



# Detaljregulering F9 – Nesfjellet

## 1. Planens hensikt

*Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert fritidsbebyggelse ved Nesfjellet Alpinsenter i Nesbyen kommune. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre at området fremstår helhetlig og med høy estetisk kvalitet og at hensynet til områdets attraksjonskraft blir ivaretatt med alpintrasé, ski inn/ut, planfrie kryssinger og bilfrie områder innenfor det enkelte delfelt.*

## 2. Arealformål

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse - konsentrert
- Skianlegg - alpin
- Vann- og avløpsanlegg

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

- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

### Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

- Turdrag

### LNF (PBL § 12-5)

- Friluftsmål

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt
- Bevaring kulturmiljø

### Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Planskilt kryssing - #1 og #2
- Omlegging bekk - #3
- Mønehøyde - #4

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4 og 6)

---

- a) Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon seinest påfølgende vekstsesong. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.
- b) Kabler for strøm, telefon, fiber osv. skal legges som jordkabel langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.
- c) For overvannshåndtering skal alle stikkrenner og broer være dimensjonert for 200-års flom.
- d) Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.
- e) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg og felles utearealer.
- f) Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- g) Støy og støvplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T-1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanlegging). Tabell 3 i retningslinje T-1442/16 gjelder for planområdet.
- h) Tung anleggstrafikk/virksomhet tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07:00-19:00, men ikke i høytider (inkl. romjul og påskeuke).
- i) Det er ikke tillatt med etablering av enkeltbrønner.
- j) Byggegrense fra vann- og avløpsledninger er 5m.
- k) Det tillates inntil 900 enheter innenfor planområdet.

### 4. Bestemmelse til arealformål

---

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

##### 4.1.1. **BFR1-BFR11**: Fritidsbebyggelse

**BKB 1**: Fritidsbebyggelse, bevertning og serviceanlegg

**BFK1 og BFK2**: Fritidsbebyggelse – konsentrert

**Det tillates ikke mer enn totalt 900 enheter innen planområdet.**

##### 4.1.1.1. *Krav til situasjonsplan*

Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Situasjonsplanen vises for hele delfeltet. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av feltet skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for og vises bygningsplasseringer og bygningsvolum, atkomst, parkering, felles renovasjonsareal, ledningsgrøfter, overvannshåndtering, uteoppholdsareal, løyper/turveger, vendehammer og siktsoner ved avkjørslser. I siktsoner er det ikke tillatt med installasjoner høyere enn 50cm over bakkenivå. Veger skal prosjekteres. Det skal vises hvordan sikkerhet iht. fallulykker ved skjæringer/fyllinger skal ivaretas. Det skal foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Ved fradeling av enkelttomter skal nye tomtegrenser fremgå i situasjonsplanen. Sammen med situasjonsplan for det enkelte delfelt skal det legges ved dokumentasjon som viser støynivåer og at støykrav iht. T1442/16 er ivarettatt.

Situasjonsplan for BKB1 skal dokumentere at det er sikret adkomst gjennom feltet for videreføring av

adkomstveg til byggeområde F 10 i kommunedelplan Natten og Tverrlie.

#### 4.1.1.2. *Utnytting*

##### 4.1.1.2.1. *BFR1-11*

###### BFR1-11

Innenfor feltene kan det oppføres leilighetsbygg og/eller flermannsboliger. Maks. grad av utnytting er 40%BYA. Maks. mønehøyde er 15 m for leilighetsbygg og 11 m for flermannsboligene med inntil fire enheter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. MUA er 25m<sup>2</sup> per boenhet.

###### BKB 1

Innenfor feltene kan det oppføres leilighetsbygg og/eller flermannsboliger. Det er i tillegg tillatt med bevertning og serviceanlegg innenfor området med inntil 1500 m<sup>2</sup>BRA.

Maks. grad av utnytting er 40%BYA. Maks. mønehøyde er 15 m for leilighetsbygg og 11 m for flermannsboligene med inntil fire enheter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. MUA er 25m<sup>2</sup> per boenhet.

###### BFK 1 og 2

Innenfor feltene kan det oppføres leilighetsbygg og/eller flermannsboliger. Maks. grad av utnytting er 40%BYA. Maks. mønehøyde er 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. MUA er 25m<sup>2</sup> per boenhet.

###### BFK 3 – 11

Feltet er allerede utbygd og har følgende grad av utnytting:

Gbnr 56/1121, 56/112 og 56/1123 har en BYA = 54 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/1217, 56/1266, 56/1267 og 56/1605 har en BYA= 62 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/11218, 56/1219, 56/1220 har en BYA = 72 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/1134 og 56/1135 har en BYA = 75 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/1179 og gbnr 56/1265 har en BYA= 81 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/1133 har en BYA= 91 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/1093, 56/1094, 56/1095 og 56/1118 har en BYA = 96 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/1184, 56/1185, 56/1186 har en BYA = 123 m<sup>2</sup>

Gbnr 56/1119 og 56/1120 har en BYA = 128 m<sup>2</sup>

###### Fritidsbebyggelse - konsentrert

Innenfor feltet kan det oppføres leilighetsbygg. Maks. grad av utnytting er 30%BYA. Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per enhet, med 18m<sup>2</sup> per plass.

Maks. mønehøyde er 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. MUA er 25m<sup>2</sup> per boenhet.

###### Fritidsbebyggelse - frittliggende

Innenfor feltet kan det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse (1 enhet per tomt). Maks. grad av utnytting er 30%BYA. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per enhet, med 18m<sup>2</sup> per plass.

Maks. mønehøyde er 6,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. MUA er 25m<sup>2</sup> per boenhet.

#### 4.1.1.3. *Parkering*

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per enhet, med 18m<sup>2</sup> per plass.

#### 4.1.1.4. Utforming

##### STRUKTUR OG FORM

Ny bebyggelse skal innenfor hvert felt ha et helhetlig preg. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25-35 grader. Mindre innslag av andre takformer er tillatt, men ikke mer enn 10% av takets areal.

For BFK2-12 skal bygningsmassen innenfor det enkelte felt deles opp og ha variasjon i form, høyde og plassering i terreng. Takvinkel skal være lik innenfor hvert felt. Bygg med lengde >40m skal være oppbrutt i volum og fasade.

Interne kjøreveger skal opparbeides med min. 4m bredde.

##### MATERIALER OG FARGER

Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene, eller naturstein/skifer. Synlig grunnmur, og evt. innslag av mur i veggfasadene, skal forblendes med naturstein/skifer eller ha en avdempet gråfarge. Taktekke skal være torv.

##### BELYSNING

Det er kun tillat med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates.

##### FYLING OG SKJÆRING

Skjæring og fylling i tilnærmet noenlunde balanse. Det skal legges særlig vekt på tilpassing mot tilstøtende terreng. Kravene til fylling-/skjæringshøyder er knyttet til terrengendringer for bygningsplassering.

#### 4.1.1.5. Ubebygd areal/uteoppholdsareal

Utesoner skal opparbeides med grøntarealer og/eller fast dekke slik at det er egnet for opphold i alle årstider. Det er tillatt å plassere lekeapparater og sittemøblement i områdene. Alle leilighetsbygg og flermannsboliger innenfor det enkelte delfelt skal være tilsluttet opparbeidet gangforbindelse til alpinløyper og annen tilstøtende grønnstruktur.

For hvert av feltene BFK1-12 kan MUA være felles for det enkelte delområde. Uteoppholdsareal skal plasseres mest mulig sammenhengende slik at de får en hensiktsmessig organisering, størrelse og utforming for ulike brukergrupper. Uterom for felles bruk skal utformes med grunnlag i prinsippene om universell utforming. Med unntak av trapper og opparbeidede gangpassasjer skal kant- og restarealer rundt bebyggelse og små, usammenhengende areal med uhensiktsmessig form, samt areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i uteoppholdsareal. Det skal sikres korresponderende gangmuligheter mellom delområdene.

#### 4.1.1.6. Gjerder, flaggstenger mv..

Det er ikke tillat med flaggstenger, spir/klokkeårn eller antennemaster inkl. parabolantennener.

#### 4.1.2. Skianlegg (§ 12-7 nr. 1 og 4)

Innenfor området kan det etableres nedfartsløyper.

#### 4.1.3. Vann- og avløpsanlegg (§ 12-7 nr. 1)

Innenfor området kan det etableres høydebasseng med tilhørende bygg og anlegg.

### 4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2 og §12-7 nr. 2, 4, 7 og 14)

#### 4.2.1. Veg (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst til området. Reguleringsbredde framgår av plankartet. Veger innenfor planområdet er felles.

#### 4.2.2. Annen veggrunn (§12-7 nr. 1 og 2)

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn ha en grønn utforming.

### 4.3. Grønnstruktur (§12-5 nr3 og §12-7 nr. 1 og 4)

#### 4.3.1. Turdrag (§ 12-7 nr. 1 og 4)

Regulerte turdrag skal sikre ski inn/ski ut gjennom området.

### 4.4. LNF – friluftsmål (§12-5)

Det er kun tillatt med tiltak som fremmer bruken av formålet for allmenn bruk. Vegetasjon skal i hovedsak bevares, men det er tillatt med skjøtting og tynning.

## 5. HENSYNSSONER (§12-6)

---

### 5.1 Bevaring kulturmiljø H\_730 (§11-8, bokstav d)

Sonen omfatter kullgrop, ID-236038. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonen.

## 6. BESTEMMELSESONRÅDER (§12-7)

---

### 6.1 Bestemmelsesområde planskilte kryssinger, #1

#1 Det skal etableres kulvert under alpin nedfart. Kulvert skal være ferdigstilt samtidig med veg på samme strekning. Krav til frihøyde er 4,7 m for planskilt kryssing.

### 6.2 Bestemmelsesområde planskilte kryssinger, #2

#2 Det skal etableres kulvert for alpin nedfart under veg SKV2. Kulvert skal være ferdigstilt samtidig med veg på samme strekning. Krav til frihøyde er 4,0 m, og bredde minimum 7 m, for planskilt kryssing.

### 6.3 Bestemmelsesområde overvann, #3

#3 Overvann og flomvei skal dimensjoneres og sikres for 200-års flom. Bestemmelsesområde #3 omfatter omlegging av bekkeløp.

### 6.4 Bestemmelsesområde mønehøyde, #4

Maksimal mønehøyde innenfor området er 10m fra gjennomsnittlig planert terreng.

### 6.5 Bestemmelsesområde adkomst F 10 #5

Veiadkomst til byggeområde F10 i kommunedelplan Natten og Tverrlie skal sikres gjennom BKB1. Adkomsten skal være felles for BKB1 og F10. Dette skal hensyntas i gjennomføringsfasen for BKB1 med tilrettelegging av adkomstmuligheter enten i bakkeplan eller under terreng frem til østre planavgrensning. Ved adkomstpilen ved østre grense skal adkomsten ikke være under kotehøyde 985 moh.

## 7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 2, 3, 4 og 10)

---

### 7.1 Krav til trafikkanalyse

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/boenheter som benytter krysset fv.214 ved grasdokk x Trondrudvegen som sin hovedadkomst til boligen.

Når det er utviklet 500 enheter skal kommunen vurdere å revidere planen basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag innenfor planavgrensningen.

Ved oppnådd salg av 200 enheter skal det utvikles/bygges nytt returpunkt for renovasjon ved Trondrud.

### 7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

I anleggsfasen er det ikke tillatt å stenge veger før midlertidig tilkomst til boenheter er etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse skal det være godkjent eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og vann og avløpsplan (vann, avløp, strøm og adkomst) og dette skal være ført frem til tomtegrense før tillatelse gis.

### 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på adkomstveger og vann- og avløpsanlegg samt parkeringsplasser som har bruksfunksjon for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

Før brukstillatelse for nye boenheter skal det dokumenteres at støykrav er ivaretatt.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse for hytter/boenheter før det er gitt midlertidig brukstillatelse for vei, vann, avløp, strøm frem til tomten.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor byggeområde BKB1 skal veiadkomst til byggeområde F 10 være opparbeidet frem til østre planavgrensning.

## 8. Dokumenter som gjøres gjeldende for planområdet

---

VA-plan, datert 12.3.2021