



Reguleringsbestemmelser Detaljregulering Senterområde Nord 2

Nesbyen kommune

PlanID 01202305

08.04.2025

Saksnummer 2023/880

1. Planens hensikt

Fortette med 6 nye fritidstomter innenfor eiendommen gnr. 56 bnr. 45. Adkomsten inn til planområdet vil foregå via Nattenvegen og Glimmervegen.

Planområde består av følgende formål:

- 1) Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende
 - Vannforsyningsanlegg
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftsmål
- 4) Hensynssoner (§ 12-6)
 - Hensyn grønnstruktur
 - Område for grunnvannsforsyning

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Plankrav

- a) I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1: 500 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt.

forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing/ lagerareal, lek og opphold likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse. Overflater på veger og plasser samt håndtering av overflatevann skal angis.

- b) Nødvendige massedeponi (regulerte og evt. nye) skal angis i forbindelse med byggesøknad/ rammesøknad for infrastruktur (veg og VA).

2.2. Om kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Buskerud fylkeskommune v/kulturvernseksjonen, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd.

2.3. Om utførelse av ubebygde områder

- a) Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet.
- b) Ledninger for strøm, telefon ol. skal føres via jordkabel.
- c) Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig.
- d) Sår etter ledningsgrøfter V/A samt kabelgrøfter som anlegges i grøntareal innenfor planområdet skal beplantes eller tilsås.

2.4. Radonsikring

- a) For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5).

2.5. Universell utforming

- a) Ved utbygging og utforming av anlegg (adkomst bygg/lekeplass, utforming av gang- og sykkelveg) skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK10 kap. 8 og 12.

2.6. Overvann

- a) Håndtering av overvann skal angis på situasjonsplan jfr. pkt. 2.1 a, og skal fortrinnsvis skje å egen grunn, men med muligheter for kontrollert videreføring til friområde, veggrøfter og bekker i området.
- b) Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet og med en sikkerhetsmargin på + 20%
- c) I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvann er ivaretatt på tomte og evt. konsekvenser for nedenfor beliggende områder.
- d) Overvann fra kjørevegarealene kan avrennes mot eksisterende friområder og bekker i området.

2.7. Parkering

For frittliggende fritidsboliger gjelder følgende krav:

- a) Minimum 2 p-plasser pr. boenhet.
- b) Carport/garasje regnes som biloppstillingsplass. Parkering inngår i total utnyttelsesgrad.

2.8. Bebyggelsen

- a) Bebyggelsen skal oppføres i tre og kles med stående eller liggende panel eller utføres i tømmer. Deler av fasaden kan være naturstein. Eventuelt grunnmur over 1 m skal utføres som tørrmur eller forblendes med stein. På underetasjer skal fasader kles med tre, ev. partier med forblendet steinmur. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.
- b) Alle hovedtakflater skal kles med torvtak eller tretak i mørkbeiset overflate.
- c) Bygninger på samme tomt skal males/ beises i samme farge. Det skal brukes mørke tjærefarger eller matte "jordfarger" som finnes naturlig i terrenget, og som bidrar til å gi bygningene en avdempet virkning i omgivelsene.

2.9. Gjerder, stengsler, flaggstenger, antenner, reklameskilt med mer i områder med fritidsbebyggelse

Oppsetting av gjerde kan skje etter følgende regler:

- a) Som skjerm mot tilgrensende tur-/gangveger, stier, løyper og lignende.
- b) Inntil 30 % av tomte, men maksimalt 400 m², inkl. hovedhytta kan gjerdes inn. Dersom ikke inngjerding velges kan det oppføres inntil 80 meter gjerde.
- c) Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig og i moderat grad, tillatt inngjerding økes. (Gjelder når avstanden mellom bygg i tun er mindre enn 8 meter).

- d) Der avstanden mellom hovedhytte og anneks er mer enn 8 meter kan anneks inngjerdas separat og da med en gjerdeavstand på maksimalt 2 meter fra vegglin. Slik inngjerding teller ikke med i det samlede arealet.
- e) Der felles grensegjerde ikke benyttes, skal avstanden mellom gjerder være minimum 4 meter.
- f) Gjerder skal utføres som tradisjonell ski-/hongard, tørrmur av sprengstein eller tilsvarende og skal ha en maksimal høyde på 1,1 meter. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes. Der det er mulig skal grind vende utover.
- g) Midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd tillates i beitesesongen.
- h) Portaler tillates ikke grunnet adkomst for utrykningskjøretøy.
- i) Kommunen kan pålegge grunn-/tomteeier oppsett av gjerde som sikring.
- j) Som alternativ til omfangsbestemmelsene under punkt 2.9, kan hele eller naturlige deler av hyttefelt søkes inngjerdet.
- k) Flaggstenger, spir/klokketårn, antennemaster samt parabolantennar og lignende over mønet tillates ikke.

2.10. Anleggsdrift

- a) Støy- og støvplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanleggingen).
- b) Tyngre anleggstrafikk/ virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl. 07.00 - 19.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager. Bestemmelsene gjelder ikke varelevering.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fritidsbebyggelse frittliggende

- a) I områdene FRF og tomtene T1-T6 tillates fritidsboliger. Det tillates utleie av hytte.
- b) Maksimal tillatt BYA pr. tomt = 211 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m² og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.
- c) Maksimal tillatt BYA for anneks og uthus = 50 m².
- d) For mindre tomter under 700 m²: Maksimal BYA = 136 m² inklusive utvendig parkering på 36 m².
- e) Det er kun tillatt med en hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.
- f) Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

- g) 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 m. Maksimal mønehøyde for hytte med tverrloft/oppstugu er 7,0 meter. Maksimal mønehøyde på hytte uten tverrloft/oppstugu er 5,5 meter. For hytte med pulttak/dobbelt pulttak er øvre gesimshøyde 5,5 m. For bod, garasje og anneks er maksimal mønehøyde 3,5 meter. Høyder måles i henhold til Tekniske forskrifter §6-2.
- h) Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:2,5 tillates ikke bebygd. For områder med større gjennomsnittlig bratthet enn 1:4, kreves spesielt tilpassede bygg. Her kan hovedhytte oppføres med sokkel-/underetasje. Det tillates ikke da oppstugu/tverrloft. Fyllinger skal ikke overskride 2 meter og ikke strekke seg lenger enn 3,0 meter (målt fra topp fylling) fra byggets vegglin. Forholdet mellom skjæring / fylling skal holdes i innenfor 60/40 %.
- i) Hyttas lengderetning skal følge høydekonturene. Hovedmøne-/gesimsretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Taktekking kan være torv, bord, skifer/stein eller shingel som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.
- j) Nye bygg skal ha saltak, pulttak eller dobbelt pulttak med vinkel mellom 22 og 35 grader.
- k) Det tillates sammenslått inntil 2 tomter med rammer i hht. § 3.2 punkter a - j. Sammenslåing av tomter behandles som en mindre endring av reguleringsplan i forbindelse med byggesøknad.

3.1.2. Vannforsyningsanlegg

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.

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

Privat kjøreveg

- a) Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat veg.
- b) Skjæringer og fyllinger skal tilsås med grasfrøblanding tilpasset vekstområde.
- c) Adkomstpiler angir kun på hvilken side av tomte som skal ha adkomst.

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

Friluftsmål (FL)

- d) Området skal i hovedsak nyttes som en parkmessig buffer rundt fritidsbebyggelsen. Det tillates opparbeidet stier / skiløyper og anlegg som naturlig hører hjemme i et friluftsområde.
- e) En generell gjennomhogst og tynning tillates før utbygging. Etter utbygging tillates kun skogsdrift som en forsiktig tynning. Flatehogst tillates ikke.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§12-5 nr. 6)

4.1. Hensyn til grønnstruktur

Det tillattes ikke inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag. Unntak er der nødvendig infrastruktur (VA og EL) og felles sti-system ut til omkringliggende friluftsområdet krysser bekke- og vanndrag. Eventuelle slike tiltak skal prosjekteres og utføres på en slik måte at åpne vann- og flomveier sikres.

4.2. Område for grunnvannsforsyning

I sikringssone for grunnvannsforsyning er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyning.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1. Før 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 Alfavegen 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.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være tegnet sanitærabonnement for den aktuelle tomta.

5.2. Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelser for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal foreligge godkjent tilknytning til ledningsanlegg og renseanlegg. 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.

5.3. Strøm/tele/data

Før godkjenning av byggesøknader på tomtene T1, T4 og T6 skal kabelgrøft legges utenfor vedtatt byggegrense i h.h.t. inngått avtale mellom utbygger og Hallingdal kraftnett.