



NESBYEN  
KOMMUNE

Dato / dato sist revidert  
27.03.2026

Nesbyen kommune

PlanID 01202403

# Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for flomsikring på Nesflata -etter offentlig ettersyn

Vedtatt i kommunestyret (dato) i sak (saknummer)

## § 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre Nesbyen sentrum og Nesflata mot flom opp til 200-års gjentaksintervall inkludert klimapåslag (sikkerhetsklasse F2, TEK 17 § 7-2). Planen skal legge til rette for etablering av flomsikringstiltak.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, sist revidert 20.03.2026.

### § 1.1 Arealformål

I reguleringsplanen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T)
- Næringsbebyggelse (NÆ)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Veg (V)
- Kjøreveg (KV)

Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VS)
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl. §12-5, nr. 5)

- Jordbruk (J)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Hensynssoner (pbl. §12-6, §12-7 og §11-8)

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Hensyn landskap (H550)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområde (pbl. §12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-8)
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#100-#200)

## § 2. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### § 2.1 Flomsikring (§ 12-7 nr. 4)

- a) Flomsikringstiltakene skal dimensjoneres ut fra beregnet flomvannstand i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-2 «Sikkerhet mot flom og stormflo», sikkerhetsklasse F2 inkl. klimapåslag.
- b) Det tillates ikke utført inngrep, installasjoner, terrengendringer, tilplanting med trær eller større busker, eller andre tiltak som kan svekke anleggenes flomsikringsevne.

### § 2.2 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.2.1 Generelt

- a) Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende.
- b) Bygninger skal gis en helhetlig utforming og tilpasses terreng og omgivelser.

#### 2.2.2 Flomsikring

- a) Det skal legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Flomvollen skal tilsås med stedege vekster, og legge til rette for biologisk mangfold.
- b) Det tillates ikke beplantning med rotsystem som kan bidra til å svekke flomvollens flomsikringsevne (det vil si flomvollens tetningskjerne, støttefyllinger, toppdekke og erosjonssikringslag).
- c) Ved utforming av flomsikringstiltaket skal det tas estetiske, sikkerhetsmessige og landskapsmessige hensyn når det gjelder utforming, materialbruk og tilpasning til de nære omgivelsene og bebyggelsen.

### § 2.3 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres på egen grunn, og på en slik måte at det ikke vil medføre fare for skade på byggverk og anlegg på omkringliggende områder. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning og åpne vannveier. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares.

### § 2.4 Kulturminner (pbl. § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

### § 2.5 Naturmangfold (pbl. § 12-7, nr. 6)

- a) Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedartsliste.
- b) Ved håndtering og mellomlagring av masser skal det forhindres introduksjon eller spredning av uønskede fremmede arter og plantesykdommer.
- c) Ved funn av truede arter jfr. Norsk Rødliste for arter, skal det gjøres en risikovurdering og iverksettes nødvendige tiltak for å unngå skade på forekomsten.

### **§ 2.6 Universell utforming (pbl. § 12-7, nr. 4)**

Nyanlegg av områder for lek og rekreasjon skal så langt som mulig utformes med tilgjengelighet for alle.

### **§ 2.7 Matjord (pbl. § 12-7 nr. 2)**

- a) Der etablering av tiltak berører matjord og dyrket/dyrkbar mark, skal A- og B-sjiktet fjernes lagvis før tiltaket etableres.
- b) A-sjiktet skal brukes til jordforbedring eller nydyrking. B-sjiktet kan brukes til vekstjord/revegetering på flomvoll.

### **§ 2.8 Støy (pbl. §12-7, nr. 3)**

Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

### **§ 2.9 Luftkvalitet (pbl. § 12-7, nr. 3)**

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

### **§ 2.10 Forurenset grunn (pbl. § 12-7, nr. 3)**

- a) Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.
- b) Før bygging og/eller graving på områder med mistanke om forurensning, skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser. Dersom undersøkelsene bekrefter forurensning, skal det utarbeides en tiltaksplan som viser hvordan forurensningen skal håndteres, og denne skal godkjennes av relevant fagmyndighet før tiltak kan gjennomføres.

### **§ 2.11 Kabler og ledninger (pbl. § 12-7 nr. 2)**

- a) Netteier skal kontaktes ved arbeid med maskiner innenfor 30 meter fra regional høyspentlinje.
- b) Det skal sikres atkomst til netteier sine anlegg i midlertidig og permanent fase.
- c) Det skal ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

### **§ 2.12 Avkjørsler (pbl. § 12-7 nr. 7)**

- a) Avkjørsler er vist med pil på plankartet.
- b) Plassering av avkjørsler er veiledende, men fra hvilken vei tomten skal ha adkomst fra er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l.

### **§ 2.13 Frisikt (pbl. § 12-7, nr. 7)**

- a) Ved veg, gatekryss og avkjørsler tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisiktlinjer ifølge enhver tid gjeldende veinorm.
- b) Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.

### **§ 2.14 Tillatt massetype**

Det er kun tillatt å motta og bruke ikke-forurensede jord- og steinmasser innenfor planområdet. Med ikke-forurensede masser menes naturlige mineralske masser som leire, silt, sand, grus, pukk, stein, o.l. samt omdannet organisk materiale som matjord og myrjord, der konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer ikke overskrider normverdiene fastsatt i vedlegg I til forurensningsforskriften kapittel 2.

### § 2.15 Byggegrense

- a) Vann og vassdrag:
  - i. Fellesbestemmelse: Innenfor byggegrensene er det tillatt med gjennomføring av flomsikringsanlegget på Nesflata og reetablering av gangbruer, samt drift og vedlikehold av anleggene.
  - ii. Der reguleringsplanen ikke angir andre byggegrenser er det en byggeforbudssone på 100 meter fra vann og vassdrag. For nødvendige driftsbygninger og andre anlegg i landbruket, samt for miljøvennlige anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friområder er det en byggeforbudssone på 50 meter fra vann og vassdrag. Når flomsikringsanlegget er etablert vil byggegrense angitt i plankartet være gjeldende.
  - iii. Bygninger, konstruksjoner og andre tiltak som må rives eller flyttes for å etablere flomsikringsanlegget kan reetableres innenfor byggegrensen forutsatt at tiltaket ikke kommer i konflikt med flomsikringsanlegget. Tiltak som skal reetableres innenfor byggegrensen til vassdrag skal godkjennes av flomverkseier.
- b) Offentlig veg:
  - i. Fellesbestemmelse: Innenfor byggegrensen er det tillatt med gjennomføring av flomsikringsanlegget på Nesflata, samt drift og vedlikehold av anlegget.
  - ii. Der hvor byggegrense langs kommunal veg ikke framgår av plankartet er det 15 meter byggegrense fra senter veg.
  - iii. Byggegrense mot rv. 7 er 50 meter fra senter veg.
  - iv. Byggegrense mot fylkesveg er 10 meter fra senter veg.

### § 2.16 Parkeringskrav

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup> per plass. Parkering skal løses på egen tomt.

- a) Boliger: 2 parkeringsplasser per boenhet.
- b) Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.
- c) Leilighetsbygg (3 eller flere boenheter):
  - i. Boenheter mindre enn BRA=65 m<sup>2</sup>: 1 parkeringsplass per enhet.
  - ii. Boenheter mellom BRA=65-85 m<sup>2</sup>: 1,5 parkeringsplass per enhet.
  - iii. Boenheter større enn BRA=85 m<sup>2</sup>: 2 parkeringsplasser per enhet.
- d) Tjenesteyting: 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- e) Sykkelparkering: For leilighetsbygg, kontorer, forretning, og tjenesteyting skal det etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Sykkelparkering skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

### § 2.17 Avfallshåndtering, varelevering og teknisk utstyr

- a) Avfallshåndtering skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og skal godkjennes ved byggesøknad. Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Permanent plassering av container skal godkjennes av kommunen.
- b) Nødvendig teknisk utstyr og innretninger i forbindelse med anlegg for kjølfrys, vifter, lufting og avtrekk etc., kan kun plasseres/oppføres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen. Varmepumper, vifter o.l. kan ikke plasseres åpent på fasade mot gate.

### § 2.18 Skilt og reklame

Skilt og reklamemateriell tillates ikke plassert på offentlig trafikkareal, eller slik at det er til hinder for tilgjengelighet for alle. For utforming av skilt og reklamemateriell gjelder fastsatte vedtekter for Nesbyen kommune.

### § 2.19 Bygge- og anleggsfase – flomsikringsanlegg

- a) Trafikksikker fremkommelighet for alle trafikanter skal opprettholdes i hele anleggsfasen. Midlertidige gang- og sykkelveger skal etableres, samt være godt merket og skiltet. Alternative ruter for gående, syklende og kjørende må være trafikksikre og tydeliggjøres gjennom hele anleggsperioden. Det stilles særlige krav til trafikksikkerhet for barn og unge på skoleveg og i fritiden.
- b) Det skal sikres adkomst til alle eiendommer i anleggsfasen.
- c) Det skal ved behov gjennomføres støvreduserende tiltak både innad i anleggsområdet og på lokalveger ifm. massetransport, slik at støvvirkinger reduseres i bygge- og anleggsfasen.

### § 2.20 Drift og vedlikehold – flomsikringsanlegg

Det tillates vedlikehold av vannstreng, flomsikringsanlegg og kantsoner som bl.a. utgraving/fjerning av masser/slam som bygger seg opp, fjerning av drivgods, skjøtsel av kantvegetasjon o.l., vedlikehold og evt. forsterking av flomsikringsanlegget, som bl.a. kan omfatte vedlikehold av plastringen, bruer o.l. Flomverkseier kan benytte eksisterende adkomstveger og etablere midlertidige adkomster for å gjennomføre drift og vedlikehold av anlegget.

## § 3. Bestemmelser til arealformål

### § 3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelse bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Søknad skal inneholde:

- a) Snitt som viser
  - Sammenheng mellom terreng, eksisterende omkringliggende bebyggelse og ny bebyggelse.
  - Ev. støttemurer og gjerder.
- b) Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
  - Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretning.
  - Tomtegrenser og byggegrenser.
  - Utforming av private utearealer med høyder, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger, forstøtningsmurer, uteoppholdsareal, og gjerder/skjermvegger.
  - Utforming av parkerings- og eventuelle logistikkarealer, samt sykkelparkering.
  - Anlegg for vann og avløp.
  - Overvannshåndtering.
  - Renovasjonshåndtering.
- c) Kommunen kan kreve fotomontasje, perspektiv, oppriss eller 3D-modell for å synliggjøre ny bebyggelse i forhold til landskap, terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Kommunen kan også kreve sol-/skyggekart for tomta og de nærmeste naboeiendommene som kan bli påvirket av planlagt tiltak.

##### 3.1.1.2 Arkitektur og utforming

- a) Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fortetting skal alltid ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og tilpasses denne. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

- b) For alle byggeområder gjelder at det i størst mulig grad skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng.
- c) Ved fortetting skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur og arkitektur.

### **3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF9)**

- a) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 % for eneboliger og %-BYA=40% for 2-mannsboliger/leiligheter. For BF9 tillates det %-BYA = 50%.
- b) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i høyde, størrelse, volum, utforming og fargebruk. Det skal legges vekt på god byggeskikk og estetikk. Gesimshøyde skal være maks 7,3 m og mønehøyde maks 9 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tomten BF9 tillates bebygd med hus på inntil 1 etasje.
- c) Ny bebyggelse skal ha takvinkel på mellom 22°-34°.
- d) Nye boligtomter skal fradeles i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For at deling av boligtomter til eneboliger skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m<sup>2</sup>. For tomannsboliger og leiligheter skal både gjenværende og nye tomter være minimum 800 m<sup>2</sup>. Ved fradeling eller sammenslåing skal en boligtomt ikke være større enn 2 daa.
- e) Hver bolig skal ha minimum 200 m<sup>2</sup> med egnet uteoppholdsareal. For boliger med mer enn 2 enheter er arealkravet minimum 150 m<sup>2</sup> pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m<sup>2</sup> pr. enhet. Arealkravet skal dekkes på den tomta bygget ligger.
- f) Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Ved fradeling av nye tomter/fortetting skal eksisterende avkjørsel benyttes.
- g) Ny bebyggelse tillates ikke etablert med kjeller.

### **3.1.3 Offentlig tjenesteyting (o\_T1-2)**

- a) Området kan benyttes til omsorgsboliger og bebygges med frittliggende hus eller hus i rekke.
- b) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 %. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i høyde, størrelse, volum, utforming og fargebruk. Det skal legges vekt på god byggeskikk og estetikk. Gesimshøyde skal være maks 8,0 m og mønehøyde maks 10,0 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c) Ny bebyggelse skal ha takvinkel på mellom 22°-34°.
- d) Hver bolig skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> med egnet uteoppholdsareal.
- e) Ny bebyggelse tillates ikke etablert med kjeller.

### **3.1.4 Næringsbebyggelse (o\_NÆ1, NÆ2-3)**

- a) Innenfor o\_NÆ1 tillates næringsvirksomhet brukt til markeds- og oppstillingsplass med tilhørende aktiviteter, herunder korttidsparkering av telt, campingvogner og bobiler.
- b) Innenfor NÆ2 og NÆ3 tillates næringsvirksomhet i form av forretning, bensinstasjon, kafé, ferie- og fritidstilbud.
- a) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 50 %. Mønehøyde skal være maks 10 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c) Tilkomst til tursti/driftsveg på flomvollen skal sikres gjennom o\_NÆ1.
- d) Ny bebyggelse tillates ikke etablert med kjeller. Det tillates kjelleretasje innenfor området NÆ3.

### **3.1.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (o\_BAA)**

- a) Innenfor området tillates det etablert kommunaltekniske anlegg kombinert med flomsikringsanlegg og veggrunn. Dette omfatter blant annet flomvoller med tilhørende infrastruktur for overvannshåndtering, driftsveger og tekniske installasjoner som pumpestasjoner og ledningssystemer. Tiltakene skal bidra til sikker håndtering av overvann og beskyttelse mot flom, og skal utformes slik at de ivaretar både funksjon og landskapstilpasning.



Det tillates ikke utført terrengendringer, tilplanting med trær eller større busker, eller andre tiltak egnet til å svekke anleggenes flomsikringsevne.

- b) Innenfor feltet tillates det terrengmessige tilpasninger mellom flomvollen og o\_V3.
- c) Mindre justeringer av plassering og utforming tillates i henhold til teknisk plan for VA-løsninger ved søknad om tiltak. Omlegging av eksisterende VA-infrastruktur for tilpasning til flomsikringstiltaket, tillates.

### § 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

#### 3.2.1 Veg (o\_V1-5)

- a) Arealet er avsatt til vegformål, fortau, gang- og sykkelveg, vegknutepunkt, teknisk veganlegg, grøfter, skråninger o.l. som naturlig hører inn under veganlegg.
- b) Ved tiltak innenfor o\_V1 og o\_V3 skal vekstjordsjiktet tas av, mellomlagres og gjenbrukes til revegetering av arealene.
- c) Eksisterende system for gående og syklende skal ivaretas ved etablering av flomvollen og/eller behov for tiltak innenfor o\_V1-5.
- d) o\_V3 tillates hevet til flomvollens nivå. Innenfor arealet tillates det etablert kjørebane, annet veiareal som skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, belysning og støttemurer. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget. Innenfor feltet tillates det oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veianlegget. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendige frisiktsoner.
- e) Ved heving av o\_V3 skal det etableres ny, tilpasset adkomst til bussholdeplass.

#### 3.2.2 Kjøreveg (o\_KV1-2)

o\_KV1-3 omfatter offentlige kjørearealer med tilhørende infrastruktur som er nødvendige for vegen.

### § 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

#### 3.3.1 Vegetasjonsskjerm (o\_VS)

- a) Innenfor VS skal det opprettholdes en vegetasjonsskjerm mot vassdrag. Områder som er berørt av midlertidig bygge- og anleggsområdet skal reetableres etter prinsippet om naturlig revegetering. Ødelagt kantvegetasjon skal reetableres med stedegne arter.
- b) Det skal sikres en gangforbindelse mot turveien under rv. 7.

#### 3.3.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (o\_GAA1-4)

- a) Innenfor feltene o\_GAA1-4 tillates det etablert grønnstruktur kombinert med kommunalteknisk anlegg og flomsikringsanlegg med tilhørende infrastruktur, som pumpestasjoner, system for overvannshåndtering, drifts/turveger, offentlige rekreasjonsarealer og tekniske installasjoner.
- b) Innenfor o\_GAA2 tillates det etablert midlertidig omkjøringsvei i beredskapssammenheng. Vegen skal ha tilfredsstillende oppbygging og standard for bruk som beredskapsveg.
- c) Driftsveg på toppen og innsiden av vollen skal opparbeides i hhv 4 m og 3 m bredde. I utforming av turveger skal det legges vekt på tilrettelegging og tilpasning til friluftsliv og rekreasjon. Det tillates etablert møblering, vegetasjon og utsiktspunkter i tilknytning til turvegene. Det skal sikres trafiksikker tilkomst til turveg/driftsveg på flomvollen gjennom o\_GAA4. Innenfor o\_GAA3 skal forbindelsen fra Halandvegen til det eksisterende turvegnettet på Jørgenmojordet og forbindelse til Rukkedalsvegen gjennom området o\_GAA4 ivaretas med gangvegforbindelse. Det skal etableres turveg på toppen av flomvoll fra Halandvegen til brukryssing ved Rukkedøla. Turvegen på denne strekningen skal tilpasses universell utforming og skal utføres med lyssetting/gatelys med lave stolper som er egnet for å direkte belyse bakken på turveger.

Adkomst til landbruksarealer skal ivaretas gjennom rampe over flomvollen fra Halandvegen og via driftsveg fra Alfarvegen innenfor o\_GAA3.

- d) Det skal utarbeides plan for Ytre-Miljø iht. NS3466 for prosjekterings-, bygge- og anleggsfase, samt driftsfase. YM-plan skal sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Tema som skal inngå er bl.a. støy, forurensing av jord og vann, klimagassutslepp, material- og avfallshandtering, landskapsbilde, friluftsliv, naturmangfold, kulturarv, naturressurser og massehandtering (matjord og andre masser).
- e) Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan. Etablering av midlertidige bygge- og anleggsområder skal vises i egen rigg- og marksikringsplan hvor det fremgår avgrensning av anleggsområdet, anleggsveger, adkomst, sikringsgjerder, midlertidige massedeponier, naturverdier angitt i reguleringsplanen og annen verdifull vegetasjon/kantvegetasjon som skal bevares. Planen skal også vise arealer for avtaking og oppbevaring av matjord som skal gjenbrukes, masser til revegetering, samt forekomster av fremmede arter og eventuelle forurensete masser.

### § 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5, nr. 5)

#### 3.4.1 Jordbruk (J1-3)

- a) Arealene skal opprettholdes som jordbruksareal.
- b) Det tillates ikke permanente inngrep i arealene avsatt til jordbruk.
- c) Det skal sikres landbruksadkomster fra Halandsvegen og Alfarvegen til J1.
- d) J2 skal ha adkomst fra KV1 og tilgang via driftsvei via o\_GAA3.
- e) J3 skal ha adkomst fra KV1 og tilgang via driftsvei innenfor o\_GAA3.

### § 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr. 6)

#### 3.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag (o\_NSV1)

- a) Det tillates etablert nødvendige tiltak i forbindelse med flomsikring og tiltak som skal legge til rette for allmenn fritids- eller friluftaktivitet innenfor området.
- b) Alle midlertidige og permanente inngrep i vassdrag skal godkjennes av forvaltningsmyndighet, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag

## § 4. Hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### § 4.1 Sikrings-, støy-, og faresoner (pbl. § 11-8 (a))

#### 4.1.1 Høyspent (H370\_1)

- a) Tiltak innenfor faresone høyspent skal godkjennes av ledningseier.
- b) Det er 2x15 m byggeforbudssone rundt høyspentlinjen, målt fra senter av masterekke. Det skal være minimum 7 m frihøyde mellom høyspentlinjen og topp flomvoll/tiltak.

#### 4.1.2 Flomfare (H320\_1-2)

- a) H320\_1 viser 200-årsflom med klimapåslag for Nesbyen uten flomsikringstiltak. Det tillates ikke tiltak innenfor faresonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt og at tiltaket ikke medfører økt flomfare for tredjepart. Hensynssona opphører når flom- og erosjonssikringstiltaket iht. denne reguleringsplanen er etablert.

- b) H320\_2 viser 200-årsflom med klimapåslag etter etablert flomsikringstiltak. Det tillates ikke tiltak innenfor faresonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt og at tiltaket ikke medfører økt skredfare for tredjepart.

#### **4.1.3 Frisiktsone (H140\_1)**

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

#### **4.1.4 Gul støysone iht. T-1442/2021 (H220)**

- a) Innenfor hensynssone H220 kan det ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål uten at krav til innendørs støynivå er tilfredsstillende, jfr. retningslinje T-1442/2021. Dette skal dokumenteres ved søknad etter § 20-1 i plan- og bygningsloven.
- b) Det skal vurderes tiltak for å bedre utendørs støyyforhold. Boligbebyggelse skal ha uteplass skjermet fra vegen, med tilfredsstillende støynivå etter retningslinjen.

#### **4.1.5 Rød støysone iht. T-1442/2021 (H210)**

Det er ikke tillatt å etablere støyyømfintlig bebyggelse innenfor støysonen.

#### **4.1.6 Andre sikringssoner (H190\_1-2)**

Innenfor sikringssonen kan det etableres overvannstiltak. Det er ikke tillatt med tiltak som forhindrer områdets funksjon for håndtering av overvann.

### **§ 4.2 Sone med angitt særlig hensyn (pbl. § 11-8 (c))**

#### **4.2.1 Naturmiljø (H560\_1)**

Flomskog og flomfastmark innenfor hensynssone H560\_1 skal bevares i tråd med anleggsplan under anleggsperioden. Bevaringshensynet gjelder også etter anleggsperioden.

Tiltak som kan forringe naturtypens verdi, herunder fjerning av kantvegetasjon, terrenginngrep, eller annen aktivitet som påvirker hydrologi, vegetasjon eller økologisk funksjon, tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon tillates.

#### **4.2.2 Kulturminner/kulturmiljø (H570\_1)**

Innenfor hensynssone H570\_1 er det ikke tillatt med tiltak som vil forringe kulturmiljøets verneverdi. Det tillates etablering av avkjørsel fra Alfarvegen til driftsvei flomvoll.

#### **4.2.3 Landskap (H550\_1)**

Ved etablering av tiltak innenfor hensynssone H550\_1 skal det vektlegges tilpasning til kulturlandskapet og estetisk utforming.

## **§ 5. Bestemmelsesområde**

### **§ 5.1 Midlertidig bygge – og anleggsområde (#1-8)**

- a) Områdene regulert til #1-8 kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften i forbindelse med etablering av flomsikringsanlegget og reetablering av gangbruer over Rukkedøla. Anleggsområdet kan bl.a. benyttes til riggområde, trafikkavvikling, anleggsveger, oppstillingsarealer for biler og annet maskinelt utstyr som er nødvendig for anleggsgjennomføringen, deponering av jordbruksjord og steinmasser, samt sikringstiltak o.l.

- b) Der midlertidig bygge- og anleggsområde berører matjord og dyrket mark, skal A-sjiktet på arealene bli fjernet og mellomlagret i ranker for så å bli lagt tilbake etter endt anleggsperiode.
- c) Masser som skal gjenbrukes til etablering av jordbruksareal skal håndteres og mellomlagres på en måte som ivaretar matjordas egenskaper, iht. prinsipper i matjordplan.
- d) Arealer benyttet til midlertidige bygge- og anleggsområder skal istandsettes etter at flomsikringstiltaket er ferdigbygd. Løsmasser som ikke kan benyttes hensiktsmessig på stedet, skal fraktes ut av området.
- e) Bestemmelsesområdet opphører når flomsikringsanlegget er ferdigstilt.

### **§ 5.2 Gangbru over Rukkedøla – Hallingmarken-Steinmogutu (#200)**

Innenfor bestemmelsesområdet #200 kan det etableres gangbru over Rukkedøla. Tiltak som kan hindre etablering av gangbru tillates ikke.

### **§ 5.3 Kulturminne (#100)**

Kokegropa og kulturlaget, ID 326016-1-2, bestemmelsesområde #100, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.

## **§ 6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak (pbl. § 12-7, nr. 10)**

### **§ 6.1 Dokumentasjonskrav i forbindelse med tillatelse til tiltak**

#### **6.1.1 Tekniske planer - flomsikringsanlegg**

Det skal utarbeides tekniske planer for alle vann- og avløpstiltak, herunder pumpestasjoner som må etableres eller legges om som følge av flomsikringstiltaket. VA-anlegg som skal overtas av Nesbyen kommune skal prosjekteres etter enhver tid gjeldende VA-norm.

#### **6.1.2 Byggeplan fylkesveg**

Byggeplan for tiltak på fylkesveg, eller tiltak ved fylkesveg som påvirker fylkesvegen, skal være godkjent av veieier før det gis igangsettingstillatelse. Tiltak skal utformes i tråd med Statens vegvesen vegnormal.

#### **6.1.3 Matjordplan**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være utarbeidet en matjordplan etter prinsippene i *Veileder for matjordplan fra Vestfold og Telemark fylkeskommune (2022)*.

#### **6.1.4 Grunnforurensning**

Ved påvist grunnforurensning innenfor området, skal tiltaksplan for forurenset grunn være godkjent av kommunen.

#### **6.1.5 Plan for anleggsfasen - flomsikringsanlegg**

Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen i forbindelse med flomsikringstiltaket.

Før bygge og anleggsarbeidet kan igangsettes innenfor GAA (iht. bestemmelse 3.3.2) og midlertidig bygge- og anleggsområde (iht. bestemmelse 5.1) skal nødvendige sikrings- og støyskjermingstiltak være etablert, og berørte naboer skal være varslet.

Før bygge og anleggsarbeidet kan igangsettes innenfor arealformålet o\_GAA skal YM-plan, samt rigg- og marksikringsplan iht. bestemmelse 3.3.2, være utarbeidet.

## § 6.2 Rekkefølgekrav

### 6.2.1 Før tillatelse til tiltak

#### 6.2.1.1 Forutsetning for etablering av flomsikring

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før det er avgjort at sikringstiltak langs Rukkedøla også skal bygges.

#### 6.2.1.2 Teknisk infrastruktur

- a) Offentlig vann- og avløp fram til nye boenheter innenfor BF1-BF9 skal være etablert, før tiltak i BF1 – BF9 kan godkjennes.
- b) Gjennomføringsavtale basert på godkjent byggeplan for tiltak på fylkesvei skal være inngått med fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse.

### 6.2.2 Kryssløsning mellom riksveg 7 og fylkesveg 2910

Etablering av permanent flomsikringstiltak innenfor området o\_V3 skal ikke igangsettes før det foreligger tillatelse til tiltak fra veieier. Det kan etableres tiltak for å muliggjøre organisatoriske tiltak som kan sikre Nesbyen mot flom innenfor område o\_V3 for å tilpasse fylkesvei 2910 til flomvollen på begge sider, samt tilpasse fylkesveg 2910 til eksisterende kryssløsning med riksvei 7. Kryssløsningen mellom fylkesveg 2910 og riksveg 7 skal prosjekteres og etableres i samsvar med kravene i Statens vegvesens håndbok N100.

### 6.2.3 Ferdigattest

- a) Før ferdigattest gis skal eventuell flytting og/eller heving av regional høyspentlinje innenfor H370 være gjennomført, jf. 4.1.1.
- b) Driftsveger i tilknytning til flomvollen skal være ferdig etablert
- c) Det kan ikke gis midlertidige brukstillatelse/ferdigattest til tiltak som ikke gjelder flomsikringsanlegg før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med planen (vann, slukke vann, avløp, adkomst/vei).

### 6.2.4 Istandsetting

Senest 2 år etter at flomsikringsanlegget er bygget, skal områder benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde være istandsatt, iht. bestemmelse 5.1.