



Til høringsparter

Deres ref
«Ref»

Vår ref
2021/2202-40

Dato
05.03.2025

01202109, Nesbyen skole - detaljreguleringsplan. Nytt offentlig ettersyn.

Område BS1

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Nesbyen skole (planID: 01202109) ut til nytt offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn begrenses til område BS1 med tilhørende bestemmelser.

Saksdokumentene legges ut på kommunens hjemmeside www.nesbyen.kommune.no eller fås tilsendt ved henvendelse til kommunens servicetorg. Frist for høring er satt til den 21.04.2025. Merknader sendes skriftlig til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller på e-post til postmottak@nesbyen.kommune.no.

Saksopplysninger

Sør Arkitekter AS har på vegne av Nesbyen kommune utarbeidet reguleringsplan for Nesbyen skole og mindre del av sentrum (planid:01202109). Formålet med planen er å legge til rette for funksjonell og trafikk sikker løsning for trafikkavvikling og parkering ved Nesbyen skole. Planarbeidet skal også avklare arealbruken for skole, idrettsanlegg, mindre deler av sentrum (inkludert "Essoplassen" og Embetsgarden), samt vurdere nye forbindelser for gående og syklende langs og parallelt med Rukkedalsvegen.



Figur 1 Kartutsnitt over planen

Oppstart av planarbeidet ble varslet 10.11.2021 med frist for merknader satt til 07.12.2021. Det kom inn 8 innspill til varslingen innen frist. Etter frist kom NVE med innspill slik at det totalt ble mottatt 9 innspill.

09.02.2022 ble det varslet to mindre utvidelser av planområdet med merknadsfrist 23.02.2022. Formålet med den ene utvidelsen var for å kunne legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse på gnr/bnr 72/45, og se denne i sammenheng med gnr/bnr 76/100. Den andre utvidelsen var for å legge til rette for kantstopp for buss med venteareal mellom Rema-bygget og Rukkedalsvegen.

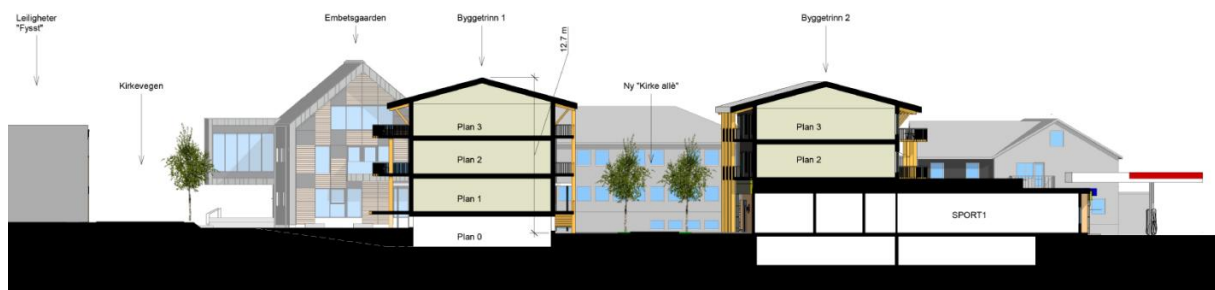
Sistnevnte varsling var en begrenset varsling der overordna myndigheter, direkte berørte og naboer av utvidelsene ble varslet. Det kom inn 2 innspill til den utvidede varslingen.

24.02.2023 ble det planen sendt ut på offentlig ettersyn etter behandling i teknisk utvalg 23.08.2022. Offentlig ettersyn hadde høringsfrist den 03.04.2023. Overordna myndigheter, direkte berørte og naboer av utvidelsene ble varslet direkte. I tillegg ble det varslet i Hallingdølen den 25.02.2023. Det kom inn 7 innspill til planen. Innkommende innspill fra varslingsperiodene er innarbeidet i saksframlegget, planforslaget og beskrevet i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble tidligere lagt til sluttbehandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 04.06.2024. Det ble vedtatt å sende planen tilbake til administrasjon for å innarbeide innspill fra BAUS arkitektur på vegne av Rukkedalsvegen 47 AS.

Innspill fra Baus Arkitektur på vegne av Rukkedalsvegen 47 AS

Viser til behandling av planforslag for Nesbyen skole i kommunestyret den 20.06.2024. Forut for behandlingen presenterte Baus Arkitektur planer for videre utvikling av "Essotomta". I 2023 var Esso sin gamle bensinstasjon gjennom en større renovering og oppgradering til ny butikk. Neste byggetrinn vil være et nytt bygg langs Kirkevegen og et påbygg på eksisterende butikkbygg. Bebyggelsen er planlagt som kombinert nærings- og boligbygg i 3 etasjer.



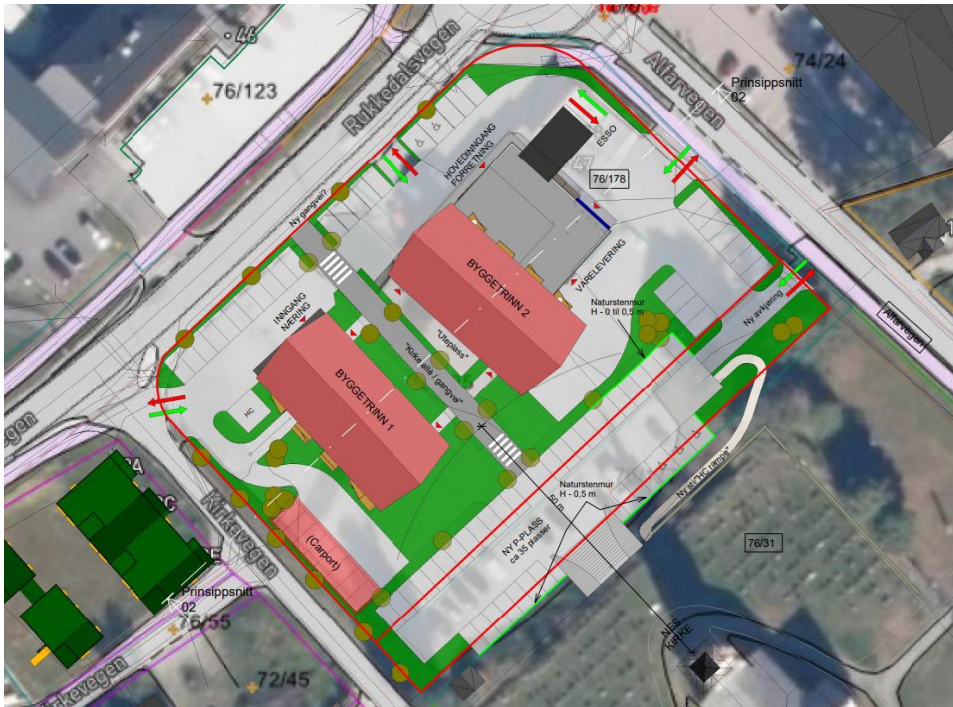
Figur 2. Prinsippnitt. Kilde: innspill fra Baus Arkitektur på vegne av Rukkedalsvegen 47 AS.

Dette fordrer maks. tillatt mønehøyde på 14 m i planbestemmelser. Høringsutkast til detaljregulering Nesbyen skole tillater maks. 9 m mønehøyde i aktuelle område BS1 (sentrumsformål). Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader.

Mønehøyden på de 3 etasjers boligene planlegges ca 13 m, men det er fordel om planbestemmelser har en «sikkerhetsmargin». Takvinkel – 15 grader.

Kommentar:

Det er relativt begrenset tilgjengelig areal for boligbygging i Nesbyen sentrum. Dette ble spesielt synlig etter flom Hans i 2023. Store deler av areal i Nesbyen sentrum ligger i flomsone. «Essotomta» ligger i den mest sentrale delen av Nesbyen og det er derfor naturlig å bygge i flere etasjer. Prosjekt «Essotomta» fra Baus Arkitektur tar godt hensyn til kirka og dennes omgivelser ved at det er åpen passasje fra Rukkedalsvegen mot inngangen til kirka. Se figur 4. og 5. nedenfor. Administrasjonen anbefaler at innspillet tas med i plan og maks. tillatt mønehøyde for område BS1 i planbestemmelser økes til 14 m. Tillatt takvinkel settes til 15-40 grader.



Figur 3. Prosjekt "Essotomta". Plan



Figur 4. Prosjekt "Essotomta". Illustrasjon

Innspillet er nå innarbeidet i planbestemmelser. For å kunne sluttbehandle planen i planutvalg og kommunestyre, må endring i bestemmelser område BS1 høres med berørte parter i hht plan og bygningslovens §12-10.

Offentlig ettersyn begrenses til område BS1 som er berørt av innspill fra BAUS arkitektur på vegne av Rukkedalsvegen 47 AS.

Dokumentene i saken følger vedlagt dette brevet. Frist for høring er satt til den 21.04.2025.

Merknader sendes skriftlig til Nesbyen kommune, Alfarsegen 117, 3540 Nesbyen eller på e-post til postmottak@nesbyen.kommune.no.

Endring i bestemmelser

- 3.1.4 Sentrumsformål – BS1, punkt a. Høyde og takvinkel endres og formuleres slik:
Maksimal tillatt høyde er 14,0 m. Tak/takvinkel skal være 15-40 grader.

Med hilsen

Vaidotas Suveizdis

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Vedlegg

- 1 3322_01202109_Rp_Nesbyen-skole_plankart_A1
- 2 V02_01202109_Reguleringsbestem_ny
- 3 01202109 Planbeskrivelse Nesbyen skole mm 10082022 v9.pdf
- 4 Innspill (Baus Arkitektur AS)
- 5 Prosjekt Essotomta (Baus Arkitektur AS)
- 6 V08 KP Nes og KDP Nesbyen trafikk- og støyanalyse 2012.pdf
- 7 V11 A3 - 01 Prinsippskisse - utbyggingsmuligheter alt 2.pdf
- 8 V12 Nesbyen Mulighetsstudie 28012021.pdf
- 9 2021_58445_Rapport_Nesbyen skole_2022.pdf
- 10 Innspill offentlig ettersyn
- 11 V10 Knutepunkt buss SørArkitekter 03032022
- 12 V09 220401 A3 Situasjonsplan - skisse REV 01.04.2022
- 13 Saksprotokoll 01202109, Nesbyen skole - detaljreguleringsplan - 2. gangs
behandling
- 14 01202109, Nesbyen skole - detaljreguleringsplan - 2. gangs behandling
- 15 V03 ROS-analyse Nesbyen skole mm 10.08.2022.pdf