



Nesbyen kommune

Dato: 04.04.2022

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

## Reguleringsplan for Eidalsmarka 2

---

### Reguleringsbestemmelser

#### Detaljregulering

PlanID: 01202104

Saksnummer: 2021/1464

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planarbeidet har vært å revidere gjeldende reguleringsplan, regulere inn nye fritidstomter med tilhørende grå og grønn infrastruktur, samt endre reguleringsbestemmelsene for å dempe bebyggelsen i planen. Planområdet utgjør et areal på ca. 259 daa.

### Planområdet består av følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Skiløypetrasé
- Energianlegg (EA1-EA2)
- Vann- og avløpsanlegg (VA1-VA2)

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

- Veg
- Annen veggrunn – grøntareal

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

- Turdrag

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

- Friluftsmål

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Automatisk freda kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Viken fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

## 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 i rimelig grad følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Tomter med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 krever spesielt tilpassede bygg. Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd.

Bygg skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter.

Fyllinger skal ikke overskride 2 meter, samt ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra byggets vegg/liv/terrasse. Fyllinger skal tildekkes med vekstjord og torv, evt. tilsås.

Oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg.

## 2.4 Bygningers utforming

### *Form og takutforming*

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

### *Farger og materialer*

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger både som hovedfarge og på stafasje.

Med stafasje menes her vinduer og dører, vindus- og døromramminger, vindskier, pyntedetaljer, søyler/stolper og rekkverk.

Utvendig behandling med jernvitrol er tillat.

Eiendommene 56/30/1, 56/166, 56/167, 56/236, 56/237, 56/238 og 56/239, kan ha annen farge på selve vinduene og dørene.

Fasader skal ha tre og/eller stein (skifer/naturstein) som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal også disse være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget.

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

Taket skal tekkes av torv.

### *Vindusutforming*

Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

### *Belysning*

Det tillates kun utebelysning med skjult lyskilde.

### *Antenner/Parabol*

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

### *Flaggstenger*

Flaggstenger er ikke tillatt.

### *Trampoliner og lekeapparater*

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner.

Det er ikke tillat å sette opp lekeapparater som bryter med bestemmelser for farger og materialer.

## **2.5 Ubebygde areal**

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

### *Grøfter*

Ved etablering av grøfter for tekniske anlegg og vegskråninger, samt for annet areal som blir berørt skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til oppussing. Der dette eventuelt ikke lar seg gjøre skal det såes til med naturgress/fjellgress etter oppussing.

### *Gjerder*

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).
- Gjerde kan kun oppføres som tradisjonell skigard (ikke hongard) eller steingard.
- Minimum høyde 1,1 m, maksimum 1,4 m, og så tett at det verner mot hest eller naut.
- Må ikke hindre ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.

## **2.6 Parkering**

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Det skal regnes 18m<sup>2</sup> BYA pr. biloppstillingsplass. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

## **2.7 Strøm/vann/avløp/overvann**

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

## **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 Håndtering av bygningsavfall**

Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp 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)

#### 3.1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende

##### *Grad av utnytting*

- Maks. BYA = 211 m<sup>2</sup> inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup>.
- Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på 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.

##### *Høyder*

- Hytta kan ha maks. mønehøyde = 5,5 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 meter.
- For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 meter.

#### 3.1.3 Skiløypetrasé

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene, og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i skiløypetrasen for å heve standarden på løypen.

Skiløypetrasene har en formålsbredde på 10 meter.

#### 3.1.4 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor området regulert til Vann- og avløpsanlegg (VA1 – VA2), kan det etableres vannforsyningsanlegg/vannbehandlingsanlegg og pumpehus, og det kan oppføres nødvendig bebyggelse i forbindelse med slike anlegg. Denne bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

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

#### 3.2.1 Veg

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger.

Alle interne veger er private adkomstveger.

### 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Turdrag

Eksisterende stier er regulert inn med formålsbredde på 4 meter.

Turdragene ivaretar eksisterende stier i området, samt sikrer god adkomst til omkringliggende natur- og friluftsområder. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i turdragene og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i turdragene for å tilrettelegge for gående, samt synliggjøre overganger mellom veg og sti.

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

#### 3.4.1 Seterområde

Innenfor setersområder kan det ikke settes opp installasjoner og bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruk.

#### 3.4.2 Friluftsmål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. I grønnkorridorene mellom tomtene skal vegetasjonen holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

## 4. Hensynssoner

---

### 4.1 Sikringssone for grunnvannforsyning (H120)

Områder for etablering av grunnvannsbrønner/ grunnvannsforsyning. Innenfor sikringssonene 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.

### 4.2 Bevaring kulturmiljøer (H570)

#### H570\_1

Hensynssonen omfatter bufferareal for de automatisk fredede kulturminnene ID 113893- (1-8),(10-11), (16-17) og ID 112627. Innenfor denne hensynssonen 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.

#### H570\_2

Viktig kulturmiljø hvor målet er å bevare setermiljøet. Bevaringen skal likevel ikke hindre tradisjonell landbruksdrift. 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 eventuelle eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Ved eventuell nybygg, tilbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Søknader om tillatelse til tiltak må sendes på uttalelse til kulturavdelingen i Fylkeskommune.

### 4.3 Båndleggingssoner (H730)

Båndleggingssone for automatisk fredede kulturminner, ID 113893-(1-8),(10-11), (16-18) og ID 112627 fra yngre jernalder – middelalder (700-1400 e.Kr.) båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredede kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

## 5. Bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde (#1-#2)

Område for massedeponi/riggplass kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Midlertidig område for massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

- Det kan ikke gis tillatelse til 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). Veg, 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 opparbeides plass til mellomagring av masser (massedeponi/riggplass) før byggetillatelse gis.
- P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.
- 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.
- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når det er gitt igangsettingstillatelse til 1000 nye hytter som benytter krysset fv. 214 ved Grasdokk x Trondrudvegen som sin hovedatkomst til hytta.
- For tomt N15 er det krav om forhåndskonferanse med kommunen før innsending av søknad.