



Bestemmelser – Einan 6

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som vist i plankart.

2. Reguleringsformål

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

- Fritidsbebyggelse frittliggende
- Fritidsbebyggelse konsentrert
- Skiløype
- Vannforsyningsanlegg/Høydebasseng

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Turdrag

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

- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL §12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

- #1-3 Planskilte kryssinger (skibru)
- #4 Rasteplassområde

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Grunnvannsforsyning
- Støysone
- Flom
- Kulturminne

3. Fellesbestemmelser

- a) Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.
- b) Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
- c) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg, felles utearealer.
- d) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- e) For overvannshåndtering skal alle stikkrenner være dimensjonert for 200-års flom. Vurdering og ivaretagelse av overvannstraséer skal hensyntas og innarbeides i detaljreguleringsplanene ved behov.
- f) Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon, og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Maksimal fyllingshøyde for tomtene er 2 m og maksimal skjæringshøyde er 2 m fra eksisterende (opprinnelig) terreng. Det skal legges særlig vekt på tilpassing mot tilgrensende terreng i tomtearrondringen. For tomter med slakere gjennomsnittlig helning enn 1:12 er maksimal fyllings- og skjæringshøyde 1 m fra eksisterende (opprinnelig) terreng. Kravene til fylling-/skjæringshøyder er knyttet til terrengendringer for bygningsplassering.
- g) Kabler for strøm, telefon, kabel-tv, fiber osv. skal legges som jordkabel langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.
- h) Mellomlagring av masse i anleggsperioder kan skje på områder avsatt til byggeområder og kombinert formål. Områder som er benyttet til mellomlagring skal etterbehandles i samsvar med områdets formål og funksjon.

- i) Støy og støvplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T-1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanlegging).
- j) Tung anleggstrafikk/virksomhet tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07:00-19:00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie).
- k) Det er ikke tillatt med etablering av enkeltbrønner.
- l) Byggegrense langs vann- og avløpsledninger er 5m.
- m) Atkomstpiler er veiledende.
- n) Ved utbygging skal det tas hensyn til ladekapasitet for el-bil.
- o) Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, med unntak av område med hensynssone H730. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Fellesbestemmelser

Kommunedelplanen for Natten og Tverrlie sine bestemmelser pkt. 3.2, (vedtatt 21.06.2016) skal gjelde for denne områdeplanen. Dersom avvik mellom kommunedelplanens bestemmelser under pkt.3.2 og bestemmelser i områdeplan Einan 6 går reguleringsbestemmelsene i denne områdeplan Einan 6 foran.

4.1.1. Krav om detaljregulering

For områdene BFK1-3 og BFF1-10 skal det utarbeides detaljreguleringsplan før søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a-m kan igangsettes.

I detaljreguleringsplan skal:

- Energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder og vannbåren varme utredes.
- Ski inn/ut skal ivaretas for alle områder. Traseer skal reguleres min. 6m brede.

- Det er kun tillat med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates.

4.2. Fritidsbebyggelse

4.2.1. Fritidsbebyggelse - konsentrert, BFK1-3

Innenfor formålet kan det etableres leilighetsbygg, kjedede bygg, flermannshytter, tomannshytter og frittliggende fritidsbebyggelse.

Grad av utnytting for det enkelte delfelt er 40%BYA ved etablering av leilighetsbygg, kjedede bygg og flermannshytter. Maks. mønehøyde er 12m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Dersom etablering av frittliggende fritidsbebyggelse er føringer for utnytting gitt i pkt. 3.2 i kommunedelplanen for Natten og Tverrlie. Det tillates utnytting etter kategori A, B, C, D, F, G.

4.2.2. Fritidsbebyggelse - frittliggende. BFF1-10

Innenfor formålet er det tillatt å etablere frittliggende fritidsbebyggelse.

Grad av utnytting skal være i tråd med føringene i pkt. 3.2 i kommunedelplanen for Natten og Tverrlie dersom ikke annet er lagt til grunn i denne områdeplanen. Det tillates utnytting etter kategori A, B, C, D, F, G.

4.3. Golfbane

Innenfor området skal det opparbeides golfbane med tilhørende fasiliteter. Banene skal legges i terreng på en slik måte at tilstøtende områder i størst mulig grad beholder sitt naturpreg.

Ved etablering av bane nært vassdrag skal det gjøres tiltak for å hindre fare for erosjon.

Innenfor området kan det tilrettelegges for ulike aktiviteter forutsatt at det tas hensyn til golfanleggets drift.

Sikkerhetsanbefalinger for golfbaner, utarbeidet av Norges Golfforbund 08.09.2003, skal være gjeldende ved detaljprosjektering og dokumenteres i byggesak.

Regulert golfområde tillates inngjerdet. Krav til gjerde fremgår av pkt. 3.2 i kommunedelplanen for Natten og Tverrlie.

Ved detaljprosjektering av golfbanen innenfor regulert golfområde som berører myr med torvlag tykkere enn 30 cm skal det benyttes tekniske løsninger som ikke medfører utgraving av myr.

Jordlova gjelder innenfor formålet.

4.4. Skiløype

Det kan etableres skiløype i hele formålets bredde. Der skiløype krysser golfbane er det ikke tillatt med tiltak som forringer golfbanen.

4.5. Vann- og avløpsanlegg

Omfatter sikring av høydebasseng og tomt til vannbehandlingsanlegg iht VA-plan for Einan 6, datert 17.12.2021.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1. Veg

Regulerte veier skal gi helårsadkomst til området. Veger innenfor planområdet er felles.

5.2. Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn ha en grønn utforming.

6. Grønnstruktur

6.1. Turdrag

Turdraget skal være tilgjengelig for allmennheten, og tillates opparbeidet for helårsbruk. Det er tillatt å etablere rasteplasser, gapahuker ol. tiltak som fremmer området funksjon som turdrag.

Turdraget som går parallelt med Bøgasetvegen skal tjene som gangveg vinterstid, og skal opparbeide slik at den kan brøytes.

Turtraséer for sommerbruk skal etableres med hardt dekke, min. bredde 1,8m og maks. bredde 2,5m.

Skiløypetraséene tillates opparbeidet i hele formålets bredde. Bredde ut over 2,5m skal ha grønn utforming. Terrengbearbeiding og tiltak for å tilrettelegge for løypemaskiner er tillatt.

7. Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.1. Friluftsmål

Det er tillatt å gjøre tiltak for å legge til rette for, eller vedlikeholde/erosjonssikre stier og løyper. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til eller bruk av området.

8. Hensynssoner

8.1. Hensynsone grunnvannsforsyning, H120

Området sikret til grunnvannsforsyning.

8.2. Hensynsone flom, H320

Aktsomhetssonene flom fremgår av plankartet. Bestemmelse om utredningskrav for flomfare ved detaljregulering fremgår i pkt. 10 Rekkefølgebestemmelser.

8.3. Hensynsone støy, H210

Hensynsone støy, gul vurderingssone, fremgår av plankartet.

8.4. Hensynsone kulturminner, H730

Området er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt med tiltak som berører kulturminnene eller de båndlagte sikringssonene.

9. Bestemmelsesområde

#1-3 Planskilt kryssing

Det skal etableres skibroer innenfor områdene. Broer skal ha min. 8m bredde. Krav til frihøyde er 4,7 m for planskilt kryssing over kjøreveg.

#4: Rasteplass/nærmiljøområde

Innenfor området tillates det etablert bygg og anlegg som tjener områdets bruksfunksjon som rasteplass/nærmiljøområde.

10. Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.
- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor aktsomhetssone for flom skal det dokumenteres at byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.
- 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 hovedadkomst til hytta.
- Før igangsetting av detaljregulering av delfelt i Einan 6 skal ny trafikkanalyse være utarbeidet. Innslagspunkt for rekkefølgekrav basert på nytt kunnskapsgrunnlag skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene for delfeltene.
- Før eksisterende veg til Sollistølan gnr bnr.58/1 kan stenges skal ny veg V5 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50% av boenhetene i BFK3 skal planskilt kryssing #2 være etablert.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boenhet nr. 101 innenfor områdene BFF1-9 skal planskilt kryssing #1 være etablert.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boenhet nr. 201 innenfor områdene BFF1-9 skal planskilt kryssing #3 være ferdig etablert.

- Etterbruk av areal avsatt til golfbane skal være LNF-formål.