



NESBYEN KOMMUNE

Vedtatt dato: 30.04.2026

Dato for siste ending: 06.05.2026

## Reguleringsplan for Øvre Foss 6

### DETALJREGULERING

PlanID: 01202306

Saksnummer: 2023/1099

Vedtatt i Nesbyen kommunestyre den 30.04.2026 sak 41/2026

---

*Plan- og bygningslova § 12-7 er hjemmelen for reguleringsbestemmelser. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Bestemmelsene utdyper og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.*

## 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur ved Volelie i Nes Nordmark.

### PLANOMRÅDET BESTÅR AV FØLGENDE FORMÅL:

- Bebyggelser og anlegg (§12-5 nr.1)
  - Fritidsbebyggelse-frittliggende (**FBF**)
  - Vannforsyningsanlegg (**VF**)
  - Avløpsanlegg (**RA**)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
  - Veg (**V**)
  - Annen veggrunn – grøntareal (**AV**)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr.5)
  - LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (**LNFR**)
  - Friluftsmål (**FL**)
- Hensynssoner (§12-6)
  - Sikringssoner (§11-8 a.1)
    - Grunnvannsforsyning (**H120**)
- Bestemmelsesområde
  - Midlertidig anlegg- og riggområde (**#2**)

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 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 og fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

### 2.2 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

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

### 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.

Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd.

Bygg skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 2 meter og ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra byggets vegg.

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 i forhold til omgivelsene.

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

#### *Farger og materialer*

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger og taket skal tekkes av torv, tre 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.

Utvendig behandling med jernvitrol er tillat.

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

Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

#### *Antenner/Parabol*

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

### *Flaggstenger*

Flaggstenger er ikke tillatt.

### *Belysning*

Utebelysning skal være fast montert på bygningsvegg eller oppunder takskjegg.

Det tillates kun utebelysning med skjult lyskilde.

Lyspunkt på portstolper, gjerder og liknende tillates ikke.

### *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 UBEBYGD 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 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.
- Trådgjerder eller midlertidige nettinggjerder/byggegjerder er ikke tillatt, da dyr har lett for å vikle seg inn i de og bli sittende fast.
- Strømgjerder tillates ikke utover bruk i landbruksmessig sammenheng da denne type gjerder krever daglig tilsyn.

## 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 utnyttning.

## 2.7 STRØM/VANN/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).

## 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

#### FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE (FBF)

##### *Grad av utnytting*

Tomter gis maksimal BYA = 211 m<sup>2</sup> inkl. parkering på 36 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.

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>.

##### *Tverrloft/Oppstue*

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

##### *Høyder*

Hytta kan ha maks. mønehøyde = 5,5 meter. Hytte med tverrloft/oppstue kan ha maks. mønehøyde = 6,5 meter. Tverrloft/oppstue tillates for alle tomtene innenfor planområdet.

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 pilerer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 meter.

#### VANNFORSYNINGSANLEGG (VF)

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

#### AVLØPSANLEGG (RA)

Innenfor området regulert til avløpsanlegg (RA), kan det etableres avløpsanlegg/reanseanlegg 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)

#### VEG (V)

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveger enn de som er vist på plankartet. Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv.

Alle interne veger er private adkomstveger.

### 3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)

#### LNFR-AREAL FOR NØDVENDIG TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET

##### NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG (LNFR)

Grøntområdene som grenser mot myrområdet sør for planområdet, er regulert til LNFR.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus osv. kan etableres innenfor områdene regulert til LNFR.

#### FRILUFTSFORMÅL (FL)

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

## 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

---

### 4.1 GRUNNVANNSFORSYNING (H120)

I sikringszone for grunnvassforsyning er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller anna fare for drikkevassforsyning.

### 4.2 BESTEMMELSESOMRÅDE – ANLEGG OG RIGGOMRÅDE (#2)

Områder for massedeponi/riggplass kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Midlertidig område for massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og settes i stand som: Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF)

I området #2 skal riggplassene sikres med fysisk sperring i den periode arealene benyttes til dette formålet. Sperringen skal oppføres slik at den sikrer at beitedyr ikke kommer til skade.

## 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 5.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til avløpsnett og renseanlegg.

- 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).
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for veg, vann, avløp og strøm frem til tomten. Før det gis ferdigattest for fritidsboliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.
- P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.

## 5.2 FØR DET KAN GIS IGANGSETTINGSTILLATELSE

- 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.