



1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å regulere området til fritidsboliger med tilhørende veier og grønstruktur. Planen skal kople NYØRK I og II sammen med sentrumsløypen med en tilbringerheis. Reguleringsplanen avklarer omfang og utforming av ny bebyggelse og skal sikre at området fremstår helhetlig.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veger, parkeringsplasser og løyper.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende.

Bygninger skal gis en helhetlig utforming, og tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunes kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle, med unntak av områder båndlagt etter lov om kulturminner.

Til byggesak for første fritidsbygg skal det utarbeides felles lysplan for utendørs belysning av bygg, veger og andre utearealer. Lysplanen skal sikre en helhetlig, indirekte og avblendet belysning. Annen belysning enn beskrevet i lysplan tillates ikke.

Anleggsdrift kan utføres i følgende tidsrom:

Mandag-fredag kl.07.00 - 21.00 Lørdag 08.00 – 15.00.

Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging skal ikke forekomme etter kl. 18.00.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse

3.1.1.1 Fellesbestemmelser

Det skal legges til rette for best mulig terrengtilpassing, bevaring av naturlig terreng og viktige landskapsdetaljer, samt sikres lys og utsyn fra bygg og uteområder.

Plassering av bygg bestemmes i byggesak. Prinsipp for plassering vist på situasjonsplan som følger reguleringen skal legges til grunn.

Det gis adgang til oppdeling av hvert byggeområde i enkelttomter, eller at det bygges på ideell andel av hvert delområde. Det skal da tinglyses bruksrett til arealer for uteopphold, adkomst til - og rundt bygg og parkering for hver enhet.

Terreng som ikke benyttes til adkomst, parkering eller uteopphold skal fremstå som naturområde med minimal terrengbearbeidelse.

Bebyggelsen skal fremstå enhetlig med fasader og taktekking i mørke eller duse naturfarger.

Materialer som tre, metall, naturstein, glass og betong kan benyttes. Materiale til taket skal være torv, tre eller skifer.

Det skal legges til rette for minst en annen oppvarmingskilde i tillegg til strøm i hver hytte.

3.1.1.2 Krav til situasjonsplan for delområder og utendørsplan for enkelttomter

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for enkelttomter skal det settes krav om en situasjonsplan i minimum målestokk 1:200 for det enkelte byggeområde og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av byggeområdet skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, utebelysning, planlagt terrengbehandling, støttemurer, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, overvannshåndtering og tilplantning/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Mindre justeringer av formålsgrense mellom fritidsformål og friluftformål er tillatt, så lenge totalt areal på friluftformål ikke reduseres og friluftsområder fortsatt har sin funksjon ivaretatt.

3.1.1.3 Utnytting

Felt F1 – F21 kan bebygges med fritidsboliger med en boenhet. Det tillates inntil 80 m² BYA for hytter i to etasjer og 65 m² BYA for hytter i tre etasjer.

I utnyttelsen medregnes ikke:

- Utkragede bygningsdeler over terreng som spesifisert i pkt. 3.1.1.6.
- Takutspring på inntil 1,3 meter inkludert understøttelse for tak inntil 1,0 meter fra gavlvegger i byggets lengderetning.
- [Bod under terreng.](#)
- Konstruksjoner for adkomst og uteopphold.
- Parkering.

Maksimalt antall enheter kommer frem av tabellen:

Områdebetegnelse	Maksimalt antall enheter
F1	5
F2	3
F3	6
F4	3
F5	2
F6	5
F7	2
F8	6
F9	5
F10	6
F11	7
F12	1
F13	1
F14	2
F15	4
F16	3
F17	4
F18	4
F19	5
F20	7
F21	5
Totalt	86

3.1.1.4 Byggehøyder

Eksisterende terreng bestemmer bygningshøyder og etasjeantall. Bygg kan oppføres med inntil 3 etasjer avhengig av fall på eksisterende terreng. Bakkant av øverste plan kan ligge over eksisterende terreng slik at det kan etableres et horisontalt adkomst-/uteoppholdsareal på dette planet på byggets overside. Avvik kan tillates i byggesak ved markante terrengformasjoner som skrenter, store steiner og lignende for best mulig terrengtilpassing.

Gesimshøyde måles fra planert underliggende terreng. Synlig grunnmur skal ikke være mer enn 0,5 m. Følgende gesimshøyde tillates: 8,7 meter

3.1.1.5 Plassering

Fritidsboligene innenfor området skal plasseres med lengde/møneretning på tvers av kotene.

3.1.1.6 3.1.1.5 Utforming

Byggene skal ha saltak med vinkel mellom 12 til 36 grader. Bygningsbredde skal ikke overstige ~~6,0~~ 7,5 meter. På bebyggelsestyper med bygningsbredde smalere enn 6,0 meter tillates i tillegg 0,7 meter utkraging på begge sider i byggets øverste etasje. Utkraging - på bygg smalere enn 6,0 meter - kan maksimalt være to tredjedeler av byggets lengde og må være inntrukket minimum 1,5 ganger utkragingens dybde fra byggets hjørner.

Maksimal lengde på ~~2-etasjes~~-bygg er ~~16-14~~ m og maksimal lengde på ~~3-etasjes~~-bygg er ~~14~~ m.

På oversiden av byggene ~~utenfor byggenes kortfasader~~ tillates konstruksjoner og terrenginngrep som støttemurer, plattinger, legger, fyllinger og skjæringer innenfor bygget bredde og inntil 6,0 meter ut fra fasaden.

Langs byggenes øvrige fasader [tillates utsjaktning av terreng, inntil 2 meter ut fra fasadene for inngangsparti, vindu eller tilsvarende i underetasjen. Utsjaktet terreng kan overbygges med veranda/platting. I tilknytting til boenheten](#) tillates konstruksjoner og terrenginngrep for gangadkomst og uteopphold som fyllinger og skjæringer med høyde på inntil 0,5 meter ~~inntil 2,0 meter ut fra fasadene~~.

[For hytter med sokkeletasje, kan kommunen etter søknad, tillate bod under terreng inntil 20 m² BRA stor.](#) Det tillates nødvendige skjæringer, fyllinger og støttemurer for hovedadkomst og parkering.

Øvrige terrenginngrep tillates ikke.

Alle inngrep skal terrengtilpasses best mulig og ha minst mulig utstrekning.

[3.1.1.73.1.1.6](#) *Parkering*

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

[3.1.1.83.1.1.7](#) *Andre bygg og gjerde*

Frittliggende boder, garasjer, gjerder, flaggstang, etc. tillates ikke.

Levegg på til sammen maksimalt 4 m lengde og 1,8 m høyde tillates for skjerming av uteplass.

3.1.2 Kombinert formål skianlegg og bevertning (KBA)

I område kombinert formål skianlegg/bevertning tillates bevertning så langt det ikke er til hinder for en velfungerende toppstasjon for skitrekk. Området kan bebygges med støttefunksjoner som kafé, rastebu og servicebygg. Utforming av bebyggelsen skal harmonere med fritidsbebyggelsen og avklares i byggesak.

Grad av utnytting tillates inntil 400 m² BRA.

Gulv i øverste plan plasseres inntil en meter høyere enn eksisterende terreng. Innenfor området tillates bygninger i inntil to etasjer.

Gesimshøyde måles fra overkant dekke i nederste plan og følgende gesimshøyder tillates:

	2 etasjes bygg
Takvinkel mellom 0 og 12°	7,0 meter
Takvinkel mellom 12 og 36°	6,7 meter

3.1.3 Skianlegg

Alpinområdet skal gis en tiltalende utforming, fint planeres og tilsåes. Innen område avsatt til alpinformål tillates det utelukkende å bygge heis, installasjoner og bygg som har å gjøre med områdets funksjon som skiområde. Det er dessuten tillatt med installasjoner knyttet til sykkeltiltak.

3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innen området kan det være salgs- service bygg/funksjoner tilknyttet hyttfeltet. BYA til bebyggelse maksimalt 50 m² i alt. Tak skal utføres med skråtak eller saltak, med takvinkel mellom 22 - 35 grader. Maksimal mønehøyde er 5 m.

Miljøstasjon/renovasjon skal ha en god funksjonell løsning med Molok eller lignende slik at området er ryddig og ikke gir lukt.

3.1.5 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor områdene tillates oppføring av nødvendige bygg og installasjoner for drift og tilrettelegging

av vann- og avløpsanlegg. Vann- og avløpsanlegg må utformes i tråd med kommunens VA-norm.

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

3.2.1 Veg

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst. Vegene innen området er private. Det tillates med dempede gatelys langs vegene.

Adkomstvei skal føres frem til alle tomter innenfor feltene F20, F21, F7 og F3. Adkomstveiene skal utformes med en kjørebanebredde på minimum 3,5 meter. I tillegg skal det avsettes areal på 1 meter bredde til annet veiareal på hver side av veien. Det kan maksimalt være 10 % stigning på disse adkomstveiene.

3.2.2 G/S-veger

G/S-veger innen området er offentlige.

3.2.3 Annet trafikkareal

G/S-veger innen området er offentlige. Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

3.2.4 Energinett/ladestasjon

Innen området kan det settes opp ladestasjoner for elbil.

3.2.5 Strøm/vann/avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag/skiløype

Turdrag/skiløype er områder for allmenn ferdsel. Det er innenfor området ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål, samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål

Områder avsatt til friluftsmål skal nyttes til friluftsliv. Det er innenfor områdene ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel. Det tillates å tilrettelegge for friluftsliv ved å sette opp rastebuer på inntil 15 m² BRA pr. stk.

Det tillates med etablering av sykkeløyper. Ved etablering skal det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bebyggelse i tilstøtende områder. Ved opparbeiding av sykkeløyper i LNF-område må det i byggesak legges ved situasjonsplan som viser plassering av løypene. Konstruksjoner skal ikke være av en slik art at de kan utgjøre hinder eller fare for skikjørere. Fylling skal maksimalt være på 1 m.

I områdene kan det kun foretas tynning av vegetasjonen for å tilrettelegge for løyper og stier. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten.

4 Hensynsoner

4.1 Hensynssone H370, høyspenningsanlegg

Det er et byggeforbudsbelte langs høyspentlinjen på 35 m, dvs. 17,5 m målt horisontalt fra midtlinje og ut til hver side. Planering av terreng, opparbeidelse av veier, grøfter mv. skal utføres på en slik måte at det ikke medfører utglidning av masser rundt mastepunkter, eller medfører endring av terrengforhold slik at minimum bakkeklaring på luftledningen ikke oppnås, dvs. terreng 6,2 m, vei 7,2m.

Anleggsarbeider som av sikkerhetsårsaker krever utkopling av ledningen kan bare utføres i tidsrommet mai – september.

4.2 Hensynsone H730, båndlegging kulturminne

Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal adkomstvegen frem til det enkelte byggeområde være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides utomhusplan iht. pkt. 3.1.1.2.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Eventuelle krav til brannvann/slokkevann må være en del av VA-planen.

Før det blir sett i verk tiltak i medhold av planen, skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving av de automatisk fredede kulturminnene id 66664, 81086 og 241166 to fangstgroper og ei kolgrop, som er markert som område for føresegn nr. #2, #3 og #4. i plankartet.

Tiltakshaver skal ta kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal følgende tiltak være gjennomført eller sikret gjennomført:

- Fv. 2924 være forlenget frem til ny bru vest for sentrum.
- Felles bro (V2), tilkomst, parkering, opparbeiding av områdene KP1 og KP2, og gangbro i Trøym sentrum vest (jf. planID 2017009).

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal følgende tiltak være gjennomført:

- Eiendommer langs Fløgoevingen sikres annen adkomstveg.

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innen delområde F12 og F14, skal høyspentkabel legges i bakken.

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal følgende tiltak være gjennomført for å sikre skiløype kryssing av Nyørkgutu:

- Lys mot langrennsløype på begge sider av veien.
- Fritt for vegetasjon 10 meter på begge sider av løypa ved kryssing av vei.
- Innsnevring av vei ved løypekryssing.
- Fartsdumper i veien på begge sider av løypekryssingen.
- Skilting på begge sider.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan.

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

Fartsdempende tiltak i henhold til trafikknotat fra Asplan Viak, datert 16.1.2020, skal være utført før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger.

Skiløype skal være opparbeidet.

Skiheis og alpinløype skal være opparbeidet før den trettende fritidsboligen får brukstillatelse.

Gang- og sykkelveg på Fløgovegen og bak boligfelt skal være opparbeidet.

Langrennstrase på Fløgovegen og bak boligområde være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Fartshumper i planområdet må være opparbeidet.