



Nesbyen kommune

Dato: 14.06.2022

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Buvatn Nes østmark

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 01202001

Saksnummer: 2021/1420

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen for Buvatn Nes Østmark legger til rette for 48 nye fritidstomter ved Buvatn.

Planområdet utgjør et areal på ca. 296 daa.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kommunen og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune skal varsles, jf.

Kulturminneloven § 8.2. Det er viktig at de som skal utføre arbeider i marken gjøres kjent med dette.

2.2 Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.

2.3 Bygningers plassering

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Hovedhyttas lengderetning skal følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygde. 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 vegglinje. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

Fyllinger og skjæringer skal på best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Vekstjord og torv skal tas vare på under bygging og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

2.4 Bygningers utforming

Form og takutforming.

Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35°.

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.

Vindusutforming

Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Antenner/Parabol.

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

Flaggstenger.

Flaggstenger er ikke tillatt.

2.5 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 m² inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).
- Dersom avstand mellom hovedhytte og anneks er mer enn 8 m, kan anneks inngjerde separat og med en gjerdeavstand på inntil 2 m fra veggliv. 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. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Bruk av piggråd ved inngjerding er forbudt. Gjerder skal vedlikeholdes.

2.6 Parkering

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. fritidstomt.

Det skal regnes 18 m² BYA pr. biloppstillingsplass, som inngår i tomtens grad av utnytting.

2.7 Strøm/vann/avløp/overvann

Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt.

Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

Øvrig overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

2.8 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).

2.9 Universell utforming

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig.

2.10 Håndtering av bygningsavfall

Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Grad av utnytting.

Utnyttelse pr. tomt er maks. tillatt BYA = 211 m² inkludert parkering på 36 m².

Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på maks. BYA = 50 m² (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m².

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.

Tomtene som har adkomst fra V8-V10 kan ha tverrloft/oppstue.

Tverrloft/oppstue skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstue 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. På tomtene 10, 11, 48, 51 og 52 kan hytta ha maks mønehøyde = på 4,5 meter.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 3,5 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.

3.1.2 Skiløypetrasé

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 i skiløypetraséen for å heve standarden på løypen. Skiløypetrasene har en formålsbredde på 10 meter.

3.1.3 Vannforsyningsanlegg

Innenfor planområdet er to områder (VF1 og VF2) regulert til Vannforsyningsanlegg.

Innenfor disse områdene skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med vannforsynings- og vannbehandlingsanlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor begge disse områdene.

3.1.4 Avløpsanlegg

Innenfor planområdet er ett område (AV1) regulert til avløpsanlegg.

Innenfor dette området skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med avløpsanlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor dette området.

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

3.2.1 Veg

Generelt

Vegene er privat eid.

Bagnsvegen (V1)

Regulert med 15 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Veggen har regulert vegbredde på 6 meter inklusiv skulder.

V2

Regulert med 12 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Veggen har regulert vegbredde på 5 meter inklusiv skulder.

V3-V10 og V12

Regulert med 10 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Disse vegene har regulert vegbredde på 4 meter inklusiv skulder.

V11 og V13

Regulert med 8 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Disse vegene har regulert vegbredde på 4 meter inklusiv skulder.

3.2.2 Energinett

Områder for trafokiosk (E1-E2).

Innenfor disse områdene skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse energinett.

3.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Seterområde

Innenfor seterområdet kan det settes opp installasjoner og bygninger som har direkte tilknytning til landbruk. Området er et viktig kulturmiljø hvor målet er å bevare setermiljøene.

Søknader om tiltak som kan få konsekvenser for kulturlandskapet skal særskilt vurderes av kommunen før tillatelse til tiltak blir gitt.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i seterområdet.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor dette området.

3.3.2 Friluftsmål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene.

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

4.1 Sikringssoner grunnvann (H120_1-H120_2)

Det er i planforslaget avsatt 2 områder som område for etablering av grunnvannsbrønner /grunnvannsforsyning. Innenfor disse sonene kan de etableres grunnvannsbrønner, samt eventuelt oppføres nødvendig bebyggelse knyttet til brønnene.

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

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

4.2 Sikringssoner – andre sikringssoner (H190_1-H190_8)

Hensynssonene omfatter skog av betydning for ras- og skredfasesonenes utbredelse. Før det foretas hogst innenfor sonene, skal det gjennomføres en ny skredfarevurdering og iverksettes eventuelle avbøtende tiltak for å opprettholde ras- og skredfasesonenes utbredelse.

4.3 Faresone ras- og skredfare (H310_1 - H310_5)

Med unntak av byggverk i henhold til sikkerhetsklasse S1, kan det ikke gjøres terrenginngrep eller bebygges innenfor området før det er gjort avbøtende tiltak. Det må i byggesøknad dokumenteres en faglig vurdering av disse tiltak. Eksisterende skog/vegetasjon skal bevares. Kun mindre tynning/vedlikehold av skogen er tillatt slik at en tett bestand av voksenskog beholdes over tid.

4.4 Bevaring kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

Hensynssonen omfatter bufferareal for de automatisk fredete kulturminnene Id- 275929 og Id-275928. Innenfor disse hensynssonene er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at markdekket og grunnen ikke tar skade.

4.5 Båndlagt etter kulturminneloven av 1978 (H730_1 og H730_2)

Innenfor H730-1 og H730-2 ligger et jernvinneanlegg (id-275929) og en kullgrop (id-275928) fra jernalder-middelalder 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

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde – frigivelse av Kulturminner (#1 til #8)

Innenfor bestemmelsesområdene #1 til #8 på plankartet ligger det automatisk fredete kulturminner. Det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for disse.

5.2 Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde (#9 og #10)

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 - friluftsmål.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Infrastruktur

- Det kan ikke gis tillatelse til nye tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.
- 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 og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg).
- Det skal foreligge dokumentasjon ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på at bygget er tilkoblet godkjent renseanlegg og at renseanlegget innehar tilstrekkelig kapasitet.
- Det skal opparbeides plass til mellomagring av masser (massedeponi/riggplass) før igangsettingstillatelse for bygninger gis.
- Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av infrastruktur til vannforsyning, skal det foreligge en vurdering av grunnvannsmagasinet's tåleevne.

6.2 Trafikk og adkomstvei

- Det skal foretas en 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.
- For tomter som skal benytte V2 som adkomstvei skal det foreligge dokumentert veirett før fradeling kan innvilges.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av vegen V10 før eiendommen gnr. 45 bnr. 38 er oppmålt.

6.3 Kulturminner

- Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, åtte kullgroper, Id 273396, 275908, 275909, 275911, 275913, 275925, 275926, 275927, som er markert med bestemmelsesområde nr. #1 - #8 på plankartet.

Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.4 Skredfare

- Før det kan gis tillatelse til nye tiltak på tomtene 13, 19 og 20 skal det foretas en ny skredfarevurdering for ras- og skredfaresone H310_3 og tilhørende skreddempende skogområde i sikringssone H190_6.

6.5 Miljøtilstand på resipient

- Før det kan gis tillatelse til nye tiltak i planområdet skal miljøtilstanden til Buvatn være dokumentert, og det må foreligge utslippstillatelse fra KAV.