

Arkiv: PLANID-484
PLANNAVN-
Olsvika
PLANTYPE-34
FA-L13
GNR-299/1
ESA ARKIV
Journalpostnr.: 21/6235 - 54
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 29.09.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
59/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	13.10.2025
38/25	Formannskapetets Strategi og plan	21.10.2025
106/25	Kommunestyret	06.11.2025

484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark - sluttbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan, 21.10.2025 - 38/25

1. 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark vedtas.
2. De deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011 – 2023, vedtatt 23.06.2011, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark vedtas.

Kommunedirektørens innstilling:

1. 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark vedtas.
2. De deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011 – 2023, vedtatt 23.06.2011, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag:

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt utarbeidet. Planforslaget legger opp til hytteområde ved Sperillen, og anses å være en god utvidelse og videreføring av Vikerfjell som helårsdestinasjon. Det anses at planforslaget vil ha positive ringvirkninger for Ringmoen som lokalsamfunn, og Ringerike som destinasjon for besøk og fritidsboliger.

Planforslaget legger opp å ivareta allmenn ferdsel og tilgang, blant annet gjennom turmuligheter, båtutsetting, strandarealer, lekeplass, idrettsområdet, med mer. Videre vil det legges opp til bobilparkering nord i området.

Store deler av planområdet er registrert som dyrka mark, og skogen har tidligere vært drevet. Planforslaget vil medføre nedbyggingen av større arealer, som negativt påvirker mengden, registrert, dyrkbar mark og arealer for skogsbruk.

Planforslaget legger til rette for næring- og serviceutvikling på Ringmoen og omland. Planforslaget vil skape nye arbeidsplasser, og et tilbud for servering og overnatting på Ringmoen, noe som anses å være positivt for lokalsamfunnet. Planforslaget legger i stor grad opp til bruk av barn og unge, i forbindelse med besøk til området, eller for familier som i fremtiden har fritidsbolig innenfor planområdet.

Utbyggingen vil medføre økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune. I tråd med § 1 i [Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg](#) skal nye vann- og avløpsanlegg over 50 (Pe) være eid av kommunen. Hvordan dette påvirker kommunen, både eierskapsmessig og økonomisk, er ikke løst i reguleringsplanen, men er sikret med rekkefølgebestemmelser og må løses gjennom utbyggingsavtaler senere i prosessen.

Kommunedirektøren har ikke mottatt uttalelser fra naboer, interesseorganisasjoner, eller andre privatpersoner under høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Planforslaget er godt bearbeidet i etterkant av innsigelser, og hensyntar naturen og grøntstrukturen på en tilstrekkelig måte, og sikrer at utbygging kan skje på naturen premisser, og unngår at dødisgroper og firling blir unødig berørt av utbyggingen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Parter i saken:

Forslagsstiller: Karin og Jarle Bang Tømmervik

Fagkyndig: AR Plan & Landskap AS v/Anne Ribberud

Kommunestyret 06.11.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapets innstilling pkt.1 ble vedtatt mot 7 stemmer (V, MDG, R og SV).

Pkt. 2 strykes i vedtak ble enstemmig vedtatt strøket av kommunestyret

1-KS - 106/25 Vedtak:

484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark vedtas.

Formannskapets Strategi og plan 21.10.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapets innstilling til kommunestyret

FS2 - 38/25 Vedtak:

1. 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark vedtas.
2. De deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011 – 2023, vedtatt 23.06.2011, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 13.10.2025

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA - 59/25 Vedtak:

1. 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark vedtas.
2. De deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011 – 2023, vedtatt 23.06.2011, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning/Bakgrunn:

Det er redegjort for bakgrunn i saksframlegg til [1.gangsbehandling](#).

Endringene som er gjort i planen etter 1.gangsbehandling er beskrevet senere i saksframlegget.

Hensikten med planen er å utvikle området for fritidsbebyggelse med tilhørende aktivitet som kafe og servering, overnatting og hytteutleie, småbåthavn, badeplass, med mer.

Planområdet skal utvikles over tid, men reguleres som én reguleringsplan. Planområdet er i kommunedelplanen for Ådalsfjella avsatt til fritids- og turistformål i form av campingplass.

Planforslaget ønsker å legge til rette for hyttebebyggelse, og det ble derfor gjennomført en politisk oppstart, og planforslaget er utformet med konsekvensutredning.



Figur 1: Planområdet beliggenhet i Ringerike



Figur 2: Enkel skisse av planområdet, vist med lokale navn.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Formannskapetets Strategi og plan vedtok at planarbeidet kan igangsettes, 16.03.2022, [sak 12/22](#). Samtidig ble det vedtatt å sende forslag til planprogram på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

- Planprogram ble fastsatt av Formannskapetets Strategi og plan, 24.01.2023, [sak 03/23](#).
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for Miljø- og Arealforvaltning 03.06.2024 og Formannskapetets Strategi og plan 12.06.2024. Formannskapetets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, [sak 27/24](#).

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merket 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse med oppsummering av konsekvensutredning
- Uttalelser til høring og offentlig ettersyn
- Oppsummering av uttalelser
- Brev i forbindelse med trekking av innsigelser
- Vurdering av avløpssituasjonen, tilleggsinformasjon vann og avløp

Konsekvensutredning og temarapporter:

- ROS-analyse
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Trafikkanalyse
- Veitegninger med kryssløsninger og lengdeprofil
- Vann og avløp
- Prøveboringer for vann
- Geoteknisk utredning
- Snitt og oversikt over landskap
- Helningskart
- Skisser og illustrasjoner av utforming på hytter

Beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen kapittel 7. Se også saksframlegg til [1.gangsbehandling](#).

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06.2024 – 16.09.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere med flere til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser, alle fra offentlige myndigheter. Uttalelsene ligger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 04.

Innsigelser

Statsforvalteren og Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelse til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. For nærmere informasjon om innsigelsen, se oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelsene. Etter dialog med innsigelsesmyndigheter og endringer i planforslaget er innsigelsene nå trukket, og kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

NVE fremmet innsigelse til planforslaget grunnet at deler av planområdet, i den sørlige delen, ligger i aktsomhetsområde for snøskred, uten at denne faren er utredet i planforslaget. NVE fremmet tre alternativer for å imøtekomme innsigelsen, der forslagsstiller har valgt alternativ 1; arealene tas ut av planen. NVE trakk sin innsigelse i [brev datert 10.09.2025](#).

Statsforvalterens innsigelse var omfattende, og omhandlet innsigelse i tre punkter, faglige råd og anbefalinger. Innsigelsene var knyttet til 1) terrenginngrep ved etablering av småbåthavn, 2) foreslått nedbygging av dødsgroper, og 3) uløst avløpssituasjon på området. Innsigelsen knyttet til avløp ble trukket i brev 16.05.2025, med bakgrunn i avgjørelse i Kommunal og distriktsdepartementet, knyttet til en liknende innsigelse i Kongsberg. Etter å

ha gjort endringer i planforslaget, i samråd med forslagsstiller, sendte kommunedirektøren en [henvendelse om å trekke innsigelsen](#), 19.08.2025. I [brev, datert 12.09.2025](#) trekker Statsforvalteren også de gjenstående innsigelsene.

Endringer etter 1.gangsbehandling

På bakgrunn av innsigelser, er det gjennomført en rekke endringer i plandokumentene. Endringer i plandokumenter omfatter vesentlige endringer i plankartet, men særlig i bestemmelsene. Kommunedirektøren har oppsummert de mest vesentlige endringene punktvis nedenfor:

Plankart

- Arealformål for hytteutbygging er endret fra BAA (kombinert bebyggelse og anlegg) til FB (fritidsbebyggelse). Endringen er foreslått av kommunedirektøren, for at plankartet skal gi et mer korrekt bilde av utbyggingen som er foreslått
- Deler av planområdet FB16 er tatt ut av planen, for å møte innsigelse fra NVE
- Hensynssone for skred i bratt terreng er lagt på plankartet, i tråd med faglig råd fra NVE
- Arronderingen av arealet for småbåthavn og småbåtanlegg er redusert for å møte innsigelse fra Statsforvalteren. Det vil fortsatt være mulig å ha båtutsett og brygge innenfor planområdet
- Areal for lekeplass, #1, er flyttet sørover, og ut av dødisgropen, for å møte innsigelse fra Statsforvalteren
- Areal for baderampe, #2, er begrenset, for å møte innsigelse fra Statsforvalteren
- Arealer avsatt til bebyggelsesformål, som tidligere lå innenfor byggegrense mot sjø er tatt ut av planen, i tråd med faglig råd fra Statsforvalteren

Planbestemmelser

- Det er satt inn flere rekkefølgebestemmelser for å sikre en kontrollert utbygging av fremtidig avløpsanlegg. Bestemmelsene er revidert på bakgrunn av innsigelse fra Statsforvalteren, og kommunedirektøren har valgt å videreføre bestemmelsene, selv om Statsforvalteren på et tidligere tidspunkt trakk sin innsigelse. Nye bestemmelser ble lagt inn i punkt 2.1 – 2.4, og 5.5.
- På bakgrunn av innsigelse fra Statsforvalteren med for mye nedbygging av natur, er det gjennomført endringer i bestemmelsenes punkt 7.1, 7.3, 9.1, 11.1, 11.3, 13.1, og 13.2.
- På bakgrunn av innsigelse fra Statsforvalteren, med mangelfull henvisning til de regelverk som gjelder for de konkrete tiltakene, er det satt inn henvisninger til dette i bestemmelsenes punkt 5.3, 7.3, 9.1, 9.2.
- På bakgrunn av innsigelse fra Statsforvalteren, er det satt inn begrensninger og ytterligere føringer for etablering av småbåthavn og småbåtanlegg, bestemmelsenes punkt 5.3 og 9.2.

Innholdet i endringene og de konkrete vurderingene som ligger bak anses å være for detaljert til å inngå i oppsummeringen i saksframlegget, men kommunedirektøren viser til sitt brev til Statsforvalteren om å trekke innsigelse til planforslaget, [datert 19.08.2025](#), der det er tydelig redegjort for gjennomførte endringer, bakgrunnen for disse, og vurderingene som er gjort.

Det er videre gjort mindre justeringer og rettinger i planbestemmelsene, som del av kvalitetssikringen.

Planbeskrivelse

På bakgrunn av de endringer gjort i plankart og planbestemmelser, har det også vært gjennomført vesentlige endringer i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen beskriver videre, i større grad enn tidligere, forhold knyttet til utbyggingstakt i området, og utbygging av avløpsanlegget. Dette for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren, som senere ble trukket.

Utarbeidelse av dokumenter

Ved tidspunktet februar 2025, forelå det fortsatt en innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til etablering av avløpsanlegget innenfor planområdet. På bakgrunn av dette ble det gjennomført et internt koordineringsmøte mellom sektorene TKI (teknisk, kultur og idrett) og SU (strategi og utvikling). [03.03.2025](#), sendte kommunedirektøren derfor et brev til forslagsstiller med en vurdering og fordeling av arbeidsoppgaver, for å imøtekomme innsigelsen.

Som del av arbeidet har forslagsstiller utarbeidet et skriv med en del tilleggsinformasjon knyttet til vann- og avløpssituasjonen, vedlegg 07, grunnlag for resipientvurderingen, skissert utbyggingstakt for området, og vurdering av avløpssituasjonen opp mot forurensningsforskriften, vedlegg 07.

Kommunedirektøren har gjennomført den samme vurderingen opp mot forurensningsforskriften, og har skissert en beregning for samlet PE (personekvivalenter i forbindelse med utslippstillatelse for avløpsvann), vedlegg 07.

Ovennevnte dokumenter vil legges ved saken, og vedtas som en del av planarbeidet. Dokumentene vil være relevante for fremtidige søknader og bebyggelse innenfor planområdet, og for en fremtidig, trinnvis, etablering av avløpsanlegg.

Gjeldende reguleringsplaner/Kommunedelplan

Planområdet omfattes av kommunedelplanen for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011. I kommunedelplanen er området avsatt til naturområde og fritids- og turistformål. Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for planområdet som overlappes eller erstattes av ny plan. I gjeldende kommunedelplan er området avsatt campingplass, og planforslaget er derfor konsekvensutredet.

Juridiske forhold:

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapetets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Utbyggingen vil medføre økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune. I tråd med § 1 i [Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg](#) skal nye vann- og avløpsanlegg over 50 (Pe) være eid av kommunen. Hvordan dette påvirker kommunen, både eierskapsmessig og økonomisk, er ikke løst i reguleringsplanen, men er sikret med rekkefølgebestemmelser og må løses gjennom utbyggingsavtaler senere i prosessen. Forslagsstiller har skissert utbyggingstakten, og foreslått størrelse og utbyggingstakt på avløpsanlegget, som del av planarbeidet.

Utbyggingen vil kunne gi inntekter til kommunen i form av økt antall fritidsboliger, besøksattraktivitet, og økt antall arbeidsplasser.

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Ikke relevant for denne planen.

Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Ikke relevant for denne planen.
Boligbebyggelse	Planforslaget regulerer to eneboliger langs fylkesveien. Boligene reguleres til LNF, og bestemmelser fra kommunedelplanen videreføres for disse eiendommene.
Tilrettelegging for gående og syklende	I forbindelse med planarbeidet skal det etableres og forbedres en rekke stier og skogsbilveier innenfor området, som sikrer god mobilitet innenfor planområdet, og til tettstedet Ringmoen. Fylkesveien som går langs planområdet er lite trafikkert, og det finnes mulighet for å nå området med sykkel via denne. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget <u>ikke</u> utløser krav om etablering av gang- og sykkelvei langs fylkesveien.
Jordvern	Det er ikke drevet dyrka mark innenfor planområdet. Tematikken er svart ut som del av kommentarer til uttalelse, hvor det opplyses som antatte, dårlige, jordforhold innenfor planområdet. Store deler av planområdet er registrert som dyrka mark, og skogen har tidligere vært drevet. Planforslaget vil medføre nedbyggingen av større arealer, som negativt påvirker mengden, registrert, dyrkbar mark og arealer for skogsbruk.
Næringsutvikling	Planforslaget legger til rette for næring- og serviceutvikling på Ringmoen og omland. Planforslaget vil skape nye arbeidsplasser, og et tilbud for servering og overnatting på Ringmoen, noe som anses å være positivt for lokalsamfunnet. Planforslaget vil bidra til å etablere Vikerfjell også som en sommerdestinasjon, med bruk av sjø, båt, og tilrettelegging med strand, lekeplasser, og gode turmuligheter.
Masseforvaltning	Det skal utarbeides en plan for masseforvaltning ved søknad om igangsettingstillatelse. For å unngå unødig uttak av masser planlegges det for hytter som er spesielt tilpasset terrenget. Dette er sikret gjennom bestemmelser.
Fritidsbebyggelse	Planforslaget omfatter primært etablering av fritidsbebyggelse på Vikerfjell. Det legges opp til et sted rundt 300 fritidsboliger, med utbygging over tid. Etableringen vil øke Ringerikes attraktivitet også som er sommerdestinasjon. Det legges opp til en variasjon på type og størrelse for hytter. Denne varierer fra mindre kolonihage-hytter i størrelsesorden 60 m² og mindre, men også tradisjonell hyttebebyggelse, inntil 120 m². En variasjon i typen fritidsboliger vil gjøre området mer attraktivt, men også

	tilgjengelig for en større gruppe mennesker enn det tradisjonell hyttebebyggelse legger opp til.
Rekkefølgebestemmelser	Reguleringsplanen regulerer og omfatter i liten grad kommunale arealer og myndighetsområder, utenom avløp. Den største mengden rekkefølgebestemmelser er derfor knyttet til avløp og overvåkning av Sperillen, men også for eventuelle tiltak på fylkesveien. Det stilles noen rekkefølgekrav knyttet til ivaretagelse av natur, som påfylling av sand, etablering av lekeplass, og muligheten for å rydde vegetasjon i kantsoner til Sperillen.

Kommunedirektørens vurdering:

Uttalelser til planforslaget

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg 05. Kommunedirektøren har ikke mottatt uttalelser fra naboer, interesseorganisasjoner, eller andre privatpersoner under høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Naturmangfold og grønnstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

Det er gjennomført en vurdering av naturmangfold, områdets verdi, og vurderingen av konsekvensene ved tiltaket. Dette er gjort i forbindelse med konsekvensutredningen. Den samlede vurderingen er at tiltak vil ha en middels negativ konsekvens for området.

I forbindelse med å løse innsigelser fra Statsforvalteren i forbindelse med nedbygging av natur, er det gjennomført endringer i planforslaget som i større grad hensyntar dødisgroper, ansett som viktige, geologisk, formasjoner innenfor planområdet.

Det er videre lagt inn rekkefølgebestemmelser og avgrensninger av areal hvor det tillates rydding i strandsone, etablering av badstue, ramper, småbåthavn, med mer. Det vurderes at reduksjonen i mengden tiltak medfører at konsekvensen for naturmangfold og grønnstruktur er noe mindre enn det konsekvensutredningen konkluderer med, da det på et tidligere tidspunkt ble foreslått å åpne for flere, og større, inngrep.

Kommunedirektøren vurderer at prinsippene i naturmangfoldsloven er oppfylt. Planforslaget er vurdert å være tilstrekkelig utredet, og saksframlegget vurderes å gi tilstrekkelig informasjon om påvirkning på naturmangfold og grønnstruktur, for de som skal fatte et vedtak i saken.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

I sin uttalelse til planforslaget, anbefalte fylkeskommunen at det utarbeides en tilstandsrapport for den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet. Fylkeskommunen oppfordret kommunedirektøren til å utarbeide en mulighetsstudie for ny bruk av det tidligere aldershjemmet, og utarbeidelse av et klimagassregnskap som viser totale regnskapet ved rehabilitering av bebyggelsen, kontra riving og oppføring av nye bebyggelse.

Kommunedirektøren har i etterkant av uttalelsen gjennomført en egenbefaring på aldershjemmet, for å vurdere fylkeskommunen uttalelse til bevaring. Kommunedirektøren konklusjon er at bygningen bærer stort preg av å være forlatt over lengre tid, og både vær og menneskelig aktivitet har medført store, irreversible skader, både utvendig og innvendig. På bakgrunn av dette har kommunedirektøren ikke sett det som hensiktsmessig å gjennomføre, eller pålegge forslagsstiller å gjennomføre mulighetsstudier, klimagassregnskap, eller annen dokumentasjon for den eksisterende bebyggelsen.

Kommunedirektøren informerer om at planforslag som medfører nedbygging av natur til fordel for bebyggelse, medfører økt klimagassutslipp, og tap av natur medfører redusert evne til å «ta opp» klimagasser naturlig.

Jordvern

Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Arealene har vært brukt til skogsdrift, og omfatter barskog av høy bonitet. Større deler av moene innenfor planområdet er registrert som dyrkbar mark, men jordkvaliteten anses å være dårlig, med store forekomster av sand i grunnen.

Bokvalitet

I planforslaget legges det opp til at det ikke tillates at fritidsbebyggelse i fremtiden kan søke om bruksendring til bolig. Dette er i tråd med føringene for området fra kommunedelplanen.

Barn og unge

Planforslaget legger i stor grad opp til bruk av barn og unge, i forbindelse med besøk til området, eller for familier som i fremtiden har fritidsbolig innenfor planområdet.

Planforslaget legges opp til etablering av lekeplass (med krav om at dette skal være bygget ved etablering av mer enn 50 enheter), badestrand, turstier og skogsområdet. Planområdet omfatter et stort areal med skog og tilgang til sjø, der enkelte området reguleres til bevaring og ikke lov med tiltak, og vil derfor bevare sitt naturlige preg. I enkelte arealet tillates det tiltak som bål plass, badstue, og annet, men der fremtidig utforming ikke bindes opp i planforslaget, slik at grunneier kan ha fleksibilitet i hva som etableres.

Kommunedirektøren anser det som sannsynlig at forslagsstiller vil ønske å legge til rette for gode forhold for barn og unge innenfor planområdet, for å gjøre stedet mest mulig attraktivt for fremtidige eiere av fritidsbolig.

Høyder og utnyttingsgrad

Planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad på 30% innenfor de arealene avsatt til fritidsbebyggelse. Dette er en utnyttelsesgrad ikke ulik fra andre hytteplaner på Vikerfjell. Planforslaget legger opp til variasjon av hyttetyper og hyttestørrelser, med særlig hensyn på terrengtilpasning. Dette medfører at områder vil fremstå med variasjon. Hytter reguleres med en høyde på 6,0 meter. For bebyggelse innen BAA, åpnes det for bebyggelse inntil 9,5 meter.

Det åpnes for noe bebyggelse innenfor målene avsatt til avløpsanlegg, og idrettsområde, samt toalettbygg ved badestranda. Byggehøyder anses å være beskjedent, med bygg på 4-6 meter innenfor ovennevnte formål.



Figur 3: Illustrasjoner av hytter som er tilpasset terrenget, og bygget på stolper.



Figur 4: Illustrasjon av området, vist med småbåthavn, strand, hytter, og et fellesområde (BAA) med servering, kiosk, mulighet for overnatting, med mer.

Forhold til naboer

Planforslaget reguleres to eneboligeiendommer med avkjøring fra fylkesveien. Arealene avsettes til formål LNF, og bestemmelsene fra kommunedelplanen er videreført.

Eiendommene reguleres for å unngå «hull» i plankartet, og det reguleres med stenging av vei med bom «bak» eneboligene, for å sikre at veien ikke blir brukt som adkomstvei til hyttebebyggelsen, reduserer derfor ulempene for naboer av planområdet.

Ble varsel om oppstart mottok kommunedirektøren innspill fra to naboer. Innspillene gikk på utfordringer med den smale broa over til planområdet, og ivaretagelse av naturmangfold i vann. Ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget ble samtlige naboer til planområdet og flere av beboerne på Ringmoen varslet (til sammen 34 adresser). Kommunedirektøren har ikke mottatt noen uttalelser til planen fra naboer eller andre privatpersoner.

Trafikkforhold

Det anses at de fleste som ankommer planområdet kommer via E16 og over broa på Fjøsveien. Denne broa har kun ett kjørefelt, og fylkeskommunen har i tidligere dialog gitt uttrykk for at oppgradering av broa er ikke planlagt. Denne broa server adkomsten for mange av brukerne av Vikersfjell, og opplever til tider noe venting da broa kun har ett kjørefelt. Det er etablert «ventelommer» på hver side av broa, og trafikken flyter stort sett fint. Verken fylkeskommunen eller vegvesen har kommentert på trafikkforholdene utenom dette.

Adkomsten til planområdet skjer fra fylkesvei, og alle veier innenfor planområdet vil være private. Kommunen vil derfor ikke ha drifts- eller vedlikeholdsansvar for vei som del av planforslaget.

Områdestabilitet

Området ligger under marin grense, og det er derfor gjennomført en vurdering med hensyn til fare for områdeskred. Det er ikke funnet leire eller finkornige masser under boringene. Utredningen konkluderer med at tiltaksområdet ligger utenfor mulige løsnings- og utløpsområder for kvikkleireskred.

Det stilles krav til vurdering av lokalstabilitet for fremtidige tiltak, som skal vedlegges byggesøknader.

Området ligger i aktsomhetsområde for snøskred i bratt terreng, men det legges ikke opp til bebyggelse innenfor disse arealene.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt utarbeidet. Planforslaget legger opp til hytteområde ved Sperillen, og anses å være en god utvidelse og videreføring av Vikerfjell som helårsdestinasjon. Det anses at planforslaget vil ha positive ringvirkninger for Ringmoen som lokalsamfunn, og Ringerike som destinasjon for besøk og fritidsboliger.

Planforslaget medfører nedbygging av større områder med natur, noe tiltak i kantsoner, og reduksjon i arealer for skogsdrift og dyrkbar mark.

Planforslaget legger opp å ivareta allmenn ferdsel og tilgang, blant annet gjennom turmuligheter, båtutsetting, strandarealer, lekeplass, idrettsområdet, med mer. Videre vil det legges opp til bobilparkering nord i området.

Kommunedirektøren mener at forslaget om å legge til rette for kiosk funksjoner, spiseri, mulighet for hytteutleie og overnatting gjør at også andre grupper enn hytteeiere vil ønske å ta i bruk området, noe som medfører økt besøk. Det vurderes at tiltaket vil støtte opp om kommunens omdømme og besøksattraktivitet.

Planforslaget er godt bearbeidet i etterkant av innsigelser, og hensyntar naturen og grøntstrukturen på en tilstrekkelig måte, og sikrer at utbygging kan skje på naturen premisser, og unngår at dødisgroper og firling blir unødig berørt av utbyggingen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær

Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan

Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas

Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

01. Plankart - 484 Sperillen kolonihager og naturpark
02. Planbestemmelser - 484 Sperillen kolonihager og naturpark
03. Planbeskrivelse - 484 Sperillen kolonihager og naturpark
04. Alle uttalelser til høring og offentlig ettersyn, samlet
05. Uttalelser til høring og offentlig ettersyn - oppsummering og kommentarer
06. Brev til myndigheter om å trekke innsigelser
07. Utvidet dokumentasjon i forbindelse med fremtidig avløpsanlegg
08. ROS-analyse
09. Naturmangfold - konsekvensutredning
10. Kulturminner - rapport
11. Trafikkanalyse
12. Vegtegninger, kryssløsning, lengdeprofiler
- 13a. Vurdering av vann og avløpsmessige forhold
- 13b. Plankart vann og avløp
- 13c. Prøveboringer
- 14a. Geoteknisk notat - områdestabilitet
- 14b. Geoteknisk datarapport
15. Snitt og oversiktskart

Vedlegg:

16. Helningskart - høydedata

17. Innspill til utforming av hyttetyper