



Bestemmelser detaljregulering Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328 m.fl. i Nesbyen kommune

Oversendt til kommunal behandling: 09.12.21

PLANID: 01201707

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.08.22

Dato for siste revisjon av plankartet: 17.03.22

GENERELT

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 17.03.2022. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H3-H7, E1-E4, samt tidligere fradelte (E) fritidseiendommer.
- lager, L1.
- vannforsyningsanlegg, Dv1-Dv4.
- renseanlegg, R1.

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

- offentlig kjøreveg, o_V1.
- område for privat kjøreveg, p_V1- p_V3.
- annen veggrunn, av.

3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr. 3)

- område for grønnstruktur, infrastrukturtrasé Gt1-Gt6.
- friområde.

4. Landbruk, natur og friluftsmål, LNF (PBL § 12-5, nr. 5)

- område for landbruk- natur og friluftsmål.

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

- naturområde.

§ 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr. 1)

1.1 Område for fritidsbebyggelse, H3-H7, E1-E5, og eksisterende fritidseiendommer

GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen neste side.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte, jfr. TEK. Det er tillatt med en hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet og skal ikke inneholde alle romfunksjoner. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.



Tomt nr:	Antall bygg/tomt	BYA (m ² , inkl. park.):	BYA (m ² , eks. park):	Max BYA hovedbygning:	Max BYA anneks/uthus/gar.:	Maks. mønehøyde hovedbygg: (gj. terreng)
H6-H7, E1-E5, samt eksisterende fritidseiendommer.	3	211	175	165	≤30m ² /≤50m ² /≤50m ²	6,5 meter
H3-H5, E1-E2	3	211	175	165	≤30m ² /≤50m ² /≤50m ²	5,5 meter (oppstue/tverrloft ikke tillatt)

For anneks, garasje og uthus:

Mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

PARKERING

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning med BYA = 36 m², jfr. TEK.

BYGGESØKNAD

Ved byggesøknad/ melding om tiltak skal det i tillegg til ordinær dokumentasjon fremlegges dokumentasjon som illustrerer tiltakets påvirkning i forhold til terrengforhold og vegetasjon. Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det fremlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering, terrengprofiler, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før byggetillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei eller permanent vei skal vises i søknaden. Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/dekkes og tilsåes. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 2,0 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærmet massebalanse i tverrsnittet. Om det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein. Maks. høyde på støttemur er 1,5 m. Etterbehandling langs atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse blir gitt for aktuell eiendom(er) til veganlegget/ledningstrase.

I tilfeller hvor opparbeidelse av terrengoverflate medfører fjerning av torv, skal overflaten av torven tas vare på og brukes til å legge over utgravd/opparbeidet overflate når arbeidene er ferdige.

UTFORMING



Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes fortrinnsvis mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, med takvinkel mellom 22-35 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel. Synlig grunnmur for bygninger skal ikke overstige 0,75 m.

Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Det skal benyttes torvtak, skifertak, mørkt impregnert tre, eller annen mørk ikke reflekterende taktekkning. Oppstue/tverrloft der gesimsen går over mønet til hovedhuset er ikke tillatt. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Utelys skal ha skjult lyskilde.

BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende.

BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg/nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon. Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

VANN/AVLØP

All bebyggelse skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet.

ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp.

GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Fritidseiendommer i planområdet kan gjerdes inn med midlertidig, eller permanent gjerde. Inntil 30% av tomten kan gjerdes inn, begrenset opp til 400 m² for å holde beitedyr ute. Alternativt kan hele planområdet gjerdes inn med felles gjerde.

Alle gjerder skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade, eller stenge husdyr inne. I beitesesongen tillates midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm, med en avstand på maksimalt 10 m fra bygningers vegg. Nettinggjerder er ikke tillatt. Flaggstenger og portaler er ikke tillatt.

1.2 Område for lager, L1

I området L1 kan det oppføres bygg og anlegg for lager/verksted. Bygg tillates oppført i en etasje med utforming tilpasset terrenget og den bygningsmessige



karakter på stedet. Maksimum mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter fra gjennomsnittlig nivå for planert terreng rundt bygning. Tillatt bebygd areal %-BYA = 25 %. Området skal holdes ryddig, slik at det ikke virker skjemmende på omgivelsene.

1.3 Område for drikkevannsforsyning, Dv1-Dv4

Områdene Dv1-Dv4 viser areal for uttak og/eller magasinering av drikkevann. Det kan oppføres bygning til pumpehus m.v. med $BYA \leq 30 \text{ m}^2$, og maksimum mønehøyde skal ikke overstige 3,9 m fra gjennomsnittlig nivå for planert terreng. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt.

1.4 Område for renseanlegg, R1

Området R1 er deler av et areal for felles renseanlegg. Det kan oppføres bygning til pumpehus m.v. med $BYA \leq 30 \text{ m}^2$.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr. 2)

2.1 Område for offentlig og privat kjøreveg

Adkomst til området skjer fra offentlig vei, o_V1 (fv. 214). For privat veg, Buvassvegen, og p_V1- p_V3, er samlet regulert vegbredde inntil 6,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde), vegbredde 3,5 meter (breddeutvidelse i kurve). Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

2.2 Annen veigrunn

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

Areal vist som annen veigrunn langs p_V1-p_V3 kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

§ 3 GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr. 3)

3.1. Område for grønnstruktur, infrastrukturtrase Gt1-Gt6

Areal avsatt til grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Området viser trase for vann/avløp lagt i grunn. Ved etablering og vedlikehold av kabel- og ledningsgrøfter skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres.

3.2 Friområde

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse innenfor området. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold av vegetasjon er tillatt.



§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr. 5)

4.1. Område for landbruksformål, LNFR

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 andre mindre tekniske installasjoner (for eksempel trafo).

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, (PBL § 12-5, nr. 6)

5.1 Naturområde

Det er ikke tillatt med bebyggelse eller terrenginngrep innenfor området.

§ 6 FELLES BESTEMMELSER

6.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

6.2 Universell utforming

Der terrengforhold/-helning tillater det skal tilkomst fra parkering til hytter utformes etter prinsippene om universell utforming. Å beholde terrenget mest mulig urørt går foran krav til universell utforming.

6.3 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4 meter fra formålsgrense, eller dokumentert eiendomsgrense om ikke annet er angitt på plankartet. Uthus/bod/garasjer kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrenser.

6.4 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.

6.5 Anleggstrafikk

Innenfor planområdet kan tyngre anleggstrafikk og -virksomhet kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00. Dette gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk og -virksomhet skal ikke foregå på røde dager. Det samme gjelder for



virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone, H140.

Området H140_1 viser frisiktsonen langs fylkesvei 2910, Rukkedalsvegen. Her skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

7.2 Hensynssone drikkevannskilde, H120.

Hensynssonen H120_1-2 er sikringszone mot drikkevannsbrønn. Tiltak som kan skade drikkevannsforsyningen er ikke tillatt. Området kan sikres med gjerde.

7.3 Hensynssone støy, H220.

Det kan ikke plasseres støyømfintlig bebyggelse for varig opphold i hensynssone H220_1-3. Eventuelt gjelder ordinær byggegrens på 4 m om det for ny bebyggelse kan dokumenteres tilfredsstillende støyforhold, jfr. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*.

7.4 Hensynssone skiløype, H530_1.

Området H530_1 viser trase for skiløype. Innenfor området er det tillatt med enkel tilrettelegging for å fremme slik bruk. Hensynssonen viser omtrentlig plassering av skiløypetrase og skiløypa kan flyttes innenfor areal avsatt til LNFR/grønnstruktur dersom værforhold og topografi krever dette.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

1: Området markert som bestemmelsesområde innenfor H7 markert med #1 inneholder et automatisk fredet kulturminne – en kullgrop id-95907-1. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til inngrep i kullgropa, og det er ikke stilt vilkår forbundet med dispensasjonen. Kullgropa kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, avløp, renseanlegg, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det foreligge midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg).



Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det foreligge dokumentasjon på at ny bebyggelse er tilkoblet renseanlegget.

9.2 Renseanlegg

Før det kan gis tillatelse til tiltak til ny bebyggelse må det foreligge dokumentasjon på at renseanlegget oppfyller rensekrav, har utslippsavtale og at det innehar tilstrekkelig restkapasitet.

9.3 Veirett

Før fradeling av tomtene H6 og H7 skal det gis dokumentasjon til kommunen på at det foreligger skriftlig veirett over eiendommen gbnr. 74/22.

9.4 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.

9.5 Miljøtilstand på resipient

Før det kan gis tillatelse til tiltak til nye tiltak i planområdet skal miljøtilstanden til Buvatnet være dokumentert, og det må foreligge utslippstillatelse fra KAV.

9.6 VA-plan

Før det kan gis tillatelse til tiltak til nye tiltak i planområdet skal det være utarbeidet en felles VA-plan som omfatter planområdet til Buvasslie hyttegrennd (planID: 01201707), Buvatn 74/22 (planID: 01200603) og øvrig bebyggelse som er tilkoblet renseanlegg og drikkevannsutttak innenfor planområdet.