

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GNR 76 BNR 96 BUVATN – NES NORDMARK

Dato: 14.12.2007

Revidert: 27.07.09 jfr. vedtak TU-sak 31/09. 04.05.10 jfr. innsigelse SV.

21.06.10 jfr vedtak TU-sak 52/10. 02.11.10 jfr vedtak TU-sak 95/10

Tilhørende plankart datert: 14.12.2007, revidert 27.07.09, revidert 04.05.10, revidert 26.07.10, revidert 15.11.10.

Kommunestyrets vedtaksdato: 16.12.10

Endring den 18.03.2025 i sak 12/2025.

## 1 Formål

Formålet med reguleringen er å plassere 17 nye hyttetomter i forhold til 11 tidligere fradelte tomter, samt tilrettelegge infrastruktur for eksisterende og nye hyttetomter innenfor planområdet

## 2 Generelt

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Områdene reguleres for følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 25:

BYGGEOMRÅDER PBL § 25, 1.ledd nr 1:

- Område for fritidsbebyggelse
- Utleiehytter (næring)
- Annet byggeområde, naust
- Vann og avløpsanlegg (Dv1 og R1-R2)

LANDBRUKSOMRÅDER PBL § 25, 1.ledd nr 2:

- Område for jord- og skogbruk

SPECIALOMRÅDER PBL. § 25, 1.ledd nr 6:

- Privat veg
- Friluftsområde
- Frisiktsone, veg

## 3 Felles bestemmelser

Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet.

### 3.1 Ledninger/kabler

Alle nye ledninger/kabler skal legges i bakken.

### 3.2 Vegetasjon og terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal begrenses til nødvendig areal for å gjennomføre godkjente tiltak. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt skal istandsettes og tilsås. Ved istandsetting skal primært stedegne vegetasjonstyper benyttes. I ubebygde deler av byggeområdet skal opprinnelig terreng bevares. Vegetasjon som fungerer som skjerming mellom bebyggelse og for vegene skal fortrinnsvis bevares. Det kan gjennomføres tynning i eksisterende vegetasjon. Krattvegetasjon kan fjernes. Vegetasjon som har en viktig estetisk, klimatisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares.

Bruken av skjæring og fylling skal i størst mulig grad begrenses. Ved oppføring av bygninger skal forholdet skjæring/fylling være minimum 60/40. Fyllingshøyden skal ikke overstige 1,5 meter. Terrengtilpasning av bygninger skal som hovedregel gjennomføres før fylling/skjæring.

### 3.3 Byggegrenser

Der annet ikke er vist på plankartet, gjelder generell byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrense.

## 4 Rekkefølgebestemmelser

1. Før det tillates fradelt nye hyttetomter innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent VA-plan.
2. Buvatn skal ha «god» eller «svært god» miljøtilstand før det kan gis tillatelse til tiltak eller tillatelse til fradeling.
3. Før det gis byggetillatelse til hytter skal veg til den enkelte tomt være opparbeidet i henhold til plan.
4. Det kan ikke gis igangsetting på bygninger i området før det foreligger ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.
5. Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.
6. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal nødvendige tilhørende tekniske løsninger for vann/avløp være etablert. Nødvendige utslippstillatelser må være gitt.
7. Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Adkomst, parkering og tekniske anlegg skal også være etablert iht. planen.
8. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei).
9. Før nye bygninger kan tas i bruk, skal det være etablert nødvendig parkeringsareal jfr. punkt 5.7.
10. Før det kan tillates ytterligere utbygging i området skal avkjørsel til fylkesvegen utbedres til vegnormalstandard.

## 5 Bygeområder for fritidsbebyggelse

Innenfor områdene kan det føres opp fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

### 5.1 Plassering av bygninger, byggetomta.

Hytta skal plasseres slik at punktmerke på plankart blir liggende innenfor hyttas avgrensning. Dersom det anses nødvendig med hensyn til miljø, estetikk, natur, eller på grunn av tilpasning til tekniske løsninger, kan det ved plassering av bygninger tillates mindre justeringer, inntil +/- 5 meter i alle retninger.

Ubebygde deler av tomte og oppholdssoner ute skal i størst mulig grad bevares med naturlig terreng og vegetasjon.

### 5.2 Tunbebyggelse

Innenfor tomtene 13/14, 17/18 og 10/11/12 kan det etableres tunbebyggelse. Tomtene kan slås sammen og bebygges som en enhet/eiendom. Ved sammenslåing av 2 eller flere tomter gjelder utnyttelsesgraden totalt for tomtene innenfor det samlede arealet. Bygningsmassen skal fordeles på flere bygninger, eller utformes med oppdelte bygningsvolumer, slik at de danner et tun.

### 5.3 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Maksimalt tillatt mønehøyde og utnyttelsesgrad går fram av tabellen under. Mønehøyde/gesimshøyde måles fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. I utnyttelsesgraden er det medregnet areal til parkering med 2 x 15 m<sup>2</sup> per hytte. Hovedhytten skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup> BYA. Størrelse på anneks, uthus og

garasje skal ikke overstige 35 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøyde på uthus/anneks er 4,5 meter over ferdig planert terreng.

Tomt nr Gnr/bnr	*Maks tillatt BYA m <sup>2</sup>	Tun	Maks tillatt mønehøyde /gesimshøyde	Tomt nr	Maks tillatt BYA m <sup>2</sup>	Tun	Maks tillatt mønehøyde /gesimshøyde
1	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	15	205 m <sup>2</sup>		6,5 m/ -
76/158	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	16	205 m <sup>2</sup>		6,5 m/ -
76/159	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	17	205 m <sup>2</sup>	Ja	6,5 m/ -
76/161	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	18	205 m <sup>2</sup>	Ja	6,5 m/ -
76/160	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	76/192	175 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m
6	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	76/193	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m
8	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	76/194	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m
9	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	19	175 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m
10	205 m <sup>2</sup>	Ja	5,5 m/ 3,0 m	20	175 m <sup>2</sup>		6,5 m/ -
11	205 m <sup>2</sup>	Ja	5,5 m/ 3,0 m	21	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m
12	205 m <sup>2</sup>	Ja	5,5 m/ 3,0 m	22	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m
76/155	205 m <sup>2</sup>		5,5 m/ 3,0 m	23	205 m <sup>2</sup>		6,5 m/ -
13	205 m <sup>2</sup>	Ja	6,5 m/ -	76/190	175 m <sup>2</sup>		6,5 m/ -
14	205 m <sup>2</sup>	Ja	6,5 m/ -	76/191	175 m <sup>2</sup>		6,5 m/ -

\* % Bebyggd areal innenfor tomta kan likevel ikke overstige % BYA=15,5 %

#### 5.4 Utforming, farger og materialbruk.

Bygningene skal tilpasses terrenget. Hovedmøneretningen skal normalt legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning.

Bebyggelse skal gis et enhetlig utseende med hensyn til takform, materialbruk og farger.

Bygningene skal i hovedsak oppføres av tre og eventuelt stein. Treverk skal beises eller males i mørke naturfarger. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur.

Eventuelle terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget.

Maks synlig grunnmurshøyde og pelar for bygninger og terrasser skal ikke være høyere enn 0,75 m over ferdig planert terreng. Grunnmur over 50 cm må forblendes/kamufleres med naturstein. Tak skal utformes som saltak med takvinkel 22 - 32 grader. Taktekkingen skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.

Det tillates ikke satt opp frittstående, permanente flaggstenger.

Det tillates ikke satt opp parabolantennener eller annet antenneutstyr frittstående i terrenget, eller slik at de rekker over mønehøyde, eller på annen måte plasseres slik at de blir iøyefallende eller skjemmende.

#### 5.5 Vann og avløp

Det kan legges inn vann i hyttene. Innlegging av vann forutsetter godkjent avløpsløsning.

Løsninger for avløp skal godkjennes gjennom VA-plan, jfr. rekkefølgebestemmelser, punkt 4.

Ved boring etter vann og etablering av biofilter for rensing av gråvann skal minst 2-3 hytter samarbeide om dette der hvor det er teknisk mulig.

Før det kan gis løyve til tiltak for vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse bli godkjent av kommunen. Vann- og avløpsledninger skal også utføres i tråd med til enhver tid gjeldende VA-plan for hyttefeltet.

#### 5.6 Gjerding

Innenfor byggeområdene kan det, innenfor tomtens areal, gjerdes inn inntil 30% av tomta, eller maksimalt 400 m<sup>2</sup>, inkl hovedhytta. Dersom ikke inngjerding velges kan det oppføres inntil 80 l.m gjerde. Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig og i moderat grad, tillatt inngjerding økes.

Gjerder skal utføres som tradisjonell skigard, hongjerde, tørrmur av sprengstein eller tilsvarende og skal ha en høyde på mellom 0,9 meter og 1,2 meter. Grind skal vende utover. Gjerdet skal ha en utførelse slik at det ikke blir til fare for husdyr eller andre dyr som naturlig ferdes i området. Plassering av gjerde, samt utførelse og materialbruk skal godkjennes av kommunen.

#### **5.7 Adkomst og parkering**

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser ved hver hytte.

Ved sammenslåing av flere tomter (tun, jfr. punkt 5.2) skal det opparbeides 2 parkeringsplasser per tomt som inngår.

#### **5.8 Dokumentasjon ved byggesøknad**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200 som også viser adkomst, plassering av framtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av tomta skal behandles. Parkeringsareal, eventuelle murer og terrengbehandling skal vises på planen med høyder. Håndteringen av overflatevann skal også vises.

Tverrsnitt og lengdesnitt skal vise hyttas plassering i terrenget.

Kommunen kan kreve fotomontasje, perspektiv eller oppriss for å synliggjøre ny bebyggelse i forhold til landskap, terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.

#### **5.9 Kulturminner**

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8.

### **6 Byggeområder for utleiehytter (næring)**

Innenfor byggeområdet kan det føres opp fritidsbebyggelse til utleieformål (næringsvirksomhet). Bestemmelsene under punkt 5 gjelder tilsvarende.

### **7 Annet byggeområde, naust**

Innenfor området kan det føres opp båthus i samsvar med retningslinjer for båthus i Nes kommune.

### **8 Landbruksområder**

Gjennom landbruksområdene kan det føres frem grøfter og kabler som er nødvendig for utbyggingen innenfor planområdet. Areal som blir berørt skal istandsettes og tilsås/beplantes. Innenfor området tillates ikke oppført nye bygninger.

Innenfor området kan det tillates etablert borehull for drikkevannsforsyning. Nødvendige tiltak i forbindelse med etablering og drift tillates. Overbygg som beskyttelse for borebrønn tillates. Plasseringen skal primært lokaliseres i tilknytning til tomteareal. Tiltak i forbindelse med borebrønn skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

For oppføring av bygningsmessige konstruksjoner som beskyttelse over borebrønn gjelder bestemmelser gitt under punkt 7.2 tilsvarende. Maksimal tillatt mønehøyde er 1,2 meter. Alle tiltak i forbindelse med vannforsyning skal godkjennes av kommunen.

Fra privat veg kan det etableres adkomst til hyttetomtene, jfr. plankart.

## 9 Spesialområder

### 9.1 Privat veg Veg1

Formålet omfatter ny og eksisterende adkomstveg til hytteområdene og til infiltrasjonsområde R2. Ved opparbeidelse av vegene tillates mindre justeringer i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep. Regulert bredde av vegformål er 10 meter. Dette inkluderer areal til skuldrer, grøft med mer. Opparbeidet vegbredde (kjørebane + skulder) skal være 4,0 meter. I tillegg til adkomst for hyttene, kan vegen benyttes i forbindelse med drift av landbrukseiendommen. Veger skal ikke ha brattere stigning enn 1:10. Veger og parkeringsplasser opparbeides slik at terrenginngrepet blir mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes og tilsås. På strekningen fra fylkesvegen fram til byggeområdet, skal det opparbeides møteplasser med innbyrdes avstand ca 500 meter.

### 9.2 Privat veg A1-A9

Formålet omfatter stikkveger som adkomst til hyttetomter, samt adkomst til naust, vannforsyningsanleg (Dv1) og renseanlegg (R1). Vegadkomst fram til hytta skal gå frem av situasjonsplan som skal leveres sammen med byggesøknaden. Regulert vegbredde er 6 meter. Dette inkluderer areal til skulder, grøft med mer. Opparbeidet vegbredde (kjørebane + skulder) skal være 3 meter.

### 9.3 Frisiktsoner

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