



RINGERIKE KOMMUNE

Reguleringsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_484 Detaljregulering for SPERILLEN KOLONIHAGER OG NATURPARK

Utarbeidet av Ringerike kommune/ ar plan & landskap as 30.11.2023, foreløpig
Sist revidert 18.08.2025

Politisk behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.06.2024, sak 53/24
Politisk behandling i formannskapetets strategi og plan, 12.06.2024, sak 27/24
Høring og offentlig ettersyn 26.06.2024 – 16.09.2024
Sluttbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 13.10.2025, sak 59/25
Sluttbehandling i formannskapetets strategi og plan 21.10.2025, sak 38/25
Vedtak i kommunestyret 06.11.2025, sak 106/25

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

1 Planens hensikt

Planen skal tilrettelegge for utvikling av områdene rundt Olsvika med mulighet for dagligvare og kafe/ servering overnatting/utleie, fritidsbebyggelse, småbåthavn, badeplass, mulighet for idrettsanlegg med mer. Som grunnlag for dette må området reguleres. Utviklingen skal skje med fokus på bærekraft, hensyn til landskap og terreng, naturverdier og geologiske formasjoner i området.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før opprettelse av eiendommer

Områdene BAA og FB 1-17 kan deles opp i tomter for fritidsbebyggelse for det enkelte delfelt. Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller tomter med eierseksjoner/seksjoner skal det legges fram en plan som viser at tomte som fradeles og de gjenværende arealene vil få en størrelse og utforming som gjør dem godt egnet til formålet og at alle får tilgang til adkomst fra regulert veg/ gangareal. Det tillates fradeling av nødvendig areal til nettstasjoner.

Innenfor områdene tillates ikke bruksendring til boligformål.

Før det gis tillatelse til fradeling av tomt/eiendom skal det foreligge en tilknytningsavtale som sikrer fremtidige boenheter tilknytning til felles vannverk.

Før det gis tillatelse til å fradele tomt/eiendom skal det foreligge en tilknytningsavtale som sikrer fremtidig boenheter tilknytning til felles avløpsanlegg. Det skal dokumenteres at avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og gjeldene forurensningsregelverk, samt vise til at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen før tilknytning av avløpsvann.

2.2 Før rammetillatelse

Forurensningsovervåking

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det være gjennomført innledende prøvetaking og utarbeidet program for resipientbasert overvåking av Sperillen oppstrøms og nedstrøms influensområdet for rensetiltaket. Overvåkningsprogrammet skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

Vegetasjon og naturmangfold

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
(Bestemmelsen gjelder ikke arealer regulert til LNF-formål).

Ved flytting av matjord og/eller øvrig masseforflytting skal det vurderes avbøtende tiltak mot spredning av ugras og plantesykdommer i samsvar med gjeldende forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere.

Før arbeider i vassdraget skal det gjennomføres vask og desinfeksjon av utstyr av hensyn til fare for spredning av fiskesykdommer.

2.3 Før igangsettingstillatelse

Trafikkområder

-Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

-Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som benytter KV10 til adkomst skal tekniske planer være godkjent og gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune foreligge for følgende tiltak:

- Kryss med o_ KV1 x KV10

-Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som benytter KV2 til adkomst skal tekniske planer være godkjent og gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune foreligge for følgende tiltak:

- Kryss med o_ KV1 x KV2

Vann-, overvann og avløp

- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som medfører uttak av grunnvannsressurser over 100 m³ per døgn skal det foreligge konsesjon fra vassdragsmyndigheten i henhold til vannressursloven.

- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vannforsyning skal tiltaket være plangodkjent i henhold til drikkevannsforskriften.

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsløsninger skal tekniske planer for anleggene være godkjent av kommunen.

-Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon for tilfredsstillende brannvannkapasitet for de enkelte felter.

-Før det gis tillatelse til etablering av oppstillingsplass for bil innenfor P1 og/eller P2 skal det være etablert tilgang på vann (for eksempel brønn med håndpumpe) og tømme mulighet for toalett til tett oppsamlingstank.

Grunnforhold og terrengstabilitet

-Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet som kan påvirkes av eller ha innvirkning på grunnforholdene, skal det være gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstilltak.

Kulturminner

-Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i områder i tilknytning til kulturminner som skal bevares, skal plan for ivaretagelse og sikring av disse gjennom anleggsperioden være godkjent og sikringstiltakene etablert.

Delområde FB 17

Før igangsettingstillatelse gis til utbygging i delområde FB 17 skal det være avklart at arealene ikke omfattes av klausuleringssone for vannforsyning.

2.4 Før brukstillatelse

Utearealer

Før det gis ferdigattest for tiltak på enkelttomter skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juli.

Infrastrukturtiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggetiltak på enkelttomter (FB 1-17) innenfor området skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor feltet:

- Kryss med o_KV1 x KV2
- Adkomstveg KV2
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse (ferdigattest) skal boenheten være tilknyttet plangodkjent vannverk.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse (ferdigattest) skal boenheter være tilknyttet avløpsanlegg, og det skal foreligge dokumentasjon på at avløpsanlegget har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver i henhold til forurensningsregelverk og tillatelse.

Utbygging av delområdene skal skje etappevis. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor det enkelte delområde skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Nødvendig adkomstveg til det enkelte delfeltet fra KV 2
- Nødvendig anlegg for overvann i henhold til planer for etappevis utbygging
- for delfeltene BAA 14-16 skal KV 8 med mulighet for utkjøring ved Vestre Ådal 577 være etablert. Vegen er beredskapsveg og skal være stengt med bom slik at den ikke benyttes til adkomst ved daglig bruk.

Lekeplass/aktivitetsområde

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggetiltak for mer enn 50 enheter innenfor området skal det innenfor område bestemmelsesområde #1 være etablert lekeapparat/aktivitet for barn i alle aldersgrupper.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

3 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

Terrenginngrep

Innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg tillates masseforflytning slik at skjæringer/fyllinger mot veg og tilstøtende terreng blir minst mulig.

Mur med høyde inntil 1,5 m, samt skjæring og fylling tillates utenfor byggegrense.

Støttemurer, fyllinger og fjellskjæringer med høyde over 2 m skal trappes av for etablering av vegetasjon i trinnene. Fyllinger skal tilsås og beplantes med vegetasjon tilpasset omgivelsene. Det skal sikres at terrengendringene består av masser med nødvendig kvalitet for bruk til byggegrunn. Ny terrengendring skal ikke medføre brattere skråninger enn 1:2.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Eksisterende trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

Fremmedarter skal bekjempes og fjernes i tråd med gjeldende retningslinjer.

Gjerde og hekk

Gjerder tillates ikke i området utover ikke permanente, enkle nettinggjerder med høyde inntil 0,9 m for hundehold.

Det kan etableres hekker med høyde inntil 1,2 m i eiendomsgrenser, samt i grense mot veg eller grenser mellom delområder.

Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Før det tillates tiltak på linjer og høyspent, skal det foreligge godkjenning fra ledningseier.

Innenfor området tillates trafo som mindre bygg inntil 20 kvm BYA med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 4 m. Plassering skal være skjermet i landskap og terreng og i tilknytning til veg.

Avkjørsler

Antall avkjørsler skal dokumenteres ved byggesøknad. Avkjørsler skal etableres i tråd med kommunens vegnormal og skal ikke være i konflikt med kryss, kurvatur, friskt, med mer.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak innenfor området, jf. NVE sin tretrinnsstrategi for overvannshåndtering. Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.

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

Ved framføring av vegtraseer og ledningsnett skal hensyn til vannets veier i terrenget vektlegges.

Alle rør, kulverter og steinfyllinger som anlegges hvor veg krysser vannveier skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og skal utformes slik at det ikke vil kunne medføre erosjon av terrenget omkring eller fare for flomskader på nærliggende areal/ bebyggelse.

Kulturminner, Varsling

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

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

4 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Bygningstyper og terreng

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses terreng.

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

Med mindre bygningsvolumet brytes ned eller trappes av, skal hovedmøneretningen legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming og større tørr-murer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes, eventuelt trappes.

Terreng brattere enn 1:2 skal ikke bebygges.

For terreng brattere enn 1:4 tillates kun hytter satt på stolper/ pilarer eller annen dokumentert særlig terrengtilpasset bebyggelse med størrelse inntil 40 kvm BYA med bredde inntil 6 m. Arealer under hytter på pilarer tillates ikke opparbeidet og arealet tillates ikke bygget inn.

For terreng mellom 1:4 og 1:6 tillates mindre hytter/ kolonihagehytter, 30 – 60 kvm BYA med bredde inntil 6 m.

For terreng slakere enn 1:6 tillates alle hyttetyper, også tradisjonell hyttebebyggelse; inntil 120 kvm BYA for hytte og inntil 20 kvm BYA uthus.

Alle hyttetyper kan plasseres på stolper/pilarer for mindre inngrep i terreng og vegetasjon.

Ved vesentlige endringer i markedssituasjonen tillates endring i fordeling av type bebyggelse innenfor områdene. Småhytter med BYA < 60 kvm skal likevel innenfor planområdet totalt utgjøre minst 40 % av bebyggelsen.

4.2 Utomhusplan

Ved byggemelding skal det foreligge samlet utomhusplan for hele delfeltet. Det tillates mindre justering av grenser mellom delområdene.

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes fasadeoppriss som viser fasader og takplan. Fasadeopprissene skal vise materialbruk og farger.

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Plassering av hytter
- Stigningsforhold, forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Adkomstveg, privat, og felles parkering
- Utforming av veggrøft og areal for snødeponi
- Eventuelle tekniske anlegg

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plan for massehåndtering. Planen skal redegjøre for om masser kan gjenbrukes innad i planområdet, og plan for overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet.
- Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng

Med søknad om igangsettingstillatelse skal utomhusplanen suppleres med følgende:

- Midlertidige massedeponier og lagerplasser
- Plassering av lekeutstyr, parselhager og møteplasser
- Plassering av terrengforstyrninger, murer, trapper og liknende
- Utforming av rekkverk

4.3 Arealbruk, adkomstveger og grøntandel

Innenfor områdene er det tillatt å oppføre mindre bygninger for EL- og VA anlegg (nett/fiberstasjon, bygninger og ledningstraseer for disse. Bygningene skal plasseres skjermet i terrenget, i tilknytning til veg og med nødvendig areal for biloppstilling.

Det tillates etablert biloppstillingsplasser utenfor byggegrense mot vegareal.

For felter med geografisk nærhet skal det etterstrebtes felles adkomstveg og felles parkeringsplass der dette er hensiktsmessig.

Innenfor delområdene skal det sikres grønne korridorer og gangsmetter. Korridorene skal være sammenhengende og hensiktsmessig utformet.

I delområde 1, 2, 8, 9, 10 og 14 skal det innarbeides minimum 7% grøntareal. Grøntarealer kan etableres som kolonihager/ felleshager. For delområde 14 kan det avsatte arealet benyttes til lekeplass/møteplass for beboerne.

4.4 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bebyggelse kan planlegges med samtidsarkitektur såfremt bygningene harmonerer med tiliggende bebyggelse som naturlig hører til samme gruppe. Bygninger/anlegg i samme delfelt bør estetisk tilpasses hverandre. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

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

Innenfor BAA tillates bruk av lysere farger.

Det tillates ikke blanke metallplater som taktekking.

Solcellepanel og solfangere kan være en del av taktekkingen såfremt materiale ikke er reflekterende. Solceller/solfangere skal plasseres på en estetisk pen måte, eksempelvis integrerte løsninger, ha tilnærmet samme farge som taktekkingen ellers, være plassert på linje med andre bygningsdetaljer eller liknende.

Utbelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet mot horisonten (skjult/indirekte inngangsbelysning) og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjernt liggende omgivelser. Utebelysning skal begrenses til hovedinngangsdør og boder på bakkeplan.

4.5 Tak

Ved bruk av skråtak kan arker og takoppløft mer utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der mist 3/4 av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

4.6 Vannforsyning

Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av at tilkobling til godkjent avløpsanlegg er etablert. Innlagt vann er definert som vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig).

Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for vann, tillates ikke etablering av enkeltløsninger.

4.7 Avløp

Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra ny og eksisterende bebyggelse skal føres til renseløsning godkjent av Ringerike kommune, jf. vilkår i utslippstillatelse.

Avløpsanlegg innenfor planområdet skal drives som en felles enhet.

Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for avløp, tillates ikke etablering av enkeltløsninger for én enkelt hytte jf. avløpsplan.

4.8 Universell tilgjengelighet

Innenfor følgende områder skal det etterstrebases universell tilgjengelighet og framkommelighet: BAA, SMS, IDR, FB 3, FB 9, FB 10, FB 14 og VB.

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 BAA Bevertning, Overnatting/Utleie, Dagligvare, Fritidsbebyggelse eller turist og fritidsformål

a) Arealbruk

Innenfor området tillates etablering av bevertning i form av kafe/restaurant, mulighet for kiosk/dagligvare, samt overnatting i form av rom- eller hytteutleie/alternativt salg av eierseksjoner.

Det skal sikres manøvreringsareal for varelevering.

Det skal etableres felles samlingsplass/møteplass innenfor arealet.

Maksimalt 20 % av BYA innenfor delområdet kan være private hytter.

b) Grad av utnyttning

Innenfor området tillates en utnyttelse på inntil 50% BYA inklusive overflateparkering.

Det tillates inntil 500 kvm salgsflate for dagligvare, samlet flate inntil 750 kvm.

c) Parkering

Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil, og 1 p-plass for sykkel/el-sykkel eller andre små elektriske kjøretøy per 100 kvm BRA innenfor området.

Det skal etterstrebases at parkeringsplasser for sykkel, el-sykler, og el-sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy skal kunne parkeres nær innganger, med låsemuligheter til stativ.

d) Byggeghøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bebyggelse i skrått terreng tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

e) Renovasjon og tekniske anlegg

Renovasjonsløsning skal etableres innenfor området og plassering skal redegjøres for i situasjonsplan. Løsningen skal dimensjoneres og plasseres i tråd med krav og retningslinjer angitt av HRA.

Containere og annet anlegg for avfallshåndtering for forretning skal bygges inn som en del av bygningene. Kjøleanlegg og vifter skal etableres under tak og vekk fra tilliggende fritidsbebyggelse, men på en slik måte at det er rom for ekstra plass rundt viftene slik at tilstrekkelig luft kommer til.

5.2 FB 1-17, Fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg

a) Arealbruk

Innenfor delområdene FB 1, 2, 4, 5, 6, 11, 12, 13 tillates mindre-/kolonihagehytter og hytter særlig tilpasset skrått terreng (i tråd med punkt 4.1 Bygningstyper og terreng). Bygningene skal organiseres i tun/gruppe. Fordeling av hyttetyper skal fastsettes ved byggesøknad gjennom felles situasjonsplan for hele delfeltet. Parkering skal etableres som felles p-plasser eller i tilknytning til adkomstveger innenfor de enkelte feltene. Det tillates etablering av trafostasjoner innenfor arealformålet, i tråd med føringene i fellesbestemmelsene. Det tillates etablering av teknisk infrastruktur for vann, avløp, strøm, og annen nødvendig infrastruktur innenfor formålet.

Det kan etableres kjørbare gangstier fram til hyttene med mulighet for å kjøre fram varer. Alle hytter skal ha adkomst fra kjørbare gangveg/alternativt sti. Parkering skal tilrettelegges som felles parkeringsplasser, minimum for to hytter.

Innenfor delområdene FB 3, 9, 10, 14, 15, 16 (og 17) tillates mindre-, kolonihagehytter, hytter tilpasset skrått terreng samt tradisjonell fritidsbebyggelse (i tråd med punkt 4.1 Bygningstyper og terreng). Fordeling av hyttetyper skal fastsettes ved byggesøknad gjennom felles situasjonsplan for hele delfeltet.

For tradisjonell fritidsbebyggelse tillates parkering ved hytta.

Gjennom delområde 14/16 skal det sikres tilgang til turveg/sti ned mot Sperillen fra felles adkomstveg.

Parkering kan etableres som felles p-plasser, eller ved hver enkelt boenhet.

Adkomstveger internt i alle delområdene som gir adkomst til mer enn 10 enheter skal ha minimum opparbeidet kjørebredde 3,5 m, total bredde 7 m og tilrettelegges for utrykningskjøretøy. Det skal ivaretas areal for snøopplag i tilknytning til veg/parkeringsareal.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 30% BYA, inklusiv overflateparkering. For hver enkelt bygning vises det til punkt 4.1 Bygningstyper.

c) Byggeghøyder

Kolonihagehytter kan ha gesimshøyde inntil 3,6 m og mønehøyde inntil 6,0 m.

For bebyggelse i flatt terreng skal ikke høyde på grunnmur/peler overstige 0,8 m, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv.

For bebyggelse plassert i skrått terreng på stolper/peler tillates stolpehøyde inntil 2,5 m.

d) Utforming av bygninger

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

Boder, uthus og liknende mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

Der terrengformen er markert skal hovedmøneretningen legges parallelt med høydekonturene og bygningenes lengderetning.

Det tillates ikke kjeller/underetasje.

Tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekkingen skal utføres som tretak, skifer eller med andre materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Det tillates ikke flaggstang, spir eller klokketårn. Lyssetting skal følge bestemmelsenes punkt 4.4.

e) Terrasser

Terrasser skal tilpasses hytta og være maksimalt 50 % av den samlede veggglivlengden (for eksempel en kortvegg og en langvegg).

f) Parkering

For hytter under 80 kvm skal det avsettes 1 parkeringsplass.

For hytter over 80 kvm kan det avsettes 2 parkeringsplasser.

For delområdene 1-13 kan gjesteparkering etableres i delområdene SAA 1-3 eller felles med IDR.

Gjesteparkering kan minimum utgjøre 15 % av totalt parkeringsbehov. Lademulighet for el-bil kan etableres på fellesplasser.

For delområdene 14, 15, og 16 skal gjesteparkering etableres i området, plassen kan være felles.

5.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SMS

Innenfor området tillates etablering av småbåtanlegg med fellesbrygger for fritidsbebyggelse/gjestehavn. Det tillates ikke etablering av utsettingsplass for båt innenfor området.

Etablering av anleggene skal ivareta forhold knyttet til flomfare.

Terrenget tillates opparbeidet med grus. Plassering av snuhammer tillates endret ved søknad om tiltak med situasjonsplan for området.

Tiltak i Sperillen med tilhørende kantsone må også behandles etter vannressursloven (NVE) og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag i lov om laksefisk og innlandsfisk (Statsforvalteren).

Tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer, er avhengig av tillatelse etter § 1 i forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. NVE vil vurdere tiltaket i forhold til § 8 i vannressursloven.

Innenfor området tillates etablering av båthus for oppbevaring av båt/kano/kajakk og øvrig aktivitetsutstyr. Båthus tillates ikke innredet for varig opphold.

Båthus kan etableres med enkeltvis eller som mindre bygg i rekke med maksimal størrelse for hvert enkelt bygg på 35 kvm. Samlet tillates innenfor området BYA inntil 140 kvm med gesims høyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,2 m.

5.4 Idrettsanlegg, IDR

Innenfor området tillates etablering av idrettsanlegg med tilhørende parkering og mulighet for garderobeanlegg/klubbhus.

For garderobe/klubbhus tillates BYA inntil 140 kvm, med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m.

5.5 Avløpsrenseanlegg, AV

Innenfor området tillates etablering av avløpsrenseanlegg i tråd med VA-plan.

Avløpsanlegget kan bygges ut etappevis.

Innenfor område AV tillates bygningsmasse over bakken inntil 200 kvm BYA med maksimal mønehøyde inntil 8 m.

Områdene kan benyttes til slette for ball-lek eller andre aktiviteter uten tungt bakkestrykk.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanleggene skal opparbeides med standard som tilfredsstiller kravene til nødvendig trafikk i områdene og innenfor de bredder som er vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan den viste arealbruken forskyves innenfor de regulerte samferdselsformålene.

Overflateparkering med mer enn 20 plasser skal deles opp med grønnstruktur. Grøntarealer skal etableres i høyde med parkering av hensyn til overflatevann.
Det skal etableres minimum 20 p-plasser med lademulighet for el-bil.

6.1 Kjøreveg (KV 1-10)

Område O_KV1 omfatter eksisterende offentlig fylkesveg.
KV 2-10 er adkomstveger i plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder og grøfteareal.
KV 4 er eksisterende adkomst til boliger i området.
KV 2 er regulert med 10 m reguleringsbredde.
KV 3, 4, 6, 7, 9, 10 er regulert med minimum 9 m reguleringsbredde.
KV 5 er regulert med 8 m reguleringsbredde.
KV 8 er regulert med 7 m reguleringsbredde og skal ivareta beredskapsfunksjon.

Kryss og avkjørsler ut på fv. 2872 skal utformes i tråd med Statens vegvesen N100 veg og gateutforming.

Alle veger i planen utover fv. 2872 (O_KV1) skal være private. Rett til adkomst sikres i skjøte. Vegene opparbeides med standard som tilfredsstiller kravene til personbiler, lastebiler for transport til/fra hyttene, brannbil, septikbil. Vegene påføres bærelag av grus/pukk til 10 tonns akseltrykk. Vegkanter/skråninger og grøfter påføres skogsjord som tilsåes for å gli best mulig inn i omgivelsene.

Kryssing av Stillingsbekken til Veslemoen innenfor BG5 skal etableres på bru.

6.2 Utsettingsplass for båt, parkering, P1, P2

Innenfor området tillates etablering av adkomstveg med utsettingsrampe for båt i betong samt parkeringsareal for besøkende.

Innenfor området tillates etablering av oppstillingsplass for bobil jf. bestemmelsenes punkt 1.3
Rekkefølgekrav, vann, overvann og avløp.

6.3 Parkering/Renovasjon SAA1

Innenfor området tillates etablering av parkeringsareal for besøkende.

Innenfor området tillates også ved behov etablering av felles renovasjonsanlegg for området med tilhørende utforming for tømming og snuing av renovasjonsbil.

Anlegget skal plasseres og dimensjoneres i tråd med krav og retningslinjer angitt av HRA.

6.4 Parkering/Bobilanlegg, SAA2

Innenfor området tillates etablering av parkering, samt anlegg for bobil. Det kan etableres tømmeanlegg for bobil, tilknytning til vannforsyning og lademulighet.

6.5 Parkering/sanitæranlegg, SAA3

Innenfor området tillates etablering av HC-parkering for badeplass samt sanitæranlegg tilknyttet badeplass og området for lek/aktivitet. Arealene kan også benyttes til felles parkering for besøkende i området.

Innenfor området tillates anlegg for drikkevannsforsyning og/eller trafo som mindre bygg inntil 40 kvm BYA med gesimshøyde inntil 4,0 m og mønehøyde inntil 5,0 m.

6.6 Annen veggrunn, AVT 1-4

Område AVT skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg.

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres/tilsås/tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

7 Grønnstruktur

7.1 Blågrønne strukturer BG 1-16 bekkedrag og skråningsarealer mot Sperillen (med unntak av Tangehaugen)

Området skal ivareta bekkedrag med kantvegetasjon og skråningsarealer/strand- og kantsone mot Sperillen. Innenfor området tillates kun nødvendige kryssinger med veg/ledningsnett og etablering av turveger som vist i reguleringsplan og VA-plan.

Innenfor område BG 15 tillates etablering av pumpestasjon for avløp i tråd med VA-plan, samt eventuelt anlegg for drikkevannforsyning. Mindre bygg inntil 30 kvm BYA tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 3,8 m.

Kryssing av Stillingsbekken til Veslemoen innenfor BG4 skal etableres på bru.

For øvrig tillates kun tiltak for skjøtsel av vegetasjon og vannføring.

Alle grønnstrukturarealer i planen er private.

7.2 Turveger, TV1-6

Områdene TV omfatter turveger/stier, eksisterende og nye, og skal være tilgjengelige for allmenheten. Det tillates enkel grusing og klopplegging av stiene.

a) Etablerte stier/ turveger i området, TV1-4, 6

TV 1-4, og 6 omfatter nye og eksisterende skogsbilveger/stier i området. Turvegene skal så langt som mulig ivaretas med kantsoner av lyng og naturlig vegetasjon.

For TV 2 som beredskapsveg tillates enkel opprusting.

For øvrige turveger tillates enkel grusing av gangarealene.

I TV 4 tillates etablering av ledningsnett for vann/avløp og kabler.

b) Turveg langs Sperillen, TV5

Turveg langs Sperillen skal gi mulighet for sammenhengende gangmulighet langs med Sperillen.

Turvegen skal opparbeides med minimum bredde på 1,5 m og ryddet bredde på 2,5 m. Kryssing av vik/bekk ved FRI 3 skal etableres med enkel bruløsning.

7.3 Friområder, FRI 1-3

a) Dødisgrop, område for lek og aktivitet, FRI 1

Innenfor FRI 1 tillates tilrettelegging for ballspill og aktivitetsområde/lekeplass. Tiltakene skal ikke endre terrengformasjonen i området, men det tillates etablering av gress-slette for bruk til ballspill på flatt areal med størrelse inntil 20x30 m samt oppsetting av lekeutstyr, zip lines mm. Tiltakene skal etableres med naturlige materialer og tilpasses naturlig terreng.

Innenfor området i tilknytning til veg/turveg tillates etablering av pumpestasjon for avløp i tråd med VA-plan, samt eventuelt anlegg for drikkevannforsyning. Mindre bygg inntil 30 kvm BYA tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 3,8 m.

b) Badeområde, FRI 2

Innenfor området, ved tilrettelegging for rekreasjonsarealer ved Eldtjern tillates rydding av skog og kratt og utjevning av strandarealer. Tiltak og fjerning av kantvegetasjonen langs Eldtjern må behandles etter vannressurslovens § 11.

Det tillates etablering av sitteplasser og felles grill/ bål plass samt baderampe for funksjonshemmede. Baderampe tillates kun etablert innenfor #2, og det tillates kun oppføring av én rampe.

Det tillates etablering av klopp/enkel bruløsning over sundet mellom Eldtjern og Olsvika over til Tangehaugen. Klopp/bru skal etableres oppå terreng og ikke være til hinder for

vanngjennomstrømmingen mellom Eldtjern og Olsvika. Klopp/bru kan etableres med høyde slik at kano og liknende kan komme under.

Det tillates etablering av badstue med BYA inntil 15 kvm, og mønehøyde inntil 3,8 m.

Etablering av badstue på vannet tillates ikke i Eldtjern.

Gruset turveg skal etableres som adkomst fra SAA 3 via TV 4. Turvegen skal etableres sammenhengende og med universell utforming, stigning tillates inntil 8 % av hensyn til terreng. Det tillates etablering av ledningsnett i området i tråd med VA-plan. Fra TV 4 inn mot Eldtjern skal trase for turveg sammenfalle med trase for ledningsnett vist i VA-planen.

Av hensyn til naturmangfold (firling) tillates ikke påfylling av sand utover naturlig strandareal innenfor normal variasjon av vannstand. Påfyll av sand må behandles etter forurensningslovens § 11. Ved søknad må det redegjøres for eventuell forringelse av biologisk mangfold, og det må redegjøres for eventuelle behov for vedlikeholdsfylling.

c) Felles bål plass, FRI 3

I området tillates tilrettelegging for grill/ bål plass med sitteplasser/gapahuk. Tiltakene skal etableres med naturlige materialer (tre, stein) og tilpasses naturlig terreng.

7.4 Vegetasjonsskjerm, VS 1-3.

Innenfor områdene skal eksisterende vegetasjon ivaretas. Områdene skal skjøttes slik at vegetasjonen utgjøres av blandingsskog og får en skjermingsfunksjon mot fylkesveg og eksisterende boligbebyggelse.

7.5 Kombinert grønnstruktur med andre formål, GAA

Grønnstruktur og kolonihager.

Innenfor områdene tillates etablering av felles hager/hageparseller.

8 Landbruks-, natur og friluftsområder

8.1 LNFR 1-3

For eksisterende bebyggelse tillates på eiendommen inntil 240 kvm BYA, og samlet utnyttingsgrad skal ikke overstige 20 % BYA.

Det tillates frittliggende uthus på inntil 40 kvm BYA og en garasje på inntil 100 m kvm BYA.

Forutsetningen er at tiltakene ikke er til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftsverdier.

Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke.

8.2 Skogbruk, SKOG 1-5

Området skal benyttes til skogbruk. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv og det tillates etablering av grusede stier/turveger. Ved behov tillates etablering av ledningsnett og kabler gjennom områdene.

8.3 Friluftsområde, Tangehaugen, FL

Området reguleres til landbruks-, natur og friluftsområde.

Innenfor området tillates skogbruk i tråd med klausuleringsbestemmelser for drikkevannsforsyning.

Snauhogst tillates ikke.

Det tillates etablering av adkomst fram brønnpunkt, H120_1, sone 0.

Eksisterende traktorveg som benyttes til skogsdrift kan opprustes med grus.

Øvrige stier tillates ikke gruset, men etablering av enkle turstier tillates.

Innenfor området i tilknytning til snuhammer for veg tillates eventuelt anlegg for drikkevannsforsyning. Ett mindre bygg inntil 30 kvm BYA tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 3,8 m.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

9.1 Badeområde, VB

Innenfor områdene tillates etablering av enkle badeinstallasjoner som flytebrygger med mer (baderampe se punkt 13.2)

Av hensyn til naturmangfold (firling) tillates ikke påfylling av sand utover naturlig strandareal innenfor normal variasjon av vannstand. Påfylling av sand tillates kun ved Eldtjern, og på søkes om etter forurensningslovens § 11.

9.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, naust, SH

Innenfor området tillates etablering av småbåthavn med fellesbrygger for fritidsbebyggelse/ gjestehavn inntil 42 båtplasser. Etablering av anleggene skal ivareta forhold knyttet til flomfare.

Det kan etableres inntil 4 brygger. Bryggene kan være inntil 20 m lange og 2 m brede og etableres i lengderetning eller ved siden av hverandre. Bryggene skal utformes slik at de er enkle å forsere.

Det skal benyttes pene, solide, miljøvennlige og hele materialer for å sikre god universell, praktisk og estetisk utforming.

Før det kan gjennomføres tiltak i sjø, som mudring og større utfyllinger, må det foreligge godkjenning av miljømyndigheten etter forurensningslovens § 11 og forurensningsforskriftens kapittel 22.

Tiltak i vann, inkludert mudring skal begrenses til et minimum. Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser. Dersom det påvises forurensede masser ved mudring i sjø, skal disse legges i strandkantdeponi for nyttiggjøring.

9.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BSV 1-2

BSV 1-2 omfatter deler av elva Sperillen. Feltene reguleres med flomfare H320.

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

10 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål.

10.1 Sikringssone grunnvannsforsyning (§11-8, a) H120_1-2)

Sikringssonene skal ivareta behovet for sikring av drikkevannskilde i tråd med klausuleringsbestemmelser.

H120_1

Innenfor sona tillates kun tiltak som er knyttet til vannforsyningen. Størrelse på sona er vist i plankartet.

H120_2

Innenfor området gjelder forbud mot etablering av nye skogsbilveger, flatehogst og bruk av plantevernmidler.

Innenfor området gjelder forbud mot uttak av løsmasser/fjell og mot lagring av drivstoff og kjemikalier. I tillegg skal fylling av drivstoff og hensetting av maskiner gjøres utenfor sona, og absorber for lekkasje av oljeprodukter være tilgjengelig. Ved lekkasje skal kommune/ brannvesen varsles for akutt tiltak med oppsamling av olje.

10.2 Sikringssone, friskt H140_1-16

Sikringssonene skal ivareta behovet for friskt i kryssområder. I frisktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Områdene skal være private, men med rett til vedlikehold for vegeier.

10.3 Skred i bratt terreng H310_1-7

Hensynssonen omfatter aktsomhetsområdet for skred med bratt terreng.

10.4 Faresone, flomfare H320_

Områdene er vist med rød skravur på plankartet kombinert med andre formål.

Innenfor sone for flomfare skal bygninger og anlegg som etableres tåle oversvømmelse.

Innenfor områdene tillates enkel tilrettelegging for økt kapasitet for forsinkelse/fordrøyning av vann.

Innenfor områdene tillates utbedring av eksisterende teknisk infrastruktur slik som kabler, vann- og avløpsledninger, veger, stier og løyper så lenge ikke tiltaket bidrar til å øke flomfaren. Der det gjennomføres avbøtende tiltak som påvirker bekkeløp og/eller kantvegetasjonen, skal istandsettingen gjennomføres med god estetisk utforming og inngå som en del av områdets forskjønnelse og grønnstruktur.

10.5 Faresone, høyspenningsanlegg H370_1-4

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål.

Hensynssonen skal ivareta behovet for sikkerhet i forhold til høyspentanlegg. Den horisontale avstanden fra ytterste fase på høyspentlinjen til nærmeste punkt på bygninger må være større enn 6,0 m.

Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier på forhånd.

11 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

11.1 Hensynssone landskap, H550_1-3

Områdene er vist med svart skravur kombinert med andre formål.

a) Tangehaugen H550_1

Området er vist med svart skravur kombinert med andre formål. Hensynssona skal ivareta behovet for ivaretagelse av Tangehaugen som viktig landskapsform og som tur, fiske og friluftsområde.

I området tillates ikke tiltak utover grusing av eksisterende traktorveg og tilrettelegging for enkle stier.

b) Circus, H550_2

Hensynssona skal ivareta dødisgropa som viktig landskapsform. Det tillates hogst og rydding av skog og kratt, men ikke tiltak som medfører graving eller endring av terrenget.

c) Område for lek og aktivitet, H550_3

Hensynssona skal ivareta dødisgropa som viktig landskapsform. Innenfor del av området som omfattes av FRI1 tillates hogst og ryddig av skog og kratt, samt enkle tiltak i tråd med punkt 7.3a. Det tillates ikke graving i skråningene i området.

11.2 Hensynssone kulturmiljø, H570_

Området er vist med svart skravur kombinert med andre formål. Områdene skal ivareta nyere tids kulturminne, hulvei. Innenfor området skal ikke terrenget endres.

11.3 Hensynssone Naturmiljø H560_1-2

Områdene er vist med svart skravur kombinert med andre formål og skal ivareta registreringer av firling samt vegetasjonsbelte ved overgangen mellom Eldtjern og Olsvika for dyreliv. En enkel sti samt bruløsning tillates for kryssing innenfor H560_, jf. bestemmelsenes punkt 7.3 b)

12 Båndlagte områder (§ 11-8 d)

12.1 Båndleggingssoner kulturminner, H730_1-4

Områdene er vist med svart skravur kombinert med andre formål. Områdene skal ivareta automatisk fredede kulturminner, og omfatter kulturminnene med angitte sikringssoner (5 m).

Innenfor områdene tillates ikke tiltak.

13 Bestemmelsesområder (§ 12-7)

13.1 Område for aktivitet/lek, #1

Innenfor området tillates etablering av tiltak for aktivitet/lek. Tiltakene skal så langt som det er mulig etableres med naturlige materialer og tilpasses naturlig terreng.

13.2 Område for baderampe for funksjonshemmede, #2

Innenfor området tillates etablering av baderampe for funksjonshemmede. Tiltaket skal etableres med minst mulig inngrep.