



Nesbyen kommune

Dato: 31.07.22

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

## Reguleringsplan for Syningen 2

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

**Gnr./bnr. 56/201 og deler av 56/1137, i Nesbyen kommune**

PlanID: 01201907

Saksnummer: 2021/1663

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse i områdene F11 og F12, innenfor gjeldende kommunedelplan for Natten-Tverrlie. Områdene er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. Planen vil erstatte gjeldende detaljreguleringsplan for Syningen, planid 02199901.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kommunen og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune skal varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

#### 2.2 Byggesøknad.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i m 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

For området KBA skal det utarbeides situasjonsplan/utenomhusplan som viser hvordan bebyggelse, internveger, parkering, grønnstruktur mv blir løst for hele området før rammesøknad/igangsettingssøknad blir behandlet.

#### 2.3 Bygningers plassering.

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Hovedhyttas lengderetning skal følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bygninger skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet.

Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:2,5 tillates ikke bebygde. For områder med større gjennomsnittlig bratthet enn 1:4, kreves spesielt tilpassende bygninger.

Fyllinger og skjæringer skal på best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Tilsåing og oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

Flaggstenger, spir/klokketårn, antennemaster, tv/parabol-antennene og lignende over mønet er ikke tillatt.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

## **2.4 Bygningers utforming.**

### *Form og takutforming.*

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse. Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35°.

### *Farger og materialer.*

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger.

Alle tak skal tekkes av naturmaterialer som tre, torv 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.

Grunnmurer skal være i mørk grå farge og/eller forblendes med stein. Store ubrutte vindusflater på fritidsboliger tillates ikke.

## **2.5 Ubebygde areal.**

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

### *Grøfter.*

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til og tilsås.

### *Gjerder.*

Inntil 30 % av tomten, maks 400 m<sup>2</sup> inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding. Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig, tillatt inngjerding økes til inntil 40 % av tomten. (Gjelder når avstand mellom bygg i tun er mindre enn 8 meter).

## **2.6 Strøm/vann/avløp/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.

Øvrig overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

## 2.7 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).

## 2.8 Universell utforming.

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig.

# 3. Arealformål

---

Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Fritidsbebyggelse – konsentrert

Skiløypetrase

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

Vei

Annen veigrunn - grøntareal

Parkering

Vannforsyningsnett

Avløpsnett

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

Turdrag

### **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)**

Friluftformål

# 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

### 4.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende.

#### Generelt

Anneks regnes ikke som egen bruksenhet.

Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks. Inntil 3 tomter kan slås sammen og utnyttingsgraden økes tilsvarende. Maks 4 bygg pr tomt.

### Grad av utnytting

- **Utnyttelse pr tomt for tomtene 7-14**

For tomtene 7-14 skal utnyttingsgrad ikke overstige mer enn 13 % med tillegg av parkering, se tabell. Anneks og uthus kan hver for seg være 40 m<sup>2</sup> BYA.

Tomt	Areal	Utnyttelsesgrad % BYA= 13%	Maks m <sup>2</sup> hovedhytte	Parkering i tillegg til BYA utnyttings- graden
7	2,25 daa	293 m <sup>2</sup>	250	36 m <sup>2</sup>
8	2,66 daa	346 m <sup>2</sup>	300	36 m <sup>2</sup>
9	3,10 daa	403 m <sup>2</sup>	300	36 m <sup>2</sup>
10	3,03 daa	394 m <sup>2</sup>	300	36 m <sup>2</sup>
11	3,16 daa	411 m <sup>2</sup>	300	36 m <sup>2</sup>
12	3,43 daa	446 m <sup>2</sup>	300	36 m <sup>2</sup>
13	3,27 daa	425 m <sup>2</sup>	300	36 m <sup>2</sup>
14	2,41 daa	313 m <sup>2</sup>	250	36 m <sup>2</sup>

- **Utnyttelse pr. tomt inntil 1900 m<sup>2</sup>.**

Maks. BYA = 286 m<sup>2</sup> inkl. 36 m<sup>2</sup> parkering. Hovedhytte maks. BYA = 188 m<sup>2</sup>.

Anneks/garasje/uthus: Maks. BYA = 40 m<sup>2</sup> (pr. bygg).

Det kan kun oppføres én bruksenhet pr. tomt.

- **Utnyttelse pr. tomt over 1900 m<sup>2</sup>.**

Maks. BYA = 400 m<sup>2</sup> inkl. 36 m<sup>2</sup> parkering. Hovedhytte maks. BYA = 300 m<sup>2</sup>.

Anneks/garasje/uthus: Maks. BYA = 40 m<sup>2</sup> (pr. bygg).

Det tillates inntil 2 bruksenheter pr tomt.

### Tverrloft oppstugu

- **Tomt 21-52**

Tverrloft/ oppstugu tillates ikke.

- **Tomt 7-20**

Tverrloft/ oppstugu kan godkjennes på hytter dersom forholdene på tomta tilsier det.

Tverrloft/oppstue skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstue tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

### Høyder

Hovedhytta kan ha maks. mønehøyde = 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der det tillates tverrloft/oppstue kan det være maks. mønehøyde = 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

#### 4.1.2 Fritidsbebyggelse – konsentrert.

##### Grad av utnytting

##### **Utnyttelse pr. tomt**

For tomtene 1-6 skal utnyttingsgrad ikke overstige mer enn 13 % BYA med tillegg av parkering, se tabell. Tomtene kan deles i to og ved deling skal utnyttelsesgrad for hver del fortsatt ikke overstige 13 % BYA med tillegg av parkering. Plassering av bygg og delegrensse avklares i søknad om fradeling. Inntil 4 bygg pr. tomt. Anneks/garasje/uthus tillates.

Tomt	Areal før deling	Utnyttelsesgrad % BYA= 13 %	Parkering i tillegg til BYA ved en tomt	Parkering i tillegg til BYA ved to tomter
1	2,19 daa	285 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
2	3,18 daa	413 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
3	2,90 daa	377 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
4	2,42 daa	315 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
5	2,44 daa	317 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
6	2,31 daa	300 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

Dersom tomt ikke deles skal hovedhytte ikke utgjøre mer enn 250 m<sup>2</sup> og det er maks 4 bygg per tomt. Anneks og uthus kan hver for seg være 40 m<sup>2</sup>.

##### **Tverrloft oppstugu**

Tverrloft/ oppstugu kan godkjennes på hytter dersom forholdene på tomta tilsier det.

Tverrloft/oppstue skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstue tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

##### **Høyder**

Hovedhytta kan ha maks. mønehøyde = 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der det tillates tverrloft/oppstue kan det være maks. mønehøyde = 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

#### 4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

I området tillates det fritidsbebyggelse - blokk, fritids- og turistformål (utleie) og næring (hotell, bevertning). Fordelingen skal være minst 30 % fritids- og turistformål (utleie) og næring (hotell, bevertning).

##### *Grad av utnytting.*

- Maksimal utnyttelse (BYA) skal ikke overstige 25 % av regulert byggeområde.
- Maksimal mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng

##### *Terrengtilpasning*

- Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:2,5 tillates ikke bebygd.

##### *Byggets utforming, farge og materialvalg*

- Bygninger skal i hovedsak ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Det tillates flate tak på deler av bygningene. Takteking skal være torv, bord, skifer/stein eller shingel. Fasader skal utformes med tre, naturstein/betong og glass. Kledning skal ha mørke farger.

#### *Parkering.*

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- ◆ 1,5 p-plass pr. leilighet
- ◆ 1 p-plass pr hotellrom
- ◆ 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup> nytt næringsareal
- ◆ 1 p-plass pr. 300 m<sup>2</sup> tilleggsdel i bygg (tekn. rom, lager, el. lignende).

#### 4.1.4 Skiløypetrasé.

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene og dette kan foretas uten varsling og søknad.

I området kan oppføres byggverk og utføres anlegg og terrenginngrep som har tilknytning til driften av området som skianlegg. I området kan innpasses anlegg for andre vinter- og sommeraktiviteter.

Under prosjektering og utbygging må det legges særlig vekt på at anleggene tilpasses områdets særpreg.

I området kan det foregå landbruksmessig drift som ikke er til ulempe for bruken av området til skianlegg- og andre friluftaktiviteter.

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

### 4.2.1 Veg.

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv. Vegene er privat eid.

Hovedadkomstvegene inn i planområde (V1 og V2) er regulert med 12 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Vegen har regulert vegbredde på 6 meter inklusiv skulder.

De øvrige vegene i planområdet (V3 – V6) er regulert med 10 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Disse vegene har regulert vegbredde på 4 meter inklusiv skulder.

### 4.2.2 Parkering.

Det er regulert inn en felles parkeringsplass innenfor planområdet som skal fungere som gjesteparkering.

525 m<sup>2</sup> av parkeringsarealet skal fungere som midlertidig anlegg- og riggplass under utbyggingen av Syningen 2. Området skal opparbeides til parkeringsplass etter avsluttet utbygging

### 4.2.3 Vannforsyningsnett.

Innenfor planområdet er ett område (VF1) regulert til Vannforsyningsnett.

Innenfor VF1 skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med vannforsyningsnett. Denne bebyggelsen skal i så stor grad som mulig fylles ned og forblendes i forkant. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor området.

#### 4.2.4 Avløpsnett (AV1).

Innenfor planområdet er ett område (AV1) regulert til Avløpsnett.

Innenfor AV1 skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med pumpestasjon for avløpsanlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor området.

### 4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

#### 4.3.1 Turdrag.

Turdragene sikrer god adkomst til eksisterende turstier og omkringliggende natur- og friluftsområder. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten i turdragene og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i turdragene for å synliggjøre overgangen mellom veg og tursti. Sykkelstien kan opparbeides/vedlikeholdes i samsvar med gitt byggetillatelse.

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

#### 4.4.1 Friluftsmål.

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

## 5. Hensynsoner

---

### 5.1 Hensynsone H120 sikringssoner grunnvann

Det er i planforslaget avsatt 5 områder som område for etablering av grunnvannsbrønner /grunnvannsforsyning. Innenfor disse sonene kan de etableres grunnvannsbrønner, samt eventuelt oppføres nødvendig bebyggelse knyttet til brønnene.

I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor disse områdene.

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynsonene som kommer i konflikt med grunnvannsforsyningen.

### 5.2 Faresone ras- og skredfare (H310\_1-H310\_2)

Det kan ikke gjøres terrenginngrep eller bygges innenfor området før det er gjort avbøtende tiltak. Det må i byggesøknad dokumenteres en faglig vurdering av disse tiltak. Eksisterende skog/vegetasjon skal bevares. Kun mindre tynning/vedlikehold av skogen er tillatt slik at en tett bestand av voksskog beholdes over tid.

## 6. Bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde (#1)

Område for midlertidig massedeponi/riggplass kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften.

Område for midlertidig massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og området settes i stand som parkeringsområde i samsvar med plankartet.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

- Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA -plan (vann, slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst, vei, parkering). Vei, vann, avløp og strøm skal være ført frem til tomtegrense.
- 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 skal opparbeides plass til mellomlagring av masser (massedeponi/riggplass) før igangsettingstillatelse for bygg/tomter gis.
- Før det kan gis byggetillatelse på tomtene 50 til 52 skal den etablerte sykkelstien flyttes i samsvar med kart fra Trailhead.
- 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 Tronrudvegen som sin hovedadkomst til hytta.
- Før det gis tillatelse til igangsetting av flere fritidsenheter skal det foreligge plangodkjenning fra Mattilsynet.
- Før tomtene 31,32 og 33 kan fradeles skal det foreligge detaljprosjektering av skredfarene for tomtene.
- Før tillatelse til tiltak kan gis for tomtene 31,32 eller 33 skal skredforebyggende/avbøtende tiltak være utført og dokumentert.
- Det stilles krav om forhåndskonferanse for tomtene 31, 32 og 33 samt bruk av rammetillatelse for utbygging på disse tomtene.