



Nesbyen kommune

Dato: 10.07.23

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

## Reguleringsplan for Buvassbrenna 6

---

### Reguleringsbestemmelser

#### Detaljregulering

Plan- og bygningsloven § 12-7 er hjemmel for reguleringsbestemmelsene. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Planbestemmelsene utdyper og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.

PlanID: 01202101

Saksnummer:

## 1. Planens hensikt

---

Reguleringsplanen for Buvassbrenna 6 legger til rette for 12 nye fritidstomter ved Buvatn ved kommunegrensa mot Nore og Uvdal, i et allerede etablert hytteområde. Den nye planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Buvassbrenna (planID: 012000603). Til sammen inneholder planforslaget totalt 54 fritidstomter, eksisterende og nye, samt et bolighus. Planområdet utgjør et areal på ca. 296 daa.

## 2. Arealformål og hensynssoner

---

Planområdet består av følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**
  - Fritidsbebyggelse - frittliggende (H og N)
  - Boligbebyggelse (B)
  - Skiløypetrasé (BST)
  - Vannforsyningsanlegg (VF)
  - Avløpsanlegg (AV)
  - Energianlegg/Trafo (E)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**
  - Veg (V)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg ((AVT)
- **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**
  - Landbruksformål (L)
  - Friluftsmål (FL)
- **Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

- Sikringssoner grunnvann (H120)
- Flomfare (H320)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlagt etter kulturminneloven (H730)
- Støysoner (§11-8 a.2)
  - Rød sone H210
  - Gul sone H220
- **Bestemmelsesområder**
  - Anlegg- og riggområde (#1)

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3.1 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kommunen og kulturavdelingen i Viken fylkeskommune skal varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2. Det er viktig at de som skal utføre arbeider i marken gjøres kjent med dette.

### 3.2 Krav til situasjonsplan

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger og andre søknadspliktige tiltak det søkes for, samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal vises adkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, beplantning, støttemurer, gjerder, renovasjon, belysning, samt profiler av eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal vises hvordan overvann skal håndteres på egen grunn. Dokumentasjon av tilfredsstillende støynivå med tilhørende tiltak ute og inne skal vises. Situasjonsplan skal vise eksisterende og planlagte grenser. Dokumentasjon av tilfredsstillende tiltak mot radon, jf. (til enhver tid gjeldende) T1442.

### 3.3 Bygningers plassering

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der det er inntegnet byggegrenser i plankartet kan frittliggende bygg som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse på inntil 40 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) plasseres 1 meter fra nabogrense og 1 meter fra annen bygning på eiendommen.

Områdene H-4 og H-5 har en plassering som bryter både med byggegrense til vei og vassdrag. Byggegrense mot vei er 15 m, og byggegrense mot vassdrag er 50 m. Ved gjenreisning av eksisterende bebyggelse og eventuell utvidelse av hyttene må det omsøkes som dispensasjon jfr. Plan og bygningsloven § 19.

Hyttas lengderetning skal følge høydekontene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets vegg. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

### 3.4 Bygningers utforming

#### *Form og takutforming.*

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34°. Det skal være lik vinkel på alle tak innenfor samme tomt.

Kravet om lik takvinkel kan fravikes dersom det reises gamle tømmerbygninger, men ingen av husene skal fravike maks/min vinkel.

#### *Farger og materialer.*

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger. Alle tak skal tekkes av naturmaterialer som tre, torv eller skifer. Fasader skal ha tre og/eller stein som hovedmateriale.

Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget.

Grunnmurer skal være i mørk grå farge og/eller forblendes med stein.

Utendørs lyssetting skal ha skjult lyskilde.

#### *Antenner/Parabol.*

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner som kommer over mønehøyden.

#### *Flaggstenger.*

Flaggstenger er ikke tillatt.

### 3.5 Ubebyggt areal

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Ved alle inngrep i terrenget skal vekstjord og torv tas vare på under bygging og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid. Dette gjelder f.eks. vegskråninger, vegskjæringer, grøfter for tekniske anlegg og annet areal som blir berørt.

Gjerding av deler av tomta er tillatt dersom følgende betingelser oppfylles:

- Inntil 30% av tomta, maks 400 m<sup>2</sup> inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).
- Dersom avstand mellom hovedhytte og annekset er mer enn 8 m, kan annekset inngjerdes separat og med en gjerdeavstand på inntil 2 m fra vegglinje. Slik inngjerding teller ikke med i det samlede arealet.
- Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd tillates i beitesesongen, under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm. Gjerding skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade.

### 3.6 Parkering

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. fritids- og boligtomt.

Det skal regnes 18 m<sup>2</sup> BYA pr. biloppstillingsplass, som inngår i tomtens grad av utnytting.

### 3.7 Overvann

Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger blir bevart og tilstrekkelig

sikkerhet mot flomskader oppnådd. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket. Øvrig overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

### **3.8 Strøm/kabler/ledninger**

Kabler for all type strømføring samt tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

### **3.9 Klima og energi**

Det skal legges til rette for en annen oppvarmingskilde i tillegg til elektrisk strøm.

### **3.10 Anleggstrafikk**

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

### **3.11 Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg og uteareal. Det skal gjøres greie for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad. Grøntstruktur og friluftsområdene skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

## **4. Bestemmelser til arealformål**

---

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**

#### **4.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (H og N)**

##### *Grad av utnyttning*

Maks tillatt BYA=211 m<sup>2</sup> pr. tomt.

Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnyttning og kan utgjøre et areal på til sammen maks. BYA = 50 m<sup>2</sup> (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m<sup>2</sup>.

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

##### *Tverrloft/Oppstue.*

Tverrloft/oppstue skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstue tillates ikke satt opp nærmere kortvegg en meter. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

##### *Høyder.*

Hytta kan ha maks. mønehøyde = 5,5 meter. Der det tillates tverrloft/oppstue kan hytte ha maks. mønehøyde = 6,5 meter.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter, og maks. gesimshøyde = 3,2 meter.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.

For grunnmur og piler til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse (B)

##### Grad av utnytting

Utnyttelse på eiendom 74/115 (ca 1,5 daa) er maks 20% T-BYA og ikke mer enn 325m<sup>2</sup> T-BRA.

Ut over størrelsene som nevnt gjelder de samme bestemmelser som i § 4.1.1

#### 4.1.4 Skiløypetrasé (SKI)

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseen, og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid for å heve standarden på løypen. Nødvendige frisiktsoner skal opprettholdes ved krysningspunkt med fv. 2910.

#### 4.1.5 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Før det kan gis løyve til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger, el-/teleanlegg og renovasjon, 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. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal områder istandsettes og terrengingrep tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon. Innenfor disse områdene skal det kunne oppføres tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus (overbygg vannverk/reanseanlegg/avløpspumpestasjon), osv. Innenfor område regulert til VA (avløpsanlegg) er det satt av arealer til utvidelse av reanseanlegget.

#### 4.1.6 Energianlegg (E)

Områder for trafokiosk (E). Innenfor disse områdene skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse energinett.

### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### Generelt

Vegene er privat eid.

Piler på kartet er kun veiledende for hvor avkjøringen til hver tomt kan være.

#### 4.2.1 Veg

o\_V1 (fylkesvegen), er regulert med 12 meters formålsbredde inkl 2,5 meter skulder og grøfter, og 7 meters vegbredde inklusiv skulder.

Vegene V2-3 er regulert med 9 meters formålsbredde inkl 2 meter skulder og grøft, og 5 meters vegbredde inklusiv skulder.

Vegen V4 er regulert med 8 meters formåls bredde inkl 2 meter skulder og grøft, og 4 meters vegbredde inklusiv skulder.

#### 4.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet skal benyttes til grøft, skjæring og fylling. Skjæringer og fyllinger skal på en best mulig måte tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og dekkes med matjord/torv og revegeteres med stedegen vegetasjon så snart årstiden tillater det.

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

#### 4.3.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF)

##### Grad av utnytting

Maks utnyttelse for området (L) er satt til BYA = 1000 m<sup>2</sup>.

Det finnes totalt 4 bygg på eiendommen av eldre årgang. Plassering av disse bryter med gjeldende byggegrense til både veg og vassdrag. Byggegrense rundt disse settes til 4 meter. Dette ivaretar fremtidig oppgradering av husene, som for eksempel ved bygging av bad og toalett.

Eksisterende bygg	Eksisterende grunnflate	Mulig areal for tilbygg
Tømmerbygg innenfor H570_1	115 m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>
Bolighus innenfor H570_2	142 m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>
Uthus innenfor H570_2	36 m <sup>2</sup>	
Badehus	84 m <sup>2</sup>	

Tabell: Eksisterende areal og mulighet for tilbygg pr. eksisterende bygg.

Nye bygg kan bebygges med inntil 175 m<sup>2</sup> BYA pr bygg

Her tillates bebyggelse som er tilknyttet næringen, som f. eks utleieenhet og lagerbygg for redskap.

##### Høyder.

Bebyggelse kan ha maks. mønehøyde = 8 meter.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter, og maks. gesimshøyde = 3,2 meter.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.

For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

Byggegrense: Anneks/garasje/uthus/ol. kan settes opp innenfor byggegrensen mot bekk, men ikke nærmere enn 1 meter langs veg, og ikke nærmere enn 5 meter fra bekk.

#### 4.3.2 Friluftformål

Område for fri allmenn ferdsel og leik. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. Det er også mulig å sette opp bygninger som fremmer friluftsliv, eksempelvis gapahuk

I grønnkorridorene mellom tomtene i området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder. Vegetasjon ellers i området skal søkes bevart i størst mulig utstrekning.

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

---

### 5.1 Sikringssoner grunnvann (H120)

Innenfor disse sonene kan det etableres grunnvannsbrønner, samt eventuelt oppføres nødvendig bebyggelse knyttet til brønnene.

I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus osv. etableres innenfor disse områdene.

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene som kommer i konflikt med grunnvannsforsyningen.

### 5.2 Flomfare (H320)

Innenfor faresone for flom er det gjennomført flomvurdering og faresone er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasseres slik at kravene til trygghet i til enhver tid gjeldende TEK er ivaretatt. Unntak er vanlig vedlikehold og ombygging/rehabilitering for å forsikre at funksjonalitet blir ivaretatt.

### 5.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Gjelder for følgende to bygg: 2etg. tømmerhus og 2etg. kombinert bolig og pensjonat. Det skal tillates oppsatt tilbygg som er nødvendige for fortsatt drift som turistanlegg, altså bygg i tilknytning til badefasiliteter. Byggene må tilpasses den eldre bebyggelsen på stedet og utbyggene skal bygges på baksiden av byggene. For øvrig gjelder følgende:

1. den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet
2. ved utbedring, reparasjon, evt. gjennomføring, skal opprinnelig bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
3. før behandling av saker innenfor spesialområde bevaring etter plan -og bygningsloven, skal det innhentes faglig uttalelse fra kulturminnevern i fylkeskommunen.

### 5.4 Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Innenfor H730\_1 - H730\_5 ligger fem kullgroper (id 95907-1- id 95907-3 og id 95907-5- id 95907-6) som er automatisk fredete kulturminner.

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at markdekket og grunnen ikke tar skade.

### 5.5 Støysoner (§11-8 a.2)

#### 5.1. Rød sone (H210)

Det er innenfor støysonen ikke tillatt med ny støyfølsom bebyggelse.

#### 5.2. Gul sone (H220)

Gul støysonen H220 fremgår av plankartet. Innenfor sonen kan det ikke gis igangsettingstillatelse til fritidsbebyggelse før det er dokumentert tilfredsstillende støynivå utenfor rom med støyømfintlig bruk, og at det kan etableres uteareal med tilfredsstillende støynivå iht. støyretningslinjene T-1442. Alle soverom og oppholdsrom skal ha tilgang til minst et vindu som kan åpnes ut mot et støynivå mindre enn 55 Lden.

## 6. Bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde (#1)

Område for midlertidig massedeponi/riggplass kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften.

Område for midlertidig massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og området tilbakeføres til LNF – skiløype i samsvar med plankartet.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

**7.1** Det kan ikke gis igangsetting på bygninger i området før:

- det er søkt og innvilget ny utslippstillatelse.
- det er opparbeidet plass til mellomlagring av masser (massedeponi/riggplass).
- 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.

**7.2** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før:

- etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger.
- det foreligger godkjent tilknytning til felles vann- og avløpsnett.
- det foreligger godkjent løsning for brannvann.
- veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei).