



NESBYEN KOMMUNE

Sist revidert: 15.07.2024

## Reguleringsplan for Trollset 3

DETALJREGULERING

PlanID: 01202110

Saksnummer:2021/2340

---

*Plan- og bygningslova § 12-7 er hjemmelen for reguleringsbestemmelser. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Bestemmelsene utdyper og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.*

### 1 PLANENS HENSIKT

---

*Reguleringsplanen for Trollset 3 legger til rette for 45 nye hyttetomter og viderefører 24 eksisterende tomter fra reguleringsplan for Trollset 2. I tillegg legger planen til rette for nødvendig infrastruktur som veg og VA, samt friluftsmål. Planområdet utgjør et areal på ca. 465 daa.*

PLANOMRÅDET BESTÅR AV FØLGENDE FORMÅL:

- Bebyggelser og anlegg (§12-5 nr.1)
  - Fritidsbebyggelse-frittliggende (**FBF**)
  - Skiløypetrasé (**SKI**)
  - Vannforsyningsanlegg (**VF**)
  - Andre typer bebyggelse og anlegg (**ABA**)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
  - Veg (**V**)
- Grøntstruktur (12-5 nr.3)
  - Turdrag (**TD**)
  - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (**GAA**)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr.5)
  - Landbruksformål (**L**)
  - Friluftsmål (**FL**)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr.6)
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (**BSV**)
- Hensynssoner (§12-6)
  - Sikringssoner (§11-8 a.1)
    - Grunnvannsforsyning (**H120**)
  - Faresoner (§11-8 a.3)
    - Ras- og skredfare (**H310**)
  - Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§11-8 c)
    - Hensyn til landskap (**H550**)
- Bestemmelsesområde

- Anlegg og riggområde (#1-#3)

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 BYGGESØKNAD

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

### 2.2 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

### 2.3 BYGNINGERS PLASSERING

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Hovedhyttas lengderetning skal i rimelig grad følge høydekotene i terrenget.

Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygde.

Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 meter og ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra byggets vegglinje.

Oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil.

Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg.

### 2.4 BYGNINGERS UTFORMING

#### *Form og takutforming*

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

#### *Farger og materialer*

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger og taket skal tekkes av torv.

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.

Utvendig behandling med jernvitrol er tillat.

Grunnmurer skal være i sementgrå, eller mørk grå farge og/eller forblendes med stein.

Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

#### *Antenner/Parabol*

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner som kommer over mønehøyden.

### *Flaggstenger*

Flaggstenger er ikke tillatt.

### *Belysning*

Det tillates kun utebelysning med skjult lyskilde.

Utebelysning skal være fast montert på bygningsvegg eller oppunder takskjegg.

Lyspunkt på portstolper, gjerder og liknende tillates ikke.

### *Trampoliner og lekeapparater*

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner.

Det er ikke tillat å sette opp lekeapparater som brytter med bestemmelser for farger og materialer.

## 2.5 UBEBYGD AREAL

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

### *Grøfter*

Ved etablering av grøfter for tekniske anlegg og vegskråninger, samt for annet areal som blir berørt skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til oppussing. Der dette eventuelt ikke lar seg gjøre skal det såes til med naturgress/fjellgress etter oppussing.

### *Gjerder*

Gjerding av deler av tomta er tillatt dersom følgende betingelser oppfylles:

- Inntil 30% av tomta, maks 400 m<sup>2</sup> inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).
- Gjerde kan kun oppføres som skigard (ikke hongard) eller steingard.
- Minimum høyde 1,1 m, maksimum 1,4 m, og så tett at det verner mot hest eller naut.
- Må ikke hindre ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.
- Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes.
- Trådgjerder eller midlertidige nettinggjerder/byggegjerder er ikke tillatt, da dyr har lett for å vikle seg inn i de og bli sittende fast.
- Strømgjerder tillates ikke utover bruk i landbruksmessig sammenheng da denne type gjerder krever daglig tilsyn.

## 2.6 PARKERING

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Det skal regnes 18m<sup>2</sup> BYA pr. biloppstillingsplass. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

## 2.7 STRØM/VANN/OVERVANN

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Takvann fordrøyes på egen grunn og føres ikke ut av den enkelte tomt. Overskuddsvann kan ledes bort via synkekummer med overløp. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

## 2.8 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).

## 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

#### FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE (FBF)

##### *Grad av utnytting*

For tomter under 800 m<sup>2</sup> er maks. BYA = 171 m<sup>2</sup> inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup>.

For tomter mellom 800 m<sup>2</sup> og 1320 m<sup>2</sup> er maks. BYA = 211 m<sup>2</sup> inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup>

For tomter mellom 1320 m<sup>2</sup> og 1560 m<sup>2</sup> er maks. %-BYA=16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m<sup>2</sup> per tomt inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup>. Hovedhytte kan maksimalt være 190 m<sup>2</sup>.

For tomter større enn 1560 m<sup>2</sup> er maks. %-BYA= 16%, men samlet utnyttelse skal ikke overskride 300 m<sup>2</sup> inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup>. Hovedhytte kan maksimalt være 220 m<sup>2</sup>.

Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på maks. BYA = 50 m<sup>2</sup> (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m<sup>2</sup>.

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

##### *Tverrloft/Oppstue*

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

##### *Høyder*

Hytta kan ha maks. mønehøyde = 5,5 meter. Hytte med tverrloft/oppstue kan ha maks. mønehøyde = 6,5 meter. Tverrloft/oppstue tillates for alle tomtene innenfor planområdet.

Tomtene 1-10, 27-35, 42-46 og 117 har en høydebegrensning slik at maks. tillatt mønehøyde = 5,5 meter inklusiv tverrloft/oppstue for disse tomtene.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter, og maks. gesimshøyde = 3,2 meter.

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 meter.

### SKILØYPETRASE (SKI)

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 områder der skiløypetrase krysser vassdrag skal kantvegetasjon bevares i størst mulig grad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i skiløypetrasen for å heve standarden på løypen. Skiløypetrasene har en formålsbredde på 10 meter.

### VANNFORSYNINGSANLEGG (VF)

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.

### ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (ABA)

Innenfor disse områdene kan det oppføres bebyggelse i forbindelse med teknisk drift, samt anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv.

## 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

### VEG (V)

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveger enn de som er vist på plankartet. Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv. Alle interne veger er private adkomstveger.

## 3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

### TURDRAG (TD)

Tur- og sykkelsti som blant annet følger eksisterende VA-trase for Fjellmiljøledningen, samt andre eksisterende og nye foreslåtte stiforbindelser.

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten.

Turdragene skal sikre god adkomst til omkringliggende natur- og friluftsområder. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene, og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i turdragene for å heve standarden på traseen.

### ANGITT GRØNNSTRUKTUR KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (GAA)

Kombinert turdrag og skiløypetrase.

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. Det kan foretas mindre terrengarbeid i turdragene/skiløypetrasene for å heve standarden på traseen.

## 3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)

### LANDBRUKSFORMÅL (L)

Området er avsatt til landbruksformål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak er nødvendige traseer og anlegg for vann og avløp.

### FRILUFTSFORMÅL. (FL)

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.

## 3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (BSV)

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 flomveier sikres. Eventuelle slike tiltak skal prosjekteres og utføres på en slik måte at åpne vann- og flomveier sikres.

## 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

---

### 4.1 GRUNNVANNSFORSYNING (H120)

I sikringsone for grunnvassforsyning er det ikke tillat med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller anna fare for drikkevassforsyning.

### 4.2 RAS- OG SKREDFARE (H310)

Innenfor faresonen kan det ikke oppføres bebyggelse.

### 4.3 HENSYN TIL LANDSKAP (H550)

Innenfor hensynssonen tillates det etablert nødvendig infrastruktur (VA og EL) og felles sti-system ut til omkringliggende friluftsområdet. Tiltak skal prosjekteres og utføres på en slik måte at åpne vann- og flomveier sikres.

## 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

---

### 5.1 BESTEMMELSESONRÅDE – ANLEGG OG RIGGOMRÅDE (#1 - #3)

Områder for massedeponi/riggplass #1 til #3 kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften.

I anleggsperioden skal massedeponi/riggplass sikres/gjerdes inn med sauenetting med permanente stolper/impregnerte stolper og bølgetråd på toppen. Eventuelt kan det benyttes skigard eller plankegjerdet med maksimal lysåpning på 7cm.

Midlertidig område for massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og settes i stand til de aktuelle reguleringsformålet.

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 6.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for veg, vann, avløp og strøm frem til tomten. Før det gis ferdigattest for fritidsboliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.
- P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.

### 6.2 ANNET REKKEFØLGETEMA

- 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 Trondrudvegen som sin hovedatkomst til hytta.