



# Bestemmelser detaljregulering

## Øvre Foss 5.

### PLANBESTEMMELSER GNR/BNR.: gbnr. 50 bnr. 5 mfl.

Vedtatt i Nesbyen kommunestyre den 10.10.2024, sak 99/2024

PLANID: 01202004

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.10.2024

Dato for siste revisjon av plankartet: 27.08.2024

#### GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H36 samt tidligere fradelte tomter fra gbnr: 50/5.
- område for renseanlegg og infiltrasjon, RA1- RA4.
- område for uttak av drikkevatt, Dv1-Dv3.

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

- område for privat kjøreveg, p\_V0-p\_V5.
- annen veggrunn, av.

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

- friområde, Fr1-Fr6.
- område for infrastrukturtrase og grønnstruktur. Gt1- Gt5.

#### 4. Landbruk, natur og friluftformål, LNF (PBL § 12-5, nr.5)

- område for landbruk- natur og friluftformål, LNF.

#### 5. Hensynssoner, (PBL § 12-6)

- Hensynssone friluftsliv, H530.
- Hensynssone friluftsliv, H560.
- Hensynssone frisikt, H140.

#### §1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1)

##### 1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1-H36.

##### GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen neste side.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta, jfr. TEK.



Tomt nr:	Ant. bygg	BYA (inkl. park.):	BYA (eks.park):	Max BYA hovedbygning:	Max BYA anneks/uthus/gar.	Maks. mønehøyde: (gj.pl terreng)
H11, H27-H30.	2	171m <sup>2</sup>	135m <sup>2</sup>	≤125m <sup>2</sup>	≤30m <sup>2</sup> /50m <sup>2</sup> /50m <sup>2</sup>	5,5m (oppstue ikke tillatt) Anneks/uthus/garasje: 4,0m
H1-H10 H12-H26 H31-H36, og tidligere fradelte fritidsb. (E1-E10)	2	211	175	≤160 m <sup>2</sup>	≤30m <sup>2</sup> /50m <sup>2</sup> /50m <sup>2</sup>	6,5m med oppstue eller 5,5m uten oppstue Anneks/uthus/garasje: 4,0m

Område BFF1 skal følge bestemmelser i reguleringsplan Øvre Foss, del av 65/10 med planID: 01200703

#### UTFORMING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes fortrinnsvis mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, med takvinkel mellom 22-35 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel. Innenfor områdene E1-E10 kan andre takvinkler enn 22-35 grader tillates, forutsatt at aktuelle takvinkler på eksisterende bygningsmasse blir videreført.

Det skal benyttes torvtak, skifertak, mørkt impregnert tre, eller mørk shingel som takteking. Anneks/uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Tverrloft/oppstue skal ikke utgjøre mer enn 40% av hyttas BYA. Oppstue tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 meter. Ark/oppløft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

Synlig grunnmur for bygg skal ikke overstige 0,7m. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning og lyskilden skal være skjermet slik at det oppfattes som indirekte belysning.

#### PARKERING

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning med BYA=36 m<sup>2</sup>, jfr. TEK.

#### BYGGESØKNAD

Ved byggesøknad/ melding om tiltak skal det i tillegg til ordinær dokumentasjon framlegges dokumentasjon som illustrerer tiltakets påvirkning i forhold til terrengforhold og vegetasjon. Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det



framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering, terrengprofiler (før/etter tiltak), disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Adkomstpil vist i plan kan fravikes (retningsgivende), men både midlertidig anleggsvei og permanent adkomstveg skal vises i situasjonsplan/søknad.

For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare, kan det kreves ytterligere dokumentasjon og at utomhusplan skal foreligge i målestokk M 1:200. Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/ overdekkes og tilsåes. Vekst jord og torv tas vare på å brukes til pussing av skjæring og fylling. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 2m fra eksisterende terreng. Bygg skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling. For flate tomter tillates gjennomsnittlig oppfylling inntil 0,7m. Eventuell støttemur(er) skal utføres i naturstein med øvre høyde på 1,5m. Etterbehandling langs atkomstveger og ledningstraseer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraseen.

#### BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende. Større furu skal så langt mulig beholdes i ubebygde deler av tomt om den ikke utgjør noen risiko.

#### BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg /nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

#### VANN/AVLØP.

All bebyggelse med innlagt vann skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet ved søknad om oppføring av fritidsbolig. Det foreligger egen VA-plan for området. På sikt kan det bli stilt krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett om Nesbyen kommune krever dette. Nye private vann- og avløpsanlegg kan godkjennes, så lenge de organiseres som andelslag (samvirke) i tråd med samvirkeloven.

#### ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNAL og SOLANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp. Solenergisystem kan etableres på fasade og tak om det ligger tilnærmet plant på tak eller fasade forutsatt at fargekontrasten mellom solenergisystem og tak/fasade er liten og innordner seg bygningens øvrige form og elementer. Solenergisystemet skal være i materialer som ikke gir sjenerende refleksjoner.



## GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Inntil 30% av tomta kan gjerdes inn. Gjerde skal være laget av trevirke og skal ikke ha en høyde over 1,2m. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Flaggstenger, portaler og strømførende gjerder/stengsler er ikke tillatt. Gjerde må ikke hindre ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.

### **1.2 Område for renseanlegg, RA1-RA4.**

Området RA1-RA4 er areal for felles renseanlegg. Det kan oppføres bygning til pumpehus m.v. med  $BYA \leq 35m^2$ . Området RA4 er anlagt anlegg for infiltrasjon.

### **1.3 Område for drikkevannsforsyning, Dv1-Dv3.**

Områdene Dv1-Dv3 viser areal for uttak og/eller magasinering av drikkevann. Det kan oppføres bygning til pumpehus m.v. med  $BYA \leq 30m^2$ , og maksimum mønehøyde skal ikke overstige 3,9m fra gjennomsnittlig nivå for planert terreng. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt.

## **§2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.2)**

### **2.1 Område for kjøreveg.**

Adkomst til området skjer fra Mykingvegen og eksisterende vegnett p\_V0.

For veg p\_V0 til p\_V5 er samlet regulert vegbredde inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde), vegbredde 3,5 meter (breddeutvidelse i kurve) om ikke annet kommer frem av plankart. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Veg p\_V1 skal dimensjoneres som minimum landbruksveg- klasse 2/3.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

### **2.2 Annen veigrunn.**

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

## **§3. GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.3)**

### **3.1 Friområde, Fr1.**

Området Fr1-Fr5 er avsatt til friluftsmål. Områdene kan benyttes som felles aktivitetsområder. Det tillates etablering av gapahuk, utegriller mm, forutsatt enkel tilrettelegging og mindre terrenginngrep. Det kan ikke gjøres tiltak som permanent



hindrer framkommeligheten. Plukkhogst er tillatt for åpne skogbildet. Nødvendige traseer og anlegg for VA og andre mindre tekniske installasjoner (for eksempel trafo) kan etableres forutsatt at tiltaket plasseres i direkte nærhet til vegareal.

### **3.2. Område for grønnstruktur/ infrastrukturtrase Gt1-Gt5.**

Areal avsatt til grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Grønnstrukturen skal sikre et vegetasjonsbelte mellom byggeområder og nødvendige traseer for vann/avløp. Ved etablering og vedlikehold av kabel- og ledningsgrøfter skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres. Innenfor områdene er det tillatt med tilrettelegging for å fremme friluftsliv som turveg og adkomstløyper. Det kan etableres gapahuk/grillsted, eller annen form for enkel tilrettelegging for allmennheten.

## **§4. LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr.5)**

### **4.1. Område for landbruksformål, LNFR.**

Området er avsatt til landbruksformål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er i samsvar med formålet.

## **§5. HENSYNSSONER**

### **5.1 Hensynssone friluftsliv/ferdsel, H530.**

Området H530 viser områder for tur- og aktivitet. Innenfor området er det tillatt med enkel tilrettelegging for å fremme slik bruk.

### **5.2 Hensynssone naturmiljø/myr, H560.**

Området H560 viser myrlendt område. Ingen tiltak som kan føre til drenering og/eller fjerning av myr er tillatt.

### **5.3 Hensynssone frisikt, H140.**

Området H140\_1 til H140\_2 viser områder for frisikt mot Mykingvegen. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veier.

## **§6. FELLES BESTEMMELSER**

### **6.1 Byggegrenser**

Byggegrenser framgår av plankart, og all ny bebyggelse som er søknadspliktig etter PBL skal plasseres innenfor viste byggegrenser ihht plankart. Generell byggegrense i planområdet er 4 meter fra formålsgrænse, eller dokumentert eiendomsgrense om ikke annet er angitt på plankartet. Enkelte tomter i planområdet har unike byggegrenser.

### **6.2 Forholdet til kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.



### **6.3 Universell utforming**

Der terrengforhold/-helning tillater det skal tilkomst fra parkering til hytter utformes etter prinsippene om universell utforming. Å beholde terrenget mest mulig urørt går foran krav til universell utforming.

## **§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **7.1 Før bebyggelse tas i bruk**

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 vann- og avløpsplan (vann, sløkkevann, avløp, adkomst/vei).

### **7.2 Trafikkanalyse**

Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv. 7 x fv. 214/213 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.