



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	296	Bnr.:	44	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Halvorselvia 55, 3516 HØNEFOSS						

	Ja	Nei
Vannmåler		x

	Dato	Målerstand m ³
Sist avlest		

Kommentar:

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr. 0,-	pr.år
Slamavskiller	Ja	Nei x m ³
Skyldig beløp	kr. 0,-	
	+ evt. renter og gebyr	

Kommentar:

Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene.
Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.
Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk ... m³

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

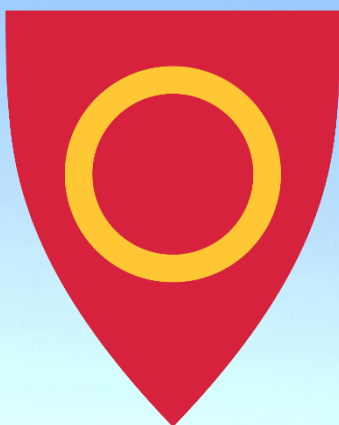
Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	296	Bnr.:	44	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Halvorselvia 55, 3516 HØNEFOSS						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann		x
Kloakk		x
Vei		x

Kommentar:

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024



RINGERIKE KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL **2019-2030** Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel.....	3
§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)	4
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner	4
§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner	4
§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder	4
§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)	5
§ 2.1 Unntak fra plankrav	5
§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)	6
§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4).....	6
§ 4.1 Særskilte nye byggeområder	7
§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål	8
§ 5.1 Kulturminner	8
§ 5.2 Støy.....	8
§ 5.3 Parkering	8
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA).....	8
§ 5.5 Renovasjon.....	9
§ 5.6 Overvann	9
§ 5.7 Teknisk infrastruktur	9
§ 5.8 Visuelle kvaliteter	9
§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming	9
§ 5.10 Gang- og sykkelvei.....	10
§ 5.11 Fradeling	10
§ 5.12 Naturskader.....	10
§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep	10
§ 5.14 Jordvernplan.....	11
§ 5.15 Kollektivtransport	11
§ 6 Bebyggelse og anlegg	11
§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	11
§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	12
§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	13
§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	13
§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	13
§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1).....	14
§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	14

§ 6.8	Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	14
§ 6.9	Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	14
§ 6.10	Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	14
§ 6.11	Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	14
§ 7	Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	14
§ 7.1	Bane	14
§ 7.2	Lufthavn.....	15
§ 7.3	Parkeringsanlegg	15
§ 8	Forsvaret	15
§ 9	Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	15
§ 10	Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)	15
§ 10.1	Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)	15
§ 11	Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)...	16
§ 11.1	Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8)	16
§ 12	Hensynssoner (pbl. § 11-8).....	17
§ 12.1	Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)	17
§ 12.2	Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)	18
§ 12.3	Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)	18
§ 12.4	Båndleggingssoner	19

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Kommuneplanens arealdel skal tilrettelegge for mål i Kommuneplanens samfunnsdel, og tilrettelegge for satsningsområdene innen: Befolkningsvekst, styrka næringsgrunnlag og effektiv arealdisponering.

Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, behandles som dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-1.

Retningslinjer tilknyttet paragrafer er vist til i ramme og kursiv. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men veiledende.

Bestemmelsene viser til enhver tids gjeldene kommunale normer, veiledninger og forskrifter. Disse fungerer som et supplement til bestemmelsene, og er retningsgivende:

- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud
- Krav til lekeplasser
- Jordfaglig vurdering
- Klima- og energiplan

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| • 44-09 Furuholtet Sokna | • 107-05 Del av Konglefare |
| • 59 Hallingby/Bymarka | • 157 Dagali |
| • 62-03 Eikli område B | • 203 Oppen vest |
| • 64-23 Kvartal 23 | • 203-03 Kantarellveien 15-17 |
| • 64-48 Kvartal 48 | • 206 Osloveien øst |
| • 65-01 Haldenjordet | • 206-1 Osloveien øst, Bredalsveien |
| • 70 Heradsbygda 2 | • 249 Omsorgsboliger Hallingby |
| • 77 Tegelvekstomten | • 261 Rabba og Storløkka |
| • 82-01 Endring 86/28,349 | • 310 Fløytingen |
| • 89-02 Del av Hengsle | • 319 Soknedalsveien 10 og 12 |
| • 107-02 Del av Ringerike sykehus | |

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

- 192 Ringåsen 2
- 192-4 Ringåsveien 33 m.fler
- 192-5 Del av nordre Ringåsen
- 192-6 S-Ringåsen 16

§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor reguleringsplaner og detaljreguleringer eldre enn nevnt i § 1.2, skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankart gjøres gjeldende:

- Boligtype
- Delelinjer
- Utnyttelse, avstander, byggegrenser og høyder angis etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrift (TEK), jf. kommuneplanens generelle føringer.
- Der reguleringsplan angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke. Høyder skal tilpasses strøkets karakter; området skal ses under ett.

Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

Ved eldre reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) enn 01.01.2007 skal kommuneplanens bestemmelser gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid. Dette er gjeldende for forhold nevnt i §§ 6.1.2 til 6.1.7 (utnyttelse, høyder, uteopphold og parkering). Reguleringsplanens bestemmelser for utforming (f.eks. takform, takvinkel) av bebyggelse og anlegg, samt punkter nevnt i § 1.3 gjøres gjeldende av eldre plan.

Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m² eller tomannsbolig.

Der reguleringsplan angir boligtype konsentrert småhusbebyggelse, menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.

I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt før 01.07.1986 kreves situasjonsplan. I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt etter 01.07.1987 kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplan står eksempelvis «Bygningsrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillates unntak fra bestemmelsene» kreves det søknad om dispensasjon.

§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak i §§ 2.1.1 til 2.1.4 er unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 2.1.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5)
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 2.1.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse kan følgende tiltak unntatts plankrav forutsatt at bestemmelsene i §§ 5 og 6 overholdes:

- a) Oppføring av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
- b) Fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig, jf. § 6.1.8
- c) Tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig

- d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
- e) Oppføring av garasje eller uthus
- f) For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 m² BRA
- g) Endring av enebolig til tomannsbolig jf. §§ 6.1.2 og 6.1.5

§ 2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er følgende tiltak unntatt krav om reguleringsplan:

- a) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
- b) Oppføring av ett uthus

§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i forbindelse med utbygging. Utbyggingsavtale utarbeides der det er gjensidig nytte av at avtalen inngås. Utbyggingsavtaler kan benyttes over hele kommunen. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes.

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

Utbyggingsavtalen utformes i henhold til pbl. § 17-3, og kan inneholde elementer som:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur
- Grunnerverv
- Skilting
- Grønnstruktur
- Rekkefølge på utbygging
- Kvalitet på tiltak
- Boligsosiale forhold
- Kostnadsfordeling
- Refusjon

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved regulering av områder til utbygging skal det stilles rekkefølgekrav i henhold til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer, for følgende:

- Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering
- Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner
- Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 4.1 Særskilte nye byggeområder

§ 4.1.1 Ask

Før det kan tillates utbygging av fremtidige boligområder på Ask, skal følgende være gjennomført:

1. Etablering av ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 35. Denne tilknyttes fv. 173 Sandakerveien.
2. Forbedring av kryss fv. 173 Sandakerveien – fv. 35 Askveien.
3. Ved regulering av samlevei for nye boligområder skal avkjøringer til rv. 35 stenges. Ny adkomst blir via Sandakerveien og nevnte samlevei. Utkjøring fra Aklangveien til rv. 35 stenges.

§ 4.1.2 Krakstadmarka

Innenfor byggeområdet i Hønefoss øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området fra fv. 241 Lisletta.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.3 Haugsbygd

Før utbygging av feltene B20, B26 og B27 i Haugsbygd, skal det utarbeides en trafikkanalyse for kapasitet i krysset Hønengata/Vesterngata. Adkomst for B20 skal samlokaliseres med øvrige boliger i området i felles avkjørsel ut på fv. 241.

§ 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

Før arealet tas i bruk til råstoffutvinning (torvproduksjon), skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht. forskrift T-1446.

§ 4.1.5 Sokna

Innenfor boligområdene på gnr. 167 bnr. 3 sørvest for Sokna sentrum kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trygg skolevei og sikker gang- og sykkeladkomst til sentrum, og før det er ordnet veirett til boligområdene.

§ 4.1.6 Norderhov

Nye byggetiltak ved Norderhov kirke kan ikke godkjennes før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet. Reguleringsplanarbeidet skal inneholde en landskapsanalyse for området.

§ 4.1.7 Buttingsrud camping

Det må opparbeides planfri kryssing av E16 for intern kryssing mellom funksjoner på campingplassen.

§ 4.1.8 B6 Trygstad

Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.9 Nes i Ådal

Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien må vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser. Dette gjelder også en vurdering av myke trafikanter langs Østsideveien.

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet.

Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven §§ 8, andre ledd og 25.

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementets *Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442* følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet, stilles det krav til støydokumentasjon.

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under følgende forutsetninger:

- boenhetene er gjennomgående og har en stille side,
- flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 5.3 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for den aktuelle eiendommen. Utomhusplanen utarbeides i målestokk 1:500. Det skal ikke gis ferdigattest før opparbeidelse av godkjent utomhusplan er ferdig utført.

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

- Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.
- Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.
- Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 5.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «*Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud*».

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart og/eller utomhusplan. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og snuareal for renovasjonsbil.

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og innenfor hvert enkelt planområde. Naturlige flomveier skal bevares, og man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier. Ved regulering skal det utarbeides plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering i samarbeid med Ringerike kommune teknisk forvaltning.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

Krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud*.

Bolig- og fritidsbebyggelse som har innlagt vann, plikter å tilkobles offentlig avløp der dette foreligger.

Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger.

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebtes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. 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.

Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt.

Det skal være trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

§ 5.11 Fradeling

Fradeling til boligbebyggelse tillates jf. § 6.1.8.

Følgende fradeling uavhengig av arealformål tillates ikke:

- Fradeling av anneks tilknyttet fritidsbolig
- Fradeling av kårbolig
- Der det i reguleringsplaner viser tomter til fradeling, tillattes ikke fradeling av ytterligere tomter uten utarbeidelse av ny reguleringsplan.

§ 5.12 Naturskader

Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og skredfareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. Ringerike kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 5.12.1 Kvikkleire

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknisk vurdering.

§ 5.12.2 Flom

For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse i tråd med byggeteknisk forskrift. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

Terrenginngrep i byggeområder som avviker mer enn 1,5 meter i forhold til opprinnelig terreng, eller som samlet har et omfang på mer enn 500 m², er søknadspliktige.

I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m² i utstrekning være søknadspliktig.

I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter, eller med et omfang på mindre enn 1 000 m², sees i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på

omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense skal det foreligge geoteknisk vurdering.

All tilkjøring av eksterne masser anses som masseinntak. Det er krav om reguleringsplan for masseinntak med volum på mer enn 10 000 m³, jf. § 6.7.

§ 5.14 Jordvernplan

Det skal i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

§ 5.15 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransport sikres på alle hovedveger.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.2.

§ 6.1.1 *Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner*

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstille krav i §§ 6.1.2 til 6.1.6, inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve ny reguleringsplan før nye tiltak kan tillates.

Rekkefølgebestemmelser i § 4 er gjeldende.

Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

§ 6.1.2 *Tomtestørrelse*

Boligtomter skal være minimum 700 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig.

§ 6.1.3 *Boligtype*

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m², eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

§ 6.1.4 *Utnyttelse og høyde*

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.

Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter.

Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.

§ 6.1.5 *Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)*

Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer avsatt til boligbebyggelse avsettes MUA etter følgende krav og kriterier i § 5.4.

Kravene skal også legges til grunn ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner:

- Minimum 200 m² MUA for enebolig
- Minimum 150 m² MUA per boenhet i tomannsbolig

- For sekundærleiligheter avsettes 50 m² MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m² MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m² MUA per boenhet (kan i sin helhet løses privat)
- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA

§ 6.1.6 *Parkering*

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 6.1.7 *Lekeareal*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m² lekeareal pr boenhet.

I sentrumsområder og tettbygde strøk skal det fremfor etablering av nye lekeplasser, prioriteres opprustning og utvidelse av eksisterende lekeplasser. Størrelse og kvaliteter avklares i reguleringsplan.

Lekeplass bør være i umiddelbar nærhet, maksimalt 200 m fra bolig.

Lekeplassene skal være av tre ulike typer:

- Sandlekeplass 2-6 år
- Nærleplass 5-13 år
- Strøksleplass 10 år og oppover

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til Lekeplasser*.

Lekeplassen skal være skjermet mot biltrafikk, og følge retningslinjer for støy i T-1442.

§ 6.1.8 *Fradeling til boligbebyggelse*

Ved fradeling av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse skal boligtomt være minimum 700 m² for enebolig og minimum 900 m² for tomannsbolig.

Ved innsendelse av søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:

- Plassering av bolig, garasje og parkering
- Adkomst
- Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. § 6.1.5

§ 6.2 *Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)*

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.3.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for fritidsbebyggelse, skal følgende hensyn ivaretas:

- Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger bør unngås
- Fritidsboligene skal fortrinnsvis plasseres samlet, for en hensiktsmessig løsning av infrastruktur
- Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per hytte i felles parkeringsareal

- Det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke privat løsning

§ 6.2.1 *Areal til fritidsbebyggelse*

Fritidsboligens areal skal ikke overstige 120 m² BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m² BRA. Uthus skal ikke benyttes til varig opphold. Uthusets mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter.

§ 6.2.2 *Infrastruktur*

Fritidsbolig med innlagt vann plikter å tilkobles til offentlig avløp der dette foreligger. Innenfor byggeområder hvor infrastruktur som strøm, tele og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

§ 6.3 *Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)*

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

§ 6.4 *Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)*

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan, og skal være vist i kommuneplanens arealdel.

Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal etableres i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 boenheter, innen en radius på 2,0 km.

§ 6.5 *Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)*

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

For campingplasser avsatt i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert i egne planer gjelder følgende: Enhetene (campinghytte/-vogn) skal ha en minimumsavstand på 3 meter.

§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal inneholde omfang, utførelse og tidsbegrensninger. Alle skjæringer og fyllinger skal vises i reguleringsplaner, både i plan og snitt. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak. Uttaksvolumet skal vises og angis i reguleringsplan. For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye. Ved utvidelse av eksisterende masseuttak skal det utvides i areal, fremfor utvidelse i dybden.

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende.

§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg etter pbl. kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige tekniske anlegg, telekommunikasjonsanlegg, små vannkraftverk og lignende.

§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 7.1 Bane

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

§ 7.2 Lufthavn

Formålet omfatter lufthavn med landingsbaner, terminalbygg, hangarer, samt landingsplass for helikopter.

§ 7.3 Parkeringsanlegg

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

§ 8 Forsvaret

Forsvaret kan selv fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor eget arealformål.

§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som blir berørt. Bestemmelsene i § 11.1.1 (Småbåthavner) gjelder.

Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Friluftsområder skal utformes så de tilrettelegges for alle. De skal ha en hensiktsmessig beliggenhet, og skal ha kvaliteter som sikrer rekreasjon og lek. Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftslivsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 5.14 skal hensynstas.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, kan det tillates oppføring av én kårbolig, om det ikke finnes på gården fra før.

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

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg.

Utspillstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

Retningslinje til § 10.1

Alle søknader om tiltak som er i strid med § 10.1 (i LNF-områder) skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m² BYA, og at utnyttingsgraden til boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA.

Dersom det gis dispensasjon for ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse på fritidseiendommer i LNF-områder, er det en forutsetning at samlet størrelse på bebyggelse ikke overstiger totalt 120 m² BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger, ei hytte og inntil ett uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjennomoppbygging etter brann kan det åpnes opp for at utnyttelsesgraden til tidligere lovlig bebyggelses legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som adkomst og skoleveg vurderes spesielt.

Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

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

Det tillates ikke etablering av spredt ervervsbebyggelse langs hovedvegnettet.

§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8)

I 100-metersonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Retningslinje til § 11.1

Alle søknader om tiltak i strandsone behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge svært tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon. Forutsetning er at tiltakene ikke vil være til ulempe for allmennheten, landskap-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i 100-meterssonen langs vann og vassdrag med årssikker vannføring, er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 150 m² BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m² BRA, og en garasje på 50 m² BRA.

Dersom det gis dispensasjon utvidelse av fritidsboliger i 100-meterssonen, er det en forutsetning at bygget ikke overstiger 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Utvidelse av bygningsmasse bør legges bort fra vannet.

§ 11.1.1 Småbåthavn

Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates. Brygger og flytebrygger/badebrygger kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan. For brygger med mer enn to båtplasser eller flate større enn 1,8 x 4,0 m, kreves det reguleringsplan. I behandling av byggesøknaden eller i reguleringsplanprosessen skal prinsippene og retningslinjene i «Bryggeveileder Ringerike kommune» følges, herunder soneinndelingene for ulike bryggetyper langs elvene i Hønefoss.

§ 11.1.2 Vann og vassdrag

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak jf. pbl. § 1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 (Væleren)

I sone H110 er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden, ikke tillatt.

Retningslinje til § 12.1.1

Som aktivitet og tiltak innebefattes vegutbygging, masseuttak og planering selv om det måtte være ledd i landbruksnæringen.

§ 12.1.2 Område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann.

§ 12.1.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor området angitt som sikringssone H130 skal det ikke oppføres bebyggelse.

§ 12.1.4 Andre sikringssoner H190

Innenfor området angitt som sikringssone H190 skal det ikke oppføres bebyggelse. På Eggemoen gjelder et generelt byggeforbud om å bygge så høyt at det kan komme i konflikt med militære installasjoner. Det tillates ikke etablering av bygg med direkte innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Generell hensynssone er 100 meter, med tilleggskrav for spesielt utsatte eller kritiske områder. Det er forbud mot etablering av virksomhet som i seg selv kan utgjøre en trussel for Forsvaret. Det tillates ikke etablering av virksomhet som er spesielt sensitiv i forhold til Forsvarets virksomhet.

§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

§ 12.2.1 Ras- og skredfare H310

Innenfor områder angitt som hensynssone H310 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggeteknisk forskrift.

§ 12.2.2 Flomfare H320

Innenfor område angitt som hensynssone H320 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak, av fagkyndig i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 12.2.3 Skytebane H360

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

§ 12.2.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Innenfor område angitt som hensynssone (H370) må eventuelle bygninger etableres med avstander til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 12.2.5 Krav vedrørende infrastruktur H410

Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- Nye og eksisterende bygninger over 1 000 m² bruksareal (BRA),
- Områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m² bruksareal (BRA)

Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

§ 12.3.1 Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

§ 12.3.2 Bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreget. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utføres en kulturhistorisk stedsanalyse som dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utarbeides ulike prinsipielle alternativer for vern som en del av planforslaget.

§ 12.3.3 Hensyn mineralressurser H590

Innenfor hensynssone H590 er det forbudt å bygge og/eller anlegge tiltak som ødelegger eller vanskeliggjør fremtidig utnyttelse av mineralforekomster.

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

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

§ 12.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

§ 12.4.3 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markalova) H735_N

Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slikt formål.

I området rundt Ringkollen tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Ved større og vesentlige tiltak kreves planprosess.

Retningslinje til § 12.4.3

Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i marka, må saken forelegges fylkesmannen og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse.

Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide hytter i marka, kan det gis dispensasjon. Hytte skal ikke overstige 60 m² BRA.

Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA. Det kan etter en konkret vurdering tillates at uthusfunksjoner som lagring av blant annet ved og utstyr og toalett, legges inn i hytte.

I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av hytter, tillates det ikke å øke bruksareal eller å endre byggestil.

§ 12.4.4 Båndleggingssone i påvente av ny plan (pbl. §11-8 d)

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

Båndleggingssone for vedtak etter plan- og bygningsloven H 710_F1-2:

[H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16](#)

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

[H710_F2: Områderegulering Hønefoss](#)

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.



RINGERIKE KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

ÅDALSFJELLA

2011-2023

PBL § 11-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Frilandsbebyggelse
Frilids- og turistformål
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg

Nåværende

AFB_1
AFT_1
AN_1
AIA_1

Fremtidig
(Uregulert/ubegygd)

AFB_1
AFT_1
AN_1
AIA_1

3. GRØNNSTRUKTUR

Naturrområde

GN_1

5. LANDBRUKS-NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Ugrt area for nødvendig tilrask for landbruk og reindrift og
grønnekorridor nettverkskorridor basert på gjeldende ressursanlegg

GN_1

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Småbåtanlegg
Friluftsområde
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

BVBF_1
VAFO_1

PBL § 11-8 HENSYNSSONER

a) 2) STØYSONER

Rad sone iht. T-1442

H720_1

Gul sone iht. T-1442

H720_1

a) 3) FARESONER

Ras- og skredfare

H720_1

Flomfare (kote 154)

H720_1

Skytebane

H720_1

c) SONE MED ANGITT SÆRLIGE HENSYN

Hensyn landskap

H720_1

Bevering naturmiljø

H720_1

d) BÅNDELEGGINGSSONER

Båndelegging etter lov om naturvern

H720_1

LINESYMBOLER

Planens begrensning

Grense for arealbruksområde

Grense for faresone

Grense for støysoner

Grense for angitt hensynssone

Grense for båndleggingssone

Verna vassdrag

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Samleveg

KARTOBJEKT FRA VEGBASE (EKSISTERENDE VEIER)

Fjernveg

Hovedveg

Samleveg

Aukstveg

0 350 700 1050 1400 1750 2100 2450 2800 3150 3500

Målestokk 1:35 000

Koordinatsystem: NGO 1948, Akse 3
Kartgrunnlag: FKB N50, N250, VBASE
Skredderdata fra NGU (17.06.2009)

Vedtatt i Ringerike kommunestyre
30.06.2011, sak 102/2011

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og Arealforvaltning

VEDTATT 30.06.2011



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 FRITIDSBEBYGGELSE (JFR. PBL §§ 11-9 NR. 5, 6 OG 11-10 NR. 2)	6
§ 2.3 TURISTFORMÅL OG NÆRINGSBEBYGGELSE (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 FRITIDSBEBYGGELSE 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 HENSYNSSONER	11
§ 6.1 HENSYNSSØNE: OLSVIKA – ”NATURLIJØ” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV C)	11
§ 6.2 HENSYNSSØNE - ” STØYSONER” (JFR. PBL § 11-8 BOKSTAV A)	11
§ 6.3 HENSYNSSØNE - ” FARESONER – 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 Gunbjørrudsetra – 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. Kvartærgeologiske 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, jordrenseanlegg, 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 20 m² BYA. BYA nyttet til biloppstillingsplasser kommer i tillegg til dette.
- b) Høyde på grunnmur/pillarer, 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. Luftstrekk 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 hotell/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 ivarettatt.

§ 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 dispenserer 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 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 friluftsverdier. 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 friluftsverdier.

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 ulempene 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 Pbl § 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.



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	296	44	0	0	Halvorselvlia 55, 3516 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Hensyn landskap	Kommunedelplan - ÅDALSFJELLA (30.6.2011)	3011.48m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommunedelplan - ÅDALSFJELLA (30.6.2011)	3011.48m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Ringerike kommune

Brann- og redningstjenesten

Forebyggende avdeling

Feiervesenet

Døviken Morten

Frysjavaen 42p

0884 Oslo

Adresse: Halvorselvia 55 (H - 1 -)
Bygningsnr: 159396363
Eiendom: 296 / 44 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 24.09.2020
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 16.10.2024

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Morten Strømsodd

Avtale nr: 29049

Tilsynsrapport

Etter avtale ble det ført tilsyn med deres fyringsanlegg/eiendom.

Tilsynet ble foretatt i medhold av *Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) §§ 11 første ledd bokstav h, 32 og 33* Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i *brann- og eksplosjonsvernloven § 6*, samt *Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20*

Tilsynet omfatter også stikkprøver i henhold til *Forskrift om håndtering av farlig stoff. Fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 8. juni 2009 med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20*

Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers/brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden.

Definisjon avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik.

Avvik enhet:

- 1 Bolig/fritidsbolig mangler godkjent, eller tilfredstillende slukkeutstyr.
Avvik fra: § 7 Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig
- 2 Bolig/fritidsbolig mangler godkjent, eller tilfredstillende røykvarsler.
Avvik fra: § 7 Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig
- 3 Det mangler godkjent stige/trinn på taket.
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

Avvik ildsted:

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:

Med henvisning til *Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 33* ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding på når og hvordan avvik[ene] vil bli rettet. Dette oversendes feiervesenet innen 30 dager etter mottatt rapport.

Dette dokumentet er elektronisk signert.

Mobil feier.....

Postboks 123,
Sentrum
3502 Hønefoss

Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss

Mobil fagansvarlig: 952 21 311
e-post: feier@ringerike.kommune.no



Ringerike kommune

Brann- og redningstjenesten

Forebyggende avdeling

Feiervesenet

Gjelder: Vedovn

Plassering: 1/etg. Stue

Produktnavn Dovre 100 CB, 120 CB

1 Plate på gulv foran ildsted min.30 cm

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

Anmerkning enhet:

Gasslanger bør byttes ut etter 5 år. Mye sollys og temperatursvingninger er noen av forholdene som påvirker hvor lenge en slange holder. Sjekk slangen for lekkasjer jevnlig, slik at du alltid er sikker på at slangen er hel før du begynner å bruke den.

Tilbakemelding

Når tilsynet har avdekket avvik:

Med henvisning til Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 33 ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding på når og hvordan avvik[ene] vil bli rettet. Dette oversendes feiervesenet innen 30 dager etter mottatt rapport.

Dette dokumentet er elektronisk signert.

Mobil feier.....

Postboks 123,
Sentrum
3502 Hønefoss

Kontoradresse
Dr. Åstasgt.12
3511 Hønefoss

Mobil fagansvarlig: 952 21 311
e-post: feier@ringerike.kommune.no

	RINGERIKE KOMMUNE Postboks 123 3502 Hønefoss Telefon.: 32 11 74 00 E-post: postmottak@ringerike.kommune.no	16.10.2024
---	---	-------------------

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	296	B.Nr:	44	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Halvorselvia 55						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	Ja	
Dato for siste tilsyn:	24.09.2020	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:	Ja	
Dato for siste feiing.	24.09.2020	

Antall Skorsteiner: 1

Antall Ildsted: 1

Merknader/Anmerkninger.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 484.00 monteres.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen

Feiervesenet

Dato: 16.10.2024



Ringerike kommune

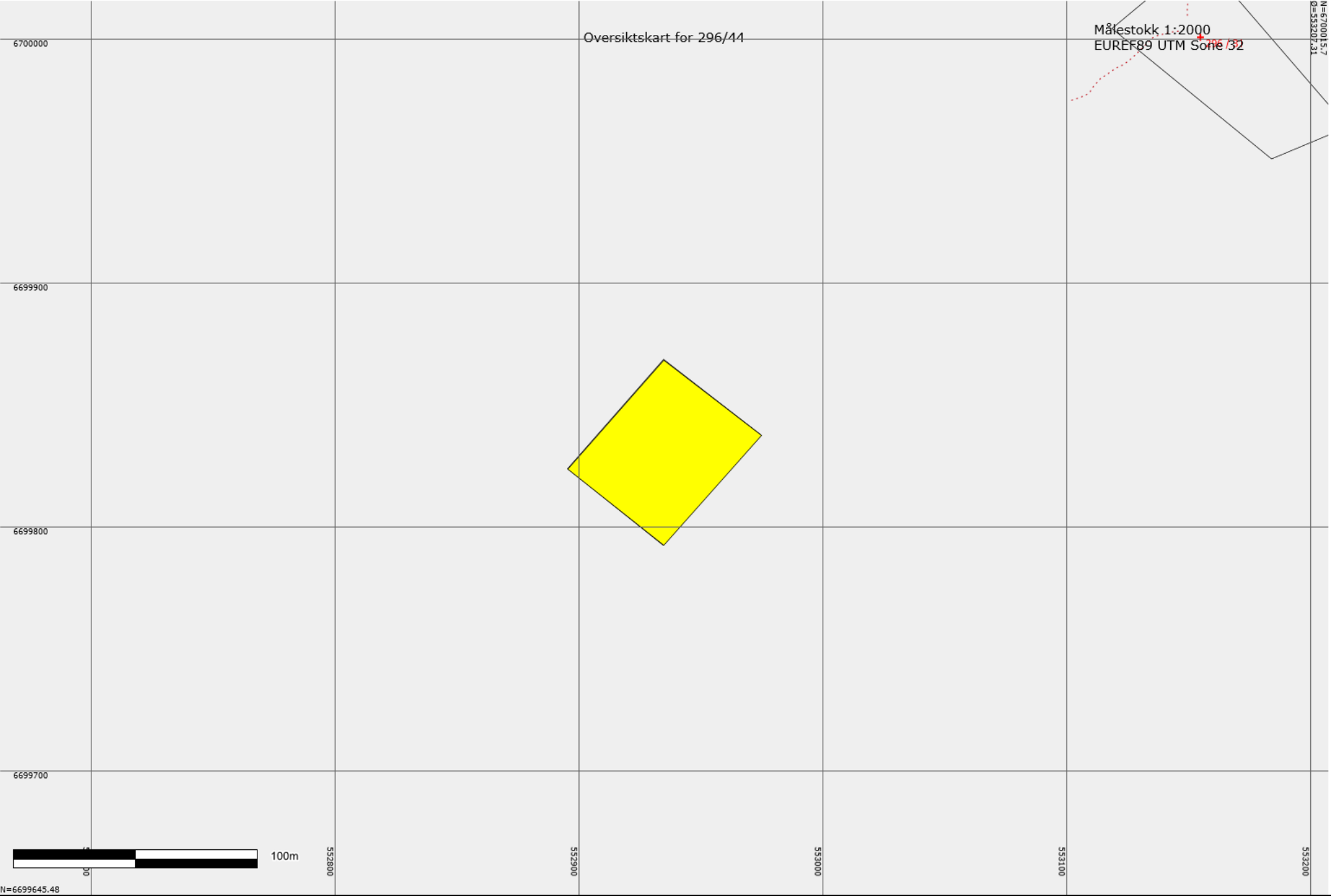
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	296	44	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



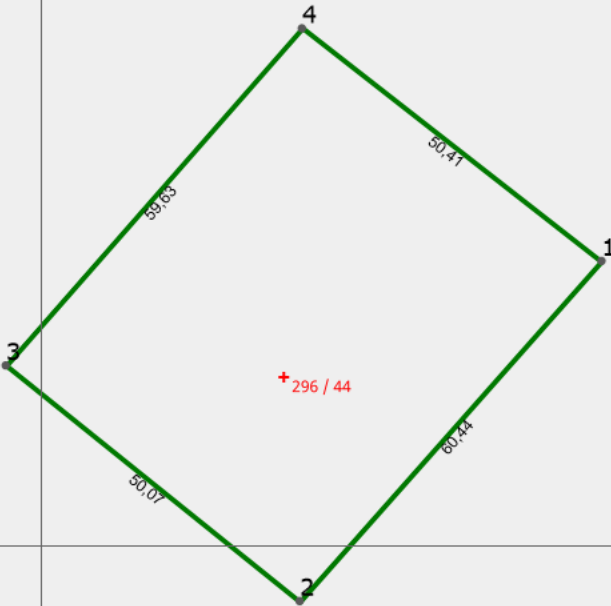
296/44 (Hovedteig)

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

N=669923.14
O=533071.14

6699900

6699800



100m

533000

Areal og koordinater

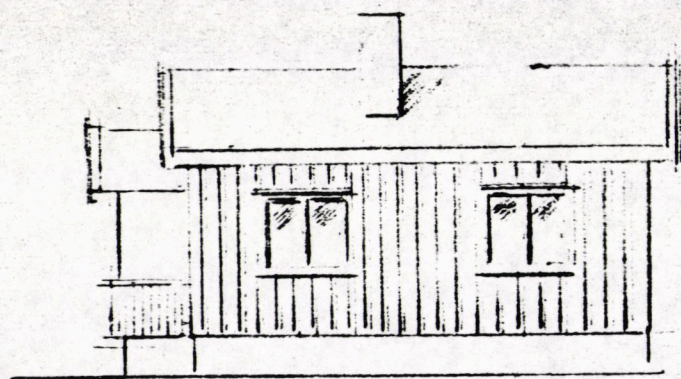
Areal: 3011,50

Arealmerknad:

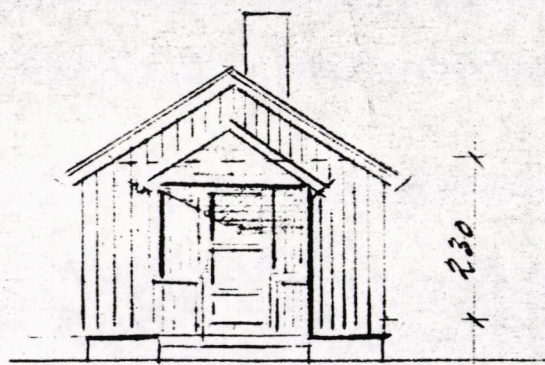
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6699822,26 Øst: 552932,36

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6699837,74	552974,57	Ikke spesifisert	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			60,44	Ikke hjelpelinje		4	
2	6699792,54	552934,44	Ikke spesifisert	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			50,07	Ikke hjelpelinje		4	
3	6699823,85	552895,37	Ikke spesifisert	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			59,63	Ikke hjelpelinje		4	
4	6699868,64	552934,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			50,41	Ikke hjelpelinje		4	

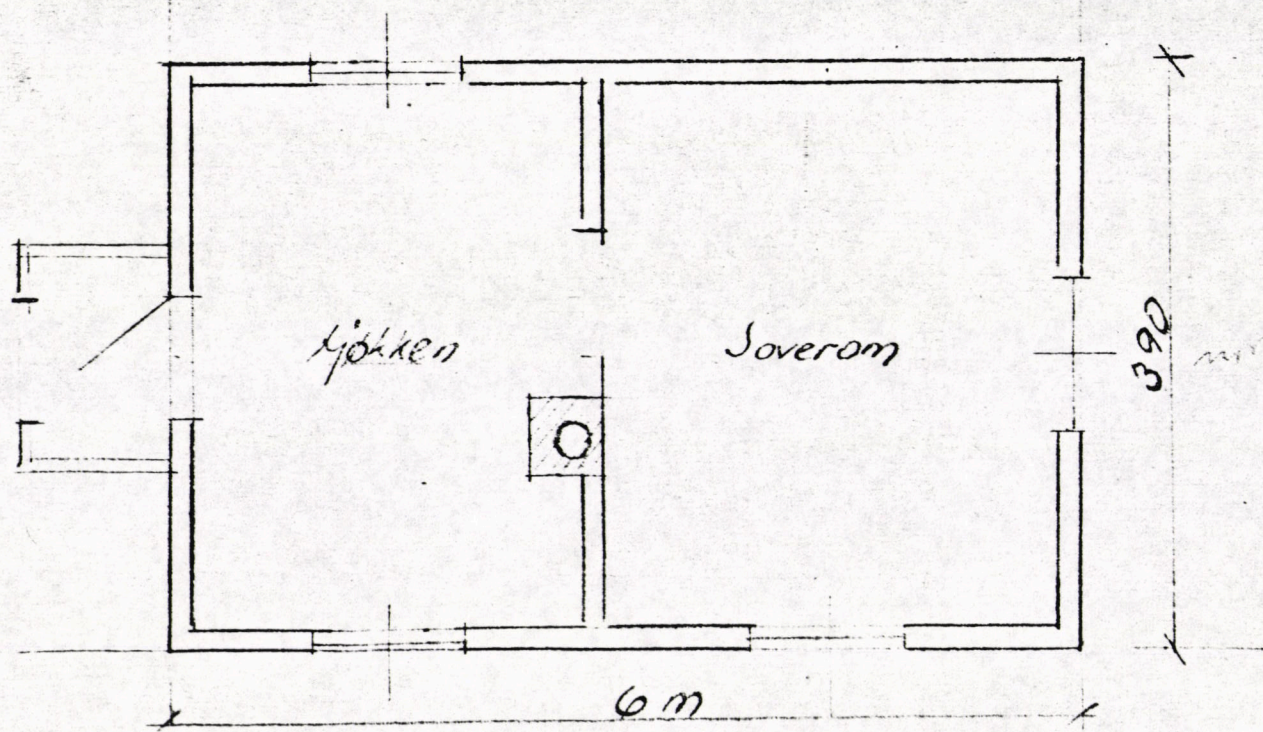


Øst



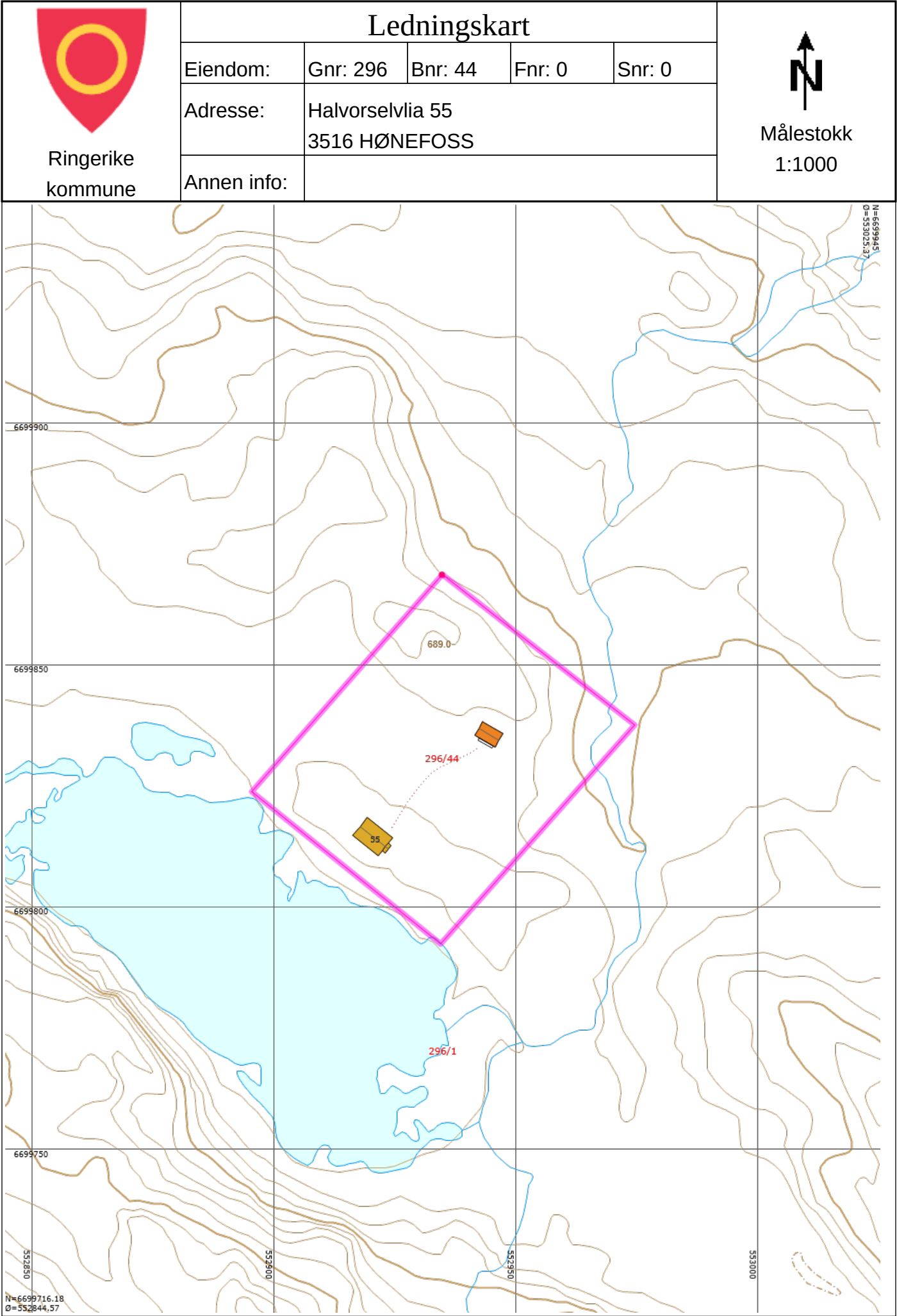
Syd

230



Grunnplan 1:50

Hytte på parsell av
 gr 2960 nr 1 , 23,4m²
 Oppmålingstegning



Tegnforklaring

	Høydetall punkt		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Sti		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Elv og bekk		Innsjøkant
	Forsenkningskurve		Høydekurve		Høydekurve 5m
	Husnummer.		Eiendomsteig		Innsjø
	Forsenkningskurve		Matrikelnummer		



Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 296

Bnr: 44

Fnr: 0

Snr: 0

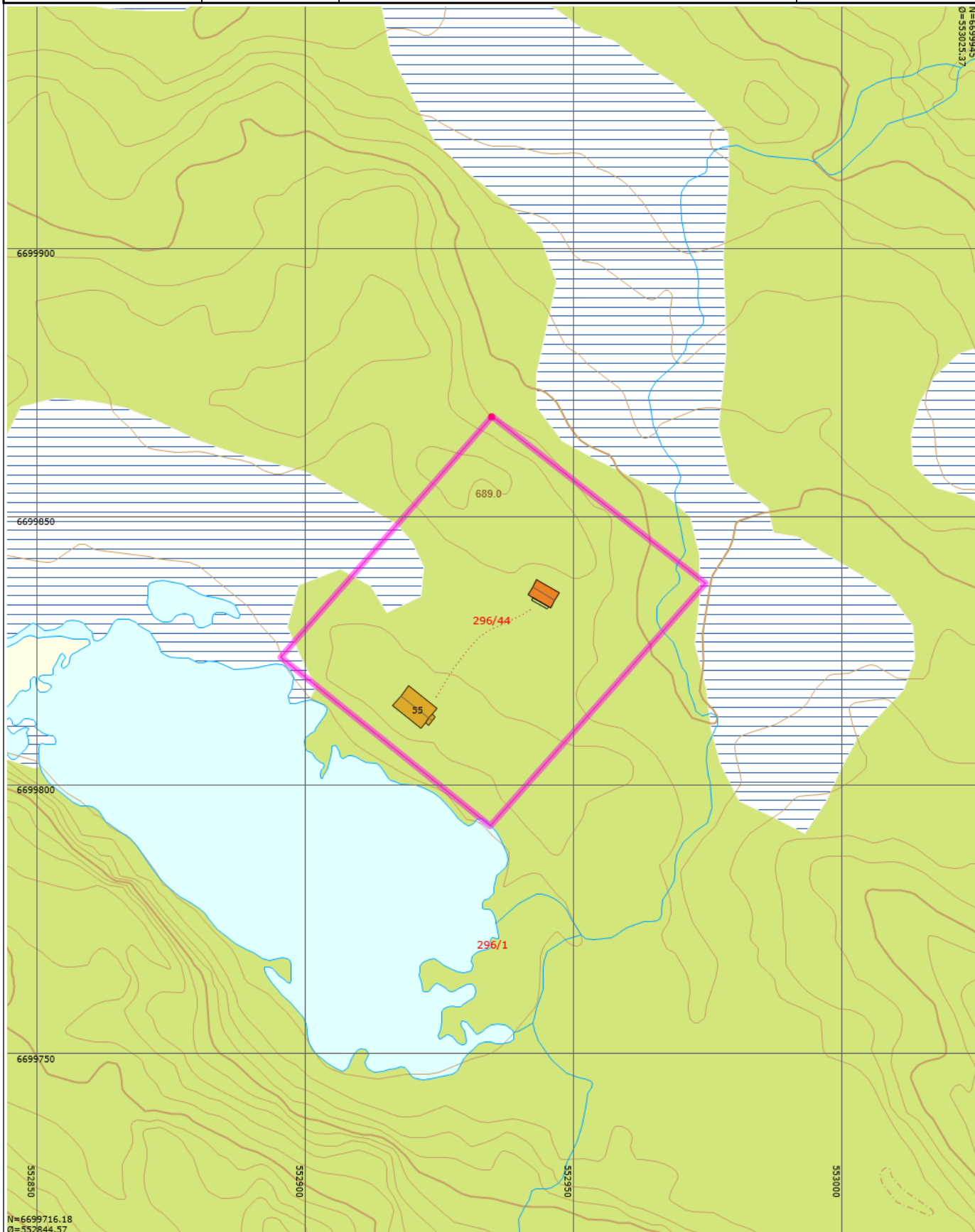
Adresse:

Halvorselvlia 55
3516 HØNEFOSS

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Høydetall punkt		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Sti		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Elv og bekk		Innsjøkant
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Høydekurve 5m
	Husnummer.		Eiendomsteig		Innsjø
	Forsenkingskurve		Myr		Skog
	Annet		Matrikelnummer		



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	296	44	0	0	Grunneiendom	ELGBU	Ja	3011,5	3000	9-Annen arealkilde
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert		Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt		
19.11.1979	Nei	Nei		Nei				Nord: 6699822.258616 Øst: 552932.358199 System: EPSG:25832		

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			296/44	0
Jordskifte	04.09.2020	08.02.2022	20/11413		296/189	0
					296/31	0
					296/190	0
					296/36	0
					296/29	0
					296/44	0
					296/1	0
Jordskifte	04.09.2020	24.11.2020	20/11413		296/1	0
					296/44	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			296/44	0
Annen forretningstype	20.03.2015	20.03.2015			296/1	0
					296/44	0
Feilretting	07.02.2008	07.02.2008			296/44	0
					296/1	0
Kart- og delingsforretning	19.11.1979		8797	Mottaker	296/44	3000
				Avgiver	296/1	-3000

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159396363	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	18	18
159396371	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Halvorselvia	55			Nord: 6699813.85567851 Øst: 552921.036439758 System: EPSG:25832		Stemmekrets 11-Hallingby Kirkesokn 1-Viker Postnummerområde 3516-HØNEFOSS Grunnkrets 902-Viker SKOLEKRETS 14-Hallingby

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	P-Målebrevsprotokoll: 47/138	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3011,5	Nord: 6699822,25868951 Øst: 552932,35819663 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Nabolagsprofil

Halvorselvia 55

Høyde over havet

688 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	68 km
✈ Sokna Totalt 8 ulike linjer	21.3 km
✈ Brandbu skysstasjon Totalt 10 ulike linjer	29.9 km
🚆 Flå stasjon Linje F4	26.8 km
🚆 Bleiken stasjon Linje RE30	29.9 km

Avstand til byer

Hønefoss	33.5 km
Gjøvik	56.9 km
Sandvika	67.8 km
Oslo	71.9 km
Bergen	254.6 km
Stavanger	287.5 km

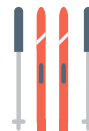
Ladepunkt for el-bil

🚗 Nes Sykehjem - Ringerike kommune	14.6 km
🚗 Nes i Ådal Kro og YX	14.7 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 375 m
- 97 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ringerudsetra Alpinbakke
- Avstand til nærmeste bakke: 3.8 km
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Ringerike Golfklubb	12 km
Hedalen Stavkyrkje	25.9 km
Bjørneparken	27.7 km

Sport

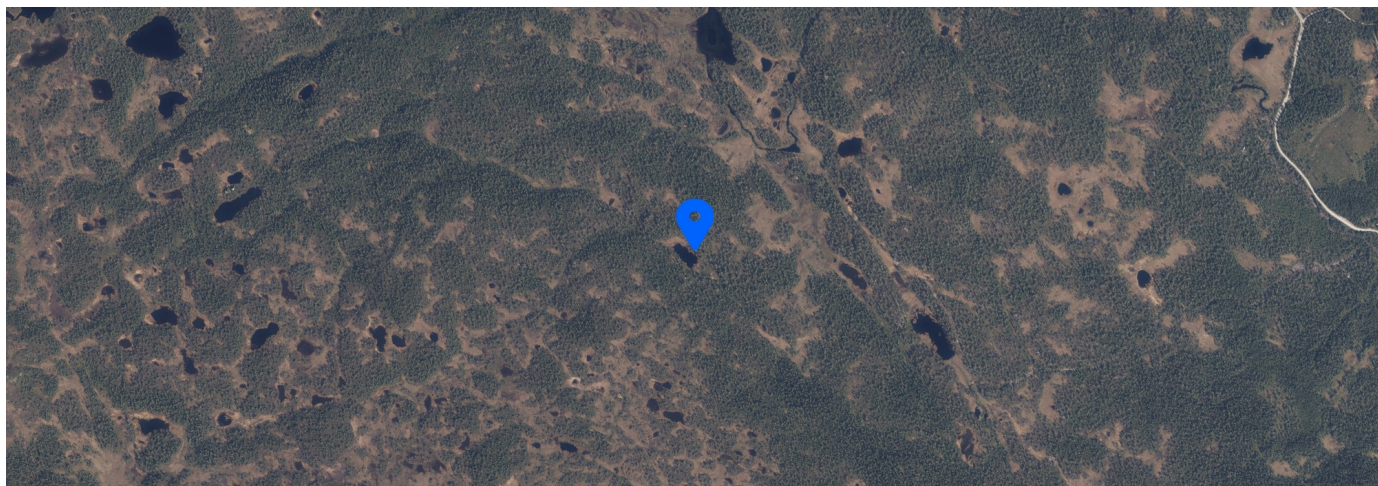
⚽ Nes skole Ballspill, fotball	15 km
⚽ Nes stadion Fotball	15.1 km

Dagligvare

Nærbutikken Buttingsrud Søndagsåpent	7.1 km
Coop Extra Nes I Ådal Post i butikk, PostNord	14.8 km

Varer/Tjenester

🛒 Bjørneparken Kjøpesenter	27.6 km
🏪 Boots apotek - Bjørneparken	27.6 km



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240063
Adresse	Halvorselvia 55		
Postnr.	3516	Sted	HØNEFOSS
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år 11 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Døviken

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ny pipe i 2010 og ny, rentbrennende ovn.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

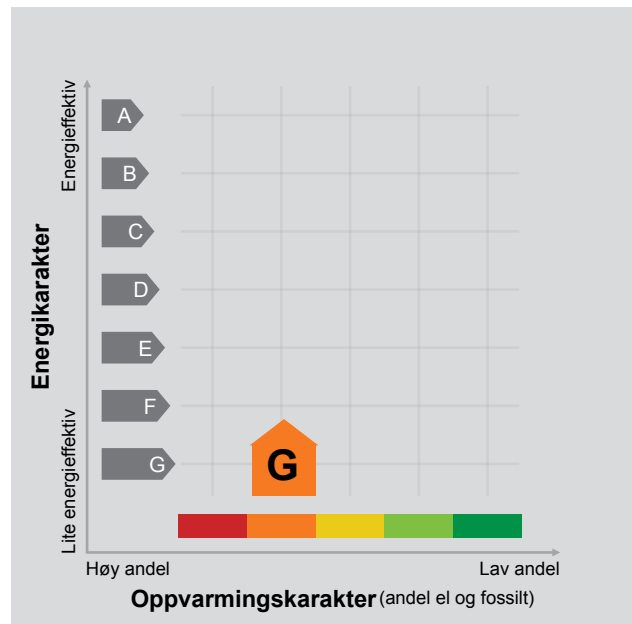
☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Halvorselvia 55
Postnummer	3516
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	296
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159396363
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39433
Dato	16.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

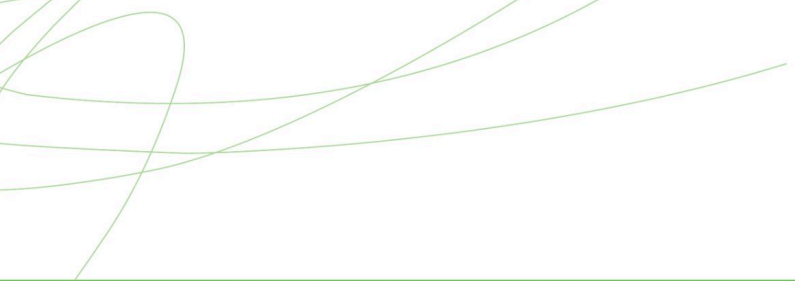
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	22
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.