



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJPLAN FOR TVERRLIE 1 og 3 gnr. 56 bnr. 425 (Tverrlie 1) og 866 (Tverrlie 3), Nes kommune

Planid: 01201401

Dato: 19.09.14

Revidert: 05.12.2025

Sist revidert (dato): 16.12.14 jfr. vedtak i teknisk utvalg.

Endelig vedtatt i Nes kommunestyre 09.04.2015 sak 24/05.

Tilhørende plankart datert: 23.04.2015

Revidert etter mindre endring: 10.12.15 med tilhørende plankart.

Revidert etter mindre endring i sak 2025/1334

1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

Fritidsbebyggelse

Golfbane

Skiløype

Energianlegg

Vannforsyningsanlegg

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

Veg

Annen veggrunn – grøntareal

Energianlegg

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

Turdrag

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

Friluftsmål

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig ledningsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Svinger nedenfor skisenteret på hovedvei til Tverrlie/Natten (Fra Rukkedalen) må veifaglig vurderes og eventuelt utbedres før igangsettingstillatelse gis.
- Det skal opparbeides plass til mellomlagring av masser før igangsettingstillatelse for bygg/tomter gis.

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 Byggesøknad.

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

2.4 Bygningers plassering.

Tomtens plassering er avmerket i terrenget med påle. Hovedmøneretningen skal følge lengderetningen på terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Fyllinger skal ikke overskride 2 meter. Graden av skjæring i bakkant av fritidsbolig skal være lik eller større enn graden av fylling i forkant.

Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:4, med mindre bygningskroppen er smalere enn 5 meter eller at bygningen blir trappet. I terreng med stigning mellom 1:6 og 1:4 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med matjord og/eller torv og tilsås så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

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

Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg.

2.5 Bygningers utforming.

Form og takutforming.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.

Farger og materialer.

Det skal brukes mørke jordfarger og taket skal bestå av tre, torv, skifer eller shingel. Fasader skal ha tre eller stein som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget. Grunnmur skal være i mørk grå farge.

2.6 Ubebyggt areal.

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

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås.

Inntil 400 m², inklusiv hovedhytte kan gjerdes inn.

2.7 Bygningsavfall.

Sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse må det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak for slikt avfall.

2.8 Parkering.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. fritidstomt.

2.9 Strøm/vann/avløp/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.

2.10 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.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Tomtene med adresse Nørdre Tverrlie 1-66 og Tverrlie 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 og 33 samt nye tomter 1-9 har maksimal tillatt %-BYA: 13% pr tomt pluss utvendig parkering på 36 m² og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.

Tomtene med adresse Tverrlie 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34-55, 57, 59, 61, 63, 65, ~~67~~, 69, 71, 73, 75, 77 samt nye tomter 10-13 og 23 har maksimal tillatt BYA pr tomt = 286 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m² og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.

Ny tomter 24 har maksimal tillatt BYA = 211 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m² og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.

Tomtene kan bebygges med hytte med tverrloft/oppstugu. Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 30 % av hyttas BYA. Tverrloft tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 m. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

Det er kun tillatt med en hytteenhet pr tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks. Maksimal tillatt BYA for anneks og uthus = 40 m².

Tomtene H1 – H14 innenfor mindre endring av detaljplan for Tverrlie 1 og 3, plankart datert 10.12.2015, har maksimal BYA pr tomt = 140 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m². For disse tomtene gjelder maksimal mønehøyde 6,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng og det er ikke tillatt med tverrloft/oppstugu.

Nye tomter D1 og D2 har maksimal tillatt %-BYA: 13% pr tomt pluss utvendig parkering på 36 m² og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m. Maksimal mønehøyde på hytte med tverrloft/oppstugu er 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Maksimal mønehøyde for hytte uten tverrloft/oppstugu er 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For bod, garasje og anneks er maksimal mønehøyde 3,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.

3.2 Skiløypetrase

Viktige merka turstier og skiløyper. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten, men vegetasjonen kan tynnes for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene uten varsling og søknad. Det kan skje mindre terrengarbeid i skiløype traseen for å heve standarden på løypen.

3.3 Golfbane

I tidsrommet 01.11 til 01.04 kan fairwayer benyttes til andre aktiviteter under forutsetning av at det er frost og snødekke med dybde min 0,2 m.

Innenfor området kan det tilrettelegges for ulike aktiviteter forutsatt at de tar hensyn til golfanleggets drift. Dette kan eksempelvis være:

- Hoppbakker for barn
- Akebakker og sklibakker for snowracer og gummiringer
- Langrennsløyper
- Løype for sykkel og rulleski
- Terrengpark for sykkel og tråbiler
- Terreng- /hinderløyper

3.4 Energianlegg (T)

Areal for trafokiosker. Innenfor området kan det føres opp tekniske installasjoner og bygning som har tilknytning til energianlegg.

3.5 Vannforsyningsanlegg (Va)

Innenfor området kan det føres opp tekniske installasjoner og bygning som har tilknytning til vannforsyningsanlegg.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt.

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv. Vegene er privat eid.

4.2 V1

Er regulert med bredde 15 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 9 meter inklusiv skulder.

4.3 V2, V14 - V19, V22

Er regulert med bredde 10 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 3,5 meter inklusiv skulder.

4.3 V3- V7, V9- V13, V20, V23 - V25

Er regulert med bredde 8 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 3,5 meter inklusiv skulder.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag

Adkomst til omkringliggende område og alpinanlegget.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsmål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene skal deler av vegetasjonen bevares.

Innenfor områdene kan det tilrettelegges for ulike aktiviteter. Dette kan eksempelvis være:

- Hoppbakker for barn
- Akebakker og sklibakker for snowracer og gummiringer
- Langrennsløyper

- Løype for sykkel og rulleski
- Terrengpark for sykkel og tråbiler
- Terreng- /hinderløyper