



DETALJREGULERINGSPLAN TOHOVDA, NESBYEN KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

PlanID: 01202006

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Vedtatt dato:

Dato for sist revisjon av bestemmelsene: 19.07.2022

Dato for sist revisjon av plankartet: 19.07.2022

1. Planens hensikt

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse.

Området reguleres til følgende iht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF)
 - Vannforsyningsanlegg (VF)
 - Avløpsanlegg (AV)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (KV)
 - Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (AVT)
 - Parkering (P)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftsmål (FL)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)



2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Situasjonsplan

Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan og terrengprofiler i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert. Situasjonsplanen skal vise eksisterende og bearbeidet terreng og eventuelt mur / konstruksjoner. Alle plan- og profiltegninger skal vise høydeangivelse på terreng og bygningsfasader. Situasjonsplan og terrengsnitt skal også vise plassering av bebyggelse på nærmeste nabotomter hvis dette har betydning for byggesøknaden. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.

2.1.2 Sikring i anleggsperiode

Alle naturområder utenfor avsatte arealformål til utbygging/tomter må sikres med gjerder i anleggsperioden. Disse områdene skal ikke benyttes til lagring eller som riggplass.

2.1.3 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på tomtene og mot vassdrag, hvorav sistnevnte varierer fra 30 m og mindre. Byggegrenser mot vassdrag har spesiell funksjonsverdi for vern av natur og kantvegetasjon tilknyttet vassdrag, jf. vannressursloven § 11.

Byggegrenser gjelder for både hovedbygning og frittliggende sekundærbygninger som garasje, bod uthus, anneks etc., som beskrevet i Plan og bygningsloven § 29-4, og skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Andre terrenginngrep, f.eks. parkering og planering av tomtearealer tillattes utenfor angitte byggegrenser så lenge §§ 2.1.4 og 3.1.1 bokstav c overholdes.

2.1.4 Terreng og natur

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås for å hindre negativ eksponering og fjernvirkning.

Naturlige terrengformer og naturmark, herunder vegetasjon, skal i størst mulig grad søkes bevart rundt tiltakene som utføres, også innenfor private tomter. Verdifulle naturtyper, rødlistarter, solitære trær og / eller gamle trær skal søkes bevart da dette er viktige naturelementer.

Det tillates ikke beplantning av trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel og/eller kan være skadelig for stedegen flora og fauna (dvs. invaderende og/eller fremmede arter).

Vegetasjon skal søkes bevart på steder hvor bebyggelse og anlegg kan gi uheldige silhouettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet.



Det tillates ikke bygge- og/eller anleggsvirksomhet innenfor vassdrag og våtmarksområder, dets randsoner, og/eller innenfor arealer som på noen måte kan drenere eller redusere kvaliteten på disse områdene.

Kantvegetasjon langsmed vassdrag (tjern, bekker, elv etc.) skal bevares, jf. vannressursloven § 11. Hensikt er å hindre tap av kantvegetasjon som kan føre til økt avrenning av næringsalter, økt fare for elveerosjon, degradert habitatkvalitet for vannlevende organismer og reduksjon i biologisk mangfold langs vassdragene.

Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand terreng fortløpende etter ferdigstillelse av bygninger og annet terreng-/anleggsarbeid. Stedegen skogsjord/opprinnelig vegetasjon forutsettes brukt i størst mulig grad ved reparering av sår i terrenget etter prinsippene om naturlig revegetering.

2.1.5 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler, og fortrinnsvis langs kjøreveger. Fellesledninger for vann- og avløpsledninger (VA-ledninger) skal også søkes anlagt i samme grøfter.

Det tillates å legge jordkabler/VA-ledninger utenom kjøreveger bare så lenge dette ikke medfører negative konsekvenser for vassdrag, våtmarksområder og/eller naturverdier og terreng.

2.1.6 Vann- og avløp og overvannshåndtering

Vann- og avløp

Feltet skal tilrettelegges for fritidsbebyggelse med høgstandardløsninger. Vann og avløp skal følge vedlagt vann- og avløpsplan. Det skal foreligge utslippstillatelse etter forurensnings-forskriften.

Vannledninger skal dimensjoneres slik at brannvann sikres innenfor hele planområdet iht. gjeldene kommunale føringer og/eller lover og forskrifter.

Teknisk hus for vann- og avløp skal fortrinnsvis anlegges innenfor avsatt arealformål, «vannforsyningsanlegg» og «avløpsanlegg», men det tillates justert plassering, f.eks. i LNFR-områder («Friluftsmål») (FL) hvis dette anses hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med natur- og friluftinteresser.

Overvann

Uteområder skal ha permeable overflater der overflatevann skal infiltreres på egen tomt/område.

Overvannshåndtering skal være planlagt/dimensjonert for å unngå erodering av terreng og skal tilpasses en potensiell flomsituasjon, og utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring eller fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten.

2.1.7 Strøm og energikilder

Feltet tilrettelegges for fritidsbebyggelse med høgstandardløsninger, herunder innlagt strøm, men det tillates også alternative løsninger som f.eks. at hele eller deler av strømforsyningen oppnås ved f.eks. hjelp av solcelleenergi.



Det bør vektlegges energieffektive bygningsløsninger, f.eks. ved at energibehovet dekkes av fornybar energi, f.eks. bioenergi, solenergi, varmepumper etc.

Teknisk hus for el-/strømnettet tillates plassert tilknyttet vegarealer og LNFR-områder («Friluftsmål» (FL)) så lenge dette ikke kommer i konflikt med natur- og friluftsinnteresser. Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

2.1.8 Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.

2.1.9 Håndtering av bygningsavfall

Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.



3. Rekkefølgebestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge:

- a) Igangsettingstillatelse på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg. Nye vannforsyningsystemer/anlegg skal være registrert, og krever plangodkjenning fra Mattilsynet, jf. drikkevannsforskriften § 18.
- b) Godkjent VA-plan, inkludert overvannshåndtering. Dokumentasjon for at det er tilstrekkelig vannforsyningskapasitet og -kvalitet iht. drikkevannsforskriften for den omsøkte fritidsboligen.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse på én eller flere omsøkte tomter/felt skal tekniske planer, herunder prosjektering av veg, vann og avløp være godkjent av kommunen frem til den respektive tomten/feltet.
- d) Det skal foreligge rigg- og marksikringsplan som viser hvilke arealer som skal brukes til riggområder og plassering av anleggsgjerder for beskyttelse av naturmark.
- e) Det skal dokumenteres at tiltaket ikke er i konflikt med naturmangfold, herunder våtmark, bekker etc., stier og ferdselsårer, kulturminner etc.
- f) Miljøtilstanden til Tovatnet skal være dokumentert i form av prøvetaking av resipientens økologiske og kjemiske tilstand. Prosjektert beregnet belastning på resipienten som avløpsanlegget vil tilføre skal dokumenteres basert på fullført prøvetaking. Resipienten skal overholde miljømålene etter vannforskriften §§ 4 og 12 før det kan gis tillatelse til tiltak.

3.2 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, skal det foreligge:

- a) Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg), samt el-nett være etablert og tilknyttet fritidsboligen.
- b) Ved ferdigattest skal uteareal for tiltaket være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen og/eller annen søknad om tillatelse til tiltak.
- c) Det skal dokumenteres at naturmark er istandsatt og at fortrinnsvis stedegen skogsjord / opprinnelig vegetasjon er benyttet etter prinsippene om naturlig revegetering. Hvis dette gjelder vintersesong skal dokumentasjon ettersendes når det er mulig.

3.3 Bestemmelsesområder

Varighet på bestemmelsesområdene «midlertidig bygge- og anleggsområde» (#1-#2) gjelder frem til hyttefeltet anses ferdig utbygd. Etter dette skal områdene tilbakeføres til sitt respektive arealformål i eget planvedtak. For området #2 gjelder dette imidlertid kun arealer som anses nødvendig for parkering, og resterende areal tilbakeføres til naturmark, jf. § 4.



4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF)

a) Generelt

Innenfor arealet tillates oppført frittliggende fritidsbebyggelse og med tilhørende carport/garasje, bod, uthus og/eller anneks.

Det tillates sokkeletasje på tomter med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Utnyttelsesgrad for tomter følger av bestemmelser for kommuneplan for 2015-2025 og er for tomtestørrelse i denne planen gjengitt i tabellen under:

Utnyttelse pr. tomt over 800 m²	Maks BYA = 211 m ² inkl. parkering på 36 m ² . Anneks, boder, garasje ol. inngår i samlet utnyttning.
Utnyttelse pr. tomt over 1320 m²	Maks %-BYA = 16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m ² per tomt inkl. parkering på 36 m ² . Hovedhytte kan maksimalt være 190 m ² . Anneks, boder, garasje ol. inngår i samlet utnyttning.
Utnyttelse pr. tomt over 1560 m²	Maks %-BYA = 16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride 300 m ² inkludert parkering på 36 m ² . Hovedhytte kan maksimalt være 220 m ² . Anneks, boder, garasje ol. inngår i samlet utnyttning.
Anneks, garasje, uthus og lignende	Maks BYA til sammen for alle bygg = 50 m ² (anneks maks 30 m ² BYA).

Gesims- og mønehøyde for fritidsbolig med tverrloft / oppstugu skal ikke overstige henholdsvis 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Gesims- og mønehøyde for fritidsbolig uten tverrloft / oppstugu skal ikke overstige henholdsvis 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

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

For tomtene 2, 3, 4, 6, 21, 22 og 23 er maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For sekundærbygninger, dvs. carport/garasje, bod, uthus, anneks, o.l. er maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.



Det tillates én (1) hytte-/boenhet per tomt. Anneks skal ikke inneholde alle bo-/romfunksjoner og teller heller ikke som boenhet.

c) Plassering av bygninger

Hytta lengderetning skal følge landskapets terrengform (koter). Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.

Bebyggelsens plassering og utforming skal tilpasses terreng og omgivelser (landskapsbilde), slik at negative terrenginngrep, herunder dominerende skjæringer og fyllinger minimeres. Skjæringer og fyllinger skal ikke avvike mer enn 1.5 meter fra opprinnelig terrengnivå og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets vegglinje. Bygg skal plasseres i tilnærmet massebalanse mellom skjæring og fylling, og inntil forholdet mellom skjæring/fylling med 60/40. For flate tomter tillates kun oppfylling med inntil 0,5 m.

I krevende terreng (brattere enn 1:6) skal det vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r). Smale bygningskropper og/eller oppdeling i mindre enheter skal brukes i krevende terreng for å sikre god tilpasning til terrenget. Tomteareal med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd.

Bygninger skal oppføres på grunnmur/plate på mark. Maksimalt synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0.7 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For bygninger som oppføres med sokkeletasje/kjeller og der synlig grunnmur overskrider 0,7 m i lengden, skal den forblendes med natursten eller tilsvarende kledning.

Grunnmur og pilarer tilknyttet terrasse/veranda skal være maks 1,0 m høy.

d) Utforming, farge og materialbruk

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse. Bygningene skal vektlegges god estetisk form og materialbehandling. Sekundærbygninger, dvs. carport/garasje, bod, uthus og/eller anneks skal oppføres i samme materialer som hovedbygning, og ha en helhetlig og harmonisk utforming.

Fasadene skal være av trematerialer og i deler av fasadene kan det brukes natursten. For trematerialer skal det benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Dører, vindskier og vindus-omramming og/eller annen staffasje skal ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Hvit farge aksepteres som staffasje. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Taktekking skal være shingel, torv, skifer/sten eller mørke trebord. Blanke takflater tillates ikke. Solcellepanel tillates plassert på tak så lenge dette er i et materiale som ikke anses som reflekterende.

Ved behov for terrassering eller underetasje på bebyggelsen skal dette forblendes med natursten alene eller i kombinasjon med kledning av trepanel. Eksponerte forstøtningsmurer på tomten skal oppføres med natursten (tørrmur).

e) Inngjerding



Oppsetting av gjerde skal skje etter følgende regler:

- Som skjerm mot tilgrensende tur-/gangveger, stier, løyper ol.
 - Inntil 30 % av tomta, maks. 400 m² inkludert hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 m gjerde i lengden (uten inngjerding).
 - Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig, tillatt inngjerding økes til inntil 40% av tomta. (Gjelder når avstanden mellom bygg i tun er mindre enn 8 m).
 - Dersom avstand mellom hovedhytte og anneks er mer enn 8 m, kan anneks inngjerde separat og med en gjerdeavstand på inntil 2 m fra veggliv. Slik inngjerding teller ikke med i det samlede arealet.
 - Når felles grensegjerde ikke benyttes, skal avstand mellom gjerder være min. 4 m.
 - Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Det skal benyttes trematerialer. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes.
 - Portaler tillates ikke på grunn av adkomst for utrykningskjøretøy.
 - Kommunen kan pålegge grunneier å sette opp gjerde som sikring.
- f) Annet

Oppsetting av parabolantenner skal plasseres skjermet i forhold til omgivelsene.

Flaggstang, portaler etc. tillates ikke.

Utebelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser.

4.1.2 Vannforsyningsanlegg (VF)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/eller installasjoner med tilknytning til vannforsyningsanlegg, brønner og/eller vannposter. Det tillates små pumpehus over brønner. Pumpehus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

Det tillates mindre justering av vannforsyningsanleggene utenfor arealformålene hvis dette viser seg å være hensiktsmessig.

4.1.3 Avløpsanlegg (AV)

Arealet skal fungere som felles avløpsanlegg for hele planområdet. Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/eller installasjoner med tilknytning til avløpsanlegg/infiltrasjon. Bygninger og installasjoner skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

Det tillates mindre justering av avløpsanlegget utenfor arealformålet hvis dette viser seg å være hensiktsmessig.



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

4.2.1 Kjøreveg (KV)

Arealformålet omfatter maksimal vegbredde (kjørebane + skulder) og eventuelt nødvendig breddeutvidelse.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal sikres trafikksikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer 0,5 meter over planum i siktsone.

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

4.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealformålet viser til arealer utenfor maksimal vegbredde og omfatter grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg. Terrengutslag er visualisert på plankart, men det tillates mindre justeringer.

4.2.3 Parkering (P)

Arealformålet skal benyttes til felles parkeringsareal, manøvreringsplass for større kjøretøy etc.

4.3 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

4.3.1 Friluftsmål (FL)

Arealene skal drives med tilpasning til friluftinteressene i området. Det vil si at vegetasjonen i størst mulig grad bør bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes, men at tynning kan øke kvaliteten på tilgrensende tomter. Eksisterende stier og løyper skal ivaretas slik at tilgjengeligheten opprettholdes.

Det er tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper, men disse skal tilpasses stedet og være naturpreget.

Vegetasjon skal også søkes bevart på steder hvor bebyggelse og anlegg kan gi uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet. Bevaring av vegetasjon er også viktig som skjerm/buffer mellom bebyggelsen og den overordnede naturmarken beliggende ved fritidsbebyggelse.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Alle vannområder skal være offentlig tilgjengelige.



5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Fellesbestemmelser for midlertidig bygg- og anleggsområde

Det tillates ikke noen form for tilvirkning og bearbeidelse av produkter, f. eks knusing av sten etc.

Omgivelsene skal hensyntas ved lagring av masser, og området skal holdes ryddig slik at negativ fjernvirkning begrenses.

Lagring av masser skal ta hensyn til naturlige omgivelser slik at dette ikke virker forringende på naturmangfold, endring av økologiske prosesser etc. Lagring av forurensede masser er ikke tillatt.

Ved istandsettelse av arealer ved avsluttet drift skal det vektlegges god estetikk med naturlige, organiske naturformer på terreng. Arealer som ikke benyttes til underliggende arealformål «parkering» (P) tilbakeføres til naturmark fortrinnsvis etter prinsippene om naturlig revegetering. Avslutning av områdene følges av rekkefølgebestemmelse §3.1.2e.

5.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Området skal kun benyttes til midlertidig eller permanent deponering av kvist, humusrike jordmasser, og/eller masser som vil kunne inngå i en naturlig forråtnelsesprosess på stedet.

5.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

Området kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde, herunder massedeponi av ulike typer masser og oppbevaringsplass for kjøretøy og maskiner. Området kan planeres.

Det tillates ikke at arealene benyttes som langtids oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. Eventuell oppbevaring av maskiner og utstyr skal ha direkte tilknytning til virksomheten på stedet.