



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2023/1217-10

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

00201201, Kommunedelplan Nesbyen - endring. Sluttbehandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	04.06.2024
	Kommunestyret	20.06.2024

Saksdokument:

Vedlegg

- 1 00201201_Utsnitt-forslag-til-endring-sak-2023-1217_2024-05-15_A4
- 2 Bestemmelser kommunedelplanNK3
- 3 Uttalelse NVE
- 4 Uttalelse - Viken Fylkeskommune
- 5 Uttalelse - Statsforvateren
- 6 Uttalelse - Mattilsynet
- 7 Uttalelse - Statens Vegvesen

Saksopplysninger:

Uværet «Hans» i august 2023 førte til storflom i Nesbyen. Mange boliger i sentrum ble delvis oversvømt og fikk store skader. På bakgrunn av dette finner kommunen det aktuelt å tilrettelegge for flere boligtomter i ikke flomutsatte områder i Nesbyen. Kommunen ønsker å åpne for fortetting i Nesbyen sentrum og tilrettelegge for flere boligtomter som kan bygges ut uten krav om reguleringsplan.

Kommunen har utarbeidet endring av kommunedelplan Nesbyen, som ble lagt ut til offentlig ettersyn i periode fra 02.11.2023 til 14.12.2023. I endringen har kommunen vurdert at det er mulig å formilde krav til reguleringsplan i visse boligområder, f.eks. områder B3, B6 og BF4. I tillegg åpnes det for

fortetting i såkalte «eksisterende boligområder» både nord og sør for Hallingdalselva. En forutsetning for det er at det er kommunalt vann- og avløp i disse områdene og at det finnes løsninger for adkomst. En annen forutsetning for å kunne bygge er at de aktuelle områdene ikke omfattes av faresone for flom.

Parallelt med arbeidet med endring kommunedelplan Nesbyen, har kommunen samarbeid med Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE) som har jobbet med å lage nye faresonekart for 200 års flom med 20 % klimapåslag. Nylig har kommunen fått utkast til disse kartene. De innsendte faresonekart for 200- års flom med 20 % klimapåslag overskrider eksisterende 200-års faresonekart for flom flere steder i Nesbyen sentrum. I hovedsak gjelder disse overskridelsene areal inntil ca. 90 m på begge sider av Rukkedøla i ca. 350 m strekning nord for Hajem bru. Når endelig versjon av de nye faresonekartene for 200-års flom med klimapåslag er utarbeidet, skal de legges til grunn for oppdatering av faresoner for flom i kommunedelplan Nesbyen og kommunens arealdel. Imidlertid bruker kommunen de midlertidige kartene for å kontrollere og kvalitetssikre denne endring av kommunedelplan Nesbyen. De midlertidige kartene tjener som grunnlag i kommunen sin vurdering for hvilke områder som kan bygges ut uten krav om reguleringsplan.

Miljøkonsekvenser:

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12

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: Endringen gjelder områder som er i gjeldende plan avklart til bruk for boligbebyggelse. Det er ikke påvist noen truede arter eller viktige naturtyper i disse områdene. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Endringen gjelder områder som er i gjeldende plan avklart til bruk for boligbebyggelse. Endringen forventes å ikke ha noen negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Vurdering:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har følgende merknader til endringsforslaget:

Planfaglige merknader

I planbestemmelsene skiller det mellom eksisterende boligområder og nye boligområder, dette må også følges opp i plankartet. Flere av de framtidige byggeområdene er vist som eksisterende byggeområder.

Kommentar:

I gjeldende kommunedelplan Nesbyen er nytt boligområde B7 vist med arealformål «fremtidig», men alle andre boligområder med egne betegnelser vises med arealformål «eksisterende». Slike områder ble ved forrige revisjon av kommuneplan videreført til gjeldende kommunedelplan Nesbyen. Derfor har disse områdene arealformål «eksisterende». Administrasjonen anbefaler at disse «eksisterende» arealformålene videreføres også til denne endring av kommunedelplan Nesbyen.

Samfunnssikkerhet

Fritak fra plankrav forutsetter at farer er tilstrekkelig utredet i kommunedelplanen. Vi ber kommunen vurdere om kunnskapsgrunnlaget som benyttes for å avklare om områdene er utsatt for flom/skredfare er tilstrekkelig, og om dette bør oppdateres etter uværet Hans i august. Det fremgår også tydelig av oversendelsen at det kun er aktuelt å bygge uten reguleringsplan på tomter som ikke omfattes av faresone for flom/skred/ras. Dette går også frem av punkt 2.6.4 og 2.6.5. Vi ber også kommunen vurdere om dette kommer tydelig nok fram eller om det bør tydeliggjøres i de konkrete bestemmelsene som fritar fra plankrav.

Kommentar:

Det er ikke lovhjemmel til å gi byggetillatelse til tiltak i områder som omfattes av faresoner for flom eller skred.

Etter flommen Hans i august 2023 har kommunen hatt god dialog med NVE, som bistår kommunen i flomfarevurdering og utarbeidelse av nytt faresonekart for 200 års flom med klimapåslag. Disse nye kartene vil legges til grunn for vurdering av behov for reguleringsplankrav. Se også kommunens kommentar til uttalelse fra NVE lenger nedenfor i saksfremlegget.

Avløp:

Dagens renseanlegg i Nesbyen er ikke godkjent, og nytt anlegg er under bygging. Vi legger til grunn at nye boliger i Nesbyen blir koblet til det nye renseanlegget som etter planen skal stå ferdig våren 2024.

Kommentar: det nye renseanlegget er allerede ferdig og tatt i bruk. Alle nye boliger skal kobles på det nye anlegget.

Jordvern og matberedskap

Flere av områdene som er avsatt til bolig i kommunedelplanen (2015) er dyrka og dyrkbar jord. Nasjonale og regionale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap er vesentlig styrket. En oppdatert nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2023, og er forankret i FNs bærekraftsmål. Jordvernmålet ble ytterligere skjerpet i 2023 og tapet av dyrka jord på landsbasis skal nå være under 2 000 dekar per år, og bærekraftig matproduksjon skal øke.

Kommunen har i sin arealplanlegging et særlig ansvar for å følge opp nasjonal jordvernstrategi, og tap av dyrka og dyrkbar jord må framgå og om mulig reduseres. Kommunen bør vurdere om allerede regulerte byggeområder kan få en høyere utnyttelse, for eksempel Låplassen, og vi oppfordrer kommunen til å vurdere slike areal først. Potensialet for fortetting og transformasjon bør kartlegges og om mulig utnyttes før dyrka jord vurderes bygget ut. Ved omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord i sentrumsnære områder, ber vi om at kommunen legger til grunn en effektiv arealutnyttelse samtidig som grønne kvaliteter blir bevart.

Vi forutsetter at omdisponering av dyrka og dyrkbar jord uten reguleringsplan likevel rapporteres i KOSTRA landbruk.

Kommentar:

Dette endringsforslaget for kommunedelplan Nesbyen åpner bare for mindre byggetiltak uten krav om reguleringsplan for områder BF4 Steinmogutu, B3 Høva og B6 Blingsmovegen (inntil 2 boenheter per eiendom for B3 og B6. Inntil 4 nye tomter/boliger for BF4). Endringen åpner også for bygging av inntil 2 boenheter per eiendom på «eksisterende boligareal» både nord og sør for Hallingdalselva. I de fleste tilfeller vil bygging på «eksisterende boligareal» bety fortetting mellom andre boliger. Ingen «jomfruelige» areal vil bygges ned i «eksisterende boligområder».

Etter flommen Hans høsten 2023 har NVE arbeidet med ny utredning av flomfare. De nyeste utredninger av 200 års flom med 20% klimapåslag viser at hele den sørlige delen av BF4 omfattes av flomfare. Denne delen av BF4, som omfatter også nesten hele dyrkede jorda i området (mer enn 5 da), vil fortsatt omfattes av reguleringsplankrav. Den nordlige delen av BF4 består i plan som område BF14 med mulighet for å bygge inntil 2 boenheter uten plankrav.

Det er noe dyrkbar jord i område B3. Det åpnes det for bygging av inntil 2 boenheter per eiendom uten reguleringsplan. Alt omdisponert dyrket jord vil innrapporteres til KOSTRA.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Kommunedelplanen legger opp til en fortetting med relativt lav utnyttelsesgrad. Vi viser til de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og i regional plan for areal og transport i Buskerud fra 2018, hvor det vektlegges at kommunens utbyggingsmønster i hovedsak må styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. På bakgrunn av de nasjonale og regionale føringene/retningslinjene ber vi kommunen vurdere en høyere utnyttelse i de mest sentrumsnære områdene.

Kommentar:

Mulighet for høyere utnyttingsgrad i boligområdene vil drøftes ved neste revisjon av kommuneplan.

Andre interesser

Ved at det legges opp til fritak fra plankrav minner vi om viktigheten/hensynet til støy, barn- og unges interesser, klimatilpasning og overvannshåndtering i planlegging av nye boliger:

Kommentar:

Krav om maks. støynivå gjelder uavhengig av kommuneplan i tekniske forskrifter og skal tas ivareta under byggesaksbehandling. For områder som ligger nært støykilde, f. eks. jernbane, vil kommunen kreve at det utarbeides støyrapport.

Krav til minste uteoppholds- og lekeareal vil i de fleste tilfeller ivareta ved hjelp av utnyttingsgrad. I tillegg sikres dette kravet ved hjelp av gjeldende planbestemmelser, som omfatter også områder som fritas reguleringsplankrav.

Krav om plan for overvannshåndtering vil sikres oppfylt i byggesaksbehandling.

Viken Fylkeskommune

Barn og unge

Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensynet til barn og unge spesielt, og vil følge opp dette ved offentlig ettersyn. Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, rundskriv T2-/08 Om barn og planlegging og plan- og bygningslovens formålsparagraf som vektlegger at barn og unge skal sikres trygge og gode oppvekstmiljøer. Barn og unge har en begrenset aksjonsradius og er særlig avhengig av egne arealer i nærmiljøet som kan fremme aktivitet, lek og utfoldelse og gi varierte muligheter for sosialt samvær. Ved planlegging av boliger må det legges til rette for lekearealer for barn i alle aldre. I henhold til de rikspolitiske retningslinjene skal lekeareal være skjermet fra støy over grenseverdiene, ha gode solforhold, ikke være brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, og være skjermet fra trafikk og annen fare. Det anbefales at lekearealer avsettes i plankartet, og at dette sikres opparbeidet med bestemmelser om utforming og rekkefølgekrav. Dersom arealer av betydning for barns lekemuligheter blir berørt av planforslaget, stilles det i punkt 5d krav om erstatningsarealer.

Kommentar:

Se kommunens kommentar ovenfor til del av Statsforvalterens uttalelse som gjelder barn og unge.

Jordvern

Flere av områdene som er avsatt til bolig i kommunedelplanen (2015) er dyrka og dyrkbar jord. Viken fylkeskommune har nulltoleranse for omdisponering av dyrka og dyrkbar mark. I dette tilfellet er det nødvendig å sikre areal for utbygging til boligformål for å kompensere for tapet av areal hvor det er boliger i dag, men som er ødelagt av flommen hans. Det er lagt ned bygge- og deleforbud for store områder hvor det ikke skal gjennomføres boliger. Disse arealene vil sannsynligvis gå over til å være dyrket mark etter at nye planer er utarbeidet.

Kommentar:

Se kommunens kommentar lenger ovenfor til del av uttalelsen fra Statsforvalteren som gjelder dyrket jord.

Eksisterende boligfelt B6 Blingsmovegen

Fv. 2908 Blingsmovegen går forbi felt B6. I kommunedelplanen er det regulert fremtidig gang- og sykkelveg langs fv. 2908 fra krysset mellom Blingsmovegen x Austebakkan forbi B6. Det er uklart når gang- og sykkelvegen skal bygges, så utvikling av B6 må ikke gå på bekostning av dette. For å sikre tilstrekkelig areal til gang- og sykkelvegen må det settes av minimum 15,0 meter areal fra fylkesvegkant inn mot feltet B6. Dette må sikres i bestemmelsene i kommunedelplanen.

Kommentar

Uttalelsen tas til etterretning. 15 m byggegrense fra veikant FV2908 sikres i planbestemmelser.

Arkeologi

I forbindelse med kommuneplanen for Nesbyen sentrum ser vi det som nødvendig å utføre arkeologiske registreringer innenfor de to endrete delområdene B3 Høva og B4 Steinmogutu, til sammen om lag 40 daa. Det arkeologiske registreringsarbeidet må oppfylle kulturminnelovens § 9.

Fylkeskommunen vil påpeke viktigheten av at forholdet til automatisk fredete kulturminner avklares før utbyggingstiltak iverksettes, også i tilfeller hvor det åpnes for utbygging direkte etter en kommuneplan.

Fylkeskommunen vil videre be om at Nesbyen kommune sikrer at automatisk fredete kulturminner hensyntas ved å innarbeide følgende tekst under planens generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og 8):

«Områder der det ikke er videre plankrav, må likevel behandles i henhold til kulturminneloven. Ved tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, må den regionale kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) få saken inn til høring, jf. kulturminnelovens § 3, første ledd. Ved eventuell konflikt mellom tiltak og automatisk fredete kulturminner kan det søkes om dispensasjon fra vernebestemmelsene, jf. kulturminnelovens § 8. Kulturminnemyndighetene vil da avgjøre om og i tilfelle på hvilken måte det aktuelle tiltaket kan iverksettes.»

Fylkeskommunen ser helst at Nesbyen kommune avklarer forholdet til eventuelle kulturminner så tidlig som mulig. Vi kan gjennomføre arkeologiske registreringer innenfor utvalgte områder på kommuneplannivå. Kommunen må da bekoste disse registreringene, men sikrer samtidig kunnskap i god tid før eventuell utbygging iverksettes. For å sikre god fremdrift i saksbehandlingsprosessen er det en fordel om det arkeologiske registreringsarbeidet utføres på et tidlig stadium. Vi ber Nesbyen kommune om å kontakte oss om dette for å sikre forutsigbarhet.

Vi vil behandle områdene B3 Høva og B4 Steinmogutu samlet og under ett. Derfor vil vi også be Nesbyen kommune om å sende inn detaljerte situasjonskart eller en tomtedelingsplan. Dette for å danne et bedre grunnlag til å utarbeide et budsjett for det arkeologiske registreringsarbeidet. Vi vil anmode kommunen om å opprette en dialog med fylkeskommunen om den videre gangen i saken.

Kommentar:

Fylkeskommunen ønsker at det gjøres kulturminnefaglig utredning i områder B3 Høva og BF4 Steinmogutu før kommunen åpner for bygging direkte fra kommuneplannivå. På grunn av ny kartlegging av flomfare vil reguleringsplankrav fortsatt gjelde for mesteparten av BF4. Den nordlige delen av BF4 deles ut som et eget område BF14 med mulighet for fradeling av inntil 2 nye tomter/bygging av inntil 2 nye boliger. Område BF14 er liten og inneholder for det meste eksisterende boligbebyggelse.

Administrasjonen har hatt dialog med kulturminneavdelingen ved Buskerud Fylkeskommune. Av brev den 15.05.2024 fremgår det at Fylkeskommunen ikke vil kreve arkeologiske undersøkelser for område BF14.

Når det gjelder B3, så vil fradeling av nye tomter eller tillatelse til nye tiltak forde at det gjøres arkeologisk utredning for område B3 før det kan fradeles nye tomter eller gis tillatelse til nye tiltak. Administrasjonen anbefaler at det gis følgende rekkefølgebestemmelse for B3: *Det skal gjøres arkeologiske undersøkelser og det skal hentes uttalelse fra kulturminnemyndighet før det kan fradeles nye tomter eller gis tillatelse til tiltak.*

Mattilsynet

Drikkevann

Vi ser av de fremlagte dokumentene at det fastsatt rekkefølgekrav om at offentlig vann- og avløp skal være ført frem til tiltaket før byggetillatelse gis. I den forbindelse forutsetter vi at kommunen foretar beregninger for å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til planlagt utbygging i tillegg til eksisterende forsyningssystem. Dette innebærer at det kommunale vannverket må vurdere sin kapasitet og leverings sikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide transportsystemet og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til nye abonnenter innenfor planområdet.

Vedlikehold og utskifting av tilgrensende ledningsnett for drikkevann bør vurderes som del av arbeidene innenfor området.

Kommentar:

Denne endring av kommunedelplan Nesbyen åpner for bygging av begrenset antall nye boliger i område BF4. Videre åpnes det for bygging av inntil 2 boenheter per eiendom i eksisterende boligareal i hele planområdet. I de fleste tilfeller vil dette gjelde fortetting mellom eksisterende boliger. I tillegg åpnes det for bygging av inntil 2 boenheter per eiendom i område B3 *Høva* og B6 *Blingsmovegen*. Kommunen kan sikre at det kommunale vannverket har nok kapasitet til forsyning av nye boliger som kan bygges etter at denne endring kommunedelplan Nesbyen er vedtatt.

Hensyn til plantehelse og spredning av planteskadegjørere

Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Det må utvises aktsomhet i anleggsperioden. Smitte kan spres både med jordmasser som flyttes og med anleggsmaskiner hvor jord, frø og andre planterester har festet seg.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering.

Statens vegvesen har ingen spesielle merknader til endringsforslaget.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

Sikkerhet mot flom

I kommunedelplanen for Nesbyen ligger flomsonen for 200-årsflom fra flomsonekartet fra 2002 inne som hensynssone. I denne kartleggingen er det ikke vurdert endringer som følge av klimaendringer. Her er det heller ikke tatt med virkningen av sikringen ved Hajembrua. Ut fra nye beregninger ser det ikke ut til at sikringen ved Hajembrua vil være tilstrekkelig til å sikre mot en 200-årsflom med 20 % klimapåslag. Det skal også gjøres nye flomberegninger i Drammensvassdraget, noe som kan medføre at nivået på flommene endres.

For å være sikker på at ny bebyggelse ikke legges i områder som er utsatt for flom eller vil være utsatt for flom i fremtiden gir vi et sterkt faglig råd om at områdene som vist i flomsonekartet fra 2002 og områdene langs Rukkedøla, minimum 100 meter på hver side fra Hajembrua og nedover, fortsatt har krav om reguleringsplan. Vi gir også et sterkt faglig råd om ikke åpne for direkte utbygging i områdene tett på flomsonene fra 2002. Det bør holdes god avstand til flomsonene fra 2002, siden nye flomberegninger kan gi en økning i forventet 200-årsflom. I kommunedelplanen er det blant annet pekt på muligheter for å bygge ut i området BF4 Steinmogutu og endre F2 til boligformål. Vi vurderer at kunnskapen i dette området ikke er tilstrekkelig til å vurdere om sikkerheten for en 200-årsflom + klimapåslag er ivaretatt. Vi fraråder derfor at det åpnes for utbygging i dette området (åpnes for unntak fra plankrav), uten nærmere utredning av den reelle faren for flom.

Kommentar:

Etter flommen Hans høsten 2023 har kommunen hatt dialog og samarbeid med NVE om mulig flomsikring av Nesbyen sentrum. Denne dialogen fortsatt også etter NVE sendte sin uttalelse til endring kommunedelplan Nesbyen desember 2023. NVE har også arbeidet med ny kartlegging av flomfare i Nesbyen sentrum. Parallelt foregår prosjekt «Utlasting av masser fra elven Rukkedøla»

(Flomsikring). All masse, som ble transportert nedover elva under flom Hans, blir gravd ut tilsvarende bunnivå fra 2018. I noen strekninger i tillegg plastres elvekantene med stein.

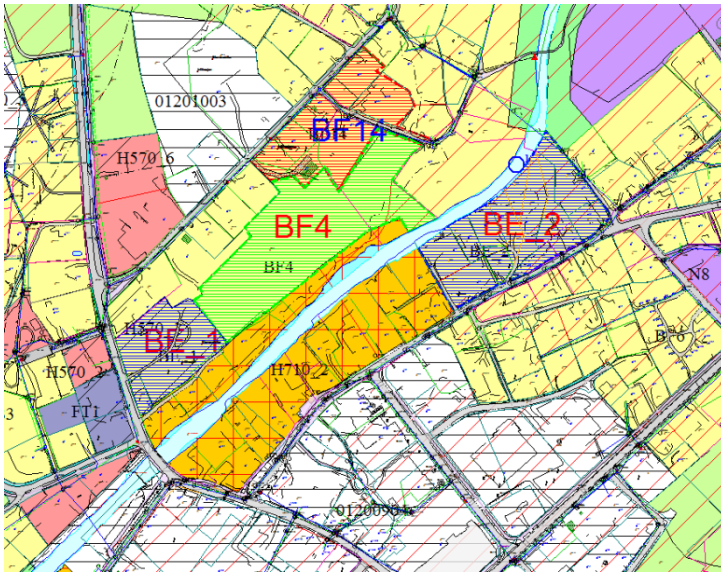
NVE har nylig utarbeidet utkast til nye faresonekart for 200 års flom med 20% klimapåslag. Når disse kartene er ferdigutarbeidet, vil de danne grunnlag for byggesaksbehandling av tiltak som tilhører sikkerhetsklasse F2. Slik vil kommunen sikre, at alle nye byggetiltak ikke blir utsatt for flom. Sikkerhetsklasse F2 omfatter gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens, inkludert bolighus, fritidsboliger og mindre nærings-/industribygg. Arbeid med kartlegging av fare for 200 års flom med 20% klimapåslag er ennå ikke helt ferdig, men kommunen har likevel fått siste utkast av de nye farekartene for intern bruk. Disse kartene skal brukes for å korrigere av høringsutkast til planendring Kommunedelplan Nesbyen, slik at ingen områder med kartlagt fare for 200 års flom med 20% klimapåslag blir godkjent for bygging med hjemmel i kommunedelplan Nesbyen.

Innsendte utkast til farekart for 200- års flom med 20% klimapåslag overskrider eksisterende 200-års flomfarekart flere steder i Nesbyen sentrum. I hovedsak gjelder disse overskridelsene areal inntil ca 90 m på begge sider av Rukkedøla i ca 350 m strekning nord for Hajem bru.

Kommunen skal til enhver tid bruke det mest oppdaterte kunnskap som grunnlag for sine vedtak. Dersom de foreløpige flomkartene viser flomfare i konkrete områder, kan kommunen ikke åpne for tiltak på det aktuelle areal.

Høringsutkast kommunedelplan Nesbyen åpner for mindre byggetiltak uten reguleringsplan i eksisterende boligområder inkludert areal langs Rukkedøka og boligområde BF4 som ligger på østsiden av Rukkedøla nord for Hajem bru. Det viser seg at areal langs Rukkedøla nord for Hajem bru er utsatt for flomfare. Derfor anbefaler administrasjonen at det fortsatt skal gjelder krav om reguleringsplan på den sørlige del det justerte område BF4 (tidligere område F2 *Fjernvarmeanlegg Bruvolden* tas ut og omsettes til fremtidig boligareal). Den nordlige del av område BF4 er i hovedsak fri for flomfare. Derfor anbefaler at den nordlige del av BF4 skilles ut som eget område BF14 *Steinmogutu nord* med identiske planbestemmelser.

Noe av det eksisterende boligarealet langs Rukkedøla er også berørt av 200 års flomfasoner med 20 % klimapåslag. Når del av eksisterende boligareal skal friskmeldes for flomfare og det åpnes fortsatt for mindre tiltak uten krav om reguleringsplan, anbefaler administrasjonen at flomutsatte områder deles ut som egne områder med fortsatt krav om reguleringsplan. For eksempel, omfattes all eldre gårdsbebyggelse på gnr. 52/14 av de nye faresonekartene for 200 års flom med 20 % klimapåslag. Derfor anbefaler administrasjonen at det aktuelle areal deles ut som område BE_1 med fortsatt krav om reguleringsplan. Samme gjelder areal på østside av Rukkedøla, som skal deles ut med betegnelse BE_2. Område BE_2 kan fortsatt ikke bygges ut uten at det utarbeides reguleringsplan. Se kartskisse nedenfor.

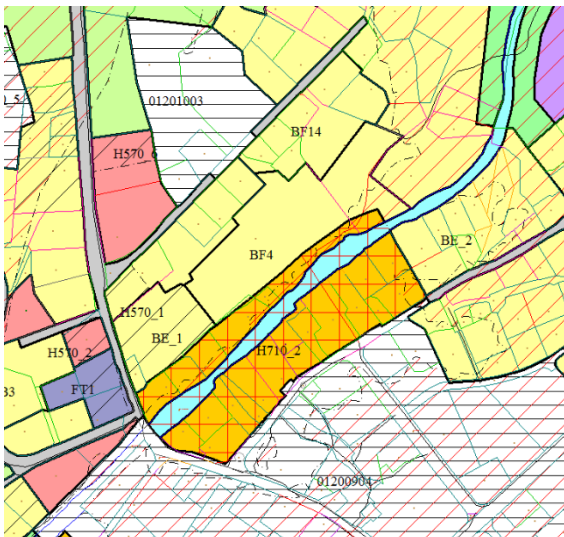


Figur 1. Forslag til endringer i plankart. Reguleringsplankrav videreføres fra gjeldende plan i den sørlige del av BF4 og i de nye områdene BE_1 og BE3 som deles ut fra «eksisterende boligområder».

Administrasjonen anbefaler at disse endringene tas med i planbestemmelser.

Plankart og planbestemmelser justeres som beskrevet ovenfor.

Endringer i plankartet



Figur 2. Endringer i plankartet

Plankartet endres etter 1. gangs offentlig ettersyn som det fremgår av saksfremlegget og som vist i figur ovenfor. 2 nye områder BE_1 og BE_2 deles ut fra «eksisterende boligareal». BF4 deles i 2 – BF4 Steinmogutu sør og BF14 Steinmogutu Nord.

Endringer i planbestemmelser

Administrasjonens forslag til endringer etter offentlig høring vises med brun farge.

Endringer i høringsutkast i forhold til gjeldende planbestemmelser vises med rød farge.

Punkt 2.2.2 Boligformål, paragraf «Eksisterende boligområder» endres etter offentlig ettersyn. Det legges til tekst som stiller krav om reguleringsplan for områder BE_1 og BE_2 som vist med brun farge nedenfor:

Gjelder boligområder øst og vest for Hallingdalselva som ikke er angitt spesielt i bestemmelsene og som ikke omfattes av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde:

Det tillates ikke fortetting ut over %-BYA = 25 % av tomtas areal. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i høyde, størrelse, volum, utforming og fargebruk. Det skal legges vekt på god byggeskikk og estetikk. Gesimshøyde skal være maks. 6,3 m og mønehøyde maks. 8 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Uteoppholdsareal jfr. pkt. 2.1.4.

Det kan bygges inntil 2 boenheter per eiendom uten krav om reguleringsplan. Nye boligtomter skal fradeles inntil eksisterende bebyggelse. En boligtomt skal ikke være større enn 2 daa.

Rekkefølgekrav: Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. For tomter som ligger i rød eller gul sone langs jernbane eller vei, kreves det støyutredninger.

For områder BE_1 og BE_2 gjelder fortsatt reguleringsplankrav i punkt 2.1.1.

Punkt 2.2.2 Boligformål, paragraf «Fortettingsområder» endres etter offentlig ettersyn. Det legges til et nytt avsnitt «BF14 Steinmogutu nord» som formuleres slik:

BF14 Steinmogutu nord

Områdene skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det må tas spesielle hensyn til landskap og kulturmiljø ved utbygging. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Utnyttelsesgrad vurderes i reguleringsplanen.

Det kan fradeles inntil 2 tomter og/eller bygges inntil 2 nye boenheter uten krav om reguleringsplan. Nye boliger bygges og nye tomter fradeles inntil eksisterende bebyggelse.

Rekkefølgekrav:

Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert.

Det skal hentes uttalelse fra Norges Vassdrags- og energidirektoratet før fradelings- og/eller byggetillatelse skal gis.

Betegnelse BF4 Steinmogutu endres til BF4 Steinmogutu sør og formuleres slik:

BF4 Steinmogutu sør

Områdene skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det må tas spesielle hensyn til landskap og kulturmiljø ved utbygging. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Utnyttelsesgrad vurderes i reguleringsplanen.

Planbestemmelser for B3 Høva endres etter offentlig ettersyn. Det legges til rekkefølgekrav om arkeologiske undersøkelser:

B3 Høva

Områdene skal nyttes til 2-mannsboliger, rekkehus eller leilighetsbygg, med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Utnyttingsgrad inntil %-BYA = 30 %.

Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter per eiendom uten krav om reguleringsplan.

Rekkefølgekrav:

Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. Det skal gjøres arkeologiske undersøkelser og det skal hentes uttalelse fra kulturminnemyndighet før det kan fradeles nye tomter eller gis tillatelse til tiltak.

Planbestemmelser for B6 Blingsmovegen endres etter offentlig ettersyn. Det legges til bestemmelse som setter 15 m byggegrense fra Blingsmovegen (FV2908) som vist med brun farge nedenfor:

B6 Blingsmovegen

Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. *Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan.*

Det gjelder 15 m byggegrense fra veikant FV2908.

Rekkefølgekrav:

Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. Det kreves støyutredning før igangsettingstillatelse kan gis.

Endringer i høringsutkast i forhold til gjeldende plan, som videreføres etter offentlig ettersyn:

Bestemmelser for område F2 Fjernvarmeanlegg Bruvolden (under paragraf 2.3) utgår.

Punkt 2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a

4. ledd endres og formuleres slik:

Innenfor sonen RS for skred/ras er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 b) og 20-1 a), d), k), l), m) og n) dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Punkt 2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a

1. ledd endres og formuleres slik:

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d), g) og n) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan. I reguleringsplanen skal evt. flomforebyggende tiltak beskrives.

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens §11-15 vedtas endring i kommunedelplan Nesbyen (planid 00201201) med endringer som fremgår av saksfremlegget.