

Nesbyen kommune  
Alfarvegen 117  
3540 Nesbyen

Deres ref.:

Vår ref.: PR2042

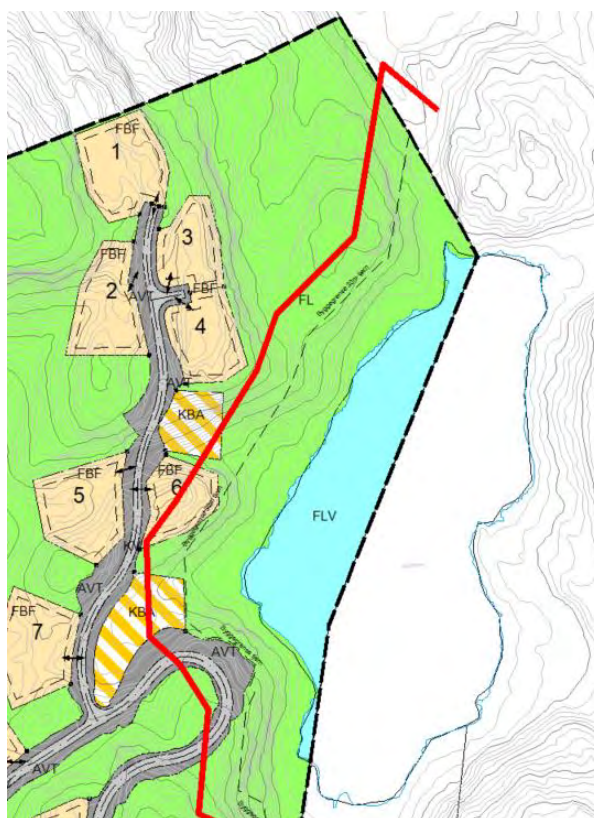
Kongsberg, 2. juni 2022

## Svar vedrørende brev «mangler ved planforslag»

Viser til brev med referanse 2022 / 282-6 hvor det beskrives mangler ved planforslaget.

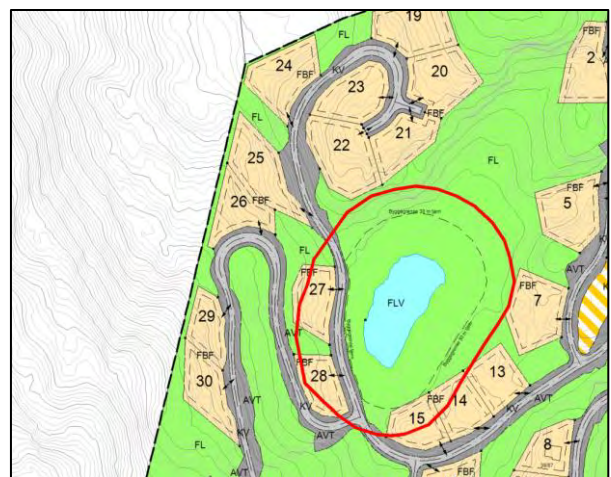
1. Selv om det ikke står henvisning til Drikkevannsforskriften §18 i planbestemmelsene så vil jo dette kravet gjelde uansett, men vi kan naturligvis tydeliggjøre det som et rekkefølgekrav hvis ønskelig.
2. Tiltakshaver har ettersendt rapport fra Viken Fylkeskommunene vedrørende kulturminneregistrering.
3. Argumentasjon for byggegrenser nærmere enn 50 meter er som følger:
  - a) Veg, tomt 6 og «KBA» felt i det østre planområdet. I dette området har vi hatt store problemer med å finne en egnet trasé for adkomstveg som tilfredstiller en akseptabel horisontal- og vertikalkurvatur. Denne parsellen av vegen er spesielt viktig for hele feltet da det kan kategoriseres som en større samleveg / innfartsåre til feltet som helhet, og må derfor anlegges med en spesielt god standard. Vi klarer faktisk ikke å prosjektere vegen annerledes uten å komme innenfor 50-meters byggegrense (slik den nå ligger). Selv om vi har prøvd mange ulike alternativer for å forsøke å legge vegen utenfor så blir det for bratt, og også med uheldige og for krappe kurver. Etter undertegnede syn er i utgangspunktet hele byggeområdet i praksis ubrukelig hvis ikke vi kan få til en tilfredstillende adkomstveg som nå er vist, og feltet burde kanskje heller ikke vært vurdert avsatt til byggeområde hvis man setter byggegrenser som medfører store utfordringer under detaljprosjektering. Konklusjonen er at konsekvensutredningen i forbindelse med kommuneplanens arealdel burde i større grad tatt høyde for de praktiske sidene ved etablering av feltet da 50-meters byggegrense gir en rekke utfordringer, blant annet at hovedadkomstveg inn til resten av feltet ikke lar seg gjennomføre med det terrenget som er i området. Planlegger har naturligvis forståelse for byggegrensens gode intensjon, men som sagt lar det seg ikke gjennomføre med å tilfredstille byggegrense og samtidig anlegge en god veg.

- b) Veg, tomt 6 og «KBA» felt i det østre planområdet. Kun en liten del av vegens prosjektere sideareal ligger innenfor den foreslåtte byggegrensen (noe mindre enn 30-meter helt mot øst pga. vegens sideareal). Området ned mot vannet er bratt, men så flater det ut. Etter befaringen i området ble det i det bratte partiet (skråningen øst for vegen), ikke registrert med flora som kan anses med spesiell tilknytning / habitat til kantvegetasjonen og / eller overgangssoner omkring vassdraget. Det er først nede på flaten at det ble registrert naturlig kantvegetasjon langsmed vassdraget med et annen type flora / habitat for vegetasjon tilpasset våtmark og vassdrag. Pga. den brate helningen øst for vegen er det heller ikke egnede forhold for flora med tilknytning til våtmarksområder og vassdrag. Området er for øvrig meget bratt, og selv om 30 meter er målt horisontalt («katet»), så er det reelle avtanden betydelig lengre hvis man medtar stigningen («hypotenus»). Avrenning fra vegens grusdekke vil være minimal, og sidearealene vil være naturlig revegert etter anleggsperioden som hindrer avrenning og / eller erodering.
- c) Veg, tomt 6 og «KBA» felt i det østre planområdet. Det ble i område ved tomt 6 og «KBA»-feltene også valgt å sette en generell 30-meters byggegrense pga. den samme argumentasjonen som er beskrevet i punkt a og b, dvs. angående avstand til naturlige habitater / økosystemer for kantvegetasjon langsmed våtmark / vassdrag, og områdets bratthet.



Figur 1: 50- meters byggegrense er visualisert med rød strek.

- d) Veg, og tomtene 13, 14, 15, 27 og 28 i det midtre planområdet. Argumentasjonen for en generell byggegrense på 30 meter (noen steder mindre ved adkomstveg) i dette området er mye av den samme som er beskrevet i punktene a-c. Som skissen viser vil en 50-meter byggegrense ikke muliggjøre utvikling av store deler av området, spesielt mot nord (tomtene 19-25), men mulig også det vestre og sørvestlige området grunnet utfordringer med adkomstveg. Igjen må dette ses i sammenheng med punkt a hvor det var beskrevet at byggegrense på 50-meter også gir utfordring for hovedadkomsten til feltet, og igjen må planlegger bemerke at bestemmelsen om 50-meters byggegrense vil være meget ødeleggende for byggeområde som helhet med kun en liten utviling og / eller ingen områder kan utvikles.
- e) Veg, og tomtene 13, 14, 15, 27 og 28 i det midtre planområdet. Vegen forbi tjernet ligger på et en naturlig liten høyde hvor det ikke finnes noe flora med tilhørighet til kantvegetasjonen omkring tjernet og våtmarken. Etter befaring å dømme vil en veg i dette området ikke være forringene på arealet. Som det fremgår av flyfoto vil også sidearealene til tjernet i større grad være omfangsrik mot nord, øst og sør hvor det er en del overgangssoner med våtmark. Dette er ikke tilfelle mot vest, med bakgrunn i høyden vegen er planlat på Avrenning fra vegens grusdekke vil være minimal, og sidearealene vil være naturlig revegert etter anleggsperioden som hindrer avrenning og / eller erodering.

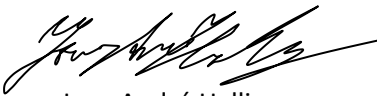


Figur 2 og 3: 50- meters byggegrense er visualisert med rød strek på henholdsvis flyfoto og plankart. Flyfoto viser tydelig utstrekningen av våtmarksområdet som er beskrevet i punkt e.

Konklusjon:

Planlegger har vurdert at det kan være akseptabelt å benytte 30-meters byggegrense (noe mindre enkelte steder) pga. de forholdene som nå er nevnt, og med den begrunnelse at det ikke vil få negative konsekvenser for våtmark og vassdrag med tilhørende overgangssoner med stedegen flora og kantvegetasjon. Kommune bør også overveie de praktiske hensynene i denne saken hvor feltet faktisk ikke kan utnyttas med 50-meters byggegrenser.

Med vennlig hilsen



Joar-André Halling  
Landskapsarkitekt  
Plan & Ressurs AS