

Dato / dato sist revidert
28.09.2026

Nesbyen kommune

PlanID 202502

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering flomsikring Rukkedøla

Vedtatt i kommunestyret 10.09.2026 i sak 69/2026

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre Nesbyen sentrum og Nesflata mot flom opp til 200-års gjentaksintervall inkludert klimapåslag (sikkerhetsklasse F2, TEK 17 § 7-2). Planen skal legge til rette for etablering av flomsikringstiltak.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, sist revidert 21.09.2026.

§ 1.1 Arealformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
- Fritids- og turistformål (FTU)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

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

- Kjøreveg (KV)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Kollektivholdeplass (KH)
- Parkeringsplasser (PP)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)
- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)
- Park (PA)
- Vegetasjonsskjerm (VS)
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

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

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Hensynssoner (§12-6)

- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder

- Villkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 2. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 2.1 Flomsikring (§ 12-7 nr. 4)

- a) Flomsikringstiltakene skal dimensjoneres ut fra beregnet flomvannstand i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 7-2 «Sikkerhet mot flom og stormflo».
- b) Det tillates ikke utført inngrep, installasjoner, terrengendringer, tilplanting med trær eller større busker, eller andre tiltak som kan svekke flomsikringsanleggenes flomsikringsevne.

§ 2.2 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

2.2.1 Generelt

- a) Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende.
- b) Bygninger skal gis en helhetlig utforming og tilpasses terreng og omgivelser.

2.2.2 Flomsikring

- a) Det skal legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Flomvullen skal tilsås med stedegne vekster, og legge til rette for biologisk mangfold.
- b) Det tillates ikke beplantning med rotsystem som kan bidra til å svekke flomanleggets flomsikringsevne (det vil si flomanleggets tetningskjerne, støttefyllinger, toppdekke og erosjonssikringslag).
- c) Ved utforming av flomsikringstiltaket skal det tas estetiske, sikkerhetsmessige og landskapsmessige hensyn når det gjelder utforming, materialbruk og tilpasning til de nære omgivelsene og bebyggelsen.

§ 2.3 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres på egen grunn, og på en slik måte at det ikke vil medføre fare for skade på byggverk og anlegg på omkringliggende områder. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveger bevares.

§ 2.4 Kulturminner (pbl. § 12-7, nr. 6)

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Dersom det i forbindelse med gravearbeid dukker opp funn som kan være kulturminne, skal arbeidet stanses og regionale kulturminnemyndighet skal få melding for en nærmere gransking på stedet, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 2.5 Naturmangfold (pbl. § 12-7, nr. 6)

- a) Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedartsliste.

- b) Ved håndtering og mellomlagring av masser skal det forhindres introduksjon eller spredning av uønskede fremmede arter og plantesykdommer.
- c) Ved funn av truede arter jfr. Norsk Rødliste for arter, skal det gjøres en risikovurdering og iverksettes nødvendige tiltak for å unngå skade på forekomsten.

§ 2.6 Universell utforming (pbl. § 12-7, nr. 4)

Nyanlegg av områder for lek, rekreasjon, ferdsel og andre offentlige areal skal så langt som mulig utformes med tilgjengelighet for alle.

§ 2.7 Matjord (pbl. § 12-7 nr. 2)

Der matjord må midlertidig omdisponeres, skal A-sjiktet og B-sjiktet på arealene fjernes og mellomlagres i ranker for så å bli lagt tilbake etter endt anleggsperiode. Masser som skal gjenbrukes til etablering av jordbruksareal skal håndteres og mellomlagres på en måte som ivaretar matjordas egenskaper.

§ 2.8 Støy (pbl. § 12-7, nr. 3)

Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

§ 2.9 Luftkvalitet (pbl. § 12-7, nr. 3)

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

§ 2.10 Forurensset grunn (pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.
- b) Før bygging og/eller graving på områder med mistanke om forurensning, skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser. Dersom undersøkelsene bekrefter forurensning, skal det utarbeides en tiltaksplan som viser hvordan forurensningen skal håndteres, og denne skal godkjennes av relevant fagmyndighet før tiltak kan gjennomføres.

§ 2.11 Kabler og ledninger (pbl. § 12-7 nr. 2)

- a) Netteier skal kontaktes ved arbeid med maskiner innenfor 30 meter fra regional høyspentlinje.
- b) Det skal sikres atkomst til netteier sine anlegg i midlertidig og permanent fase.
- c) Det skal ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

§ 2.12 Avkjørsler (pbl. § 12-7 nr. 7)

- a) Avkjørsler er vist med pil på plankartet.
- b) Plassering av avkjørsler er veiledende, men fra hvilken veg tomten skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med friskt, kryss, kurvatur o.l.

§ 2.13 Frisikt (pbl. § 12-7, nr. 7)

- a) Ved veg, gatekryss og avkjørsler tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisktlinjer ifølge enhver tid gjeldende vegnorm.
- b) Innenfor frisktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.

§ 2.14 Byggegrense

- a) Vann og vassdrag:



- i. Fellesbestemmelse: Innenfor byggegrensene er det tillatt med gjennomføring av flomsikringsanlegget langs Rukkedøla og reetablering av gangbruer, samt drift og vedlikehold av anleggene.
 - ii. Der reguleringsplanen ikke angir andre byggegrenser er det en byggeforbudssone på 100 meter fra vann og vassdrag. For nødvendige driftsbygninger og andre anlegg i landbruket, samt for miljøvennlige anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friområder er det en byggeforbudssone på 50 meter fra vann og vassdrag. Når flomsikringsanlegget er etablert vil byggegrense angitt i plankartet være gjeldende.
 - iii. Bygninger, konstruksjoner og andre tiltak som må rives eller flyttes for å etablere flomsikringsanlegget kan reetableres innenfor byggegrensen forutsatt at tiltaket ikke kommer i konflikt med flomsikringsanlegget. Tiltak som skal reetableres innenfor byggegrensen til vassdrag skal godkjennes av flomverkseier.
- b) Offentlig veg:
- i. Fellesbestemmelse: Innenfor byggegrensen er det tillatt med gjennomføring av flomsikringsanlegget langs Rukkedøla, samt drift og vedlikehold av anlegget.
 - ii. Der hvor byggegrense langs kommunal veg ikke framgår av plankartet er det 15 meter byggegrense fra senter veg.
 - iii. Byggegrense mot rv. 7 er 50 meter fra senter veg.
 - iv. Byggegrense mot fylkesveg er 15 meter fra senter veg.

§ 2.15 Parkeringskrav

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m² per plass. Parkering skal løses på egen tomt.

- a) Boliger: 2 parkeringsplasser per boenhet.
- b) Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.
- c) Leilighetsbygg:
 - i. Boenheter mindre enn BRA=65 m²: 1 parkeringsplass per enhet.
 - ii. Boenheter mellom BRA=65-85 m²: 1,5 parkeringsplass per enhet.
 - iii. Boenheter større enn BRA=85 m²: 2 parkeringsplasser per enhet.
- d) Forretning og kontorer: 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal (BRA).
- e) Tjenesteyting: 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA).
- f) Overnattingsbedrift/hotell: 1 parkeringsplass pr. hver 3. seng.
- g) Sykkelparkering: For leilighetsbygg, kontorer, forretning, overnattingsbedrift/hotell og tjenesteyting skal det etableres min. 1. sykkelparkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA). Sykkelparkering skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

§ 2.16 Avfallshåndtering, varelevering og teknisk utstyr

- a) Avfallshåndtering skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og skal godkjennes ved byggesøknad. Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Permanent plassering av container skal godkjennes av kommunen.
- b) Nødvendig teknisk utstyr og innretninger i forbindelse med anlegg for kjøl/frys, vifter, lufting og avtrekk etc., kan kun plasseres/oppføres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen. Varmepumper, vifter o.l. kan ikke plasseres åpent på fasade mot gate.

§ 2.17 Skilt og reklamemateriell

Skilt og reklamemateriell tillates ikke plassert på offentlig trafikkareal, eller slik at det er til hinder for tilgjengelighet for alle. For utforming av skilt og reklamemateriell gjelder fastsatte vedtekter for Nesbyen kommune.

§ 2.18 Bygge- og anleggsfase - flomsikringsanlegg

- a. Trafikksikker fremkommelighet for alle trafikanter skal opprettholdes i hele anleggsfasen. Midlertidige gang- og sykkelveger skal etableres, samt være godt merket og skiltet. Alternative ruter for gående, syklende og kjørende må være trafikksikre og tydeliggjøres gjennom hele anleggsperioden. Det stilles særlige krav til trafikksikkerhet for barn og unge på skoleveg og i fritiden.
- b. Det skal sikres adkomst til alle eiendommer i anleggsfasen.
- c. Det skal ved behov gjennomføres støvreduserende tiltak både innad i anleggsområdet og på lokalveger ifm. massetransport, slik at støvvirkinger reduseres i bygge- og anleggsfasen.

§ 2.19 Drift og vedlikehold - flomsikringsanlegg

Det tillates vedlikehold av vannstreng, flomsikringsanlegg og kantsoner som bl.a. utgraving/fjerning av masser/slam som bygger seg opp, fjerning av drivgods, skjøtsel av kantvegetasjon o.l., vedlikehold og evt. forsterking av flomsikringsanlegget, som bl.a. kan omfatte vedlikehold av plastringen, bruer o.l. Flomverkseier kan benytte eksisterende adkomstveger og etablere midlertidige adkomster for å gjennomføre drift og vedlikehold av anlegget.

§ 2.20 Tillatt massetype

Det er kun tillatt å motta og bruke ikke-forurensede jord- og steinmasser innenfor planområdet. Med ikke-forurensede masser menes naturlige mineralske masser som leire, silt, sand, grus, pukk, stein, o.l. samt omdannet organisk materiale som matjord og myrjord, der konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer ikke overskrider normverdiene fastsatt i vedlegg I til forurensningsforskriften kapittel 2.

§ 3. Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelse bebyggelse og anlegg

3.1.1.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Søknad skal inneholde:

- a) Snitt som viser:
 - Sammenheng mellom terreng, eksisterende omkringliggende bebyggelse og ny bebyggelse.
 - Ev. støttemurer og gjerder.
- b) Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretning.
 - Tomtegrenser og byggegrenser.
 - Utforming av private utearealer med høyder, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger, forstøtningsmurer, uteoppholdsareal, og gjerder/skjermvegger.
 - Utforming av parkerings- og eventuelle logistikkarealer, samt sykkelparkering.
 - Anlegg for vann og avløp.
 - Overvannshåndtering.
 - Renovasjonshåndtering.
- c) Kommunen kan kreve fotomontasje, perspektiv, oppriss eller 3D-modell for å synliggjøre ny bebyggelse i forhold til landskap, terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.

Kommunen kan også kreve sol-/skyggekart for tomta og de nærmeste naboeiendommene som kan bli påvirket av planlagt tiltak.

3.1.1.2 Arkitektur og utforming

- a) Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fortetting skal alltid ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og tilpasses denne. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.
- b) For alle byggeområder gjelder at det i størst mulig grad skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng.
- c) Ved fortetting skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur og arkitektur, og kommunens egen byggeskikkveileder (datert 04.07.2017) skal følges og være retningsgivende.

3.1.1.3 Krav til uteoppholdsarealer og lekeplass

- a) Uteoppholdsareal (MUA)
 - i. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Areal brattere enn 1:3, samt uegnede områder som f.eks. striper med få meters bredde mot veg o.a., skal ikke medregnes i arealet.
 - ii. Fellesarealer skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Arealet skal opparbeides med lekeutstyr/ inventar tilpasset brukergruppen, og gi muligheter for lek og opphold gjennom hele året.
 - iii. Det skal opparbeides gode sittemuligheter. Området skal ha belysning for å ivareta sikkerhet og bruksmuligheter.
- b) Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger

	MUA/boenhet	Minste stilleareal/boenhet Jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021
Frittliggende småhusbebyggelse	Ivaretatt med utnyttelsesgrad	50 m ²
Konsentrert boligbebyggelse	50 m ²	25 m ²
Leilighetsbygg og boliger kombinert med andre formål	15 m ²	5 m ²

c) Minimumsareal for felles uteoppholdsareal for boliger

	MUA	Minste stilleareal/boenhet Jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021
Områder med 4 eller flere boenheter	Minimum 100 m ² samla for 4 boenheter, deretter 10 m ² tillegg pr boenhet	50 m ²

d) Lekeareal

- i. I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides lekeplass med lekeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5 m². Lekeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50 m, fra bolig. Lekeplasser kan deles opp i areal på minst 50 m² hver. Lekeplass kan slås sammen med nærlekeplass med skjerming mellom de to typene lekeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

- ii. Lekeplasser skal ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 2 i støyretningslinje T1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)

- a) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 %. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i høyde, størrelse, volum, utforming og fargebruk. Det skal legges vekt på god byggeskikk og estetikk. Gesimshøyde skal være maks 7,3 m og mønehøyde maks 9 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- b) Ny bebyggelse skal ha takvinkel på minimum 22°-34°.
- c) Det kan bygges inntil 2 boenheter per eiendom. Nye boligtomter skal fradeles i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For at deling av boligtomter til eneboliger skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m². For tomannsboliger skal både gjenværende og nye tomter være minimum 800 m². En boligtomt skal ikke være større enn 2 daa.
- d) Ny bebyggelse tillates ikke etablert med kjeller.

3.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1-4)

- a) Innenfor o_T1-3 tillates det tiltak tilknyttet museet og museumsdriften med tilhørende fasiliteter. Det tillates en utnyttingsgrad på inntil 50 % BYA. Bebyggelsen skal ha en maksimal mønehøyde på inntil 9 meter og maksimal gesimshøyde på 7,3 meter. Ny bebyggelse skal utformes, samt ha en materialbruk og et fargevalg som harmoner med området for øvrig.
- b) På området T4 kan det etableres tiltak som tilrettelegger for frivillighet og lokale for lag- og organisasjoner som beredskapslager, forsamlingslokale o.l. Det tillates en utnyttingsgrad på inntil 80%. Bebyggelsen skal ha en maksimal mønehøyde på inntil 9 meter og maksimal gesimshøyde på 7,3 meter.

3.1.4 Fritids- og turistformål (FTU1)

Innenfor området tillates fritids- og turistvirksomhet i form av hotell og hotellrettet virksomhet. Bebyggelsen skal ha en maksimal mønehøyde på inntil 9 meter og maksimal gesimshøyde på 7,3 meter. Det tillates en BYA på inntil 80 %.

3.1.5 Kombinert bolig, forretning og kontor (B/F/K1-3)

- a) Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for bolig, forretning, kontorer og bevertning.
- b) Bebyggelse inn mot gata (Stasjonsvegen og Alfarsegen) kan ha forretning, kontorer eller bevertning i 1. etasje.
- c) Eiendommer som utvikles til frittliggende småhusbebyggelse skal følge krav for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse jf. bestemmelse 3.1.2, men det tillates en %-BYA = 50%.
- d) Det tillates maks mønehøyde på 12 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ny bebyggelse skal ha takvinkel på minimum 22°. Mindre tilbygg, mellombygg og overbygg kan ha annen takutforming. Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 50%.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1-5)

o_KV1-5 omfatter offentlige kjørearealer med tilhørende infrastruktur som er nødvendige for vegen.

3.2.2 Gang- og sykkelveg (o_GS1-7)

Fortau og gang- og sykkelveger skal gis en opparbeidelse som skiller dem klart fra kjøreveg og andre trafikkområder hvor kjøring er tillatt. Fortau skal skilles fra kjøreveg med kantstein.

3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-2)

- a) Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1) skal utformes slik at det sikrer gode og trygge forbindelser mellom Hajem bru, Alfarvegen, Møllevegen og flomparken. Det skal legges til rette for sammenhengende og universelt utformede gangforbindelser, med god tilgjengelighet for alle brukergrupper. Varelevering er tillatt innenfor formålet.
- b) Innenfor o_GG2 kan det etableres gangforbindelse mellom Stasjonsvegen og Rukkedøla for å sikre tilgang til elva.

3.2.4 Annen veggrunn, tekniske anlegg (AVT1-2)

Innenfor arealformålet kan det oppføres tekniske installasjoner som rekkverk, sidekonstruksjoner o.l., samt nødvendig tiltak for drift og vedlikehold av brua.

3.2.5 Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

Annen veggrunn grøntareal AVG kan benyttes til tiltak som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget, inkludert grøntanlegg, fyllinger, skjæringer, grøfter, rekkverk, belysning, teknisk infrastruktur o.l.

3.2.6 Kollektivholdeplass (KH1)

Området regulert til kollektivholdeplass skal benyttes til av- og påstigning for kollektivtransport.

3.2.7 Parkeringsplasser (PP1-3)

- a) Området skal benyttes til parkeringsplasser tilgjengelig for allmenheten.
- b) Området avsatt til parkeringsplasser skal gis et tiltalende utseende.

3.2.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK1)

- a) Innenfor områder avsatt til kombinert formål for parkering og kjøreveg kan det etableres både parkeringsplasser og kjørearealer.
- b) Arealene skal utformes slik at trafiksikkerhet, tilgjengelighet og god trafikkavvikling ivaretas.

§ 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

3.3.1 Blågrønn struktur (o_BG)

- a) Innenfor o_BG er det tillatt med etablering av turstier, amfi, flompark og rekreasjoner o.l. Det tillates etablert møblering og utsiktpunkter i tilknytning til turstiene.
- c) Det skal sikres en gangforbindelse mot turstien under rv. 7.
- d) Kantvegetasjon mot Rukkedøla skal i størst mulig grad bevares. Ødelagt kantvegetasjon skal reetableres med stedegne arter. Det tillates skjøtsel av kantvegetasjonen.
- e) Det skal legges vekt på robuste installasjoner, vegetasjon og løsninger som tåler at området kan flommes over.

3.3.2 Turveg (TV)

Turveg skal sikre fremkommelighet og gi gode muligheter for bevegelse. Den skal ha en enkel opparbeidelse i tråd med funksjonen og området karakter. Turvegen bør, der det er mulig, også fungere som grønne soner for infiltrasjon, fordrøyning og lokal håndtering av overvann.

3.3.3 Friområde (FRI1-7)

Arealet kan benyttes som friområde. Det tillates tiltak for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon.

Innenfor FRI6 skal det langs Rukkedøla bevaras en kantsone med naturlig vegetasjon med en bredde på min. 6 meter. Hogst og annen skjøtsel tillates kun i den utstrekning det er nødvendig for etablering, drift og vedlikehold av krysningspunkt for ferdselsforbindelse over Rukkedøla. Inngrep skal begrenses til et minimum og kantvegetasjon skal bevaras i størst mulig grad.

3.3.4 Park (PA1)

Området er offentlig og kan benyttes til park/grønt med tilrettelegging for opphold, rekreasjon og gjennomføring av utendørs arrangementer. Arealene kan opparbeides i tråd med formålet. Paviljonger og mindre byggverk som faller inn under formålet kan oppføres etter søknad. Innenfor arealformålet kan det etableres flomsikringstiltak. Flomsikringstiltak skal integreres estetisk og funksjonelt i parkområdet.

3.3.5 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Innenfor VS skal det opprettholdes en vegetasjonsskjerm på 10 meter mot vassdrag. Områder som er berørt av midlertidig bygge- og anleggsområdet skal reetableres etter prinsippet om naturlig revegetering.

3.3.6 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA1-5)

- a) Arealformålet tillater grønnstruktur kombinert med kommunalteknisk anlegg og flomsikringsanlegg. Innenfor feltene GAA1-5 tillates det etablert flomsikringsanlegg (flomvoll, mur, plastring o.l.) med tilhørende infrastruktur, som pumpestasjoner, system for overvannshåndtering, driftsveger, tekniske installasjoner o.l. Flomsikringstiltaket skal tilpasses lokale forhold.
- b) Innenfor GAA4 tillates det etablert midlertidig omkjøringsveg i beredskapssammenheng.
- c) For strekningen hvor det skal etableres flomvoll kan det etableres driftsveg på toppen og innsiden av flomvollen. Disse skal opparbeides i inntil 4 m og 3 m bredde. I utforming av turveger kan det legges vekt på tilrettelegging og tilpasning til friluftsliv og rekreasjon. Det tillates etablert møblering, vegetasjon og utsiktpunkter i tilknytning til turvegene.
- d) Bygninger, konstruksjoner og andre tiltak som må rives eller flyttes for å etablere flomsikringsanlegget kan reetableres innenfor arealformålet forutsatt at tiltaket ikke kommer i konflikt med flomsikringsanlegget. Tiltak som skal reetableres innenfor GAA skal godkjennes av flomverkseier.
- e) Det skal utarbeides plan for Ytre-Miljø iht. NS3466 for prosjekterings-, bygge- og anleggsfase, samt driftsfase. YM-plan skal sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Tema som skal inngå er bl.a. støy, forurensing av jord og vann, klimagassutslepp, material- og avfallshåndtering, landskapsbilde, friluftsliv, naturmangfold, kulturarv, naturressurser og massehåndtering (matjord og andre masser).
- f) Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan. Etablering av midlertidige bygge- og anleggsområder skal vises i egen rigg- og marksikringsplan hvor det fremgår avgrensning av anleggsområdet, anleggsveger, adkomst, sikringsgjerder, midlertidige massedeponier, naturverdier angitt i reguleringsplanen og annen verdifull vegetasjon/kantvegetasjon som skal bevaras. Planen skal også vise arealer for avtaking og oppbevaring av matjord som skal gjenbrukes, masser til revegetering, samt forekomster av fremmede arter og eventuelle forurensede masser.

§ 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5, nr. 5)

3.4.1 Landbruk-, natur og friluftsmål (LNFR1-3)

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr. 6)

3.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV1-3)

- a) Det tillates etablert nødvendige tiltak i forbindelse med flomsikring og tiltak som skal legge til rette for allmenn fritids- eller friluftaktivitet innenfor området.
- b) Alle midlertidige og permanente inngrep i vassdrag skal godkjennes av forvaltningsmyndighet, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- c) Ved tiltak i vassdraget skal eksisterende bunnsubstrat ivaretas og gjenbrukes ved istandsetting av elvebunnen etter gjennomført tiltak.
- d) Det tillates reetablert gangbru i tilknytning til turveger.

§ 4. Hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy-, og faresoner (pbl. § 11-8 (a))

4.1.1 Ras- og skredfare (H310_1-2)

Det tillates ikke tiltak innenfor faresonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot ras/skred er ivaretatt og at tiltaket ikke medfører økt skredfare for tredjepart.

4.1.2 Flomfare (H320_1-2)

- a) H320_1 viser 200-årsflom med klimapåslag for Nesbyen uten flom- og erosjonssikringstiltak. Det tillates ikke tiltak innenfor faresonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt og at tiltaket ikke medfører økt flomfare for tredjepart. Hensynssona opphører når flom- og erosjonssikringstiltaket iht. denne reguleringsplanen er etablert.
- b) H320_2 viser 200-årsflom etter etablert flom- og erosjonssikringstiltak. Det tillates ikke tiltak innenfor faresonen uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt og at tiltaket ikke medfører økt flomfare for tredjepart.

§ 4.2 Sone med angitt særlig hensyn (pbl. § 11-8 (c))

4.2.1 Naturmiljø (H560_1-5)

- a) I hensynssone H560_1 (Høva - naturbeitemark) og H560_3 (Steinmogutu - flomskogsmark) skal det legges vekt på å minimere negative virkninger for naturmangfolds- og vassdragsverdiene i området.
- b) Tiltak som kan forringe naturtypenes verdier innenfor hensynssonene H560_2 (Nes prestegård - eng-aktig sterkt endret fastmark), H560_4 (Rukkedøla nedre 1 – flomskogsmark) og H560_5 (Rukkedøla nedre 2 – flomskogsmark), herunder fjerning av kantvegetasjon, terrenginngrep, eller annen aktivitet som påvirker hydrologi, vegetasjon eller økologisk funksjon, tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon tillates.

4.2.2 Hensynssone c) Bevaring kulturminner/kulturmiljø (H570_1-7)

- a) Hensynssone H570 omfatter deler av disse kulturmiljøene som detaljreguleringen berører:
 - Nesbyen Nord – Bruvollen (H570_1/3)
 - Gamle Nes – Alfavegen (H570_2/4)
 - Jordeshagen (H570_5)

- Iverstuen nedre (H570_6)
 - Nystuen (H570_7)
- b) Det kan ikke oppføres ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Bygninger og uteanlegg skal bevares. Det kan ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminner/kulturmiljøet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Innenfor hensynssone H570_3/4 kan eldhus (ID 276664-4) flyttes innad på den aktuelle eiendommen. Stall (SEFRAK ID 0616-001-032) på gnr/bnr 71/28 og gnr/bnr 79/48 kan tillates revet eller flyttet. Flytting skal vurderes framfor riving der dette er teknisk og kulturminnefaglig forsvarlig. Eventuell søknad om riving skal redegjøre for dette.
- c) Tilbakeføring der det er foretatt endringer i senere tid, kan gjennomføres dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter tillatelse fra kulturminnemyndighet. Kommunens egen byggeskikkveileder (datert 04.07.2017) skal følges og være retningsgivende.
- d) Steingjerder, murer, gamle bygningstufter og gutuer skal som hovedregel bevares. Fjerning/ endring av slike forekomster kan bare skje etter godkjenning av kommunen.
- e) Dersom det er inngrep i hensynssone H570 skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene. Det tillates ikke tiltak som kan forringe bevaringsverdi knyttet til eksisterende byggverks eksteriør eller hageanlegg. Større trær og vegetasjonselementer kan erstattes med trær av samme type og vegetasjonselementer dersom dette er nødvendig.
- f) Ved søknad om riving skal det innsendes en fagmessig utført tilstandsanalyse, tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om riving. Saker der tiltaket vurderes å være en vesentlig endring og i søknad om riving, skal søknaden oversendes til uttalelse hos Buskerud fylkeskommune før kommunen fattet sitt vedtak i saken.
- g) Det tillates etablert tiltak innenfor hensynssonen hvor underliggende arealformål er GAA, KV, GS og AVG. Det skal for valg av tiltak innenfor hensynssonen tas særlig hensyn til kulturverdiene mtp. utforming og materialbruk o.l.

§ 5. Bestemmelsesområde

§ 5.1 Automatisk fredete kulturminner (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1, er det påvist automatisk fredete kulturminner i grunnen. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen, skal det foretas arkeologisk utgravning av den berørte automatisk fredete kulturminnelokaliteten Id-265919. Det skal tas kontakt med kulturminnemyndigheten i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 5.2 Midlertidig bygge – og anleggsområde (#100)

- a) Områdene regulert til #100 kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften i forbindelse med etablering av flomsikringsanlegget og reetablering av gangbruer over Rukkedøla. Anleggsområdet kan bl.a. benyttes til riggområde, trafikkavvikling, anleggsveger, oppstillingsarealer for biler og annet maskinelt utstyr som er nødvendig for anleggsgjennomføringen, deponering av jordbruksjord og steinmasser, samt sikringstiltak o.l.

- b) Alle områder som er benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde skal tilbakeføres og istandsettes til opprinnelig stand eller formål som angitt i plankartet. Løsmasser som ikke kan benyttes hensiktsmessig på stedet, skal fraktes ut av området.
- c) Bestemmelsesområdet opphører når anlegget er ferdigstilt.

§ 5.3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

5.3.1 Gangbru over Rukkedøla v/Museet (#200)

Innenfor #200 kan det etableres gangbru over Rukkedøla. Det tillates å justere plassering av brukonstruksjon innenfor bestemmelsesområdets utstrekning.

5.3.2 Gangbru over Rukkedøla – Hallingmarken-Steinmogutu (#201)

Innenfor bestemmelsesområdet #201 kan det etableres gangbru over Rukkedøla. Tiltak som kan hindre etablering av gangbru tillates ikke.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak (pbl. § 12-7, nr. 10)

§ 6.1 Dokumentasjonskrav i forbindelse med tillatelse til tiltak

6.1.1 Tekniske planer - flomsikringsanlegg

- a) Det skal utarbeides tekniske planer for alle vann- og avløpstiltak, herunder pumpestasjoner som må etableres eller legges om som følge av flomsikringstiltaket. VA-anlegg som skal overtas av Nesbyen kommune skal prosjekteres etter enhver tid gjeldende VA-norm.

6.1.2 Byggeplan fylkesveg

Byggeplan for tiltak på fylkesveg, eller tiltak ved fylkesveg som påvirker fylkesvegen, skal være godkjent av vegeier før det gis igangsettingstillatelse.

6.1.3 Grunnforurensning

Ved påvist grunnforurensning innenfor området, skal tiltaksplan for forurenset grunn være godkjent av kommunen iht. bestemmelse § 2.10.

6.1.4 Plan for anleggsfasen - flomsikringsanlegg

Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen i forbindelse med flomsikringstiltaket.

Før bygge og anleggsarbeidet kan igangsettes innenfor arealformål GAA (iht. bestemmelse 3.3.6) og midlertidig bygge- og anleggsområde (iht. bestemmelse § 5.2) skal nødvendige sikrings- og støyskjermingstiltak være etablert, og berørte naboer skal være varslet.

Før bygge og anleggsarbeidet kan igangsettes innenfor arealformålet GAA skal YM-plan, samt rigg- og marksikringsplan iht. bestemmelse 3.3.6, være utarbeidet.

§ 6.2 Rekkefølgekrav

6.2.1 Teknisk infrastruktur

Tillatelse til påkobling til offentlig vann- og avløp fram til nye boenheter skal være godkjent, før tillatelse til tiltak kan gis.

6.2.2 Ferdigattest

- a) Driftsveger i tilknytning til flomsikringsanlegget skal være ferdig etablert.
- b) Det kan ikke gis midlertidige brukstillatelse/ferdigattest til tiltak som ikke gjelder flomsikringsanlegg før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med planen (vann, slokkevann, avløp, adkomst/veg).

§ 6.3 Istandsetting

Senest 2 år etter at flom- og erosjonssikringstiltaket er ferdigstilt, skal områder benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde være istandsatt iht. bestemmelse § 5.2.