



Senterområdet Nesbyen Alpinsenter

Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)

Vedtatt den 28.08.2003

PLANID: 02200302

Planbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.02.2026

GENERELT.

- Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
- Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling, med unntak av område H1 og H3.
- Areal for ulike reguleringsformål er påført plankartet.
- Tillatt kjøreadkomst til eiendommer er vist med pil på plankartet.
- For mer utførlig forklaring og retningslinjer for den videre utbygging henvises til Planbeskrivelse (DEL I).
- Planområdet er totalt på 850 daa og er regulert til følgende formål:

Formål	Areal (da)
Byggeområde (PBL §25, 1. ledd nr. 1)	
Område for fritidsbolig for utleie (eie) (Bu)	102
Hotell (Ho)	9
Område for driftsavdeling (D)	7
Område for fritidsboliger (H)	322
Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)	
Forretning/ kontor / aktiviteter/ fritidsbolig for eie/utleie / hotell/ servering (S)	13
Område for driftsavdeling/fritidsbolig for eie/utleie (DF)	2
Område for fritidsbolig for eie og utleie (BuH)	44
Offentlig trafikkområde (PBL §25, 1. ledd nr. 3)	
Kommunal kjørevei (V)	4
Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)	
Privat veg (SV)	51
Privat parkeringsplass (P)	27
Privat gangveg / gågate (GV)	18
Friluftsområde (SF)	60
Skiområde / heisanlegg (SS)	183
Parkmessig grøntområde / rabatt (SP)	6
Frisiktsone	
Privat lekeplass / aktivitetsområde (SL)	2



§1 Felles bestemmelser

1.1 Plankrav

- 1.1.1 For område H1 og H3 må det foreligge godkjent bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 før en kan få behandlet søknad om tillatelse til tiltak.
Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, adkomstveger, friluftsområder og turveger / skiløyper.
Avgrensning av bebyggelsesplan avklares i samråd med bygningsmyndighetene i Nes kommune.
- 1.1.2 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1: 200 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing/ lagerareal, lek og opphold likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse. Overflater på veger og plasser samt håndtering av overflatevann skal angis.
- 1.1.3 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en egen avfallshåndteringsplan for tiltaket.
- 1.1.4 Kommunen ønsker utredet bruk av alternative energikilder (alternativ til elektrisitet) til oppvarming. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for S og Bu-områder skal valgt løsning begrunnes.
- 1.2 Ubebygd areal
- 1.2.1 Ledninger for strøm, telefon, TV ol. skal føres via jordkabel.
- 1.2.2 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig.
- 1.2.3 Sår etter ledningsgrøfter VIA samt kabelgrøfter som anlegges i grøntareal innenfor planområdet skal beplantes eller tilsås.
- 1.2.4 Kiosker, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe.

1.3 Overflater

- 1.3.1 Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn 2 år skal gis en avsluttet utforming og behandling. Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den tiliggende bebyggelse (Se Pbl. §74 nr 2).
Videre skal kommunen godkjenne skilt og reklamebruk, husfarge, gjerder, murer og overflater på veger og plasser. Disse elementene skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter

1.4 Byggegrense



1.4.1 Bebyggelsen inkl. balkonger og takoverbygg skal ligge innenfor angitt byggegrense.

1.4.2 Der annet ikke er angitt er formålsgrense også byggegrense

1.5 Rekkefølge

1.5.1 Grøntområder, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veger og biloppstillingsplasser) som blir vist på situasjonsplan skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene.

1.6 Parkering

1.6.1 Ved ny bebyggelse eller bruksendring skal den enkelte tiltakshaver opparbeide nødvendig parkeringsareal for ansatte og besøkende etter følgende normer:

Private og kommersielle senger

- På hver tomt skal det opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. påbegynt 40 m² BRA og pr. 3. seng. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for antall sengeplasser ved hvert prosjekt.

Kontor I forretning I div service

Det er regulert inn egne parkeringsplasser for servicebebyggelse (besøk og ansatte) samt for hotelltomt. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 40 m² bruksareal (BRA)

Andre forhold

Parkeringsdekning kan frikjøpes med avtale (må foreligge skriftlig) om dekning på nabotomt.

1.7 Bebyggelsen

1.7.1 Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form, farge og dimensjoner gis en helhetlig virkning.

1.7.2 Ny bebyggelse skal ha fasader i tre, naturstein og glass som hovedmaterialer.

1.7.3 Tak skal være utført som pulttak eller saltak med en takvinkel på 22-34 grader med unntak av definerte signalbygg (Velkomstsenter, evt. kultur-/ forsamlings-bygg) og tilbygg til eksisterende bygg med en flatere takvinkel.

1.7.4 Taktekking skal være av takstein, skifer, tre, torv eller papp / shingel som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

1.7.5 Hyttetomter kan ikke inngjerdes. Et mindre areal på inntil 30 m² rundt inngangsparti kan gjerdes inn med gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området.



1.8 Skiltbruk

1.8.1 Skilt- og reklame skal godkjennes av kommunen (Se Pbl. S 107), og gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter. Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.

1.9 Grad av utnytting

1.9.1 Areal i kjeller (sokkel) hvor himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medregnes med 50% som bruksareal i bygningens BRA. Kjeller (himling mindre enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå) som ikke inneholder hoveddel, regnes ikke med i bygningens BRA.

Parkering og driftsareal for renovasjon og varetransport under dekke eller i egne bygg skal ikke regnes med i bygningens BRA.

1.10 Automatisk fredete kulturminner

1.11.1 Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det blir funnet slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner S 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Buskerud Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

2.0 Byggeområder

2.1 Område for fritidsboliger for utleie (eie) (Bu1-Bu13)

2.1.1 I områdene Bu tillates etablert fritidsboliger for utleie (eie).

2.1.2 ~~I disse områdene tillates fritidsboliger for utleie (eie) i form av enleilighetsbygg og rekkehus / leilighetshus med inntil 6 leiligheter.~~ **I disse områdene tillates fritidsboliger for utleie (eie) i form av enleilighetsbygg og rekkehus / leilighetshus.** Den samlede tomteutnyttelse for disse områdene skal ikke overstige %-tomteutnyttelse TU=30% (Se Tekniske forskrifter §3-2, §3-6). Hovedplan for enkeltbygg skal ikke overstige 400 m² BRA.

2.1.3 Bebyggelsen kan være i mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft evt. med underetasje der terrenget tillater det. Det forutsettes normale etasjehøyder (Se Tekniske forskrifter §4-1).

2.1.4 Mønehøyde skal ikke overstige 9 m (Se tekniske forskrifter §4-2).

2.1.5 For Bu1 — Bu13 tillates privat eie (uten krav om utleie) av fritidsboliger med inntil 25% av det totale antall bo-enheter. Disse skal bygges samtidig med de kommersielle enhetene. Kombinasjoner med bygging av kommersielle leiligheter på en tomt og private leiligheter på en annen kan aksepteres dersom den angitte fordeling totalt sett er ivarettatt.

2.1.6 Det tillates etablert parkeringskjeller under bebyggelsen.



2.2 Område for hotell (Ho 1)

2.2.1 I område H tillates etablert hotell (herunder også appartementshotell og motell) med bebyggelse med mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft pluss u.etg der terrenget tillater det. Den samlede tomteutnyttelse skal ikke overstige %-TU=50% (Se Tekniske forskrifter §3-2, §3-6).

2.2.2 Mønehøyde skal ikke overstige 12 m (Se tekniske forskrifter § 4-2).

2.2.3 Det tillates etablert parkeringskjeller under bebyggelsen. Parkeringsplass P4 er øremerket hotelltomt.

2.3 Område for driftsavdeling (D)

2.3.1 I område D tillates etablert driftsavdeling for skianlegg med tilhørende garasjeanlegg, kontor, verksted og hvilerom for ansatte.

2.3.2 Bebyggelsen tillates med mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft pluss u.etg der terrenget tillater det. Den samlede tomteutnyttelse skal ikke overstige %-TU=15% (Se Tekniske forskrifter §3-2, §3-6).

2.3.3 Mønehøyde skal ikke overstige 9 m (Se tekniske forskrifter §4-2).

2.4 Område for fritidsboliger (H1, H3)

2.4.1 I område H tillates fritidsboliger.

2.4.2 Tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overstige 350 m² og tomteutnyttelse skal ikke overstige %TU= 15% (BRA). Av tillatt bruksareal skal minimum 30 m² reserveres for evt. garasje. Det kan godkjennes inntil 3 hus pr. tomt, hvorav en i tilfelle skal være garasje / uthus.

Hovedplan hovedbygning skal ikke overstige 300m² BRA. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m² T-BRA, og plasseres med tunvirkning.

I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse.

2.4.3 Det kan tillates inntil %-TU=15 %. For områder der tomter og bebyggelse er strukturert i tunformasjoner og løsning er tilstrekkelig dokumentert i bebyggelsesplan, kan det for enkelte områder tillates inntil %-TU= 25 %.

2.4.4 I skrånende terreng tillates hovedbygning med underetasje. Det tillates hovedbygning bygd med 2. etasje med inntil 40 % av hovedbygningens



bebygde areal (BYA). Bruksareal i underetasje med gulv helt eller delvis under terrengnivå regnes som 50%.

2.4.5 Tillatt maksimal mønehøyde:

Hovedbygning i 1 etasje: 5,5 m

Hovedbygning i 2 etasjer eller bygning med underetasje: 7,0

m Sidebygning i 1 etasje: 5,0 m

2.4.6 Tillatt maksimal gesimshøyde.

Hovedbygning i 1 etasje: 3,3 m

Hovedbygning i 2 etasjer eller bygning med underetasje: 5,5

m Sidebygning i 1 etasje 3,3 m

Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 1 m, unntatt sidevegger ved underetasje.

2.5 Kombinerte formål (S1-S5)

2.5.1 I disse områdene tillates bygg for kolonialbutikk / forretning / kontor / aktiviteter / fritidsbolig for eie / utleie, hotell, servering, skiutleie.

2.5.2 For områdene S1 -S5 tillates bebyggelse med mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft pluss u.etc der terrenget tillater det. Den samlede tomteutnyttelse for disse områdene skal ikke overstige %-TU= 200% (Se Tekniske forskrifter §3-2, §3-6).

2.5.3 For område S1- S6 skal mønehøyde ikke overstige 12 m (Se tekniske forskrifter S 4-2).

2.5.4 Parkering for boenheter for eie / utleie tillates i parkeringskjeller under bebyggelsen.

2.6 Kombinert formål driftsavdeling/fritidsboliger for utleie (DF)

2.6.1 I dette området tillates bygg for driftsavdeling og fritidsbolig for eie / utleie, men ikke samtidig. Området kan først disponeres til fritidsbolig for eie/ utleie når driftsavdelingen er flyttet til ny tomt.

2.6.2 For område DF tillates bebyggelse med mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft pluss u.etc der terrenget tillater det. Den samlede tomteutnyttelse for disse områdene skal ikke overstige %TU=30% (Se Tekniske forskrifter §3-2, §3-6).

2.6.3 For område DF skal mønehøyde ikke overstige 9 m (Se tekniske forskrifter § 4-2).

3.0 Kombinert formål



Fritidsboliger for eie og utleie (BuH 1-4)

3.1 I områdene BuH samt DF (fase II) tillates etablert fritidsboliger for eie og utleie uten krav til %-vis fordeling av eie / utleie.

3.2 I disse områdene tillates fritidsboliger i form av enleilighetsbygg og rekkehus / leilighetshus med inntil 6 leiligheter. Den samlede tomteutnyttelse for disse områdene skal ikke overstige %-tomteutnyttelse TU=30% (Se Tekniske forskrifter §3-2, §3-6).

Hovedplan for enkeltbygg skal ikke overstige 400 m² BRA.

3.3 Bebyggelsen kan være i mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft evt. med underetasje der terrenget tillater det. Det forutsettes normale etasjehøyder (Se Tekniske forskrifter §4-1).

3.4 Mønehøyde skal ikke overstige 9 m (Se tekniske forskrifter § 4-2).

3.5 Det tillates etablert parkeringskjeller under bebyggelsen.

4.0 Offentlig trafikkområde

4.1 Kommunal kjøreveg (V)

4.1 Innenfor dette arealet tillates kommunal kjøreveg

4.2 Frisiktsoner skal være fri for sikhindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiers nivå.

5.0 Spesialområder

5.1 Privat veg (SV1-SV12)

5.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat veg og parkering.

5.1.2 Frisiktsoner skal være fri for sikhindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiers nivå.

5.1.3 Frisiktsoner for private veger skal ha en frisikt i kryssområder på minimum 10 x 60 m

5.1.4 Frisikt for avkjørsler til/fra byggetomter skal være minimum 4 x 60 m

5.2 Privat parkeringsplass (PI - P6)

5.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat parkeringsplass

5.2.2 Store skjæringer og fyllinger skal unngås ved å terrassere parkeringsarealet

5.2.3 Skjæringer og fyllinger skal tilplantes / tilsås.

5.2.4 Parkeringsplass P2, P3 og P4 kan vurderes som byggeområde (bygges over parkeringsareal) i forbindelse med nødvendig utvidelse av henholdsvis



velkomstsenter og hotell, dersom det er godtgjort at parkeringskravene er oppfylt.

5.3 Privat gangvei /gågate (GV1-GV10)

5.3.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat gangvei/gågate

5.3.2 Område angitt for scene / amfi tillates opparbeidet med evt. overbygd scene / amfi og vannarrangement.

5.4 Friluftsområde (SF1-SF13)

5.4.1 Området skal i hovedsak nyttes som en parkmessig buffer rundt fritidsbebyggelse. Det tillates opparbeidet stier / skiløyper og anlegg som naturlig hører hjemme i et friluftsområde.

5.4.2 Skogsdrift tillates kun som en forsiktig tynning. Flatehogst tillates ikke.

5.5 Skiområde/heisanlegg (SS1-SS2)

5.5.1 Innenfor dette arealet tillates skiløyper, nedfarter, skiheiser med tilhørende tekniske anlegg, vaktbuer, parkmessige grøntområder og rabatter.

5.6 Parkmessig grøntområde /rabatt (SP1-SP6)

5.6.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet parkmessig grøntområde / rabatt.

5.7 Privat lekeplass /aktivitetsområde (L1)

5.7.1 Innenfor dette område tillates privat lekeplass/ aktivitetsområde

6.0 Rekkefølge

6.1 Omlegging av veger til hytteområdene Natten og Tverrlia må være på plass før en kan starte utbygging med unntak av følgende byggeområder:

DF, Bul, Bu2, Bu3, Bu4, Bu5, Bu6, Bu7, Bud, BuH1, BuH2, BuH3, BuH4, Hol og S3 Det skal tilstrebes en utbyggingsrekkefølge som muliggjør en gradvis ferdigstilling av byggeområder med prioritet for de områdene som ligger nærmest skianlegg. Følgende områder skal prioriteres:

- Bul - Bu8, BuH1 - BuH4 og DF

6.2 Bro over skiløype ned til Rukkedalen må bygges samtidig med skiløype

6.3 Gangbro over til aktivitetsområde med golfbane, skiløype, div. andre aktiviteter og evt. byggeområder må etableres før en kan ta i bruk aktivitetsområdet.



6.4 Godkjent løsning for vann og avløp samt strømforsyning må være på plass før en kan få godkjent byggesøknad.

6.5 For område H3 vil det kunne gis tillatelse til igangsetting for inntil 20 tomter. For ytterligere godkjenning av tomter forutsettes det igangsatt bygging av kommersielle enheter i Bu5-Bu13 etter følgende fordeling: 6 tomter = 1 kommersiell enhet.