



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2021/1473-19

Saksbehandler: Einar Grøtvedt

Saksfremlegg

01202108, Briskebyen 2 - detaljreguleringsplan - 1. gangs behandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg	

Vedlegg

- 1 Briskebyen 2 - Arealplankart
- 2 Briskebyen 2 - Planbestemmelser
- 3 Briskebyen 2 - Planbeskrivelse
- 4 Briskebyen 2 - VA-plan
- 5 Briskebyen 2 - ROS-analyse
- 6 BioFokus rapport 2021-028 - Vurdering av konsekvenser for den fredede apollosommerfuglen
- 7 Briskebyen 2 - Veiprofil V1
- 8 Briskebyen 2 - Veiprofil GS

Saksopplysninger:

HRP AS har på vegne av Trollsetutsikten AS v/ Jørgen Haraldseth fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Briskebyen 2 (planID: 01202108). Planarbeidet har som formål å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og uteareal, i tråd med kommunedelplan Nesbyen (planID: 00201201).

Planområdet ligger rundt 2 km fra Nesbyen sentrum, på østsiden av Hallingdalselva i nedkanten av Klevarudnatten. Det har en størrelse på omtrent 40 daa, og grenser til det eksisterende boligområdet Briskebyen. Planen er ment som en naturlig videreutvikling i forlengelsen av dette området. Boligbebyggelsen er tiltenkt i form av flere boligtyper, herunder ni tomter for eneboliger, fire tomter

for enten eneboliger eller tomannsboliger, og tre tomter for konsentrert småhusbebyggelse (blokkbebyggelse) på inntil seks enheter hver.

Adkomstvei til planområdet er noe som har vært gjenstand for bekymring blant flere beboere i boligområdet nedenfor. Administrasjonen finner derfor at det er av prinsipiell betydning å få planforslaget lagt frem til politisk behandling i forkant av offentlig ettersyn av planen.

Saksgang:

Saksforløpet har fulgt ordinær planprosess i tråd med krav som fremgår av plan- og bygningsloven. Oppstartsmøte ble holdt den 08.06.2021, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 15.06.2021. Frist for innspill ble satt til den 15.08.2021.

Forhold til overordnet plan:

Området er i kommunedelplan Nesbyen hovedsakelig avsatt til arealformålet «Boligbebyggelse – Nåværende», område B4. Kommunedelplanens bestemmelser stiller her krav til reguleringsplan. Et mindre areal syd i planområdet er i samme plan avsatt til arealformålet «Friområde – Nåværende». Større deler av planområdet omfattes av hensynssone «H310 - Ras- og skredfare».

Det foreligger ingen detaljregulering for området per dags dato, og det er ingen direkte tilgrensende detaljreguleringsplaner. Nærmest beliggende detaljreguleringsplaner er Østenforskogen 2 (planID: 01200007) i nord-vest, og Gang- og sykkelveg Nesbyen øst (planID: 01201305) i sør.

Vurdering:

Miljøkonsekvenser:

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Søk i de offentlig tilgjengelige databasene viser at en del av planområdet i øst (på ca. 5 daa) overlapper med et større område hvor det er observert apollosommerfugl. Arten er fredet i forskrift med hjemmel i naturmangfoldloven, og er kategorisert som «nær truet (NT)» i henhold til Norsk rødliste for arter. Avgrensningen av området er av mer overordnet karakter, og fastsatt med bakgrunn i observasjoner fra to feltturer, henholdsvis 26. juni og 2. juli 2020. I observasjonens kommentarer anbefales en videre avgrensning av nøkkelområdene til separate «forvaltningsflater».

På bakgrunn av observasjonen har tiltakshaver engasjert Biofokus til å foreta en nærmere vurdering av planforslagets konsekvenser for apollosommerfuglen. Rapporten med vurdering er i sin helhet vedlagt saken, jf. Biofokus rapport 2021-028. Konklusjonen i vurderingen er at kunnskapsgrunnlaget er for mangelfullt til å kunne si noe om hvorvidt området er viktig for apollosommerfuglen eller ikke. Rapporten baserer seg på feltarbeid gjennomført 26.10.2021, en tid på året hvor det ifølge fagansvarlig er umulig å finne selve arten, og vanskelig å finne flora som er viktig for artens levedyktighet. Det foreligger dermed et usikkerhetsmoment i forhold til planens konsekvenser på apollosommerfuglen, og kunnskapsgrunnlaget på innværende tidspunkt er ikke tilstrekkelig.

Kommunen har dog et akutt behov for nye boliger og det er derfor et prioritert anliggende å få fremdrift i planprosessen. Som forslagsstiller viser til i planbeskrivelsen kapittel 7.5 er det kun en mindre andel av planområdet som overlapper med det registrerte området for sommerfuglen, dette være seg 0,5 % av det registrerte området for apollosommerfugl. Mesteparten av planområdet for øvrig kommer ikke i konflikt med registreringsområdet. På bakgrunn av usikkerhetsmomentet i kunnskapsgrunnlaget er det ikke mulig å foreta en tilfredsstillende vurdering av planens konsekvenser på arten. Kommunen innretter seg etter de faglige vurderinger som fremgår av rapporten. På inneværende tidspunkt er ikke kunnskapsgrunnlaget godt nok til å kunne forsvarlig iverksette tiltak i tråd med planforslaget. Det må foretas en ny vurdering av det overlappende områdets betydning for apollosommerfuglen i den del av sesongen hvor både arten og dens livsviktige planter er realistisk å kunne observere. Tiltakshaver har derfor oppstilt som rekkefølgekrav i bestemmelsene at konsekvensene for apollosommerfuglen før det kan gis tillatelse til bebyggelse som overlapper med artsregistreringen. Kommunen finner dette tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: På bakgrunn av et lite tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag, foreligger det en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. All den tid det er en svært liten andel av et det kartlagte leveområdet for arten som blir berørt, forventes ikke risikoen å være kritisk. Innen bedre kunnskap blir fremskaffet, trer føre-var-prinsippet inn. Kommunen legger til grunn at denne kunnskapen skal foreligge før det gjennomføres tiltak i tråd med planen som berører området, og eventuelle avbøtende tiltak som en ny kartlegging avdekker blir innarbeidet i planen. Ettersom planforslaget på inneværende tidspunkt ikke innebærer noen konkrete tiltak innenfor planområdet, finner kommunen det forsvarlig med foregående forbehold, å legge planen ut til 1. gangs offentlig ettersyn.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Planforslagets konsekvenser for apollosommerfugl-bestanden er per dags dato usikker. Det anføres dog, som nevnt ovenfor, at konsekvensene er begrensede all den tid det utgjør en svært liten andel av hele det kartlagte bestandsområdet. Med unntak av det nevnte overlappet i inneværende plan, er det kartlagte området i sin helhet avsatt til LNF og forutsatt uberørt av større inngrep. Den utbygging som planforslaget legger opp til er samsvarende med kommuneplanens arealdel og forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade. Prinsippet om økosystemtilnærming og samlet belastning antas følgelig ikke å bli tilsidesatt.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Planforslaget legger ikke opp til noen forringelse av miljøet ut over prosjekterte arealdisponeringsendringer.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Planens bestemmelser setter tilstrekkelige krav til at det vises varsomhet til vegetasjon og terreng i anleggsarbeid og utbygging av planområdet. I den grad en kartlegging skulle finne at apollosommerfuglen blir berørt, er det stilt rekkefølgekrav som ivaretar dette i planens bestemmelser.

Helse-, miljø- og beredskapsforhold:

Fremkommeligheten til utrykningskjøretøy og tilgang til tilstrekkelig slokkevann anses som svært viktig for å ivareta sikkerheten til fremtidig bebyggelse i planområdet.

Brannvannforsyning/beredskap er beskrevet som et eget punkt i tilhørende ROS-analyse. Det trekkes herunder frem som risikoreducerende tiltak at planen legger opp til fire brannkummer innenfor planområdet. Det påpekes videre at avstanden til brannstasjonen er kort og at adkomst for utrykningskjøretøyer er god ettersom det er flere alternative adkomstveier inn til planområdet. Det er viktig at større utrykningskjøretøyer har muligheten til å vende, hvilket anses ivaretatt ved forlengelse av vei øverst i planområdet i siste revisjon av plankartet. Kommunen finner dette tilstrekkelig og vurderer tilgjengeligheten til brannvann i planområdet som tilfredsstillende.

Kulturminner:

I henhold til planbeskrivelser har Viken Fylkeskommune ikke etterlyst noen kulturminneregistrering på bakgrunn av at det ikke er registrert noen kulturminner eller –miljøer innenfor planområdet. Det er innarbeidet bestemmelser om krav til stans ved funn av automatisk fredede kulturminner.

Vann og avløp:

Det er utarbeidet en egen temaplan for vann og avløp i form av både kart og beskrivelse, datert 22.12.2021. Planområdet skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Vannforsyningsanlegg og ledningsnett dimensjoneres med utgangspunkt i 4,5 pe per småhusbebyggelse og 3 pe per leilighet, hvorav det medregnes seks leiligheter per blokk.

Etter avklaringsmøte mellom kommunen og planfremmer, ble det gjort klart at overvann skal håndteres med kun lukkede fordrøyningsområder, avsatt med hensynssone H410 i vedlagt arealplankart. Dette fremgår eksplisitt av planens bestemmelser. Revidert VA-plan datert 18.02.2022 presiserer derimot at prosjektert fordrøyningsanlegg sør-øst ved Tetuvegen (H410_3) kan håndteres åpent. Kommunen forutsetter at også dette fordrøyningsområdet blir håndtert lukket, all den tid det er foreslått som rettslig bindende krav i planens bestemmelser.

Det fremgår av vedlagt VA-kart at ledningstrasé skal legges følge prosjektert gang- og sykkelsti. Kommunen finner det hensiktsmessig at disse opparbeides i sammenheng.

Trafikksikkerhet:

Hensynet til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Det ble ved oppstartsmøte for planen konkludert med at planområdet skulle få adkomst fra eksisterende veier i boligområdet Briskebyen like nedenfor, via Klevarudstigen og Bækentlia. Det vises til planbeskrivelsens kapittel 6.5 for vurdering av alternative adkomstveier og trafikkberegninger. Kommunen er kjent med at det er bekymringer blant beboerne i boligfeltet Briskebyen om trafikksikkerhet, all den tid inneværende planområde skal benytte eksisterende internveier til adkomst. Kommunen avholdt møte med Briskebyen velforening den 21.03.2022, hvor foreningen fremmet sine bekymringer, og ulike utfall av adkomstvei og fremtidig planprosess ble drøftet.

Trafikksikkerhet har vært et høyt prioritert tema og gjenstand for gjennomgående vurdering i flere internmøter om planforslaget. Spesielt gjelder det trafikksikkerheten rundt regulert lekeplassarealer. Etter dialog mellom kommunen og planfremmer har det blitt innarbeidet egne bestemmelser om trafikksikkerhetstiltak rundt lekeplassen. Disse stiller krav til tilstrekkelig belysning, inngjerding, skilting og fartsdempere.

Prosjektert gang- og sykkelsti er i plankartet plassert over eksisterende tursti. Etter anmodning fra kommunen er det innarbeidet i planens bestemmelser krav til at denne blir hensyntatt ved påkobling til planlagt gang- og sykkelsti.

Ras- og skredfare:

Sweco AS har utarbeidet en skredfarekartlegging for østlig del av kommunedelplan Nesbyen, datert 23.08.2016. Kartleggingen har vært utgangspunkt for de vurderinger som forslagsstiller har gjort i

planforslaget. Nesbyen kommune har konferert med oppdragsleder for kartleggingen som bekrefter at vurderingene fortsatt står seg så lenge det ikke er foretatt noen hogst av skogområder i nyere tid. I henhold til eldre flyfotoer, samt flyfoto vedlagt skredfarekartleggingen, viser det seg at planområdet ikke har vært skogdekt siden før kartleggingen ble utarbeidet. Kommunen legger følgelig til grunn at kartleggingen fremdeles gjør seg gjeldende.

I henhold til skredfarekartleggingen foreligger deler av planområdet i nord og øst innenfor faresone for jord- og steinskred med en årlig sannsynlighet mellom 1/1000 og 1/5000. Innenfor et slikt område kan det lovlig oppføres tiltak inntil sikkerhetsklasse S2, jf. TEK17 § 7-3 andre ledd, uten å måtte iverksette risikoreduserende tiltak. Dette være seg blant annet byggverk hvor det normalt oppholder seg maksimalt 25 personer, og boliger med maksimalt 10 boenheter. Forslagsstiller presiserer at planforslagets mest konsentrerte bebyggelse er prosjektert med inntil 6 boenheter, og overholder således sikkerhetskravet. Kommunen imøteser forslagsstillers vurderinger og anser ras- og skredfareforhold som avklart.

Barn og unges interesser:

Det er i planen avsatt et eget område til felles lekeplass for boligenhetene innenfor planområdet, som skal være tilpasset barn i ulike aldersgrupper og vektlagt med hensyn til universell utforming. Etter dialog mellom kommunen og planfremmer, er krav til opparbeidelse av lekeplass etter innvilget ferdigattest/midlertidig brukstillatelse redusert fra 10 til 5 boenheter. Planens bestemmelser stiller videre krav til sikkerhet rundt lekeplassen og til overgang mot gang- og sykkelsti som nevnt ovenfor. Det fremgår av planbeskrivelsen at det i området avsatt til blokkbebyggelse stilles krav til mindre lekeplasser. Kommunen forutsetter at dette kravet blir overholdt i praksis.

Planområdet er i nærhet til større områder brukt til tur og rekreasjon. Videre er tomtene av en størrelse med god plass til utearealer, og det er avsatt korridorer mellom enkelte tomter til grøntareal med muligheter for utendørsopphold. Barn og unges interesser anses som godt ivaretatt i planen.

Landbruksinteresser:

Søk i NIBIO sitt «Gårdskart» viser at planområdet ikke berører dyrket eller dyrkbar mark. Området er i hovedsak kategorisert som barskog med middels bonitet.

Eier av gnr. 79, bnr. 241 har i merknad til varsel om oppstart bemerket at planområdet er nærme gårdstun på den nevnte eiendommen. Kommunen forutsetter at utbyggingsomfanget til planområdet ikke vil forringe eller bli forringet av landbruksvirksomheten på denne eiendommen.

Plankart:

Etter møte mellom forslagsstiller og kommunen ble det gjort klart at kommunen forutsatte at byggegrenser ble overholdt som absolutte, slik at alle tiltak skal oppføres med en avstand på minimum 4 meter unna tomtegrense. Dette har vært et diskusjonsmoment på internmøter, der særlig hensynet til brøyting har vært i fokus. Forslagsstiller har ikke etterfulgt kommunens forutsetning, og ønsker å åpne for å tillate at boder og garasjer kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense. Kommunen har vært tydelige på at dette ikke er aktuelt, og bestemmelsene endres følgelig til at byggegrensene er absolutte.

Landskap og utforming:

Landskapet som planområdet befinner seg i er en sør-vest-ventd li på nedsiden av Klevarudnatten. Hele området har en omtrentlig stigning fra høydekurve 210 til 260 moh., mens bebyggelse foreslås regulert fra og med høydekurve 217 moh. til øverste høydekurve. Det er i nyere tid foretatt hogst i området, slik at det er kun enkelte mindre partier hvor skogen fremdeles består. Landskapet er forholdsvis bratt i deler av planområdet, og enkelte partier vil kreve omfatte terrengbearbeiding for å føre frem bebyggelse og infrastruktur. På grunn av planområdets bratte terreng, er det stilt krav i planens bestemmelser om at boliger i brattere terreng enn forholdet 1:4 skal bebygges med sokkeletasje. Videre stilles det krav til forhåndskonferanse med kommunen for tomter regulert til tomannsbolig og blokkbebyggelse, før innsending av byggesøknad.

Bebyggelsen vil få en svært fremtredende plassering i landskapet og være godt synlig fra flere områder i og rundt Nesbyen sentrum. En så iøynefallende plassering forsterker viktigheten av hensynet til god estetikk, og at tiltakene innenfor planområdet utformes med gode visuelle kvaliteter. Det vises til Statsforvalterens uttalelse ved varsel om oppstart som presiserer at «*ny bebyggelse må gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap.*» Det vises også til planbestemmelse for kommunedelplan Nesbyen, pkt. 2.1.7 avsnitt om «*Estetikk*» som stiller følgende krav:

«Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. (...) For alle byggeområder gjelder at det i størst mulig grad skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng. Mønehøyde, takform, volumoppbygging, materialbruk og farge skal tilpasses omgivelsene. Det gjelder i særlig grad i, eller i nærheten av, viktige landskapsområder og nær verneverdige bygninger og kulturmiljøer.»

Det eksisterende boligområdet Briskebyen, like nedenfor planområdet, består av boliger oppført hovedsakelig på 80- og 90-tallet. Bebyggelsen er variert, men også enhetlig utformet med flere gjennomgående arkitektoniske fellestrekk. Bygningsstrukturen er tilpasset hverandre i høyde, størrelse, volum og takutforming, og innehar flere mer konkrete likhetstrekk slik som dør- og vinduskarmer, takstein, takutspring og vindskier. Disse forholdene bidrar til å underbygge opplevelsen av et helhetlig bygningsmiljø.

Planforslaget stiller svært få krav til utforming av bebyggelse utover utnyttelsesgrad og høyde i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette åpner for et svært bredt spenn av bygningstyper, noe planfremmer har gitt uttrykk for at de ønsker. Forslagsstiller har videre i revidert planbestemmelse av dato 02.03.2022 stilt krav til bebyggelsen skal ha et «*moderne og helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene*». Administrasjonen mener at bestemmelsenes fravær av formmessige begrensninger og krav til *moderne preg*, vil åpne for at det tillates oppføring av bebyggelse som kan forringe området helhetlige karakter den dag i dag. Dette vil være i klar motstrid med både kommuneplanens arealdel og statsforvalterens uttalelse til varsel om oppstart. Områdets svært framtrædende og sentrale plassering i landskapet taler heller for at planområdet bør underlegges skjerpede krav til utforming for å sikre gode visuelle kvaliteter. Administrasjonen henstiller derfor at det som minimum bør oppstilles krav til saltak for å sikre et visst samspill mellom eksisterende og nytt boligområde. Det vises til den nærliggende detaljreguleringsplanen for Østenforskogen 2 som oppstiller saltak som hovedregel. Kommunen imøteser innspill om forholdet og gjennomfører høring uten endring i planbestemmelsene. Det vil bli foretatt en ny vurdering ved sluttbehandling av planen.

Endringer i planbestemmelser:

Administrasjonen har justert planbestemmelsene til å være i tråd med andre nylig vedtatte planer samt kommunedelplan. Endringer under er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene som legges ut til

offentlig ettersyn.

- Veiformål (o_V1) og gang- og sykkelsti (o_GS) endres fra offentlig eieform til annen eieform både i kart og bestemmelser. Benevnningen «o_» foran V1 og GS fjernes.
- Kapittel 2 «Planens hensikt» endres til «Planens arealformål».
- Kapittel 3 «Fellesbestemmelser for hele planområdet» tilføyes følgende punkt:
 - *3.6 Håndtering av bygningsavfall*
Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- Punkt 4.1.1 avsnitt om «Byggesøknad» tilføyes følgende ordlyd: *Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.*
- Punkt 4.1.1 avsnitt om «Bygningers plassering» endres til ordlyden: *Byggegrenser fremgår av plankartet. Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.*

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

- Feil i nummereringen på kapittel 6 «Bestemmelsesområder» rettes opp.
- Kapittel 7 «Rekkefølgebestemmelser» endres til følgende punkter:
 - *Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.*
 - *Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, adkomst/veg).*
 - *Det skal opparbeides plass til mellomagring av masser (massedeponi/riggplass) før igangsettingstillatelse for bygninger gis.*
 - *Det kan gis brukstillatelse på inntil 5 boenheter før lekeplass (BLK) og gang-sykelveg (GS) er opparbeidet.*
 - *Før Lekeplass (BLK) tas i bruk skal trafiksikkerhetstiltak nevnt i pkt. 4.1.4 være utført.*
 - *I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for V1 skal det ligge ved skriv om hvordan midlertidig adkomst og utforming ny adkomst er tenkt løst for eiendommene 79/160, 79/242, 79/238 og 79/241 under opparbeidingen av ny veg.*
 - *Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger på tomtene B1-B3 før konsekvensen for Apollosommerfugl er utredet.*

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 forslag til detaljreguleringsplan for Briskebyen 2 (planID: 01202108) ut til offentlig ettersyn med ovennevnte endringer.