1 og AFT_2 sammen.

§ 5 Områder for landbruks-, natur og friluftsmål (LNF-områder)

§ 5.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak i LNF-områder (jfr. Pbl § 11-7 nr. 5)

I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Innlagt vann i fritidsboliger tillates ikke.

Dersom tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplanens bestemmelser må det søkes om dispensasjon. Dispensasjon kan ikke påregnes gitt dersom hensynet bak bestemmelsen det dispensereres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon til å bygge i LNF-områder for å utvide boligeiendommer forutsettes det at de generelle bestemmelsene under § 2.1 Utbyggingsrekkefølge i denne kommunedelplanen følges. Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 200 m² BYA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 15 % BYA. Det kan tillates en bileilighet på inntil 65 m² BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan tilsvarende ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m² BYA og en garasje på inntil 70 m² BYA. Forutsetningen er dessuten at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftverdier. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal samlet størrelse ikke bli større enn totalt 100 m² BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m² BYA. Forutsetningen er at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftverdier.

Innenfor LNF-områdene kan det gis dispensasjon for etablering av spredt næringsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsettingen i området.

Fradeling av kårboliger tillates ikke.

Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hyttearealet ved beregning av utnytting for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

§ 6 Hensynssoner

Hensynssonene skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Hensikten med å vise slike hensynssoner er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for.

§ 6.1 Hensynssone: Olsvika – ”Naturmiljø” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav c)

Før utarbeidelse av reguleringsplan skal det foretas en kvartærgeologisk kartlegging av byggeområdet og det skal følge en vurdering av konsekvenser for kvartærgeologiske verdier. Det skal i reguleringsplan fremgå hvordan de kvartærgeologiske verdiene er ivaretatt.

Deler av området er av stor kvartærgeologisk verdi og det finnes bl.a. iskontaktterasse med store grytehull.

§ 6.2 Hensynssone - ” Støysoner” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav a)

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442” skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Det skal utarbeides detaljerte støyvurderinger og det skal vises til tiltak for å redusere støy.

§ 6.3 Hensynssone - ” Faresoner – flom, skytebane og steinsprang” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav a)

Flom: Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller reetablering av eksisterende bebyggelse. I Sperillen legges kote 154,5 til grunn for 200 årsflom.

Skytebane: Sikkerhetssoner skal avgrenses i medhold av forskrift om anlegg av, kontroll med, og godkjenning av sivile skytebaner

Steinsprang: Før utbygging av nye områder og enkelttiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og steinsprang og i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder.

Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres av sakkyndig og være i henhold til ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” fra NVEs foreløpig utgave 1/2007.

§ 6.4 Hensynssone: Vassfaret, Vidalen, Sandvatn, Ramberget - ” Båndleggingssoner” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav d)

Området er båndlagt etter lov om naturvern. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal før de iverksettes forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet etter lov om naturvern.

§ 6.5 Hensynssone: Høyfjellsområder - ” Landskap, friluftsliv og grønnstruktur” (jfr. Pbl § 11-8 bokstav c)

I hensynssonen er det tillatt med bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse

av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Ved regulering av områder tilgrensende hensynssonen skal det vurderes hvorvidt det bør etableres en buffersone.

Dersom tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplanens bestemmelser må det søkes om dispensasjon. Dispensasjon kan ikke påregnes gitt dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering.

Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal samlet størrelse ikke bli større enn totalt 70 m² BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m² T-BYA. Forutsetningen er at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, friluft-, eller grønnstrukturverdier.

Uthus tillates ikke benyttet til overnatting og lignende. Nye anneks tillates ikke bygd. I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, kan det bli en diskusjon om bruken av bygningen som anneks, med overnatting og lignende, er tillatt. I de tilfellene eksisterende anneks aksepteres, vil arealet inngå i bolig-/hyttearealet ved beregning av utnytting for eiendommen. Anneks ses på som en del av hytta, og tillates ikke fradelt.

§ 7 Virkeområdet til kommunedelplanen og forholdet til eksisterende planer

§ 7.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for kommunedelplanen for Ådalsfjella, vedtatt av Ringerike kommunestyre 30.06.2011.

Disse bestemmelsene og tilhørende plankart erstatter kommunedelplan vedtatt 22.10.1998, endret 16.08.1999.

§ 7.2 Forholdet til eksisterende planer (jfr. Plb § 1-5)

For eiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise bestemmelser vil kravene i § 2.2 gjelde for nye byggetiltak. Disse kravene gjelder for eiendommer regulert i følgende reguleringsplaner (jfr. § 20-4 annet ledd bokstav b):

- 250 Veslefjell 1 (stadfestet 28.08.1986)
- 251 Bernhatten Setertjern (stadfestet 09.04.1980)
- 253 Blåberghaugene Killingtjern (stadfestet 20.03.1986)
- 254 Smilihaugen (stadfestet 04.06.1984)
- 255 Brøttberga Blåberghaugene (stadfestet 20.03.1980)
- 256 Fanteputten (stadfestet 08.04.1980).

Reguleringsplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde. Viser for øvrig til Plb § 1-6. Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Navn	Reguleringsplan nummer	Stadfestet
Veslefjell 2	262	26.08.1999
Bjørntjernlia	252	27.04.2000
Veltelia	265	25.05.2000



Tosseviksetra Øst	264	29.06.2000
Moltebrenna	269	10.08.2000
Vikerseter hyttegrend	263	05.01.2001
Kolledalen	285	28.06.2001
Ringerudseter turistområde	284	30.08.2001
Bernhatten Tosseviksetra	293	06.03.2003
Killingtjern	295	08.08.2003
Flaskerudsetra	266-01	22.11.2004

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

§ 8.1 Rekkefølgebestemmelser (jfr. Pbl § 11-9 nr. 4)

Før utbygging kan finne sted i områdene for bebyggelse og anlegg skal følgende krav til infrastruktur være oppfylt:

- Nytt kryss med venstresvingefelt må opparbeides i krysset mellom fylkesveg 172 og riksveg E16, Ringmoen, før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging innenfor nye reguleringsplaner vedtatt etter denne kommunedelplanens ikrafttredelse. Disse områdene er i plankartet angitt som fremtidig fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, fritids- og turistformål. Veltelia omfattes ikke av byggeforbudet, og det kan gis igangsettingstillatelse i dette området uavhengig av krysset ved Ringmoen.
- Før godkjenning av nye planer og fortetting av eksisterende områder for fritidsbebyggelse der trafikken kommer ut på fylkesveg/riksveg, skal det være vurdert om det er behov for tiltak på fylkesveg/riksveg og/eller avkjørsel til slike. Avkjørselsforholdene skal være godkjent av vegmyndighetene før utbygging.