

KOMMUNEDELPLAN

NESBYEN

Endring

05.07.2024
NESBYEN KOMMUNE



Foto: Vibeke Hjørnevåg



Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn og rammer.....	3
2	Nasjonale og regionale føringer	3
3	Planavgrensning	4
4	Mål med planendring	4
4.1	Barn og unge.....	4
4.2	Universell utforming.....	4
4.3	Flom og ras	4
5	Endringer av arealformål fra tidligere kommunedelplankart.....	5
6	Endringer i Planbestemmelser.....	5
7	Vurdering av virkningene av planens samlede arealbruksendringer	8
7.1	Samlet virkning etter utredningstema.....	8

1 Bakgrunn og rammer

Uværet Hans august 2023 førte til storflom i Nesbyen. Mange boliger i sentrum ble delvis oversvømt og fikk store skader. Kommunen finner det nødvendig å vurdere og kartlegge hvilke eiendommer som kan bebygges og hvilke eiendommer som eventuelt er ubebyggelige. 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.

I forbindelse med nylige endringer i plan- og bygningslovens § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene 1. ledd gjøres det også noen mindre justeringer i planbestemmelser, punkt 2.6.4.

2 Nasjonale og regionale føringer

Sentrale lovverk for arbeidet med kommuneplanen:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven

Sentrale statlige føringer lagt til grunn for arbeidet med kommuneplanen:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, T-1082
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442
- Regjeringens nasjonale forventninger til kommunal planlegging,

3 Planavgrensning



Det er ingen endringer i planavgrensning kommunedelplan Nesbyen. Planavgrensningen er den samme som for gjeldende kommunedelplan vedtatt 13.08.2015.

Figur 1. Planavgrensning kommunedelplan Nesbyen

4 Mål med planendring

Mål med planendring er å legge til rette for flere boligtomter i Nesbyen som kan bebygges uten at det utarbeides reguleringsplan. Kommunen gjør også noen mindre justeringer i planbestemmelser i samsvar med siste revisjon av plan- og bygningsloven, §20-1.

4.1 Barn og unge

Barn og unges interesser er eget tema i konsekvensanalysen.

4.2 Universell utforming

Universell utforming er eget tema i konsekvensanalysen.

4.3 Flom og ras

Kommunen har utarbeidet ny risiko- og sårbarhetsanalyse, vedtatt i 2012. Denne legges til grunn for planarbeidet. Ras- og flomutsatte områder er lagt inn som hensynssoner i plankartet med egne bestemmelser.

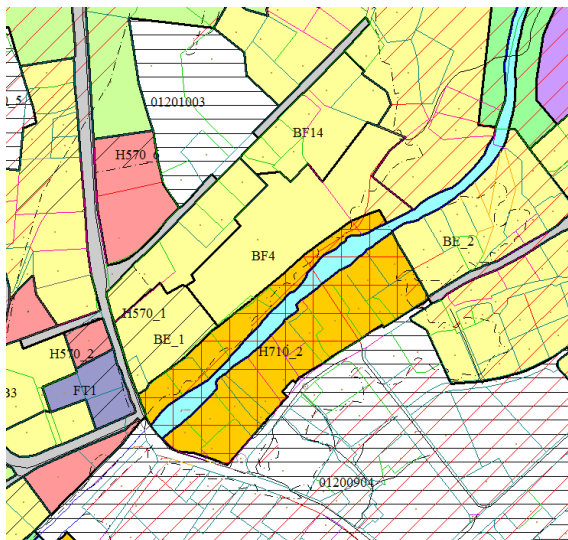
Parallelt med arbeidet med endring kommunedelplan Nesbyen, har kommunen samarbeid med Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE) som har jobbet med å lage nye faresonekart for 200 års flom med 20 % klimapåslag. Nylig har kommunen fått endelig versjon av disse kartene. De innsendte faresonekart for 200- års flom med 20 % klimapåslag overskrider 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. Kommunen bruker disse kartene for å kontrollere og kvalitetssikre denne endring av kommunedelplan Nesbyen. Kartene tjener som grunnlag i kommunen sin vurdering for hvilke områder som kan bygges ut uten krav om reguleringsplan.

Det er lagt inn hensynssone Faresone – ras- og skredfare. Faresonen samsvarer med NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang. Hensynssonen er potensielt fareområde med nominell årlig sannsynlighet for skred 1/5000. Dette tilsvarer sikkerhetsklasse S3. Sikkerhetsklasse S3 er den strengeste klassen og omfatter byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på slike hus er skoler, barnehager, sykehus, osv. Boliger omfattes av sikkerhetsklasse S2 og kan bygges i områder med nominell årlig skredsannsynlighet mindre enn 1/1000.

5 Endringer av arealformål fra tidligere kommunedelplankart

Endringer i plankartet gjelder område langs Rukkedøla, på nordside av Hajem bru som vist i figur lenger nedenfor. Område F2 *Fjernvarmeanlegg Bruvolden* fjernes i fra plankartet. Det er også noen endringer i boligområdene som beskrevet nedenfor.

Noe av det eksisterende boligarealet langs Rukkedøla er også berørt av 200 års flomfaresoner med 20 % klimapåslag. Når del av eksisterende boligareal skal friskmeldes for flomfare og det åpnes fortsatt for mindre tiltak uten krav om reguleringsplan, deles de flomutsatte områder 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 deles det aktuelle areal 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.



Figur 2. Endringer i plankartet

2 nye områder BE_1 og BE_2 deles ut fra «eksisterende boligareal». BF4 deles i 2 – BF4 *Steinmogutu sør* og BF14 *Steinmogutu Nord*.

6 Endringer i Planbestemmelser

Punkt 2.2.2 Boligformål, paragraf «Eksisterende boligområder» endres og formuleres slik:

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. 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 og formuleres slik:

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 og formuleres slik:

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.

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.

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

7 Vurdering av virkningene av planens samlede arealbruksendringer

7.1 Samlet virkning etter utredningstema

Tema	Samlet virkning
Miljø	
Kulturminner og kulturmiljø	Endringer gjelder områder som er i stor grad utbygget fra før, men har fortsatt areal for fortetting. Områder er allerede avklart til boligbygging i gjeldende kommunedelplan Nesbyen. Dersom det viser seg at tiltak kan påvirke et automatisk fredet kulturminne, trer i kraft plikt til å stanse arbeid og melde til kulturminnemyndighet, jfr. kulturminnelovens §8 andre ledd.
Naturmangfold	Endringene gjelder områder og mindre areal som er allerede avklart for bruk til boligbebyggelse i gjeldende plan. Disse områdene er utredet i planarbeid forrige revisjon av kommunedelplan Nesbyen. Det er veldig liten sannsynlighet at det kan finnes tidligere uregistrerte truede naturarter eller viktige naturtyper innenfor disse områdene.
Landskap/kulturlandskap	Endringen omfatter mindre områder og areal der det allerede finnes bebyggelse fra før. Fortetting og utvidelse av disse områdene vil ikke ha noe større konsekvens for landskap.
Jordvern	Det er mindre areal med dyrket mark i områder der kommunen åpner for fortetting. På grunn av litet areal og nærhet til bebyggelse har disse områdene liten verdi. Et unntak er den sørlige delen av område B3 som henger sammen med et større dyrket areal som er i bruk. Noe negativ konsekvens.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Endringen kan påvirke noen mindre areal som er avklart til boligbebyggelse i gjeldende plan, men er brukt til friluftsliv.
Samfunn	
Trafikk og støy	Utbyggingsområdene kommer i liten grad i berøring med gule og røde støysoner. Utbygging vil ikke føre til noe større økning i trafikkbelastning på eksisterende veier.
Teknisk infrastruktur	Det er eksisterende infrastruktur i de fleste områdene som åpnes for fortetting. Rekkefølgebestemmelser sikrer at det kan ikke bygges før alt infrastruktur er etablert.
Bosetting	Det er noe variasjon i beliggenhet og mulighet for type boliger.
Sentrumsutvikling	Noen områder for eksisterende boligbebyggelse ligger nærmere sentrum enn andre. Fortetting av områdene fører til varierende konsekvens. Områder B3 og BF14 ligger nært sentrum. Utbygging av områdene fører til en positiv konsekvens.

Universell utforming	Store deler av Nes sentrum er godt egnet for universell utforming. Enkelte boligarealer er mindre godt egnet særlig på grunn av helling.
Barn og unges interesser	Nesbyen har et godt utbygd gang- og sykkelvegnett. Langs deler av Blingsmovegen og Rukkedalsvegen er det aktuelt med ny gang/sykkelveg. For de fleste boligområdene er det gode leikemuligheter og nærmiljøanlegg.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Store deler av Nesbyen sentrum vest for Hallingdalselva er berørt av hensynssoner for flom og ras. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse for tiltak i områder som omfattes av fare for flom (kart for 200 – års flom med 20% klimapåslag tas til grunn). Risiko for ras utredes nærmere i de konkrete utbyggingssakene. For boligbygging tas det utgangspunkt i faresonekart for sikkerhetsklasse S2.