



NESBYEN KOMMUNE

Vedtatt dato: 11.02.2010  
Dato for siste endring: 31.05.2026

## Reguleringsplan for Grønhovd 71/166

PlanID: 01200802

Saksnummer: 2008/305

Vedtatt i Nes kommunestyre den 11.02.2010

---

### 1 PLANENS FORMÅL

---

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder, i samsvar med opplysninger kjøper fikk i samband med eiendomsovertakelsen. Det skal sikres adkomstvei til alle nye fritidsboliger.

### 2 AVGRENSNING

---

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

### 3 REGULERINGSFORMÅL

---

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 25):

§ 5 Byggeområde, (Pbl 1985 §25, 1. ledd nr. 1 og Pbl 2008 §12-7): Område for fritidsbebyggelse.

§ 6 Fellesområder, (Pbl. 1985 § 25, 1. ledd nr. 7): Felles avkjørsel, adkomst.

§ 7 Spesialområder, (Pbl. 1985 § 25, 1. ledd nr. 6): Friluftsområde.

### 4 FELLES BESTEMMELSER

---

#### 4.1 BYGNINGSPLASSERING

Bygninger kan oppføres innen en sirkel med radius 15 m fra utsatt, nummerert fastmerke innmålt med GPS, (20m for tuntomt), – dog slik at bygning plasseres innfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

## 4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet. Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for minimum 2 bilplasser pr. boenhet.

Vann og avløp skal legges inn i alle nye fritidsboliger etter søknad, innvilget av Nes kommune og etter grunneiers skriftlige tillatelse. Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes eksisterende avløpsanlegg og betale tilknytning for dette.

Alle nye fritidsboliger skal selv bore etter vann og bekoste dette. Så vidt det er teknisk mulig skal to eller flere tomter ha felles borebrønn.

## 4.3 VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

## 4.4 PLANERING, RYDDING

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området. Områdets egenart skal bevares.

## 4.5 GJERDER

Det er anledning til å gjerde inn inntil 1/3 av den enkelte tomt dersom hytteeieren finner dette ønskelig eller nødvendig. Gjerde skal være lagd av trematerialer eller stein og være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

## 4.6 FLAGGSTANG, ANTENNER

Flaggstang tillates ikke oppsatt. Antenner/ parabol skal ikke anbringes over mønehøyde eller slik at de virker skjemmende.

## 4.7 KABLER

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler.

## 4.8 KULTURMINNER

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i Fylket varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

## 4.9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## VA – anlegg.

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet og tilkoblingsrett til avløpsanlegg må være synliggjort før fradelingstillatelse og byggetillatelse kan gis, (kvittering for betalt tilknytningsavgift fremlegges). Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.

## Veier

Vei skal være ført fram til den enkelte tomt før fradeling kan skje.

# 5

---

## 5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

Innenfor områdene tillates oppført fritidsbolig på hver tomt, tillatt bebygd areal totalt skal, for vanlige tomter, ikke overstige 150 m<sup>2</sup> BYA, med tillegg av 35 m<sup>2</sup> til parkering. Parkeringsareal tillates ikke bebygd. Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 120 m<sup>2</sup> BYA.

I tillegg kan det f. eks. oppføres uthus, garasje, annekstillegg innenfor totalarealets begrensning, uthus/ garasje/ annekstillegg kan maksimalt være 30 m<sup>2</sup> BYA, for den enkelte bygning.

Hovedhytte, uthus, garasje, annekstillegg bør være frittliggende, men kan knyttes sammen med levegger el. l.

For tuntomtene utgjør dette for tomt nr. 1, 200 m<sup>2</sup> BYA og for tomt nr. 8, 215 m<sup>2</sup> BYA, med tillegg av 35 m<sup>2</sup> til parkering for hver av tomtene. Parkeringsareal tillates ikke bebygd.

Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det f. eks. oppføres uthus, garasje, annekstillegg innenfor totalarealets begrensning, uthus/ garasje/ annekstillegg kan maksimalt være 50 m<sup>2</sup> BYA, for den enkelte bygning.

Hovedhytte, uthus, garasje, annekstillegg bør være frittliggende, men kan knyttes sammen med levegger el. l.

**For tomt 9 er maks. BYA=211 m<sup>2</sup> inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup>. Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Det kan oppføres uthus, garasje, annekstillegg innenfor totalarealets begrensning. Uthus/ garasje/ annekstillegg kan maksimalt være 40 m<sup>2</sup> BYA, for den enkelte bygning.**

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, (evt. med hems), maks. mønehøyde 5,0 m over gjennomsnittlig ferdigplanert terrengnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader. Hovedmøneretning skal være parallelt med kotene.

Maksimal fyllingshøyde er 1,5 meter, og forholdet skjæring/fylling skal ikke overstige 60/40.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

Maks. synlig grunnmurshøyde er 0,75 m.

Bebyggelsen skal videre:

Oppføres i bindingsverk eller laftes.

Kles med stående kledning med kraftige hjørnemarkeringer om fritidsboligen oppføres i bindingsverk, naturstein tillates også brukt.

Ha kraftige og brede vindskibord.

Ha takteking av torv, bord, trespon, skifer, eller liknende – bruk av metallplater, takstein eller papp/shingel, tillates ikke.

Ha oppdelte vinduer.

Ha alt treverk utvendig beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier bør beises i samme farge som vegg.

Hvite og lyse farger på vinduer og vindskier, kan ikke godkjennes.

---

## 6

### 6.1 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til. Naturtorv skal tas vare på og benyttes ved oppussing.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier langs feltets østre og nord-østre kant skal være min. 8 m. Kjørebanebredde på felles adkomstveier i feltet skal være 3 m. Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

---

## 7

### 7.1 FRILUFTSOMRÅDE

Innenfor området kan det anlegges turvei og løype. Innenfor området er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens paragrafer 81, 84 og 93.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart.