



NESBYEN KOMMUNE

Dato: 27.05.2026
Vedtatt dato: 18.06.2026
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Ranten 3

DETALJREGULERING

PlanID: 01202206

Saksnummer: 2022/1034

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

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur mellom Ranten og Grønhovd i Nes Nordmark.

PLANOMRÅDET BESTÅR AV FØLGENDE FORMÅL:

- Bygninger og anlegg (§12-5 nr.1)
 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (**FBF**)
 - Skiløypetrasé (**SKI**)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
 - Veg (**V**)
 - Annen veggrunn - grøntareal
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr.5)
 - LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (**LNF**)
 - Friluftsmål (**FL**)
- Hensynssoner (§12-6)
 - Grunnvannsforsyning (**H120**)
 - Hensyn til landskap (**H550**)
- Bestemmelsesområde
 - Anlegg og riggområde (**#1**)

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.

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 tillatt.

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

Utebelysning skal være fast montert på bygningsvegg eller oppunder takskjegg.

Det tillates kun utebelysning med skjult lyskilde.

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 bryter 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 m² 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.
- 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 18m² BYA pr. biloppstillingsplass. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m² 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. 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 m² er maks. BYA = 171 m² inkl. parkering på 36 m².

For tomter mellom 800 m² og 1320 m² er maks. BYA = 211 m² inkl. parkering på 36 m².

For tomter mellom 1320 m² og 1560 m² er maks. %-BYA=16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m² per tomt inkl. parkering på 36 m². Hovedhytte kan maksimalt være 190 m².

For tomter større enn 1560 m² er maks. %-BYA= 16%, men samlet utnyttelse skal ikke overskride 300 m² inkl. parkering på 36 m². Hovedhytte kan maksimalt være 220 m².

Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på maks. BYA = 50 m² (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m².

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

Hytter 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 7 og 8 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.

SKILØYPETRASÉ (SKI)

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseen, og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i skiløypetrasen for å heve standarden på løypen.

Skiløypetrasene har en formålsbredde på 10 meter.

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

LNFR-AREAL FOR NØDVENDIG TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET

NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG (LNF)

Grøntområdene innenfor planområdet er i hovedsak regulert til LNFR for å sikre landbruksinteressene. Det kan etableres felles sti-system ut til omkringliggende friluftsområdet. Tiltak skal prosjekteres og utføres på en slik måte at de gir minst mulig inngrep og åpne vann og flomveier sikres.

FRILUFTSFORMÅL (FL)

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

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

4.1 GRUNNVANNSFORSYNING (H120)

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

4.2 HENSYN TIL LANDSKAP (H550)

I hensynsonen for landskap er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre skade på myra eller åpne vann- og flomveier.

4.3 BESTEMMELSESONRÅDE – ANLEGG OG RIGGOMRÅDE (#1)

Områder for massedeponi/riggplass kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Midlertidig område for massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og settes i stand som: Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF).

I området #1 skal riggplassene sikres med fysisk sperring i den periode arealene benyttes til dette formålet. Sperringen skal oppføres slik at den sikrer at beitedyr ikke kommer til skade.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til vannverk, 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.

5.2 FØR DET KAN GIS IGANGSETTINGSTILLATELSE

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.

5.3 ANNET REKKEFØLGETEMA

- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2908/2910 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.