



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sagstusjøen hyttegrend gnr. 158 bnr. 2 m.fl.

PLAN-ID: 3034_20013

Reguleringsplankart er datert: 07.01.2022, rev av Nes kommune 11.09.2023
Reguleringsbestemmelser er datert: 07.01.2022, rev av Nes kommune 11.09.2023
Planbeskrivelse er datert: 08.12.2021, rev av Nes kommune 11.09.2023

Oppstartsmøte	24.06.2020
1.gangsbehandling i formannskapet	16.08.2022
Offentlig ettersyn	29.08 – 17.10.2022
2. gangs behandling i formannskapet	29.08.2023
Vedtak i kommunestyret	05.09.2023

Ordfører

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for hyttebygging i tråd med kommuneplan for Nes. Det legges til rette for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur med bl.a. lokal grunnvannsforsyning, gjennomgående grønnstruktur, soleplass og båtutsetting.

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse - Frittliggende (BFF1-6 og 8-16), 1121
- Skiløypetrase (BST), 1420
- Energianlegg (BE1-2), 1510
- Vannforsyningsanlegg (BVF), 1541
- Renovasjonsanlegg (BRE), 1550
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS), 1588
- Snøopplag (BAS1-7), 1590

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

- Veg (SV1-10), 2010
- Kjøreveg (SKV 1–7), 2011
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, grøft, 2018
- Annen veggrunn (SVG1-6) - grøntareal, 2019
- Parkeringsplasser (SPP), 2082

Grønnstruktur (PBL. § 12-5, nr. 3)



- Turdrag (GTD1-4), 3030
- Friområde (GF1-7), 3040

Landbruks-, natur- og friluftsområder (Pbl. §12-5, nr. 5)

- Friluftsmål (LF1-7), 5130

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl. §12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV), 6710
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS), 6720

Hensynssoner (PBL. § 12-6)

- Område for grunnvannsforsyning, H120_1-3
- Frisikt, H140_1-2
- Høyspenningsanlegg, H370

2. Fellesbestemmelser

2.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om bebyggelse skal følgende planer og dokumentasjon legges ved søknaden:

Situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 skal vise:

- Adkomst med stigningsforhold.
- Plassering av all bebyggelse, nytt og gammelt terreng med koter, høydeangivelser og evt. murer.
- Snitt som viser tiltaket.
- Biloppstillingsplasser
- Snøopplag
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- 3D-fremstilling av bebyggelsen tilpasset terreng og forhold til omgivelsene.

2.2 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at alle bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, type tak, møneretning og materialvalg. Dette kan gjøres skriftlig eller ved hjelp av illustrasjoner av plan, snitt, fasader e.l.

Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses området karakter, slik at det tas hensyn til helheten i området. Bebyggelsen skal ha variasjon både i funksjon og form. Omfang, materialbruk og fargevalg skal kunne gjentas i delområder innenfor hvert felt.

Høyder og volumer på bygg vurderes i forhold til fjernvirkning.

2.3 Gjerder

Det er ikke tillatt med gjerde innenfor planområdet.

2.4 Tekniske anlegg

Alle nye kabler for el, tv og datakommunikasjon skal legges i jord. Dette gjelder også eksisterende luftstrekke gjennom området hvis det skal gjennomføres større utskiftninger eller

utbedringer. Innenfor planområdet tillates det oppføring av nettstasjoner etter gjeldende forskrifter.

2.5 Støy

All bebyggelse skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 tabell 3.

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses og ikke overstige anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 4.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn sammen med søknad om tiltak. Det må i alle anleggstiltak utarbeides en støyprognose som også inkluderer hvilke avbøtende tiltak som skal iverksettes.

Det tillates ikke knuseverk i anleggsområdene.

2.6 Overvann

Utbyggingen i planområdet skal ikke føre til økt mengde overvann til vassdrag. Det skal tilrettelegges for mest mulig lokal overflatebasert infiltrasjon og fordrøyning, og det kan også etableres lokale trivsels- og miljøskapende elementer i den forbindelse. Tre-trinns strategien for lokal overvannshåndtering legges til grunn for detaljprosjektering. Overvannshåndtering skal godkjennes ved behandling av tekniske planer, og være integrert i de arealene som det søkes om tiltak for.

2.7 Terrenginngrep

- Ved planlegging og gjennomføring av terrenginngrep skal en bestrebe seg på å gjøre dette så skånsomt som mulig iht. reguleringsformålet på tilliggende berørte områder.
- En skal bevare mest mulig eksisterende terreng.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.
 - Eventuelle terrenginngrep skal vurderes konkret, og vises med illustrasjoner/kart.
 - Det tillates ikke planering/fylling i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen på tomta. Herunder også adkomst og biloppstillingsplasser.
 - Fyllinger skal begrenses til en maksimal høyde 1 meter over eksisterende terreng målt fra fremkant av fylling, og tilpasses sideterreng og tilstøtende eiendommer.
 - Det tillates ikke støttemurer.
 - Skjæringer. Rette skjæringer begrenses til maksimal høyde 1 meter. Det tillates ikke sammenhengende rett skjæring i hele tomtens bredde.
- Nødvendige skjæringer og fyllinger for veg kan legges innenfor tilstøtende områder (innenfor planen), selv om disse ikke er regulert til samferdselsformål.
- Traseer for vann/avløp og kabler som legges utenom vegtraseer skal ryddes, planeres og tilsås/beplantes slik at stedegen vegetasjon kan reetableres.

2.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.9 Belysning

Vegbelysning tillates ikke. Utebelysning er ikke tillatt, med unntak av funksjonell inngangsbelysning (maks. 3 stk. på hovedhytta). Ingen emitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Lysstyrken skal være lavest mulig og ikke overskride ca. 470 lumen (tilsvarende 40W glødepære). Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere.)

3. Rekkefølgebestemmelser

Utbyggingsrekkefølge felt:

1. BFF 10-12: 13 hytter
2. BFF 6, 8 og 9 og 1 tomt i B10: 7 hytter
3. BFF 1-5: 16 hytter

3.1 Massehåndteringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent massehåndteringsplan. Planen skal redegjøre for tilkjøring og bortkjøring av masser, samt tiltak for å hindre spredning av svartelistede arter i området.

3.2 Vann, avløp og overvann

Før det tillates tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjente planer for VA og overvannshåndtering for de enkelte byggetrinn.

Vann-, spillvanns- og overvannsanlegg skal være opparbeidet, godkjent og driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger innenfor det delområdet anleggene er ment å betjene.

Det skal være etablert godkjent løsning for slokkevann før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger innenfor planområdet.

3.3 Veg- og samferdselsanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger i planområdet skal:

- oppgradering av f_SKV1/Tussebuvegen være ferdig opparbeidet. Vegen skal sikres slik at den både tåler anleggstrafikken, samtidig som den fungerer for eksisterende fritidsboliger i anleggsperioden. Vegen skal være bred nok til at lastebil og personbil kan møtes under anleggsperioden.
- parkeringsplass f_SPP være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse innenfor BFF1-5 skal veganlegg f_SKV2-4 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse innenfor BFF10-11 (unntatt tomt 23) skal veganlegg f_SKV1 og f_SKV5 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse innenfor BFF12 på tomtene 33-36 skal veganlegg f_SKV1 og f_SKV6 være ferdig opparbeidet.

F_SKV7 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger innenfor planområdet.

3.4 Renovasjon

Renovasjonsanlegg f_BRE dimensjonert for all bebyggelse innenfor planområdet skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger innenfor planområdet.

Til søknad om tillatelse skal det foreligge en detaljplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegninger mv. Denne skal godkjennes av kommunen.

3.5 Skiløype

Skiløypetrase f_BST skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger innenfor planområdet. Til søknad om tillatelse skal det foreligge en detaljplan som viser tiltakets inngrep. Denne skal godkjennes av kommunen.

3.6 Område for båttopplag

Båttopplagsplass f_BBS skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger innenfor planområdet. Til søknad om tillatelse skal det foreligge en detaljplan som viser tiltakets inngrep. Denne skal godkjennes av kommunen.

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

4.1 Generelt

4.1.1 Det skal ikke være reflekterende materialer på tak og fasader. Til taktekking er det tillatt med matt takstein, skifer, torv, sedummatter og tre. Det kan gjøres unntak for etablering av solcellepaneler.

4.1.2 Fasader skal ha mørke jordfarger.

4.1.3 Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader.

4.1.4 Alle fritidsboliger innenfor BFF1-12 skal tilknyttes privat vann- og avløpsanlegg. VA-anlegg tillates kun i hovedhytta.

4.1.5 Det er ikke tillatt å fradele tomter innenfor områdene, utover tomter vist i reguleringsplan.

4.2 Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1-6 og BFF 8-12

I BFF1-6 og BFF 8-12 skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks 3 bygninger pr. tomt (hytte, anneks, uthus/carport).

4.2.1 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse pr. tomt er BRA = 125m², hvorav maks 100 m² BRA til hytte og 20 m² BRA anneks og 5 m² BRA bod. BYA 20% pr. tomt skal ikke overstiges. Det skal etableres 1 parkeringsplass per tomt, og det kan tillates 2 parkeringsplasser pr. tomt.

4.2.2 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

4.2.3 Byggehøyder og takform

Høyde måles fra ferdig tilpasset terreng på høyeste punkt. Maks tillatt gesimshøyde er 4 meter. Maks tillatt mønehøyde er 5,8 meter. Høyde måles fra ferdig tilpasset terreng, fremfor gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal inngå i beregningen av høyde.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak.

Det tillates hems og loft i et takoppløft, ark eller tverrbygg. Slike oppløft/ark kan tillates på inntil 1/3 av takflaten.

Det skal ikke benyttes lysreflekterende materialer på utvendige fasader og takflater.

Anneks og bod kan maks ha 4,5 meter mønehøyde, og skal tilpasses hovedhyttas form, takvinkel og materialbruk. Bygningene skal stå i riktig forhold til og klart underordne seg hovedhytta.

Terrasser skal legges så lavt som mulig og tilpasses terrenget, og skal ikke overstige 30 m² og være en del av hovedbygningen. Maks gjennomsnittlig høyde er 1 meter over terreng.

- Levegg skal være maks 1,8 meter høy målt fra terrenget, og 3 meter lang ut fra vegg på hytta.

4.2.4 Adkomst

Tomtene skal ha avkjørsel til den veg som er angitt med pil på plankartet. Sideveis forskyvning langs tomtegrense mot veg tillates.

4.3 Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF13-16

På eksisterende tomter i BFF13-16 kan det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks 3 bygninger pr. tomt (hytte, anneks og bod). Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. BYA 20% pr. tomt skal ikke overstiges.

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse pr. tomt er BRA = 125m², hvorav maks 100 m² BRA til hytte og 20 m² BRA anneks og 5 m² BRA bod. BYA 20% pr. tomt skal ikke overstiges.

På hovedhytta er maks tillatt gesimshøyde 3,7 meter og maks tillatt mønehøyde 5,5 meter.

Anneks og bod kan ha maks tillatt gesimshøyde 3 meter og maks tillatt mønehøyde 4 meter.

For øvrig gjelder bestemmelsene som i pkt. 4.2.3 og 4.2.4.

4.4 Skiløypetrase, f_BST

Skiløypetrase f_BST er regulert med formålsbredde på 10 meter. Den opparbeidede traseen må være minimum 6 meter brede for kjøring av løypemaskin.

Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunen før evt. tiltak settes i gang i området.

4.5 Energianlegg, f_BE1-2

Areal f_BE1-2 avsatt til energianlegg skal benyttes til opparbeidelse av nettstasjoner.

4.6 Vannforsyningsanlegg, f_BVF

I f_BVF skal det etableres vannforsyningsanlegg, inkludert uttak for brannvann fra brannvannstank.

Vannkvaliteten til drikkevannet skal sikres med ekstra vannbehandlingstrinn. Det kan oppføres et bygg hvor vannbehandlingen foregår. Bygget skal ha saltak og maks mønehøyde 4 meter over planert terreng. Bygning skal utføres med fasade i tre malt i jordfarge og ha mørkt tak.

Det skal være tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy.

4.7 Renovasjon, f_BRE

For Sagstusjøen hyttegrend er det avsatt et felles område BRE for avfallsstasjon med kildesortering. Løsningen skal ha universell utforming og tilfredsstillende kommunen sine krav til atkomst og betjening ved tømning. Det settes krav om nedgravd renovasjonsløsning.

Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunen og senest behandles i forbindelse med rammesøknaden.

4.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, f_BBS

For Sagstusjøen hyttegrend er det avsatt et felles område f_BBS for båtopplag. Det skal etableres kjøreadkomst f_SKV7 inn i området med nødvendig vendehammer som vist på plankartet. I området tillates mindre terrengarbeider.

Det tillates oppført påler til låsing av båter. Båter kan lagres på land hele året.

Tiltak innenfor området er søknadspliktig. Detaljert plan med beskrivelse av tiltaket skal godkjennes av kommunen før evt. tiltak settes i gang i området.

4.9 Snøopplag f_BAS1-7

Områdene skal være snøopplag for felles kjøreveger og parkeringsplass.

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

5.1 Veger SV1-10

O_SV1 er fylkesveg 1571 Rakeievegen.

5.1.1 Eierforhold

SV2-10 er eksisterende private avkjøringer til hytteeiendommer.

- SV2 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/46 og 158/37.
- SV3 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/42.
- SV4 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/21.
- SV5 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/26.
- SV6 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/31.
- SV7 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/27.
- SV8 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/28.

- SV9 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/38.
- SV10 er regulert til privat veg for gnr/bnr 158/29.

5.2 Kjøreveger f_SKV1-6

Alle veganlegg (kjøreveg og tilliggende grøfteareal/annen veggrunn tekniske anlegg/grøntareal) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankartet.

5.2.1 Eierforhold

- f_SKV1, Tussebuvegen er eksisterende felles privat veg for hele hytteområdet BFF1-16 og gnr/bnr 158/2. Dagens vegtrase skal utbedres jfr. regulert vegformål. Det skal settes opp låsbar bom over f_SKV1 rett innenfor renovasjon f_BRE, som vist på plankartet.
- f_SKV2 er regulert til felles privat veg for BFF1-5.
- f_SKV3 er regulert til felles privat veg for BFF2-5.
- f_SKV4 er regulert til felles privat veg for BFF4 (tomtene 13 og 14) og BFF5.
- f_SKV5 er regulert til felles privat veg for BFF10 (tomtene 24-26) og BFF11 (tomtene 27-30).
- f_SKV6 er regulert til felles privat veg for BFF11 (tomtene 31-32) og BFF12 (tomtene 33-36).
- f_SKV7 er regulert til felles privat veg for f_BBS (båtopplag).

5.3 Annen veggrunn – grøntanlegg f_SVG1-6

Formålet omfatter side-/grøntarealer i forbindelse med anlegg f_SPP, f_SKV, o_SV1, f_SV2 og SV4.

5.4 Parkeringsplass f_SPP

Parkeringsplassen f_SPP skal være felles gjesteparkering for Sagstusjøen hyttegrend og utfartsparkeringsplass for allmenheten. Parkeringsplassen opparbeides med grusdekke, og skal forvaltes av fremtidig sameie og/eller hyttevevforening.

6. Grønnstruktur (PBL. § 12-5, nr. 3)

Eierforhold

All grønnstruktur (f_GTD1-4 og f_GF1-7) er felles private områder for hele hytteområdet, og skal forvaltes av fremtidig sameie og/eller hyttevevforening.

6.1 Turdrag f_GTD1-4

Innenfor områdene f_GTD1-4 tillates nødvendig tilrettelegging for turstier/skiløyper. Turdragene skal holdes åpne og tilgjengelige for allmenheten, for å sikre gjennomgående ferdsel til omkringliggende friluftsområder og skiløyper. Det er tillatt med VA-anlegg i turdragene.

I f_GTD1 skal det opparbeides universelt utformet passasje som vist på plankartet, forbi renovasjonsområde f_BRE og bommen i Tussebuvegen.

6.2 Friområder f_GF1-7

Innenfor friområdene f_GF1-7 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er mulig. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som friområder.

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

7.1 Friluftsliv f_LF1-7

Områdene f_LF1-7 tillates benyttet til generelt allment friluftsliv og aktiviteter i den sammenheng. Vegetasjon i områdene kan bare fjernes som ledd i enkel tilrettelegging av friluftaktiviteter. Det kan tillates noe inngrep for aktiv bruk i tilknytning til hytteområdet, så som etablering av stier med møteplasser, plassering av benker, gapahuker, sikre bål- og grillplasser ol. Det kan tillates fremføring av grøfter for ledningsanlegg (el/tele/TV-kabler, vann, spillvann og overvann) i friområder. Disse grøftene skal fortrinnsvis legges i ytterkant av friområdene.

Skogsdrift med flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder. Tynning inn mot tomteområder for å bedre sol- og lysforhold kan utføres etter godkjenning av grunneier.

7.1.1 Eierforhold

- f_LF1, 4-7 er regulert til felles private friluftsområder for hele hytteområdet BFF1-16, og skal forvaltes av fremtidig sameie og/eller hyttevelforening.
- f_LF2-3 er regulert til friluftsområder under faresone høyspent og tilhører hjemmelshaver av gnr/bnr 158/2.

8. Bruk og vern av sjø vassdrag med tilhørende strandsone (PBL. § 12-5, nr. 6)

8.1 Friluftsområde i sjø- og vassdrag f_VFV

Området f_VFV er starten på elva Sagstuåa nedenfor demningen til Sagstusjøen. Tiltak i elven er ikke tillatt.

8.2 Friluftsområde i sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone VFS

Området VFS som er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone tillates nytt til ferdsel og rekreasjon. Området skal være allment tilgjengelig. Vedr. motorisert ferdsel så gjelder til enhver tid gjeldende «Forskrift motorferdsel for Glomma og Vormå og andre vassdrag i Nes kommune».

9. Hensynssoner (PBL. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 Sikringssone grunnvannsforsyning H120_1-3

Soner rundt grunnvannsbrønner. Det tillates ikke tiltak/lagring i sonen som kan forurense brønnen. Brønn for drikkevann skal sikres med et overbygg og gjerde rundt.

9.2 Faresone høyspenningsanlegg, luftstrekk høyspentlinje H370

Faresonen omfatter luftstrekk høyspentlinje med totalt 30 meters korridor. Det er ikke tillatt å plassere bygninger i denne sonen.

9.3 Frisiktsone, H140_1-2

Soner for frisikt er markert med hensynssone H140_1-2. I frisiktområdet skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende vegger.

