NES KOMMUNE

NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Nes høydebasseng

PLAN-ID: 3228-2025106

Reguleringsplankart er datert	07.04.2026 (revidert 11.09.2026)
Reguleringsbestemmelser er datert	11.09.2026
Planbeskrivelse er datert	11.09.2026

Oppstartsmøte	12.06.2025
1.gangsbehandling i formannskapet	09.06.2026
Offentlig ettersyn	18.06.2026 – 04.09.2026
2. gangs behandling i formannskapet	20.10.2026
Vedtak i kommunestyret	27.10.2026

_____

Ordfører

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av nytt høydebasseng med adkomstveg. Bassenget skal sikre videre distribusjon og stabil forsyning av rent drikkevann til innbyggerne i Nes kommune etter kravene i drikkevannsforskriften.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Kulturminner

Dersom det under arbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.2. Fremmede arter

Massehåndtering, anleggsarbeider og revegetering skal gjennomføres på en måte som hindrer spredning av fremmede arter. Nødvendige tiltak for kartlegging, håndtering og bekjempelse av fremmede arter skal gjennomføres før og under anleggsarbeidene.

2.3. Anleggsperiode

Det skal ikke gjennomføres hogst i planområdet i hekkesesong (1. mars til 31. juli). Støyende arbeider som sprenging bør også unngås i samme periode.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Vannforsyningsanlegg (felt o_VF)

Innenfor felt o_VF tillates det etablert høydebasseng med tilhørende bebyggelse og terrengtilpasninger, samt andre tiltak som er nødvendig for å etablere og drifte et høydebasseng. Det tillates også etablert nettstasjon, vendehammer og parkeringsplasser innenfor feltet. Det tillates å etablere solceller på fasader og tak.

Det skal benyttes farger som bidrar til at bygget tones ned i landskapet.

Maks byggehøyde innenfor området er på kote +235.

Over maksimum byggehøyde tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til sikring og overvåkning.

Området tillates gjerdet inn.

Byggegrensen ligger i formålsgrense.

Dersom det etableres belysning i området, skal denne prosjekteres og utføres slik at blending og sjenerende lysspredning mot omkringliggende arealer begrenses mest mulig.

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

3.2.1. Veg (felt V)

Adkomstveg opparbeides som landbruksveg klasse 3.

Det tillates etablert bom med tilhørende tekniske installasjoner på veien for å hindre uønsket motorisert ferdsel.

Innenfor felt V tillates etablert ledningsanlegg og kabelanlegg med tilhørende kummer i grunnen.

Det tillates å etablere driftsavkjørsler fra V.

3.2.2. Annen veggrunn - grøntareal (felt o_AVG 1-5)

Det skal etableres en god terrengtilpasning rundt høydebasseng og atkomstveg.

Innenfor feltene AVG 1-4 tillates etablering av lednings- og kabelanlegg med tilhørende kummer, grøntanlegg, terrengtilpasning, rekkverk, nettstasjon, teknisk infrastruktur knyttet til vei og stabiliserende tiltak

Innenfor felt AVG2 tillates oppført nettstasjon og etablering av vendehammer.

Innenfor felt AVG3 tillates tømmervelteplass med snuplass, og nettstasjon.

For AVG3 må nettstasjoner og eventuelt andre permanente installasjoner som blir synlig over bakkenivå plasseres i nordre halvdel av feltet. Dette for å ikke forstyrre områdets tilliggende fangstgrop i sør.

Innenfor felt AVG4 tillates opparbeidet vendehammer.

Innenfor felt AVG5 tillates vegteknisk tiltak mellom veg V og E16. Det skal ikke etableres sikthindringer innenfor feltet.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Vegetasjonsskjerm (felt VS)

Området for vegetasjonsskjerm skal fungere som en visuell skjerm mellom høydebassenget og omgivelsene. Det tillates minimal hogst, og kun i forbindelse med etablering VA-infrastruktur. Trær som må felles skal synliggjøres på situasjonsplan og godkjennes som en del av byggesøknaden.

Området kan benyttes som skråningsutslag og terrengtilpasning i forbindelse med etablering av høydebassengene på o_VF. Skråningsutslag skal jorddekkes i tilstrekkelig grad for revegetering med stedegen trevegetasjon.

Skjøtsel av vegetasjonen tillates.

3.4. Midlertidig bygge- og anleggsområde (§12-7) (felt #1)

Felt #1 er midlertidig anlegg- og riggområde. Området tillattes brukt til lagerplass for materialer, anleggsbrakker og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

I den grad det rankes opp hauger eller drives massesortering innenfor felt #1, må eventuelle overskuddsmasser fjernes etter endt arbeid.

Langs sørøstre ytterkant av felt #1 skal det i anleggsperioden etableres en fysisk barriere (anleggsgjerde), for å beskytte automatisk fredet fangstgrop (ID 157102) rett på utsiden av planområdet.

Bestemmelser for AVG3 gjelder for feltet etter endt anleggsperiode for etablering av veg, ledningsnett og høydebasseng.

3.5. Midlertidig bygge- og anleggsområde (§12-7) (felt #2)

Området #2 er midlertidig anlegg- og riggområde. Innenfor området tillates nødvendig masselagring, massesortering, materiallagring, anleggsbrakker, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

For del av feltet som ligger i skog skal området istandsettes og revegeteres etter endt anleggsperiode. Revegetering skjer i samråd med den enkelte grunneier. For den del som er på dyrket mark skal dyrket mark tilbakeføres til den stand den var for dyrkingsjord før arbeidene startet opp.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1. Før rammetillatelse

4.1.1. Dokumentasjonskrav

Før det kan gis rammetillatelse, skal følgende dokumentasjon innsendes:

- Utomhusplan skal utarbeides for hele tiltaksområdet, og i nødvendig utstrekning vise:
  - Plassering av bygg og anlegg
  - Eksisterende og ny vegetasjon
  - Kjørearealer
  - Areal for snøopplag
  - Materialbruk og lyssetting
  - Løsning for overvannshåndtering
  - Biloppstillingsplasser
  - Koter for eksisterende og nytt terreng, samt murer, gjerder og ramper
  - Nettstasjoner
  - Omlegging av lysløype

- Rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier

4.2. Før igangsettingstillatelse

4.2.1. Plan for gjennomføring av bygge- og anleggsperioden.

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for gjennomføring av bygge- og anleggsperioden. Planen skal vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle brakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk. Planen skal også inneholde en marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

4.2.2. Miljøoppfølgingsplan

Før det kan gis igangsettingsstillatelse, skal det innsendes en miljøoppfølgingsplan som redegjør for følgende:

- Massebalanse, og gjenbruk og deponering av masser (massehåndteringsplan).
- Håndtering av eventuelle forurensede masser iht. forurensningsforskriften (tiltaksplan).
- Håndtering av eventuelle fremmede arter.

- Sikring av trær som ønskes bevart/hensyntatt (marksikringsplan).
- Overvannshåndtering under anleggsfasen.

4.2.3. Matjordplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal det innsendes en matjordplan som viser hvor matjorda skal flyttes samt hvilken metode som skal benyttes.

For arealer med dyrka mark som permanent beslaglegges av tiltaket, skal som et minimum A-sjiktet tas vare på. For arealer med dyrka mark som permanent beslaglegges av tiltaket, skal A-sjiktet omfordeles innenfor samme eiendom. Omfordelingen skal være i samsvar med forskriftene om floghavre og planteskadegjørere.

B-sjikt som fjernes skal primært benyttes etter avtale på landbrukseiendommer tilknyttet planområdet. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre, skal B-sjikt transporteres til godkjent deponi i samsvar med gjeldende krav etter forurensningsloven og avfallsforskriften. Avtaking, mellomlagring og tilbakeføring av matjord skal gjennomføres i henhold til beskrivelse i matjordplan.

4.2.4. Tiltak ved E16

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for regulert avkjørsel fra E16 før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av avkjørselen. Avkjørselen fra E16 skal være utbedret før anleggsstart.

4.3. Før bebyggelse tas i bruk

4.3.1. Adkomst brannbiler og slokkevann

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

4.4. Rekkefølge i tid

Omlagt lysløype skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for vannforsyningsanlegget.