



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Veneli - Krøren

Nesbyen kommune

PlanID 01202102

27.02.2025

Vedtatt i Nesbyen kommunestyre i møte den 13.02.2025, sak 3/2025

Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan for Liemarka, PlanID 01200702.

1. Arealformål

- 1) Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
 - Vannforsyningsanlegg (BVF)
 - Avløpsanlegg (BAV)
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
 - Parkeringsplasser (SPA)
- 3) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftsmål (LF)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
- b) Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Tilsåing og oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

- c) Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.
- d) Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.
- e) Steinblokker og trær som bidrar til trivelige miljøer på tomtene skal bevares. Viktige elementer merkes tydelig før gravearbeidet starter.
- f) Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- g) Kabler for strøm, telefon, kabel-tv, fiber osv. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.
- h) Spir/klokketårn, antennemaster, parabolantenner osv. over pipe er ikke tillatt. Det er ikke tillat med flaggstenger.
- i) Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av området.
- j) 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).
- k) Tung anleggstrafikk/virksomhet tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07,00-19,00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie).

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fritidsbebyggelse

3.1.1.1. Krav til situasjonsplan

Før behandling av byggesøknad for enkelt tomter skal det settes krav om situasjonsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og

bygningvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerder, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og tilplantning/etterbehandling, samt håndtering av lokalt overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Disponering av overskuddsmasser, samt adkomst som midlertidig anleggsvei eller permanent vei skal også vises i søknaden.

3.1.1.2. Utnyttning

Tomter over 800m²

Maks tillatt utnyttelse pr. tomt er BYA = 211 m² inkl. parkering, anneks, garasje, uthus og lignende. Tillatt utnyttelse per bygg for anneks, garasje, uthus og lignende er BYA = 50 m² til sammen for alle byggene. Anneks kan maks ha BYA = 30m².

Tverrloft/oppstugu er tillat, men skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstugu tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 meter. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

Tomter over 1320m²

Maks tillatt utnyttelse pr. tomt er BYA = 16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m² pr tomt inkl. parkering, anneks, garasje, uthus og lignende. Hovedhytte kan maksimalt være 190 m². Tillatt utnyttelse per bygg for anneks, garasje, uthus og lignende er BYA = 50 m² til sammen for alle byggene. Anneks kan maks ha BYA = 30m².

Tverrloft/oppstugu er tillat, men skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstugu tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 meter. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

Byggehøyder

Maks tillat mønehøyde for hytte med tverrloft/oppstugu er 6,5 m. Maks tillat mønehøyde for hytte uten tverrloft/oppstugu er 5,5 m. Maks tillat mønehøyde for anneks, garasje, uthus og lignende er 4,5 meter og gesimshøyde er 3,2 meter.

Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng.

3.1.1.3. Plassering

Plassering av bygningene og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet.

Anneks/uthus/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

Hyttas lengderetning skal følge høydekotene.

3.1.1.4. *Utforming*

Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets veggliv. Bygninger skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet. Om det er nødvendig med støttemur skal den utføres i naturstein. Maks høyde på støttemur er 1,5 m.

I terreng brattere enn 1:6 skal den totale bredden på bygningskroppen ikke være bredere enn 7 meter målt på utsiden av grunnmuren. Bredere bygningskropper skal trappes og følge terrenget. Hyttas lengderetning skal tilnærmet følge høydekotene.

Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:3,5.

Hovedmøneretning på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignede kan ha annen takvinkel.

Som synlige fasadematerialer skal det benyttes materialer som tre, stein og torv. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Veggflater skal ha mørk farge. Kvitt og svært skarpe farger skal ikke benyttes på breie vindskier og på brei omramming rundt vinduer. Store vindusflater uten oppdeling tillates ikke. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

Synlig grunnmur på bygget skal ikke overstige 0,75 m. Grunnmur og pilarer til terrasse maks 1,0 m. høye.

3.1.1.5. *Parkering*

Det skal per enhet opparbeides 2 vinterbrøytete parkeringsplasser på 18 m² hver. Parkeringsplassene skal opparbeides på den enkelte tomt.

3.1.1.6. *Inngjerding*

Inngjerding av hytta sitt inngangsparti og annekset sitt inngangsparti er tillatt. Rundt hvert av de to foran nevnte inngangsparti kan inntil 10m² inngjerdes. Øvrig oppsetting av gjerde

er ikke tillatt. Gjerde skal være laget av trevirke. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

3.2. Vannforsyningsanlegg

Innenfor formålet kan det etableres vannforsyningsanlegg.

3.3. Avløpsanlegg

Innenfor formålet kan det etableres avløpsanlegg.

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

3.4.1. Veg

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst til området.

Reguleringsbredde framgår av plankartet.

3.4.2. Annen veggrunn - grøntareal

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

3.4.3. Parkering

Arealer avsatt til parkering omfatter fellesparkeringsplasser for alle brukere av området.

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

3.5.1. Friluftsmål

Området avsatt til friluftsmål er områder for allmenn ferdsel. Naturlige stier/traseer i området skal ikke sperres for ferdsel av beitedyr eller folk.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraséer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene skal deler av vegetasjonen bevares.

4. Bestemmelsesområder

4.1. #1 og #2 - Rigg og anleggsområde

Arealet innenfor bestemmelsesområdet skal under anleggsperioden og under utbygging av området benyttes som rigg og anleggsområdet. Når anleggsperioden er ferdig, skal #1 benyttes til tomt 10 og #2 benyttes til parkeringsplass.

4.2. #3 kulturminne

Kullgropene ID 285843, som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere vilkår om arkeologisk undersøkelse.

5. Hensynssoner

5.1. Sikringszone grunnvann

Hensynssonene sikrer områder til vannforsyning/brønner. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områdene.

5.2. Bevaring kulturmiljø (H570)

Området er buffersone for kulturminnet som er båndlagt etter lov om kulturminner, sone H730. Det skal ikke gjøres anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet.

5.3. Båndleggingszone etter lov om kulturminner (H730)

Båndlagt etter lov om kulturminner av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger det automatisk fredete kulturminnet (Bogastellet ID 89712). Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor sonen uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

5.4. Sikringszone infiltrasjonsanlegg

Hensynssonene sikrer områder for infiltrasjon til avløpsanlegg. Det er ikke tillatt med tiltak som er til hinder for formålet.

5.5. Hensynssone skred

Nye tiltak på tomter innenfor sonen kan ikke finne sted før tilstrekkelig sikkerhet kan dokumenteres.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse på nye tomter skal det utarbeides situasjonsplan iht. pkt. 3.1.1.2.

Det kan ikke gis igangsetting på bygninger i området før 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.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Adkomst, parkering og tekniske anlegg skal også være etablert iht. planen.

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, slokkevann, avløp, adkomst/vei). Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet.

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.