Nesbyen kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste endring:

Reguleringsplan for Moan, Nesbyen kommune

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 01202203

Dato: 16.10.2026

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling og boligutvikling på Moan i tråd med kommunedelplan for Nesbyen. Planen legger til rette for bedre utnyttelse av dagens næringsområder og utvidelser av disse, samt ny adkomstveg til det regulert næringsområde Påverudlie.

Avhengig av endelig utnyttelse, legger planen til rette for anslagsvis 100 boliger med en variasjon i boligtyper.

Planen omfatter også areal for ny avløpstrasé fra Nesfjellet til planlagt renseanlegg på nordøstsiden av Hallingdalselva.

Arealformål:
Området er regulert il følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – B, BF

Forretninger - F
Andre idrettsanlegg - AI
Vann- og avløpsanlegg - VA
Lekeplass – LEK
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/industri/camping KBA
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/industri – F/I
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med annet hovedformål – VA/andre idrettsanlegg - BAA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
Veg - V
Kjøreveg - KV

Fortau - FO
Gatetun - GT
Gang-/sykkelveg - GS
Annen veggrunn – grøntareal - AVG
Kollektivholdeplass – KH

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
Turveg – TV
Vegetasjonsskjerm – VS

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5 nr. 4)
LNFR (tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet) - LNFR
Jordbruk - J

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Adkomst og parkering

Adkomst
Adkomster kan opparbeides der det er vist på plankartet.

Adkomstpilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Adkomstpilene viser til hvilken veg aktuelt areal/eiendom skal ha adkomst til. Adkomster kan ikke forskyves slik at de kommer i konflikt med vegkryss, fotgjengerfelt eller på annen måte kan skape trafikkfare. Nøyaktig plassering av adkomster skal fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Ved kryssing av fortau eller annet regulert gangareal skal markering av gangareal opprettholdes, for eksempel med nedsenket kantstein. Nedsenket fortau skal ha en høyde på 2,5 cm over kjørebane.

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over terreng. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el.l som ikke er til hinder for sikt kan stå i sikttrekanten.

Utforming avkjøring og frisikt skal være i tråd med Statens vegvesens vegnormaler.

Parkering
Alle parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende standarder. Parkering kan ikke etableres innenfor frisiktsoner.

Parkering kan løses på annen tomt, i felles garasjeanlegg eller p-kjeller.

Det skal opparbeides egne biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK).

Det skal etableres oppstillingsplasser for sykkel nært inngangsparti i alle tiltak med bolig, kontor, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting, skole og idrettsanlegg. Sykkelparkering skal utrustes med sykkelstativ.

Innenfor arealer konsentrert boligbebyggelse skal det søkes å etablere arealeffektive parkeringsløsninger som frigir mest mulig av bakkearealet til utbyggingsformål.

Krav til parkeringsplass for bil per boenhet

Arealkategori	**Grunnlag per parkeringsplass**	**P-plasser**
Bolig	Boenheter mindre enn BRA=65 m2	1
Bolig	Boenheter mellom BRA=65-85 m2	1,5
Bolig	Boenheter større enn BRA=85 m2	2
Bolig	Enebolig/flermannsbolig	2
Forretning/kontor	per 50 m2 BRA	1
Industri	per 200 m2 BRA	1
Lager	per 400 m2 BRA	1

B2: Hvis det legges opp til fellesparkering for B2 kan parkeringskravet for bil reduseres til 1,5 p-plass per boenhet.

Krav til parkeringsplass for sykkel

Arealkategori	**Grunnlag per parkeringsplass**	**P-plasser**
Bolig konsentrert/leilighet	per 50 m2 BRA	1
Forretning/kontor	per 100 m2 BRA	1
Industri	per 400 m2 BRA	1

2.2 Byggegrenser

Der annet ikke er vist i plankartet, gjelder generell byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrense. Innenfor områder regulert til boligformål, kan uthus/garasje/carport godkjennes plasseres inntil eiendomsgrensen, eventuelt sammenbygges med naboens. Avstand fra offentlig veg, fortau eller gs-veg er 2 meter.

Byggegrense mot kommunalt ledningsnett er min. 5 m.

2.3 Estetikk

Generell utforming

Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming og materialbehandling, og bygninger innenfor samme bygningsmiljø skal gis en harmonisk utforming.

Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. orientering, størrelse, volumer, form og farge som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Det skal tas særlig hensyn til opprinnelig/eldre bebyggelse og viktig kulturmiljø. Ved renovering/tilbygg eller nybygg skal bebyggelsen i størst mulig grad gis en enhetlig form og materialuttrykk.

Møneretning skal følge gateretningen eller orienteres 90 grader i forhold til denne.

Materialbruk- og fasadeutforming

Boligbebyggelse:

Materialbruk i eksteriøret skal i hovedsak være av tre. Tegl, mur og eventuelt andre materialer kan også godkjennes dersom de er tilpasset omgivelsene. Skarpe og grelle farger tillates ikke.

Bygninger tillates ikke oppført med høye, lukkede sokkeletasjer, for eksempel høy garasjekjeller. 1. etasje skal plasseres på bakkenivå. Eventuell innkjøring til garasjekjeller skal gis en god og ikke skjemmende utforming.

Taktekking skal være skifer, spontak, takstein eller materiale med tilsvarende utførelse i matt rød eller grå, eventuelt tretak.

Forretning- og industribebyggelse:

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni. Fasadene på større nærings- og forretningsbebyggelse skal deles opp for å skape variasjon.

2.4 Grøntområder og ubebygd areal

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning, og i tråd med disse vedtektenes bestemmelser.

For alle næringsbygg og bygninger kombinert med næringsformål skal minst 10 % av egen tomt avsettes til grøntareal. Areal til MUA som er etablert som fellesareal på bakkenivå kan medregnes og dekke inntil 5 % av dette kravet.

2.5 Tilgjengelighet for alle (universell utforming)

Prinsipp for universell utforming legges til grunn ved utforming av bygninger, fotgjengerfelt, fellesarealer og alle øvrige uteområder. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper.

Dette innebærer blant annet at arealer foran hovedinnganger for publikum m.v., samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for personer med ulike fysiske behov og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Ved ombygging/utvidelse av eksisterende bebyggelse kan det settes tilsvarende krav.

For konsentrert boligbebyggelse skal minst 50 % av alle nye boenhetene i nye bygg tilrettelegges for livsløpsstandard, etter prinsipp om universell utforming.

2.6 Avfallshåndtering, varelevering og teknisk utstyr

Avfallshåndtering skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og skal godkjennes ved byggesøknad. Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Permanent plassering av container skal godkjennes av kommunen. Renovasjon skal være innebygd eller ha nedgravd løsning. Avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm for kommunen.

Nødvendig teknisk utstyr og innretninger i forbindelse med anlegg for kjøl/frys, vifter, lufting og avtrekk etc., kan kun plasseres/oppføres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen.

Antenneutstyr skal plasseres slik at det i minst mulig grad er skjemmende for omgivelsene. Det tillates ikke satt opp mottaksutstyr ut over til normal bruk. Unntak gis for offentlig varslingsanlegg.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak. Solceller inkludert ramme skal være mørke (svarte) og antireflekterende.

2.7 Skilt og reklamemateriell

Skilt og reklamemateriell tillates ikke plassert på offentlig trafikkareal, eller slik at det er til hinder for tilgjengelighet for alle, jfr. punkt 2.5. For utforming av skilt og reklamemateriell gjelder fastsatte vedtekter for Nes kommune.

2.8 Vegetasjon

For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljøskapende funksjon, for eksempel skjermingssoner i størst mulig grad skal bevares. Dersom slik vegetasjon må fjernes, skal den erstattes med tilsvarende eller annen vegetasjon. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere.

2.9 Støy

2.9.1 Støy i utbygget område

Støy i ferdig utbygget område skal følge grenseverdier angitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

Kommunen kan kreve at det utføres støyberegninger av planlagte tiltak i planen, der dette er relevant. Det skal sikres at retningsgivende støyverdier fra statlige myndigheter overholdes.

2.9.2 Bygge- og anleggsstøy

Støy i forbindelse med anleggsarbeid og utbygging skal følge Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, kapittel 6. Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i retningslinja. Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i retningslinja.

Ved uttak av masser fra veganlegg og boligtomter skal sprenging bare skje mellom kl. 8 og kl. 16 på hverdager. Det samme gjelder for knusing av steinmasser.

Graving i steinmasser og lossing og lessing av steinmasser bare skal skje mellom kl 7-19 på hverdager og 8-16 på lørdag.

2.10 Uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal

Uteoppholdsareal (MUA)

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m2 av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Areal brattere enn 1:3, samt uegnede områder som f.eks. striper med få meters bredde mot veg o.a., skal ikke medregnes i arealet.

Fellesarealer skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Arealet skal opparbeides med lekeutstyr/ inventar tilpasset brukergruppen, og gi muligheter for lek og opphold gjennom hele året.

Det skal opparbeides gode sittemuligheter. Området skal ha belysning for å ivareta sikkerhet og bruksmuligheter.

Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger

	MUA/boenhet	Minste stilleareal/boenhet Jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021
Frittliggende eneboliger	Ivaretatt med utnyttelsesgrad	50 m2
Konsentrert boligbebyggelse	50 m2	25 m2
Leilighetsbygg og boliger kombinert med andre formål	15 m2	5 m2

Minimumsareal for felles uteoppholdsareal for boliger

	MUA	Minste stilleareal/boenhet Jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021
Områder med 4 eller flere boenheter	Minimum 100 m2 samla for 4 boenheter, deretter 10 m2 tillegg pr boenhet	50 m2

Leikeareal

I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides småbarnslekeplass med sandkasse, lekeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m2. Småbarnslekeplass skal ligge maksimalt 50 m fra bolig. Sandlekeplasser kan deles opp i areal på minst 50m2 hver.

I områder med hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det opparbeides nærlekeplass tilrettelagt for varierte aktiviteter som f. eks. ballek, sykling, aking, skating og lignende. Nærlekeplass skal være på minimum 500 m2, hvorav Lekeplasser skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare. Lekeplass skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.

Lekeplasser skal tilfredsstille kravene til universell utforming for tilkomst og minst 50 % av arealet.

Nærlekeplass plasseres maksimalt 300 m fra bolig.

Nærlekeplass kan slås sammen med småbarnslekeplass med skjerming mellom de to typene lekeplass, der forholdene ligger til rette for dette. Til sammen skal areal på lekeplassen være minst 600 m2.

2.11 Midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke plasseres innenfor planområdet uten at dette på forhånd er godkjent av kommunen. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke godkjennes oppsatt i strid med bestemmelsene som sikrer tilgjengelighet for alle.

2.12 Overvannshåndtering

Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor det enkelte byggeområdet. Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

2.13 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker– om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd)

2.14 Teknisk infrastruktur

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Innenfor planområdet kan det etableres nye nettstasjoner for elektrisitetssyninger i tråd med gjeldende forskrifter.

2.15 Matjord

Matjord som må fjernes på grunn av reguleringen, skal flyttes til andre arealer som brukes til matproduksjon.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Dokumentasjonskrav til bebyggelse og anlegg

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a. Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 for det enkelte formålsområdet. Planen skal også vise løsninger for eventuelle midlertidige anlegg. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann. Situasjonsplan må være i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brann- og redning.

Planen skal inneholde:

- Plassering av bygg med høyder og avstander til andre bygg, grenser og veger
- Adkomst med frisiktsone, interne gangveger, sykkelparkering, biloppstillingsplasser og garasje
- Disponering av felles og privat uteareal, inkludert lekeplass og snøopplag
- Kotehøyde ved innganger og nedkjøring med angitt stigning til evt. parkeringskjeller.
- Stigningsforhold og terrengendringer med eksisterende og nye koter, gjerder og eventuelle terrengmurer over 0,5m i høgde.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder
- Plassering av felles renovasjon
- Løsning for varelevering
- Føringsveger for overvann og flomvann
- Typiske snitt gjennom området
- Eventuell støyskjerming og vegetasjonsskjerm

Kommunen kan kreve fotomontasje, perspektiv, oppriss eller 3D-modell for å synliggjøre ny bebyggelse i forhold til landskap, terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Kommunen kan også kreve sol-/skyggekart for tomta og de nærmeste naboeiendommene som kan bli påvirket av planlagt tiltak.

b. Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for v/a-infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende normer og krav.

c. Støy

Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssoner for støy, skal det dokumenteres at grenseverdier i tråd med teknisk forskrift og støyretningslinje T-1442 tabell 2 overholdes.

d. Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av EL-linjer og trafikksikkerhet forbi området (god sikt i kryss og sikre ganglinjer).

e. Vurdering av ENØK-tiltak og alternative energikilder

Det skal legges fram en vurdering av energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder, vannbåren varme og lademulighet for elbil.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – B2

Innenfor formålet kan det bygges mikrohus, frittliggende eneboliger og tomannsbolig med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

a. Høyde og takvinkel

Det er tillatt med saltak og pulttak. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m for saltak og maksimal gesimshøyde for pulttak er 7,0 m.

b. Utnyttelse

Bebyggelse kan ha bebygd areal på maks. 30 % BYA.

Krav til tetthet: min. 1,0 boenhet per 1,0 daa.

3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BF1-BF23

Innenfor formålet kan det bygges frittliggende eneboliger og tomannsbolig med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

a. Høyde og takvinkel

Det er tillatt med saltak og pulttak. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m for saltak og maksimal gesimshøyde for pulttak er 7,0 m.

b. Utnyttelse

Bebyggelse kan ha bebygd areal på maks. 30 % BYA.

c. Bestemmelser til enkeltområder

BF2, BF8:

Tomteinndeling kan fravikes for tilpasningen til boligform, men dette krever at det foreligger felles

situasjonsplan for hele formålsområdet. Byggegrenser tilpasses eventuell ny tomteinndeling med 4 m mot naboeiendom.

Innenfor BF2 stilles det følgende krav til tetthet: min. 3,0 selvstendige boenheter innenfor formålsområdet.

BF3:
Bestemmelser for reguleringsplanen Ny Gravlund planID 01200404 gjelder for BF3.

BF16:
Innenfor BF16 stilles det følgende krav til tetthet: min. 1,0 boenhet per 1,0 daa.

BF21:
Innenfor BF21 kan det i tillegg til frittliggende eneboliger og tomannsbolig også bygges mikrohus.

Innenfor BF21 stilles det følgende krav til tetthet: min. 1,0 boenhet per 1,0 daa.

3.1.4 Bolig/forretning/kontor - BFK

Innenfor formålet kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus eller kjedebolig) med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

Det tillates også bebyggelse for handel med plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt. Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. tillates også.

Det tillates bebyggelse for kontor.

Knyttet til forretningsbebyggelse kan det anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

a. Høyde og takvinkel

Det er tillatt med saltak og pulttak. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m for saltak og maksimal gesimshøyde for pulttak er 8,0 m.

For forretningsbygg tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

b. Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretning og 40 % for konsentrert småhusbebyggelse.

c. Byggegrense

Byggegrense i plankart gjelder for forretning. For boligbebyggelse er byggegrense 15 m fra senterlinje til Alfarvegen.

3.1.6 Forretning – F

Innenfor formålet tillates bebyggelse for handel med plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. tillates også. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

Knyttet til forretningsbebyggelse kan det anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

a. Høyde og takvinkel

Det er tillatt med saltak og pulttak. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m for saltak og maksimal gesimshøyde for pulttak er 6,5 m.

Tekniske installasjoner tillates ikke på tak.

b. Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretning.

c. Byggegrense

Byggegrense i plankart gjelder for forretning. For boligbebyggelse er byggegrense 15 m fra senterlinje til Alfarvegen.

d. Fasader

Fasader skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og tilpasses områdets tradisjonelle byggeskikk, landskap og kulturmiljø. Fasader skal utføres i tre og skal bidra til et helhetlig og harmonisk miljø med hensyn til fargebruk og detaljering. Lange fasader skal brytes opp gjennom bygningskropp, inngangspartier, vindusplassering eller andre arkitektoniske virkemidler. Fasader skal være av mørke jordfarger. Fasader skal være av mørke jordfarger.

3.1.7 Andre idrettsanlegg - AI

Innenfor formålet det kan det ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten på sykkel- og tursti. Vegetasjonen langs stien skal holdes nede for å tilfredsstille sikkerheten til syklende og gående i form av frisiktsoner og møteplasser.

Under prosjektering og utbygging av stien må det legges særlig vekt på at anleggene tilpasses områdets særpreg og er i samsvar med kommunens prinsipper for bærekraftig stiutvikling. Utforming/bygging av stien skal skje i samsvar med byggebeskrivelse datert 26.04.19 og anbefalinger i skredvurderingen datert 03.12.18. Vedlikehold av sti skal skje i tråd med godkjent driftsplan.

Stien vil være maskmalt 120 cm bred. Der det er hensiktsmessig med møteplasser kan dette utarbeides. Stien skal brukes av både gående og syklende begge veier.

3.1.8 Vann- og avløpsanlegg – VA1-VA3

Innenfor formålene o_VA1-VA3 tillates pumpestasjoner for vann- og avløp med tilhørende bebyggelse, og oppstillingsplass for bil knyttet til drift av anlegg. Områdene er offentlige.

3.1.9 #2

#2:

Lekeplass innenfor bestemmelsesområde #2 er felles for BF16-BF21 og B2.

3.1.10 Forretning/industri – F/I2-F/I5

Innenfor formålet tillates lett industri, lager og handel med plasskrevende varer samt tilhørende infrastruktur (internveger, parkering etc.). Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. tillates også.

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

Oppføring av plasthaller/brakker kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

a. Høyde

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) regnet fra gjennomsnittlig planert terreng er som følger:

~~**F/I1,**~~ **F/I5:** 10 m.
F/I2: 10 m. Innenfor bestemmelsesområde **#1**: 15 m.
F/I3, F/I4: 8 m.

Det tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

b. Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretningsformålet.

3.1.11 Forretning/industri – F/I1

Innenfor formålet tillates lett industri, lager og handel av plasskrevende varer og med varehandelskonsepter som er avhengig av store varelager med tilhørende infrastruktur (internveger, parkering etc.). Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. tillates også.

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Med plasskrevende varer menes f. eks. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre samt andre varehandelskonsepter som har plassbehov over 800kvm.

Oppføring av plasthaller/brakker kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

a. Høyde

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) regnet fra gjennomsnittlig planert terreng er 10 m.

Det tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

b. Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretningsformålet.

3.1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/industri/camping - KBA

Innenfor formålet tillates lett industri, lager og handel med plasskrevende varer og bobilcamping med tilhørende infrastruktur (internveger, parkering etc.). Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. inngår i formålet. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

Oppføring av plasthaller/brakker kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

a. Høyde

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) regnet fra gjennomsnittlig planert terreng er 10 m.

Det tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2 m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

b. Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA.

c. Fasader

Lange eller høye fasader skal deles opp ved bruk av materialskift, inntrukne eller fremskutte fasadepartier, vindusbånd, variasjon i høyde eller andre arkitektoniske virkemidler. Materialbruk skal bidra til variasjon og visuell kvalitet. Store flater med ubehandlet platekledning eller prefabrikkerte elementer skal brytes opp med andre materialer eller fasadegrep. Fargebruk skal være dempet og harmonere med omkringliggende bebyggelse og landskap.

3.1.13 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med annet hovedformål – VA/andre idrettsanlegg - BAA

Innenfor formålet det kan det ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten på sykkel- og tursti. Vegetasjonen langs stien skal holdes nede for å tilfredsstille sikkerheten til syklende og gående i form av frisiktsoner og møteplasser.

Under prosjektering og utbygging av stien må det legges særlig vekt på at anleggene tilpasses områdets særpreg og er i samsvar med kommunens prinsipper for bærekraftig stiutvikling. Utforming/bygging av stien skal skje i samsvar med byggebeskrivelse datert 26.04.19 og anbefalinger i skredvurderingen datert 03.12.18. Vedlikehold av sti skal skje i tråd med godkjent driftsplan.

Stien vil være maskmalt 120 cm bred. Der det er hensiktsmessig med møteplasser kan dette utarbeides. Stien skal brukes av både gående og syklende begge veier.

Innenfor formålet tillates også pumpestasjoner for vann- og avløp med tilhørende bebyggelse og oppstillingsplass for bil knyttet til drift av anlegg. Bebyggelse og oppstillingsplass for vann- og avløp må tilpasses sykkel- og tursti både med hensyn til framkommelighet på stien og nødvendig sikkerhetsavstand. Mindre omlegging av sykkelsti tillates såfremt framkommelighet og sikkerhet ivaretas.

Adkomst til området fra Rukkedalsvegen kan bare benyttes til drift av va-anlegg og som landbruksadkomst.

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

3.2.1 Felles for samferdsel og teknisk infrastruktur

Veger, gatetun, g/s-veger og fortau skal følge breddeangivelser i plankart.

Det stilles krav til at alle veger utformes i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. Interne veger skal dimensjoneres med tanke på utrykningskjøretøy/brannbil/vareleveranse.

Annen veggrunn har samme eierform som vegen, gatetunet eller g/s-vegen den følger.

Avkjøringer til boligtomter:

- Maksimal bredde for avkjøring er 5 m
- Der veggrøft ikke kan videreføres over avkjøring, skal stikkrenne, min. 300 mm innvendig målt, etableres. På steder hvor større vannmengder kan forekomme, plikter eier av avkjøringen å øke dimensjonen på stikkrenne. Eier av avkjøring plikter til enhver tid å holde stikkrenne i stand og åpen for vann.
- Avkjøringen skal ha fall fra hovedveg min. den første meteren fra hovedvegens asfaltkant, evt. fra vegskulder. Avkjøringen skal konstrueres slik at vann fra avkjøring og tomt renne til veggrøft og ikke inn i vegbanen.
- Ved tvil om utforming eller beliggenhet skal teknisk enhet i kommunen kontaktes. Kommunen kan sette andre krav til utforming av avkjøringen når det er nødvendig.

3.2.2 Kjøreveg

a. Offentlig kjøreveg - o_SKV1 - o_SKV6

Kjørevegene o_KV1 - o_KV6 er offentlige.

b. Felles veg - f_SKV7 - f_SKV8, f_V1 – f_V15

Kjøreveg f_KV7 – f_KV8 og f_V1 – f_V15 er felles (private).

Under vises en oversikt over hvilke eiendommer som har adkomst fra de ulike felles (private) adkomstvegene:

Veg	Eiendom /formålsområde/veg	Veg	Eiendom/formålsområde/veg
f_V1	81/1	f_V10	71/96, 71/108
f_V2	86/3, 86/4, 86/137	f_V11	86/1, 86/10, 86/73, 86/2, 86/87, 86/126, BF8(80/28)
f_V3	86/76	f_V12	86/2, 86/66, 86/83, 86/90, 86/163
f_V4	86/18, 86/129, 86/134	f_V13	86/96, 71/10, 71/43, 86/10 (med flere)
f_V5	86/97		
f_V6	84/39		
f_V7	84/40, 84/41, 84/44, 84/45	f_KV7	f_10, f_V13, f_V14

f_V8	84/2, 84/42	f_KV8	f_V11, f_GT2, B1, BF13 (tomt 1)
f_V9	71/10, 71/16, 80/1	f_GT2	BK2-BK3, BF13 (tomt 2), B14

c. Avkjøringer som stenges eller erstattes

Følgende avkjøringer til/fra Alfarvegen stenges eller erstattes: gnr/bnr 84/32 (B/F), F/I2 i sørøst, KBA, gnr/bnr 86/83.

3.2.3 Fortau – FO1-FO4

Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørselen. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm. Fortauene o_FO1-o_FO3 er offentlige. Fortau f_FO4 er felles for B1, BF13-B14 og BK2-BK3.

3.2.4 Gatetun – GT1-GT2

Utforming og skilting av trase skal sikre at det holdes lav fart og at trafikk foregår på myke trafikanters premisser. Gatetun o_GT1 er offentlig. Gatetun f_GT2 er felles for formålsområdene BK2-BK3, BF13-B14.

3.2.5 Gang- og sykkelveg – GS1-GS7

Gang- og sykkelvegene o_GS1 - o_GS5 og o_GS7 er offentlige. Gang- og sykkelveg f_GS6 er felles BK2-BK3 og BF13-BF14.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.3.1 Turveg – TV1-TV3

Innenfor formålet skal det etableres tursti som tilrettelegges med naturbasert toppdekke eller grus. Turstier opparbeides som del av øvrig infrastruktur. Turstiene skal holdes åpen for fri ferdsel og er felles for planområdet.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm – VS1–VS9

F_VS1-VS2, f_VS5, f_VS8:

Innenfor områdene skal det etableres en vegetasjonsskjerm/hekk som skjermer mot avdrift av sprøytemidler og støv fra landbruksareal. Vegetasjonsskjerm kan klippes til en høyde som ikke skygger for sol og utsikt for boligene og for landbruksareal, men minimumshøyde skal være 2,5m. Vegetasjonsskjermen er felles for tilliggende boligeiendommer.

F_VS3, f_VS6, f_VS9:

Vegetasjonsskjermene skal være visuelle skiller mellom næringsområdene og boliger/kulturmiljø. Det er ikke tillatt med kjøring, parkering, lagring, utstilling, reklame o.l. i skjermbeltet. Området skal være felles for tilliggende næringseiendommer.

Området skal skjøttes slik at det over tid vil ha et skogbilde med stor variasjon i høyde, alder og treslag. Antall trær per dekar skal ikke være mindre enn 60, og med en avstand mellom trærne på gjennomsnittlig 4 meter. Eksisterende vegetasjon skal bevares og innarbeides i skjermbeltet. Om nødvendig skal det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon.

4. Bestemmelser til hensynsområder

4.1 Støysoner iht. T-1442

4.1.1 Rød støysone H210

Innenfor grense for «rød støysone» skal det som hovedregel ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål.

4.1.2 Gul støysone H220

Innenfor grense for «gul støysone» kan det ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål uten at krav til innendørs støynivå og krav til stille side og stille areal utendørs er tilfredsstilt, jfr. Teknisk forskrift og støyretningslinje T-1442/2021. Alle boenheter skal ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

4.2 Faresoner

4.2.1 Flom H320

Innenfor faresonene kan det være fare for flom. Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke tåler vann skal ikke plasseres innenfor flomsonene før terrenget er løftet over flomsikker høyde (200-års flom m/ klimapåslag + sikkerhetsmargin på 30 cm).

Kilde for faresoner: NVE, rapport nr. 11/2025, Torsten Starkloff.

4.2.2 Skred – steinsprang - H310

Innenfor faresonene kan det være fare for steinsprang.

H310_1:
Innenfor faresonen H310_1 er det ikke tillatt å føre opp bygninger som omfattes av sikkerhetsklasse S2 og S3 jf. en hvert tids gjeldende tekniske forskrift, uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, vil være utenfor for rasfare. Bygninger som omfattes av sikkerhetsklasse S1 er tillatt.

H310_2 – H310_4:
Innenfor faresonen H310_2 – H310_4 er det ikke tillatt å føre opp bygninger som omfattes av

sikkerhetsklasse S3 i jf. en hvert tids gjeldende tekniske forskrift, uten at det er dokumentert at

disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, vil være utenfor for rasfare. Bygninger som omfattes av sikkerhetsklasse S1 og S2 er tillatt.

4.2.3 Høyspenningsanlegg - H370

Hensynssonen angir byggeforbudsbelte. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i grunnen skal på forhånd avklares med ledningseier.

4.3 Infrastruktursone

4.3.1 Vann- og avløp H410

Innenfor hensynsonene kan ledningsnett for vann- og avløp anlegges.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder - område #1-3

#1:

Bestemmelsesområde #1 angir byggehøyde i tråd med 3.1.9 a.

#2:

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres nærlekeplass i tråd med 2.10.

#3:

De fire ovnsgropene, markert som bestemmelsesområde #1 og som inngår i jernvinnelokaliteten og som berøres av planen, ID 324620-1–4, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge for det enkelte formålsområdet:

- Godkjent plan for overvannshåndtering, VA og veg.
- Godkjent situasjonsplan

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for det enkelte formålsområdet skal det foreligge/være opparbeidet:

- Geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk sakkyndig. Dette gjelder også terrengbearbeiding, disponering og lagring av gravemasser, samt mellomlagring av masser til bruk i bygning.
- Plan for anleggsperioden
- Veger, gatetun og vann- og avløpsanlegg til tomtegrenser

Spesifikt for de enkelte områdene skal følgende være opparbeidet/gjennomført før det gis igangsettelsestillatelse:

~~**BF5-BF8:**~~

~~- fortau o_FO2~~

~~- veg f_KV4 skal være utbedret i tråd med plan~~

B2, BF21:
- fortau f_FO3
- gang- og sykkelveg o_GS5
- gatetun o_GT1

6.3 Samtidighet

Samtidig med opparbeidelse av kjøreveg o_KV8 (Påverudvegen) skal følgende opparbeides/gjennomføres:

- ny kryssløsning o_KV8 (Påverudvegen) x Alfarvegen med omlegging av g/s-veg
- gang- og sykkelveg o_GS7
- ny adkomst til gnr/bnr 86/83 (BF15)
- dagens adkomst fra Alfarvegen til gnr/bnr 86/83 (BF15) stenges
- ny kryssløsning med omlegging av g/s-veg (o_GS3 – o_GS4)

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet innenfor det enkelte formålsområdet:

- Lekeplass, felles uteoppholdsarealer og vegetasjonsskjerm iht. situasjonsplan. Dersom boligutbygging utføres vinterstid, skal uteoppholdsarealer ferdigstilles innen 1. juni påfølgende sommer.
- Renovasjonsløsning.
- Avkjørsel og parkeringsareal.
- 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 boliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.