



Nesbyen kommune

# Del av Myking, Nesbyen kommune.

**REGULERINGSBESTEMMELSER GNR/BNR.: 53/5,58/32,78/59 m.fl.**

---

Oversendt til kommunal behandling: 23.05.2011.  
Behandlet i teknisk utvalg: 23.08.2011 sak 43/11, 17.03.2015 sak 16/15  
Egengodkjent av kommunestyre: 09.04.2015 sak 22/15

**PLANID: 01200907.**

---

Dato for revisjon av bestemmelsene: 20.09.2024

Dato for revisjon av plankartet: 04.12.2023

---

Revidert etter endring 15.11.2019, ref 19/00309

Revidert etter endring 31.10.2024, ref 2022/2025

## GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Planområdet er inndelt i regulerings-områder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1-H21.
- område for eksisterende fritidsbebyggelse, EF1 til EF6.

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

- område for kjøreveg, p\_V1-p\_V10.
- annen veggrunn.
- annen veggrunn, grøntanlegg.
- område for parkeringsplass.
- område for veg, traktorveg.
- trase for teknisk infrastruktur, Tt1.

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

- område for landbruksformål, LNFR.
- område for landbruksformål, kombinert formål, Ls1.

### 4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, (PBL § 12-5, nr.6).

- friluftsområde i sjø og vassdrag.
- område for båthus, B1-B3.

### 5. Hensynssoner, (PBL § 12-6).

- Hensyn til nyere tids kulturminne, h\_570.



## §1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1).

### 1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1 - H16

#### **UTNYTTING/BEBYGGELSEN**

Maksimalt tillatt bebygd areal pr. tomt for tomtene H1 til H21 er angitt i tabellen under. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med 36 m<sup>2</sup>/tomt. Det tillates inntil 3 bygg pr. tomt. For anneks, garasje, bod og lignende er maksimal tillatt bebygd areal pr. bygg, BYA = 50 m<sup>2</sup>. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Tomtnr:	Areal (≈m <sup>2</sup> )	BYA (m <sup>2</sup> , inkl park.):	BYA (m <sup>2</sup> , eks park):	Maks BYA hovedbygning:
H1	1600	210	174	150
H2	1000	210	174	130
H3	1100	210	174	130
H4	3600	250	214	150
H5	2200	250	214	150
H6	2200	250	214	150
H7	2200	250	214	150
H8	1200	210	174	130
H9	1300	210	174	150
H10	900	210	174	130
H11	1100	210	174	130
H12	2400	250	214	150
H13	1050	180	144	110
H14	1050	180	144	110
H15	1500	180	144	110
H16	2500	210	136	150
H17	1160	210	174	150
H18	1300	210	174	150
H19	1400	210	174	150
H20	1500	210	174	150
H21	1500	210	174	150

For hovedhytte skal mønehøyde ikke overstige 5,5 m og gesimshøyde på hovedtak ikke overstige 3,6 m; alt regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. For anneks, garasje og uthus skal mønehøyde ikke overstige 3,8 m og gesimshøyde ikke overstige 2,9 m; alt regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre tak over inngangsparti ol. kan ha annen takvinkel. Samlet BYA for terrasse/platting pr. bygning er inntil 20 % av byggets BYA. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

For tomt H12 gjelder:



## Nesbyen kommune

Tomt H12 kan bygges med sokkeletasje. Det tillates synlig grunnmur på inntil 2,45 meter på 1 av byggets sider (gavl), ellers skal grunnmurshøyden ikke overstige 0,75 meter. Forøvrig er bestemmelsene tilsvarende som for H1-H12.

### ***PARKERING***

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning med BYA = 36 m<sup>2</sup>, jfr. TEK10.

### ***BYGGESØKNAD***

Sammen med byggesøknad / melding om tiltak skal det framlegges

- situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering
- eksisterende og ny vegetasjon
- terrenginngrep
- disponering av overskuddsmasser
- system for behandling av overflatevann
- grøfter for tekniske anlegg m.m.

Dette skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Ved behandling av byggetillatelse skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

### ***UTFORMING/BYGGESKIKK***

Som synlige fasadematerialer skal det etterstrebtes å benytte lite bearbeidede 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 må ikke benyttes på breie vindskier og på breie omramninger rundt vinduer. Store vindusflater uten oppdeling tillates ikke.

### ***BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.***

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng.

Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes slik at det får et naturlig utseende seinest påfølgende vekstsesong.

### ***VANN/AVLØP.***

All bebyggelse med innlagt vann skal være tilknyttet godkjent avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet. Det kan bores etter vann på egen tomt.

### ***ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG***

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. legges som jordkabel langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp.

### ***GJERDER, FLAGGSTENGER***

Eksisterende gjerder skal benyttes som felles gjerde så langt det er mulig. Det tillates ikke oppsatt nye gjerder i området med unntak av der hvor felles inngjerding ikke er praktisk mulig, eller det er nødvendig på grunn av personsikring. Oppføring av nye flaggstenger er ikke tillatt.



## **1.2 Område for eksisterende fritidsbebyggelse, EF1 til EF6.**

Områdene EF1 til EF6 er områder med eksisterende fritidsbebyggelse der eksakt grenseforløp ikke er kartfestet. Eiendommene er i planen forsøkt lagt inn med eiendomsgrenser slik de er i marka (rasterinnpass fra utskiftning). Grenseforløp er angitt med eiendomsgrenser (1203), eller formålsgrenser (1202). For disse eiendommene blir byggeområdet regnet innenfor faktisk eiendomsforløp i marka. Generell byggegrense er 4 meter fra eiendomsgrense. Ved tilbygg til eksisterende bebyggelse kan bygningsmyndighetene fravike angitte høydebestemmelser, forutsatt at byggehøyden ikke går ut over det som tidligere er godkjent.

Maksimalt tillatt bebygd areal pr. tomt er  $BYA = 210 \text{ m}^2$ , der parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med  $36 \text{ m}^2/\text{tomt}$ . Maksimal tillatt BYA, medregnet parkering, skal allikevel ikke overskride  $\%BYA = 15 \%$ . Ellers tilsvarende bestemmelser som punkt 1.1.

Unntak fra tillatt bebygd areal pr. tomt gjelder for område EF2 (Gnbr 54/14). Maksimalt tillatt bebygd areal er  $BYA = 245 \text{ m}^2$ . Parkeringsarealet tillattes som et tillegg til beregningsgrunnlaget med  $36 \text{ m}^2/\text{hytte}$ . Ellers tilsvarende bestemmelser som punkt 1.1

## **§2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.2).**

### **2.1 Område for privat kjøreveg, p\_V1-p\_V10.**

Adkomst til området skjer via eksisterende privat veg (p\_V1), Mykingvegen. For veg p\_V1 er samlet regulert vegbredde inntil 5 meter. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

For veg p\_V2 til p\_V10 er regulert vegbredde vist på plankartet. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

### **2.2 Annen veigrunn.**

Arealet er avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Formålet kan inngå som område for privat kjøreveg ved ombygging/opprusting av etablerte veger.

### **2.3 Område for annen veggrunn, grøntareal.**

Areal som fungerer som vegetasjonsskjerm mot tilstøtende vei/parkeringsareal. Kan benyttes som snøopplag.

Mellom tomt H2 og område EF1 er det avsatt areal til å omlegge eksisterende bekk som krysser tomt H1 og H2.

Veggrøft for vei p\_v9 må opparbeides slik at den kan være førende for helårsbekk. Dette innebærer også at rør under avkjøring til tomt H1 og H2 må dimensjoneres slik at vann kan passere uansett årstid.



Nesbyen kommune

Det må gjøres mindre flomsikringstiltak og samletiltak der bekk krysser p\_V2. Tiltak vil være avhengig av potensiell flomfare. Tiltaket skal være målrettet og funksjonelt.

#### **2.4 Område for parkering.**

Området vist som parkering er eksisterende parkeringsplass langs Mykingvegen, og parkering/møteplass langs pV\_4.

#### **2.5 Traktorveg**

Området vist som traktorveg er eksisterende traktorveg ned til Mykingsjøen.

#### **2.6 Trase for teknisk infrastruktur.**

Området vist som trase for teknisk infrastruktur er korridor med avløpsnett til Myking renseanlegg. Det tillates ikke tiltak som kan skade teknisk infrastruktur lagt i bakken.

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

#### **3.1. Område for landbruksformål, LNFR.**

I området kan det drives landbruk. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak er nødvendige traseer og anlegg for vann og andre tekniske installasjoner (f.eks. trafo).

#### **3.2. Område for landbruksformål, annet hovedformål, Ls1 (setertun).**

Innenfor området er det ei eldre utløe og en gammel steinmur som tidligere har vært bebygget med et seterhus. Seterhuset tillates gjenoppbygd på muren i tradisjonell stil. Samlet grunnflate for bygget skal ikke overstige  $BYA = 95 \text{ m}^2$ . Maksimal møne- og gesimshøyde henholdsvis 4,6 meter og 3,3 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Området kan ikke fradeles hovedbølet.

### **§4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, (PBL § 12-5, nr.6).**

#### **4.1 Friluftsområde sjø og vassdrag.**

Området viser Mykingsjøen med tilhørende strandlinje.

#### **4.2 Område for båthus, B1 og B2 og båttopplag B3.**

Området B1 er eksisterende båthus. Innenfor området B2 tillates oppført båthus der maksimalt tillatt bebygget areal er,  $BYA = 20 \text{ m}^2$ , maksimal mønehøyde 3,0 meter fra gjennomsnittlig terreng, og takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader. Båthuset skal oppføres i laft med bordtak. Båthus innenfor B1 og B2 kan ikke benyttes som fritidshus / til varig opphold. Området B3 er tre tidligere fradelte båt plasser for lagring av båter.



## **§5. HENSYNSSONER, (PBL § 12-6).**

### **5.1 Hensynssone, nyere tids kulturminne, h\_570.**

Område med kulturminne av lokal verdi. Steinmur med høyde ca. 0,5-07 meter skal bevares. Bebyggelse tillates ikke oppført i en avstand på 2.5 meter fra senter mur.

### **5.2 Hensynssone, biologisk mangfold h\_570**

På tomt H15, gbnr. 53/37, er det registret forekomster av biologisk mangfold som er interessant for videre bevaring. Kommunen har regulert inn byggegrense på eiendommen slik at hensynet til biologisk mangfold skal tas tilstrekkelig hensyn til.

## **§6. FELLES BESTEMMELSER**

### **6.1 Forholdet til kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernaveiling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

### **6.2 Byggegrenser**

Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4 meter fra fastlagt eiendomsgrense.

## **§7. REKKEFØLGEKRAV**

- 1. Eiendommen gbnr. 58/114 kan gis et tillegg på inntil 350 kvadratmeter i sørøst for å bedre tomtas arrondering. Forutsetningen er at det avholdes ny kartforretning.*
- 2. Det gis ikke igangsettingstillatelse i byggesak før det foreligger bekreftelse på at utbygger av aktuelle tomt har kjøpt andel i renseanlegget og at denne andel er tiltenkt omsøkt tomt.*
- 3. Det er et krav at aktuelle veger skal være etablert før byggestart.*
- 4. Bekk som pr. i dag går over tomt H1 og H2 må legges om slik forklart i planbestemmelsene pkt. 2.3 og saksfremlegg før igangsettingstillatelse for tomt H1 og H2 godkjennes.*
- 5. Flomsikringstiltak for bekk ved veikryssing p\_V2 må gjennomføres før godkjenning av igangsettingstillatelse for H14 og H13.*
- 6. Det skal foretas en 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.*
- 7. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge igangsettingstillatelse på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, adkomst/veg).*
- 8. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, skal det foreligge midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, adkomst/veg), samt el-nett være etablert og tilknyttet fritidsboligen.*