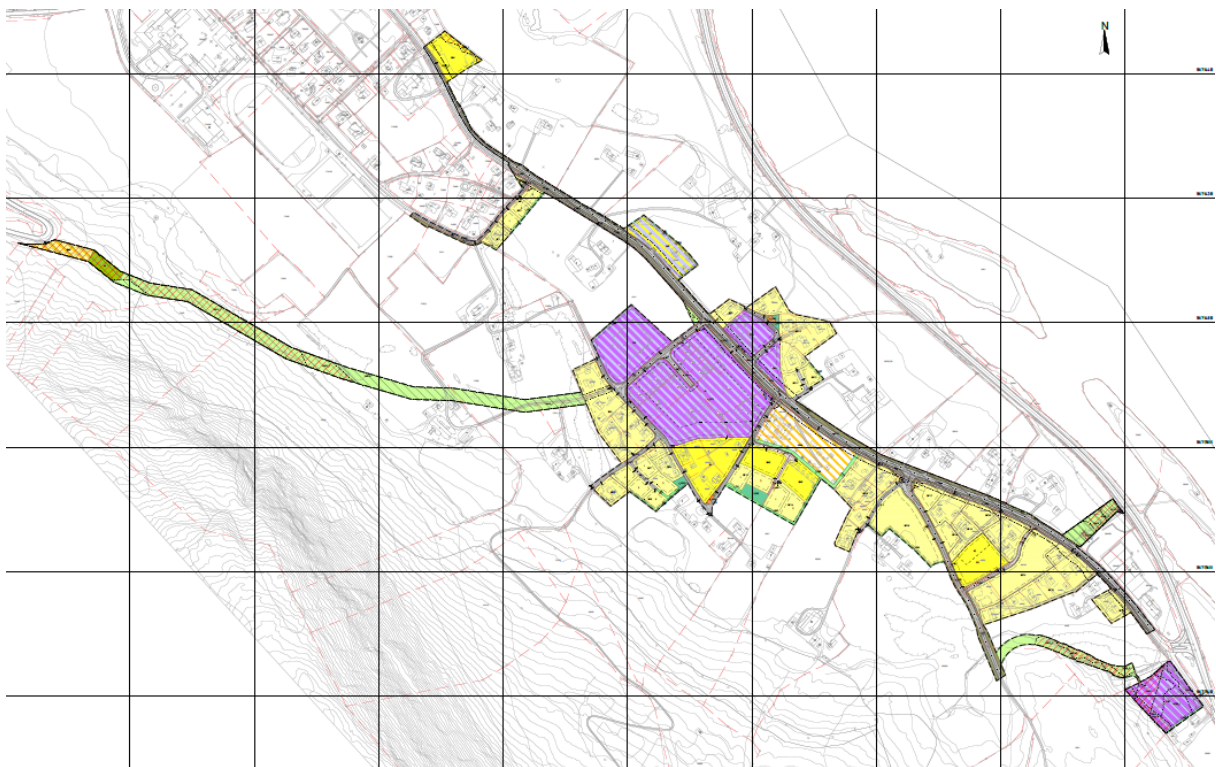


# Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Moan, Nesbyen kommune

Plan-ID 01202203



# Innhold

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Bakgrunn.....</b>                                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Planens formål.....                                        | 3         |
| 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....           | 3         |
| 1.3 Utbyggingsavtaler.....                                     | 3         |
| 1.4 Krav om konsekvensutredning .....                          | 3         |
| <b>2 Planstatus og rammebetingelser .....</b>                  | <b>4</b>  |
| 2.1 Overordnede planer .....                                   | 4         |
| 2.2 Gjeldende reguleringsplaner .....                          | 5         |
| 2.3 Pågående reguleringsplanarbeid.....                        | 6         |
| 2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....          | 6         |
| <b>3 Planprosessen .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 3.1 Varsling og medvirkning .....                              | 7         |
| 3.2 Merknader .....                                            | 8         |
| <b>4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....</b> | <b>26</b> |
| 4.1 Beliggenhet.....                                           | 26        |
| 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....             | 27        |
| 4.3 Stedets karakter .....                                     | 27        |
| 4.4 Landskap.....                                              | 30        |
| 4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....                           | 31        |
| 4.6 Naturverdier .....                                         | 31        |
| 4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....        | 32        |
| 4.8 Trafikkforhold .....                                       | 33        |
| 4.9 Barns interesser.....                                      | 34        |
| 4.10 Sosial infrastruktur .....                                | 34        |
| 4.11 Universell utforming.....                                 | 34        |
| 4.12 Teknisk infrastruktur .....                               | 34        |
| 4.13 Naturfare .....                                           | 35        |
| 4.14 Støyforhold.....                                          | 39        |
| <b>5 Beskrivelse av planforslaget.....</b>                     | <b>41</b> |
| 5.1 Planlagt arealbruk.....                                    | 41        |
| 5.2 Boligbebyggelse.....                                       | 42        |
| 5.3 Industri og forretning (plasskrevende).....                | 50        |
| 5.4 Parkering .....                                            | 50        |
| 5.5 Tilknytning til infrastruktur.....                         | 51        |
| 5.6 Trafikkløsning .....                                       | 52        |
| 5.7 Planlagte offentlige anlegg.....                           | 54        |
| 5.8 Universell utforming.....                                  | 54        |

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| 5.9 Miljøoppfølging/naturfare .....                    | 54        |
| 5.10 Landbruk.....                                     | 56        |
| 5.11 Kulturminner .....                                | 56        |
| 5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS .....             | 56        |
| 5.13 Rekkefølgebestemmelser .....                      | 58        |
| <b>6 Konsekvensutredning .....</b>                     | <b>58</b> |
| <b>7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....</b> | <b>59</b> |
| 7.1 Overordnede planer .....                           | 59        |
| 7.2 Landskap, stedets karakter, estetikk .....         | 59        |
| 7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi .....       | 59        |
| 7.4 Naturmangfold .....                                | 60        |
| 7.5 Uteområder .....                                   | 61        |
| 7.6 Barns interesser.....                              | 61        |
| 7.7 Trafikkforhold .....                               | 61        |
| 7.8 Sosial infrastruktur .....                         | 63        |
| 7.9 Universell tilgang.....                            | 63        |
| 7.10 Landbruk/arealregnskap .....                      | 63        |
| 7.11 Teknisk infrastruktur .....                       | 65        |
| 7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....         | 65        |
| 7.13 Konsekvenser for næringsinteresser.....           | 66        |
| <b>8 Plandokumenter og vedlegg.....</b>                | <b>66</b> |

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling og boligutvikling på Moan i tråd med kommunedelplan for Nesbyen.

Det er her snakk om nye næringsarealer for industri og forretning (plasskrevende varer), samt utvidelse og bedre utnyttelse av dagens næringsareal. I planen er det også lagt inn ny trase for adkomstveg til det allerede regulerede, men ikke opparbeidede, næringsarealet Påverudlie.

Planen legger også til rette for ny boligbebyggelsen på Moan gjennom fortetting av arealer og med variasjon i boligtyper. Avhengig av endelig utnyttelse, legger planen til rette for ca. 100 boliger. Dette vil kunne gi boligtilbud for nye innbyggere på Nesbyen og erstatningsareal for boligarealer som er flomutsatt nært sentrum.

Det er lagt vekt på god tilpasning av ny bebyggelse til dagens boligbebyggelse, næringsbebyggelse, landbruksdrift og kulturmiljø gjennom lokalisering, skjerming og bestemmelser om volum, høyder og utforming.

Nye og eksisterende boligområder og næringsområder er knyttet til gang- og sykkelveg langs Alfarvegen med gang- og sykkelveg eller fortau. Det er også lagt inn fortau langs Beiavegen som totalt sett gir et sammenhengende gang- og sykkelvegnett til sentrum, skole- og idrettsanlegg og lekearealer.

Planen legger også til rette for framføring av ny v/a-trasé fra Nesfjellet til nytt renseanlegg på østsiden av Hallingdalselve.

## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Nesbyen kommune er forlagsstiller og SØR arkitekter AS er konsulent for planarbeidet. Planområdet dekker et stort areal (ca. 230 daa) og består av rekke eiendommer som hovedsakelig er privat eid, men det er også noe areal som er kommunalt eid.

## 1.3 Utbyggingsavtaler

Det kan være aktuelt med å benytte utbyggingsavtaler, og forhandlinger om utbyggingsavtale er derfor varslet.

## 1.4 Krav om konsekvensutredning

Forslagsstiller har gjort en vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften. Planen er i hovedsak i tråd med kommunedelplan for Nesbyen.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer

#### Regional planstrategi for Viken 2020-2024:

*«Innsatsområde 3: Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring*

*Mål for innsatsområdet:*

*5. I Viken skal omdisponering av areal ikke gå på bekostning av matproduksjon, biologisk mangfold, friluftsområder eller karbonlagring. Vi har nullvisjon for nedbygging av matjord.»*

#### Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035:

Hovedmålet i den regionale planen er «et sterkt og bærekraftig Buskerud med byer og tettsteder med gode levekår, reduserte klimagassutslipp og mindre transportbehov». Planen definerer også innsatsområder innenfor stedsutvikling, arealbruk, transport og arealvern.

#### Landbruksstrategi 2021–2030 for Viken fylkeskommune

Mest relevant for planarbeidet er null-visjon for nedbygging av dyrket og dyrkbar jord.

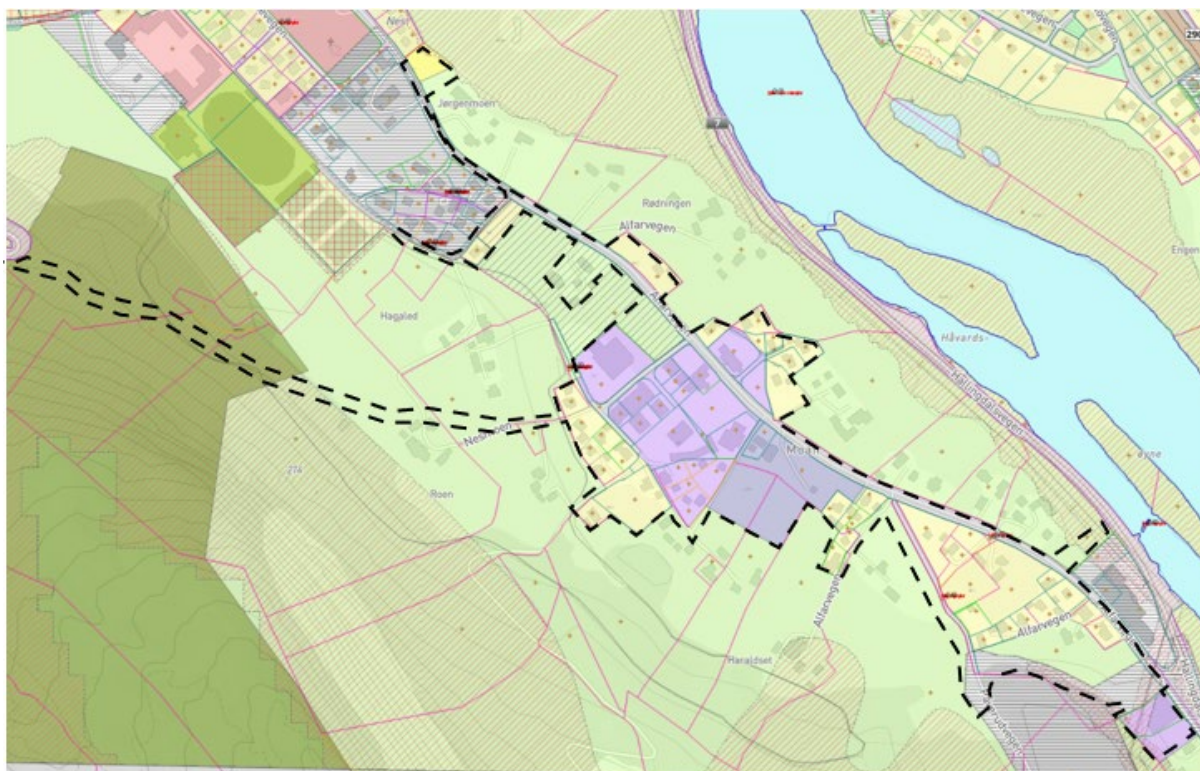
#### Kommuneplanens arealdel for Nesbyen (2015-2025) vedtatt 21.06.2018:

I kommuneplanens arealdel går det fram at Kommunedelplan for Nesbyen (2015) fortsatt skal være gjeldende. Planområdet dekkes av Kommunedelplan for Nesbyen 2015.

#### Kommunedelplan for Nesbyen 2015:

Gjeldende overordna arealplan for planområdet er Kommunedelplan Nesbyen (2015). Et mindre areal helt i sør av planområdet er ikke omfattet av kommunedelplanen. For dette arealet er arealbruken fastsatt av gjeldende reguleringsplan 01201002 Påverudlie.

Arealene innenfor det foreslåtte planområdet er i kommunedelplanen hovedsakelig avsatt til formålene bolig, næring, fritid/turist og landbruk. For et areal rundt Hageled Gjestegård er det angitt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø.



Figur 1. Utsnitt av kommunedelplan Nesbyen. Grå arealer med skravur omfattes ikke av kommunedelplan, men av reguleringsplaner. Svart stiplet strek er planavgrensning for varslet planområde.

#### Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2020-2030 for Nesbyen kommune:

Kommunedelplan for kulturminner er vedtatt i kommunestyret 24.06.2021. Den gir oversikt over kjente kulturminneinteresser i kommunen og skal være et verktøy for saksbehandling og formidling, og bidrar til forutsigbarhet for tiltakshavere.

## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det aller meste av planområdet er ikke tidligere regulert, men areal for adkomst til det framtidige næringsområde Påverudlie i reguleringsplan planID 01201002 Påverudlie og en smal stripe av 01201804 Sykkelsti Syningen – sentrum, er innenfor planområdet.

Planområdet grenser inn mot reguleringsplanene planID 01200905 Bringo sag, gnr 86 bnr 104 i sørøst og 01200404 Ny Gravlund i nordvest.



Figur 2. Gjeldende og pågående reguleringsplaner. Tjukk stiplet strek er varslet plangrense, tynn stiplet strek er igangsatt planarbeid.

### 2.3 Pågående reguleringsplanarbeid

PlanID 01202109 Detaljregulering Nesbyen skole og mindre del av sentrum som dekker et areal nordvest for planområdet og på et punkt tangerer planområdet. Planen har vært til offentlig ettersyn, men er ennå ikke vedtatt.

Det er tidligere også igangsatt planarbeid knyttet til planID 01202112 Gondol Skyway Hallingdal. Planområdet for denne krysser planområdet der sistnevnte skal legge til rette for v/a-trase.

### 2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):  
*synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.*
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08:  
*veileder for retningslinjer ovenfor*
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018):  
*planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging*
- Ta vare på matjorda, brev fra landbruks- og matdepartement (2022):  
*Det minnes om at det nasjonale jordvernmålet på maksimalt 3 000 dekar omdisponert dyrka jord per år, innebærer at kommunene må føre en streng jordvernpolitikk i sin*

*arealforvaltning. Oppfordrer til effektiv arealbruk med god utnyttelse av arealer som allerede er bebygd.*

## 3 Planprosessen

### 3.1 Varsling og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet 14.03.2023 med frist for merknader satt til 10.04.2023. Det kom inn 19 innspill til varslingen. Oppstart ble også varslet i Hallingdølen og på kommunens hjemmeside. Det ble ikke avholdt formelt oppstartsmøte siden planen er utarbeidet i kommunal regi, og det da ikke er krav om dette.

05.05.2023 ble det sendt ut tilleggsvarsel om en utvidelse av planområdet på i underkant av 10 daa med merknadsfrist 26.05.2023. Formålet med utvidelsen var for å legge til rette for boligbebyggelse på gnr/bnr 86/2-6. Sistnevnte varsling var en begrenset varsling der overordna myndigheter, direkte berørte og naboer av utvidelsene ble varslet. Det kom inn 3 innspill (statsforvalteren, vegvesenet og NVE) til den utvidede varslingen.

Innspillene følger saken til politisk behandling.



Figur 3. Kartutsnittene viser varslet plangrense med stiptet svart strek.



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Gravplass</u></p> <p>Det ligger en gravplass i nær tilknytning til planområdet. Statsforvalteren er regional fagmyndighet med innsigelsesrett i forbindelse med regulering av gravplasser og dessuten der slik blir berørt. (Plan- og bygningsloven med Rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven).</p> <p>Gravplassloven og gravplassforskriften har sentrale bestemmelser om gravplasser.</p> <p>Ifølge gravplassforskriften § 1 skal gravplass holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier. Det må derfor ikke komme aktivitet, bygg eller anlegg, i nabolaget til en gravplass, som kommer i konflikt med gravplassens egenart og funksjon. Gravplasser bør skjermes mot sjenerende innsyn og støy. Gravplass vil også naturlig inngå som del av en hensynsone for bevaring av kulturmiljø, grøntareal og kulturlandskap.</p><br><p><u>Barn og unge, medvirkning og levekår</u></p> <p>Ved planlegging av areal som skal brukes av barn og unge må Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU) følges opp. Vi viser spesielt til pkt. 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre. Punkt 5a skal sikre at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. Vi anbefaler at eventuelle nye lekearealer reguleres i plankartet og sikres oppført gjennom rekkefølgebestemmelser. Planen må sørge for at trygg skolevei og øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge er ivaretatt.</p><br><p><u>Samfunnssikkerhet</u></p> <p>Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Eventuelle sårbarheter identifisert i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel skal brukes som kunnskapsgrunnlag og videre vurderes og ivaretas på reguleringsplannivå. Ved identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold skal det gjøres tiltak i planen. Dette kan gjennomføres ved</p> | <p>Planen legger kun opp til et mindre område for konsentrert småhusbebyggelse i direkte nærhet til gravplassen. Dette er i tråd med kommunedelplan. Formålet legger ikke opp til aktivitet som kan komme i konflikt med gravplassens egenart og funksjon, eller gi sjenerende innsyn og støy utover dagens situasjon. Ved behov kan gravlunden skjermes mot veg på egen tomt med hekk/vegetasjonsskjerm.</p><br><p>Hensyn til barn og unges interesser er omtalt i kap. 4.9 og 7.6</p> <p>Tilgang til tilfredsstillende leke- og uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene, og er omtalt i kap. 5.2.4 og 7.6.</p> <p>Løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skoleveg er omtalt i kap. 5.6.4 og 7.6 og ROS.</p><br><p>ROS-analyse er vedlagt. Analysen tar utgangspunkt i DSBs veileder.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>planleggingsvirkemidler som arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.</p> <p><u>Klimatilpasning, klimagassutslipp og energi</u></p> <p>Som følge av et endret klima må det forventes hyppigere og mer intens nedbør, som innebærer strengere krav til lokal overvannshåndtering og sikring av byggverk. I <i>statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</i> (2018) vises det til at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det anbefales et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med varighet på under 3 timer. Viser til NVE sin veileder for håndtering av overvann i arealplanleggingen fra 2022.</p> <p>Det er et nasjonalt mål å få til energieffektive bygningsløsninger. Viser til plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g med krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning. Vi ber om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere å sette krav om klimagassregnskap. Klimagassregnskap legger grunnlaget for å senere kunne innføre treffsikre og effektive krav til utslippsnivå. På denne måten får kommunen dokumentert, synliggjort og sett på muligheter for å kutte utslippene. Endret arealbruk og byggenæringen bidrar til store klimagassutslipp i Norge i dag. Kommunen kan kreve at det gjøres vurderinger av klimagassutslipp i en reguleringsplan. Dette kan forankres både i plan- og bygningsloven og de generelle utredningskrav i forvaltningsloven.</p> <p><u>Støy</u></p> <p>Deler av området er støyutsatt. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. Det må avklares om avvik fra anbefalte grenseverdier samsvarer med kommuneplanen. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og</p> | <p>Håndtering av overvann er beskrevet i kap. 5.9.3, ROS-analyse og VAO-plan. Det er lagt inn faresoner mht. flom med tilhørende bestemmelser.</p> <p>Forhold knyttet til klima og energi er beskrevet i 5.9.6.</p> <p>Det er lagt inn støybestemmelser og støysoner i planen i tråd med støyutredning. Støy er nærmere omtalt i kap. 4.14 og 5.9.1 og i ROS-analyse.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene.</p> <p><u>Universell utforming</u><br/>Vi ber om at hensynet til universell utforming blir ivaretatt i kommunens samfunns- og arealplanlegging. I veilederen Universell utforming i planlegging gis det flere eksempler på hvordan dette kan bli vektlagt i de forskjellige plannivåene etter plan- og bygningsloven. Ellers viser vi til regjeringens handlingsplan om universell utforming for 2021-2025 Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge.</p> <p><u>Landbruk</u><br/>En oppdatert nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2021, Prop. 200 S (2020-2021) vedlegg 4. Jordvernens hensynet ble forankret i FNs bærekraftsmål og jordvernmålet ble skjerpet. Målet er nå at tapet av dyrket jord på landsbasis skal være under 3 000 dekar per år, og at bærekraftig matproduksjon skal øke.</p> <p>Kommunen har i sin arealplanlegging et særlig ansvar for å følge opp nasjonal jordvernstrategi. Vi viser også til jordvernplan av mars 2022 til kommunene fra regjeringen. At jordvernmålet innskjerpes til maksimalt 3 000 dekar årlig innebærer at hver enkelt kommune har et svært lite handlingsrom til å omdisponere jordbruksareal til andre formål, fordi det fortsatt er forventet tap av mye dyrket og dyrkbar jord til store infrastrukturprosjekter. Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnyttene er svært store. Alternative lokaliseringer bør alltid om mulig velges og kommunen må vurdere fortetting og ombygging/transformasjon i byggesonen før jordbruksarealer vurderes nedbygd. Vi viser også til regional planstrategi for Viken, vedtatt desember 2020, og regional landbruksstrategi for Viken, vedtatt desember 2021. Av disse følger mål om at omdisponering av areal ikke skal gå på bekostning av matproduksjon, biologisk mangfold, friluftsinnteresser eller karbonlagring. Det er også vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord.</p> <p>Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).</li> <li>- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).</li> <li>- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).</li> </ul> <p>Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor</p> | <p>Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn, og er omtalt i kap. 5.8.</p> <p>Planen følger opp gjeldende kommunedelplan mht. arealbruk. Denne legger opp til omdisponering av dyrka mark til utbyggingsformål. Det er lagt inn minimumskrav til utnyttelse av boligareal for å sikre arealeffektivt. Boligarealene vil kompensere for mulige tapte boligareal som følge av bygge- og deleforbud som følge av flomsituasjonen på Nesbyen. Konsekvenser for landbruk er beskrevet nærmere i kap. 5.10 og 7.10. Her er det også lagt inn arealregnskap.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene <a href="http://www.planlegging.no">www.planlegging.no</a> og Miljøstatus.</p> <p>Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.</p> <p><u>Innspill til tilleggsvarsling vedr. gnr/bnr 86/2-6:</u></p> <p>Vi har ingen spesielle merknader til utvidelsen av planområdet. Viser til vårt brev av 14. april 2023 med innspill til planarbeidet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tas til etterretning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Viken fylkeskommune</b><br/><b>08.05.2023</b></p> | <p><u>Jordvern</u></p> <p>I kommunedelplan for Nesbyen er noe areal med dyrka mark avsatt til utbyggingsformål på Moan.</p> <p>Reguleringsplanen følger opp kommunedelplanen. Det skal i planarbeidet vurderes om landbruksarealet mellom næringsarealet N2 (kommunedelplan) og Alfarsegen skal omdisponeres til næringsareal</p> <p>Vi viser også til regional planstrategi for Viken, vedtatt desember 2020, og regional landbruksstrategi for Viken, vedtatt desember 2021. Det er vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord.</p> <p><u>Støy</u></p> <p>Området er støyutsatt. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. Støyvurderingen vil avklare behovet for avbøtende tiltak.</p> <p><u>Flom</u></p> <p>Under stor flom i Hallingdalselva er den kommunale veien benyttet som beredskapsvei når flommen gjør det umulig å benytte deler av riksvei 7. Det var en slik hendelse for noen år siden ved storflom i Hallingdalsvassdraget. Vi vil påpeke dette selv om dette ikke kommer fram i høringsuttalelsen fra Statens vegvesen.</p> <p><u>Samferdsel</u></p> <p>Planområdet har adkomstmulighet fra fv. 2910 Rukkedalsvegen via kommunale veier. Rukkedalsvegen har fartsgrense 40 km/t og en trafikkmengde (årsdøgntrafikk) på 3 000 kjøretøy med 10 % andel lange kjøretøy. Utbygging og utvikling av området medfører økt aktivitet, trafikk og trafikkbelastning på omkringliggende veinett. Det må utarbeides en trafikkanalyse som legges til grunn for</p> | <p>For å bevare dyrka mark og kulturmiljø, er det nevnte jordbruksareal mellom næringsarealet N2 og Alfarsegen tatt ut av planen. Se for øvrig kommentar til statsforvalterens merknad om landbruk og 5.10 og 7.10.</p> <p>Det er lagt inn støybestemmelser og støysoner i planen i tråd med støyutredning. Støy er nærmere omtalt i kap. 4.14 og 5.9.1 og i ROS-analyse.</p> <p>Planen endrer ikke muligheten for å benytte Alfarsegen som beredskapsveg for riksveg 7.</p> <p>De trafikkmessige virkningene av planen, samt forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter, er omtalt i kap. 7.8 og i ROS-analysen.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>planleggingen av veinettet. Analysen må omfatte alle trafikantgrupper og må synliggjøre de trafikkmessige virkningene av planen. Forholdet til dagens/fremtidig trafikk situasjon på fv. 2910, trafikkavvikling, kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder trygg skolevei), samt kapasitet og belastning i kryss, avkjørsler og rundkjøringen med fylkesveien må redegjøres for.</p> <p><u>Arkeologi</u></p> <p>Hensyn til arkeologiske kulturminner:</p> <p>Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner innenfor det varslete planområdet, og kun små deler av planområdet er tidligere registrert i fylkeskommunal regi. Imidlertid tilsier vår kjennskap til elveterrassene langs Hallingdalselva generelt, og til tidligere kjente løsfunn samt kulturmiljøet i det sentrale Nesbyen spesielt, at potensialet for automatisk fredete kulturminner er stort.</p> <p>I det aktuelle området er det særlig potensial for å påvise gårdsbebyggelse, graver og andre spor tilhørende gårder fra både eldre- og yngre jernalder samt middelalder. Som et eksempel illustreres dette av to pilspisser (C23212 og C27277) fra eldre jernalder, som er funnet umiddelbart sør for gårdstunet på Bringo (Gbnr. 86/14). Pilspissene stammer sannsynligvis fra en nå overpløyd grav (ID 22857-1), og kan etter alt å dømme knyttes til en samtidig, men ikke identifisert gård i nærheten. Fra Devegge er det dessuten levert inn en velbevart, slipt øks (C3104) fra yngre steinalder, ca. 3000 f.Kr. Potensialet for funn fra steinalderen er derfor også til stede i området.</p> <p>Gårdshistorikken og de ovenfor nevnte funnene tilsier at landskapet i dette området har vært brukt over lange perioder av vår forhistorie.</p> <p>Krav om arkeologisk registrering:</p> <p>På grunn av det store potensialet for arkeologiske funn vil fylkeskommunen derfor kreve at det gjennomføres en arkeologisk registrering. Registreringen vil da gjennomføres som såkalt sjakting med gravemaskin i de oppdyrkete, ubebygde delene av planområdet. De øvrige arealene vil undersøkes ved hjelp av en visuell overflateregistrering. Vi vil da og vurdere behovet for eventuelle prøvestikk noen steder. Kravet om dette er hjemlet i kulturminneloven §9.</p> <p>Utgiftene til en slik undersøkelse må dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminnelovens §10. Arkeologiske registreringer av denne typen kan bare foretas på snø- og frostfri mark. Da det er stor pågang, særlig på høsten, bør en slik registrering planlegges i god tid for å sikre framdriften i planarbeidet.</p> | <p>Omfang av kulturminneregistrering er avklart og registrering er bestilt. Planområdet er snevret inn i forhold til varslet planområdet (landbruksområder er blant annet tatt ut). Det lot seg ikke gjøre å gjennomføre registrering i 2023, men vil bli gjennomført før 2.gangsbehandling av plan.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>En regulering til LNF og grønn struktur er også arealformål som tilrettelegger for ulike former for drift som kan komme i konflikt med kulturminner. Kulturminnelovens §9 må i disse tilfellene oppfylles på en slik måte at kulturminnemyndigheten kan uttale seg til planen. Fylkeskommunen kan ikke si seg enig i arealbruken uten at kjente kulturminneverdier er hensyntatt i en reguleringsplan, jf. kulturminneloven §8, fjerde ledd. Man kan i utgangspunktet bare unngå et registreringskrav der eventuelle hensynssoner i praksis legger opp til et graveforbud. Dette bør vi i tilfelle diskutere nærmere.</p> <p>Videre saksgang:<br/>Basert på det tilsendte kartmaterialet er vi i Viken fylkeskommune imidlertid usikre på omfanget av de eventuelle tiltakene i dyrket mark. Vi ser også at dere, i deres varsel om oppstart, påpeker at «[...] endelig planområde kan bli mindre enn det som vises her, men siden detaljer ikke er avklart i denne fasen, tas det med et større areal enn nødvendig for å unngå ny varsling.» Ettersom det er noe uklart hvor stor den endelige planavgrensningen blir, hvor eventuell infrastruktur som gang-/sykkelveg er planlagt m.m., ønsker vi en tettere dialog med tiltakshaver når det gjelder hvor konkrete tiltak er tenkt, og hvordan planen er tenkt fremmet. Vi vil derfor ikke utforme et budsjett før vi har flere detaljer. Vi vil kunne ettersende et budsjett etter at vi har hatt dialog med dere. Avklaring av forholdet til automatisk fredete kulturminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis en arkeologisk registrering først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas. Dersom det ikke er tatt hensyn til eventuelle kulturminner på en tilfredsstillende måte, kan det være aktuelt å reise innsigelse til et seinere planforslag.</p> <p><u>Bygningsvern og landskap:</u><br/>Beskrivelse:<br/>Planområdet omfatter Alfarvegen fra Nes kirke og sørøstover til der Alfarvegen møter Hallingdalsvegen, samt en del areal sørvest for Alfarvegen, særlig ved Nesmoen. De eldste gårdene på Nes lå langs Rukkedøla ved det som seinere ble Alfarvegen og Møllevegen. Etter hvert ble områdene lenger sør (blant annet dette planområdet) bebyggt, med middels store og små bruk. Her er en blanding av eldre og nyere gårdsbebyggelse.</p> <p><u>Verneverdi</u></p> | <p>Kommunen er klar over at funn kan føre til endring av plan før endelig vedtak.</p> <p>Det har vært god dialog mellom fylkeskommune og kommune om gjennomføring av kulturminneregistrering.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Gamle Nes, som henger sammen med og grenser inntil planområdet, er ett av de verneverdige kulturmiljøene som er tatt med i regional plan for kulturminner i Buskerud (Kulturminnekompasset, 2017).</p> <p>Kulturmiljøet er beskrevet slik:<br/> <i>Gamle Nes er den eldste delen av Nesbyen. Kulturmiljøet omfatter tettstedet som vokste fram fordi Nesbyen var administrasjonssentrum og bosted for embetsmenn i hele Hallingdal. Nes er trolig det best bevarte administrasjonssenteret i fylket utenfor byene. Gamle Nes er et helhetlig kulturmiljø med mange verneverdige bygninger av ulik type, tilknyttet Nesbyens spesielle historie. Den opprinnelige eiendoms- og veistrukturen i området er også godt bevart. Tettstedet er omkranset av et jordbrukslandskap, som tilhører gårdsbrukene i Gamle Nes. Her er også rester etter tidlig industri langs Rukkedøla.</i></p> <p>Deler av planområdet ligger innenfor kommunens temakart for nyere tids kulturmiljøer med høy verneverdi. Dette omfatter Hagale 81/1, Haraldsetrydningen 86/13 og Lagmannndokk 86/59.</p> <p>Følgende eiendommer med eldre verneverdig bebyggelse ligger innenfor planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hagaled 81/1. Dette er en av de eldste gårdene i området. Tunet ble flyttet fra der de eldste tunene lå nærmere Rukkedøla rundt 1730. Her er seks bygninger med høy verneverdi, bl.a. et loft fra 1618, som sannsynligvis kommer til å bli erklært automatisk freda.</li> <li>- Elstad 86/18 (stabbur)</li> </ul> <p>Følgende eiendommer med eldre verneverdig bebyggelse ligger like utenfor planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haraldset 86/10 (stabbur)</li> <li>- Haraldsetrydningen 86/13 (stabbur)</li> <li>- Haga 86/36 (stabbur)</li> <li>- Lagmannndokk 86/59 (stue og stabbur)</li> </ul> <p>Kommunen har lagt inn kommunalt listeførte tun/bygninger i Askeladden.</p> <p>Anbefaling:<br/> Planområdet har ingen naturlig landskapsmessig avgrensning. De fleste gårdene sør for sentrum har storparten av innmarka si utenfor planområdet, men utbygging innenfor planområdet kan få store konsekvenser for kulturlandskapet utenfor planområdet. Det er derfor viktig at hensynet til landskapet utenfor planområdet blir</p> | <p>Hvordan planen hensyntar kulturmiljø og kulturminner er beskrevet i kap. 5.11 og 7.3.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

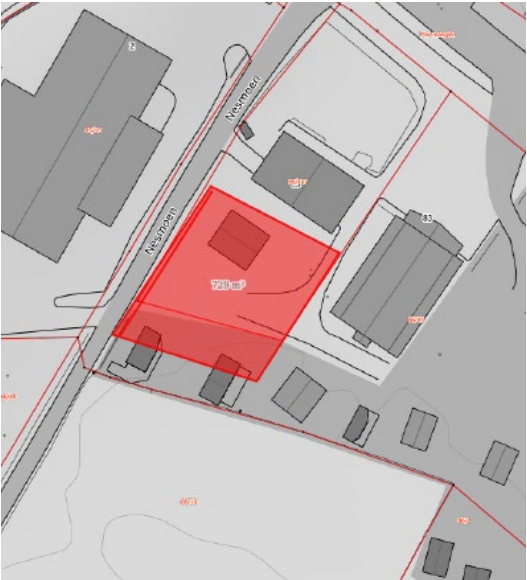
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <p>tillagt stor vekt i planarbeidet. Vi viser til kommunens eget arbeid med kulturminner og kulturmiljøer som gir en god oversikt over verneverdige tun og bygninger.</p> <p>Hagalet er det mest verdifulle gårdstunet i planområdet med nærmeste omgivelser. Vi ser det som svært viktig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Statens vegvesen</b><br/><b>31.03.2023</b></p> | <p>Vi har følgende generelle kommentarer ved oppstart av reguleringsplanarbeid:</p> <p><u>Kommuneplan</u></p> <p>For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.</p> <p><u>Trafikkanalyse</u></p> <p>Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riksvegen må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.</p> <p><u>Detaljplan</u></p> <p>Langs riksveger kreves minimum 8,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn – teknisk anlegg». Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusive nødvendige kryssinger av riksveg.</p> <p>Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av tiltak på/inntil riksveg, og slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering. Eventuelle fravik fra vegnormalene krever fraviksbehandling med godkjenning før planen sendes på offentlig ettersyn.</p> <p><b>Gjennomføringsavtale</b></p> <p>Endringer på vårt vegnett må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.</p> <p><b>Byggegrenser og støy</b></p> | <p>Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel.</p> <p>De trafikkmessige virkningene av planen, samt forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter, er omtalt i kap. 7.7 og i ROS-analysen.</p> <p>Planområdet ligger mer enn 8,0 m unna riksveg. Overvann er omtalt i kap. 5.9.3 og ROS-analysen.</p> <p>Det er ikke planlagt vegtiltak på/inntil riksveg.</p> <p>Det er ikke planlagt vegtiltak på/inntil riksveg.</p> |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | <p>Normal byggegrense for riksveger er nå 50 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riksveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.</p> <p>«Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud» er godkjent 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.</p> <p><b>Avslutning</b></p> <p>Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene. Fylkesdelplanen har her byggegrense 100 m for rv. 7. Vi krever at de trafikkmessige konsekvensene av planforslaget utredes. Avhengig av hva som foreslås i planen med tilhørende trafikkanalyse, kan det være aktuelt å kreve tiltak i kryss med rv. 7. Planområdet må da utvides tilsvarende for å omfatte slike tiltak.</p> <p>Vi forutsetter ny uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.</p> <p><u>Innspill til tilleggsvarsling vedr. gnr/bnr 86/2-6:</u></p> <p>I vår uttale 31.03.2023 har vi forutsatt at det gjennomføres en trafikkanalyse som dokumenterer de trafikkmessige virkningene av planen, og at tiltak kan være nødvendig.</p> <p>Vi registrerer at planområdet fortsatt ikke er utvidet til å omfatte eventuelle tiltak i kryss med rv. 7, noe som senere kan føre til innsigelse fra oss og forsinket planbehandling.</p> | <p>I tråd med KDP er næringsområdet ved Nesbyen Auto (F/I5) gitt en liten utvidelse (3 daa). Som for eksisterende bygg innenfor dette området og for næringsområdet (Montèr) vis-a-vis, er byggegrensen for nevnte utvidelse også satt til 30 m til riksveg 7. Det åpnes ikke for støyfølsom bebyggelse her.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>De trafikkmessige virkningene av planen er omtalt i kap. 7.8 og i ROS-analysen.</p> <p>Planen omfatter ikke tiltak i kryss ved rv. 7.</p> |
| <p><b>NVE,</b><br/><b>15.03.2023</b><br/>(Automatisk generert innspill)</p> | <p><i>Overvann</i></p> <p>Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer (resipient).</li> <li>• Bestemmelser bør sikre:</li> </ul> <p>- bruk av tretrinnsstrategien og naturbaserte, åpne løsninger</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Det er ikke en spesiell risiko for problemer knyttet til overvann i dette området, og grunnen vurderes å ha god infiltrasjonsevne, men problemer kan oppstå ved dårlig håndtering av overvann og drenering. Håndtering av overvann tar utgangspunkt i tretrinnsstrategien, og er</p>                                                                                                                                                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- at små og mellomstore regn infiltreres og fordrøyes på egen eiendom, med føringer for hvordan dette skal gjøres</li> <li>- at tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder, flomveier bør holdes åpne</li> <li>- at avrenningen til naboeiendom ikke øker som følge av utbyggingen</li> <li>- forsvarlig forvaltning av bekker og vassdrag for å motvirke korte og spisse flomtopper</li> <li>- avrenningen fra planområdet skal ledes trygt til kommunens overordnede flomveinett. Hvis slikt nett mangler, kan trygg bortledning sikres gjennom rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtale.</li> <li>• Plankart bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann, disse kan f.eks. avsettes som hensynssoner som angir blant annet lukkede vassdrag, flomveier for trygg bortledning og dreneringslinjer.</li> </ul> <p><i>Sikkerhet mot flom</i></p> <p>Det er vassdrag i eller nær planområdet. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold.</p> <p>Det er gjennomført flomsonekartlegging for hele eller deler av planområdet. Faresonekartene inneholder faresoner som skal vise oversvømt areal ved ulike gjentakintervall for flom, for eksempel 20-årsflom, 200-årsflom, 1000-årsflom, og 200-årsflom med klimapåslag.</p> <p>Hvis det planlegges tiltak innenfor en faresone for flom, finn ut hvilket sikkerhetskrav det skal stilles til tiltaket det skal planlegges for. For bygg fremgår dette av TEK 17 § 7-2. Vær oppmerksom på at flomsonekartene ikke alltid fanger opp flomfare forbundet med mindre sidevassdrag og at planen må ta hensyn til dette hvis aktuelt. Undersøk videre om flomberegningene tar høyde for eventuell økt flomfare som følge av klimaendringer. Ligger planområdet utenfor aktuell flomsone i det kartlagte området, er det dokumentert at sikkerhet mot flom er ivaretatt.</p> <p>Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Les i TEK 17 § 7-2 i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i. Se NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar for mer informasjon om videre fremgangsmåte. Alternativt kan det dokumenteres at man i planen forholder seg byggehøyde beregnet på grunnlag av fremgangsmåte beskrevet i NVEs veileder 3/2015 Flaumfare langs bekker.</p> | <p>beskrevet i kap. 5.9.3, i VAO-plan og i ROS-analysen.</p> <p>Tre mindre områder ligger innenfor faresone for 200-års- flom. Faresoner er lagt inn i plankart, og det er gitt bestemmelse til at bebyggelse innenfor disse. Flom er nærmere omtalt i kap. 4.13.2 og 5.9.4 og i ROS-analysen.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Arealer med tilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.</p> <p><i>Sikkerhet mot erosjon</i><br/> For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom.</p> <p><i>Sikkerhet mot skred i bratt terreng</i><br/> Det er gjennomført faresonekartlegging for skred i bratt terreng i hele eller deler av planområdet. Med skred i bratt terreng menes skredtyper som snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred. Faresonekartene viser vanligvis faresoner med årlig gjentakintervall i henhold til sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift § 7-3.</p> <p>Ligger planområdet innenfor kartlagt område, men utenfor aktuell skredsone er det dokumentert at sikkerhet mot skred er ivarettatt. Ligger planområdet innenfor aktuell skredsone må det planlegges sikringstiltak.</p> <p>Plandokumentene må vise at alle former for skred i bratt terreng er vurdert, og at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet, jamfør byggt teknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.</p> <p>Arealer med tilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Det må også sikres at reguleringsplanen ikke åpner for tiltak som kan øke faren for skred som løsner innenfor planområdet og rammer areal utenfor planområdet.</p> <p><i>Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann</i><br/> Dersom planarbeidet skal legge til rette for vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, vil NVE vurdere planforslaget opp mot bestemmelsene i vannressursloven. NVE kan da fatte vedtak om at det ikke er krav om ytterligere behandling etter vannressursloven, se vannressursloven om samordning av tillatelser. Vassdragstiltaket må være godt beskrevet, potensiell skade/ulempe for allmenne interesser i vassdraget eller sjøen må være godt belyst, se vannressursloven om krav til</p> | <p>Det er ikke planlagt utbyggingsområder innenfor erosjonssone for omkringliggende vassdrag.</p> <p>Faresonekartlegging gjennomført av Skred AS i 2019 viser at en liten del av planområdet ligger i skredfaresone. Sikkerhet mot skred er nærmere omtalt i kap. 5.10.5 og ROS-analysen. Det er lagt inn faresoner med tilknyttede bestemmelser.</p> <p>Det er ikke planlagt vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>saksutredning. Alternativer til å gjennomføre vassdragstiltaket må være tilfredsstillende utredet – både når det gjelder teknisk løsning og lokalisering/plassering av tiltaket.</p> <p><i>Anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft</i><br/>Planområdet berører eller ligger nær eksisterende eller planlagt nettanlegg i regional- og/ eller sentralnettet. Sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjoner og andre større kraftledninger som krever konsesjon etter energiloven er unntatt saksbehandling etter pbl, jf. § 1-3. Planarbeidet må derfor ikke åpne for tiltak som kan være til ulempe for drift eller videreutvikling av nettanlegget. Netteier må involveres i planleggingen dersom det kan være interessekonflikter.</p> <p>Eksisterende og vedtatte større høyspenningsanlegg og transformatorstasjoner skal reguleres med hensynssone 'Båndlegging etter annet lovverk' H740, jf. pbl § 11-8 d. Mindre høyspenningsanlegg innenfor områdekonsesjonene faller innenfor virkeområdet til pbl. Disse kan reguleres som 'Teknisk infrastruktur' etter pbl § 11-7 nr. 2. Reguleringsmagasin bør markeres i plankartet med hensynssone/område som er båndlagt etter vassdragslovverket med formål 'Reguleringsmagasin' (pbl § 11-8 d). Anlegg for produksjon av energi bør reguleres med arealformål 'Bebyggelse og anlegg'.</p> <p>Minstekrav til avstand til kraftledninger er regulert gjennom forskrift om elektriske forsyningsanlegg. De absolutte avstandskravene er i størrelsesorden 2-10 meter.</p> <p><u>Innspill til tilleggsvarsling vedr. gnr/bnr 86/2-6:</u><br/>NVE viser til vårt innspill pr 15.03.2023. Vi kan ikke se at det foreslåtte området medfører at ytterligere av de interesser NVE er satt til å ivareta blir berørt i forhold til vårt innspill.</p> | <p>Planen åpner ikke for tiltak som kan være til ulempe for drift eller videreutvikling av nettanlegget.</p> <p>Det er lagt inn faresoner høyspenningsanlegg langs høyspentledning og knyttet bestemmelse til denne.</p> <p>Tas til etterretning.</p> |
| <b>Elaine Mae Sevre</b><br><b>Gnr/bnr 86/114</b>  | Jeg krever at eiendommen ikke reguleres til næring, men fortsatt være regulert til boligeiendom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Den aktuelle eiendommen (86/114) er i planen regulert til boligformål.                                                                                                                                                                                |
| <b>Bjørn Arild Berg</b><br><b>Gnr: 86 Bnr: 77</b> | Huset jeg har i Nesmoen 6, 76/77 er under en omfattende oppussing i siste fase. Påkostet nærmere 200 000,- de siste årene. Mine planer er å leie ut boligen i fremtiden. Jeg har også planer om å koble til kommunalt vann og avløp det nærmeste året. (Pålagt)<br>Jeg ønsker at dagens bruk av eiendommen til boligformål, videreføres!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Den aktuelle eiendommen (86/77) er i planen regulert til boligformål.                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Harald Stavn</b><br/> <b>Gnr: 86 Bnr: 39</b></p>                                                                                                                                | <p>Jeg har tidligere gitt uttrykk for ønsker overfor Nesbyen Kommune om at min eiendom 86/39 skal defineres for bruk til lett industri slik deler av nordre jordet allerede er definert (der Nesbyen Auto i dag er plassert). Det samme gjelder en lykkje som ligger lenger sør ved siden av Stuveseth. Kan ikke se at dette er med i den oversendte planen?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Den nordligste delen av 86/39 er inkludert i planområdet i tråd med kommunedelplan (KDP). Ønsket arealbruk for de øvrige arealene som nevnes er i strid med KDP og ligger utenfor varslet planområde, og er derfor ikke tatt med i denne planen. Innspill til endret arealbruk bør fremmes ifb. rullering av kommuneplan/kommunedel plan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Lars Halgrim</b><br/> <b>Merødningen</b><br/> <b>og Anne</b><br/> <b>Sissel Livgård</b><br/> <b>Gnr: 84 Bnr: 38,</b><br/> <b>Gnr: 86 Bnr: 1</b><br/> <b>Gnr: 86 Bnr: 45</b></p> | <p>Ber om at eiendommen omreguleres fra næring til boligformål. Eiendommen ble regulert til næring ved den forrige reguleringen da det var store planer om "bilbyen". Dette er ikke aktuelt lengere. Naturlig grense mellom næring/bolig vei som går til eiendommen. Boliger på østsiden.</p> <p><u>Utdypende informasjon i eposter 18.04.2023 og 20.04.2023:</u></p> <p>Alfarvegen 44 (gnr.84 bnr.38): Anmoder at denne eiendommen omreguleres fra næring til boligformål.</p> <p>Alfarvegen 85 (gnr.86 bnr.147): På denne eiendommen ønskes det å dele fra noe av arealet til egen tomt. Da denne eiendommen ønskes solgt innen kort tid bes det derfor at dette prioriteres i planarbeidet.</p>  <p>Alfarvegen 83 (gnr.86 bnr.45): Campingplass. Anmoder at arealet omreguleres til boligformål. En liten del av arealet ønskes lagt til den ønskede fradelte tomt på 86-147 (stykket fra Alfarvegen og opp til grense 86-10).</p> | <p>Den aktuelle eiendommen (84/38) er i planen regulert til boligformål i tråd med KDP.</p> <p>Med bakgrunn i innspill og generelle betraktninger knyttet til jordvern, ble det lagt fram et avklaringsnotat for planutvalget hvor arealbruk for disse arealene ble tatt stilling til. Planutvalget ønsket at arealet på 86/45 og 86/147 som i KDP er avsatt til utbyggingsformål (fritids- og turistformål), skulle avsettes til næringsformål med bakgrunn i behov for nye næringsareal.</p> <p>Planutvalget ønsket at arealet på 86/1 som i KDP også er avsatt til utbyggingsformål (fritids- og turistformål), skulle avsettes til boligformål.</p> |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | Nesmoen 17 (gnr.86 bnr.1): Arealet som er regulert til næring ønskes regulert tilbake til jordbruksformål (er i dag dyrket mark).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Signalene fra planutvalget er fulgt opp i plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Jon-Emil Jorde Hauge</b><br><b>Gnr: 71 Bnr: 126</b> | Ingen kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tas til etterretning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Geir Haga</b><br><b>Gnr: 86 Bnr: 36</b>             | Hei. Ser at en del av min eiendom 86/36 er regulert til tomter. Opplyser om at det fortsatt er aktiv landbruksdrift på eiendommen og ber derfor om at arealet reguleres til landbruksformål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Arealet omfatter ikke delen av eiendommen 86/36 som brukes til aktiv landbruksdrift, men den delvis er brukt til boligformål. Kommunen ønsker at boligformålet i kommuneplan følges opp i reguleringsplanen. Øvrig deler av eiendom 86/36 ligger utenfor planområde og har formål LNFR i kommunedelplan.                                   |
| <b>Knut Andre Huuse</b><br><b>Gnr: 86 Bnr: 2</b>       | Gårdsbruk 86/2 ønsker å innlemme en del av tomt som grenser til foreslått planavgrensning. Areal dette gjeler – se vedlegg. Foreslått areal ønskes å på sikt kunne utvikles til boligformål.<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Foreslått areal som ikke er på dyrka mark eller berører areal for gårdsbebyggelsen er inkludert i planen og regulert til boligformål.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Toril Svenkerud</b><br><b>Gnr: 81 Bnr: 1</b>        | Viser til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan datert 14.03.23. Her er min eiendom Hagaled 81/1 innenfor planområdet, og vi har i den forbindelse noen kommentarer.<br>Vi ønsker ikke at eiendommen reguleres om til ulike formål, og vil at gardstun og jordene rundt fortsatt skal være regulert til landbruksformål. Det er full drift med grasproduksjon på den dyrkede marken og vi ønsker å bevare eiendommen som en gård. Om våningshuset i dag benyttes til gårdsturisme, er det pusset opp med tanke på at det er et gårdshus og ikke et hotell/serveringssted. Videre ønsker vi sterkt å beholde den dyrka marka rundt gårdstunet. Dette i forhold til jordvern og matproduksjon, og fordi det gir en fin og riktig ramme rundt tunet og gårdsturismen. | Gårdstunet på Hagaled og jordbruksarealet rundt omfattes ikke av planen slik den nå foreligger. Dagens status endres derfor ikke, bortsett fra en liten del av eiendommen som grenser inn mot Beiavegen. I tråd med KDP er det lagt til rette for boligformål (BF2) her. Dette er også i tråd med grunneieres ønske jfr. epost 21.04.2023. |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | Det er i planforslaget avsatt en hensynssone rundt tunet, men denne blir etter vår mening for liten. Vi ønsker å beholde kulturlandskapet rundt gårdstunet som det er i dag. Hagaled er også beskrevet til å ha høy kulturhistorisk verneverdi i kommuneplan for kulturminner, og som vi ser det er det helheten av dyrket areal og gårdstun som sammen gir denne verdien. Jeg viser også til tidligere innspill vi har sendt inn i forhold til tidligere planforslag. Se vedlagte dokumenter. Disse standpunktene står vi ved fortsatt.                                                                                                        | Tidligere innspill til kommunedelplan er vedlagt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kristi Løddøen Gaarden, 20.03.2023</b>   | Vil komme med innspill om gangfelt langs veien Nesmoen, fra Nesmoen 51 til Alfarveien. Gangfeltet bør ligge på nordsiden av veien. Begrunnelse: Da det er stor trafikk av tunge kjøretøy og kunder til butikker og bedrifter langs veien. Det er mange barn/ungdom til og fra skole, samt voksne og eldre pensjonister som ferdes langs veien. Den store trafikken langs denne veien skaper usikkerhet hvor de myke trafikantene skal ferdes.                                                                                                                                                                                                   | Gangfelt er regulert inn på nordsiden av vegen Nesmoen, og er vist i plankartet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Evelyn Myrann Gnr: 85 Bnr: 4</b>         | Eiendom Alfarvegen 46 Gnr: 85- Bnr: 4 Byggeår 1972. Eiendommen er i dag regulert til bolig. Vi krever at eiendommen fortsatt skal være regulert til bolig. Eiendommen ble forøvrig kjøpt av Nesbyen kommune som boligeiendom i 1972. Støyp problemer: Boligområder / industri i planarbeidet for Moan er en svært viktig problemstilling som må vektlegges i dette arbeidet.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Den aktuelle eiendommen (85/4) er i planen regulert til boligformål. I tilstøtende næringsareal åpnes det bare for lett industri/forretning som betyr at de omkringboende ikke skal påføres vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport. Planbestemmelsene gir kommunen mulighet til å kreve at det utføres støyberegninger for nye tiltak. |
| <b>Gudbrand Gulsvik Gnr: 71 Bnr: 17</b>     | Som eier av 71/17, ønsker jeg å signalisere ønske om å anvende område nord for låve til leilighetsbygg/småhusbebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Det aktuelle området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Jonny Fingar Kleiven Gnr: 86 Bnr: 10</b> | For gården (Gnr/Bnr. 86/10) vil en omdisponering av foreslått areal utgjøre en vesentlig reduksjon i dyrket areal, det innebærer at muligheten til å drive gården videre blir redusert. Stortinget skjerpet i juni 2021 inn jordvernet og fastsatte da et nasjonalt mål om at det ikke skal omdisponeres mer enn 3000 daa/år i Norge. Dette er jo et tydelig signal om at jordbruksmark er en viktig ressurs som vi i Norge må ta vare på og ikke omdisponere til andre formål som eksempelvis veg, næring- eller boligformål. Vi mener derfor at dyrket mark ikke bør omdisponeres til næringsvirksomhet. Vi stiller oss også spørrende til om | Med bakgrunn i innspill og generelle betraktninger knyttet til jordvern, ble det lagt fram et avklaringsnotat for planutvalget hvor arealbruk for dette arealet ble tatt stilling til. Planutvalget ønsket at arealet som i KDP er avsatt til utbyggingsformål (fritids-                                                                                                                              |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                | <p>konsekvensene av å omdisponere jordbruksmark har blitt vurdert godt nok i tidligere vedtatte overordnede planer. Vi mener derfor at dette bør vurderes ved utarbeidelse av planforslaget. Andre forhold som vil kunne påvirke de eiendommene som i dag er eller har landbrukseiendommer som nabo er vesentlig endring i bla. landskapsbilde og støyforhold. Samlet sett vil dette trolig bidra til en forringelse av eiendommens verdi.</p> | <p>og turistformål), skulle avsettes til næringsformål.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Roar Sandbekk og Laila Tangen</b><br/><b>Gnr: 84 Bnr: 2</b></p>                                          | <p>Det er planlagt vei inn til Påverudlie langs hele vår eiendom. Dette er noe vi har motsatt oss hele tiden. Så jeg håper at det i denne reguleringsplanen kan tas hensyn til vår motstand til den løsningen. Ny vei langs hele vår eiendom vil utgjøre stor skade på eiendommen.</p>                                                                                                                                                         | <p>Dette er hensyntatt. Tidligere regulert vegtrasé gjennom eiendom 84/2 er i planforslaget tilbakeført til landbruksformål fra regulert veg. Ny trase til det framtidige næringsområde Påverudlie vil påvirke den aktuelle eiendommen i vest, men i svært begrenset grad. Vegtraséen vil bli liggende ca. 140 m unna gårdsbebyggelsen og bare grøft/skråningsutslag vil berøre eiendommen direkte på en kort strekning.</p> |
| <p><b>Rørservice Nesbyen AS</b><br/><b>Gnr: 84 Bnr: 32</b><br/><b>v/ansvarlig søker Baus Arkitektur AS</b></p> | <p>Rørservice overtok eiendommen gbnr.84/32 i des. 2021. Deres ønske er å utvikle eiendommen todelt, en del næringsbebyggelse og en del for boliger. Næringsbebyggelsen er tiltenkt lokaler for deres egen virksomhet. Vi ble engasjert for å utarbeide mulighetsskisser jfr. deres ønsker og behov.</p>                                                                                                                                       | <p>Den aktuelle eiendommen er i planen regulert til kombinert formål konsentrert småhusbebyggelse og forretning. Forretningsformålet tillater kun handel med plasskrevende varer, samt varer knyttet til håndverksbedrifter.</p>                                                                                                                                                                                             |



Byggegrense fra Alfarvegens senterlinje er for forretningsformålet 10 m og 15 m for boligformålet.

Eiendommen er i kommunedelplan for Nesbyen avsatt til fortetningsområde for boligbebyggelse, BF2. jfr. bestemmelsene kan området bygges ut med inntil 2 boenheter uten krav til reguleringsplan.

Vedlagte skisser er mulighetsskisser for å synliggjøre en mulig utvikling av eiendommen. Grensesnittet mellom næring- og boligbebyggelse er ikke satt. Næringsbebyggelse er ikke i tråd med arealformålet i overordnet plan. Vi foreslår vi at arealformålet endres til kombinert formål bolig / forretning.

Veglova gir i utgangspunktet 15 meter byggegrense til kommunal veg. Særlig for næringsbebyggelsen er det formålstjenlig å flytte bygget nærmere Alfarvegen enn 15 meter. Hensikten med dette er å skape en attraktiv forside på bygget, samtidig som at det er tilstrekkelig plass på baksiden av bygget til lager. Vi ønsker ikke at det etableres noen form for lager eller lignende mot Alfarvegen. Vi foreslår at reguleringsplanen reduserer byggegrensen til **10 meter fra senterlinje veg** for næringsbebyggelse.

I kommunedelplan for Nesbyen er det gitt følgende bestemmelse for byggehøyde og utnyttelsesgrad for eiendommen:

“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.”

Maks. tillatt mønehøyde er satt til 9 meter og maks. BYA er satt til 40% for konsentrert boligbebyggelse.

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <p>På våre skisser er bebyggelsen tegnet i tråd med kommunedelplanens bestemmelser om 8 meter mønehøyde. Endelig høyde på bygget avhenger av krav til tykkelse pga. energi og dimensjonering av takkonstruksjon. Erfaringsmessig kan 8 meter være litt for lite. For å unngå evt. dispensasjonssøknad foreslår vi at mønehøyde økes til 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Når det gjelder utnyttelsesgrad foreslår vi at denne økes til BYA = 40%, i tråd med kommuneplanens øvrige områder for mer konsentrert bebyggelse. Utforming av eiendommen gjør at den kan utnyttes på en effektiv måte, uten at bebyggelsen vil fremstå som tett eller ruvende.</p> |                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Gunnar Lagmandokk.</b><br/> <b>Gnr: 86 Bnr: 59 og Gnr: 86 Bnr: 52</b></p> | <p>Hei!</p> <p>Det vises til hyggelig telefonsamtale i dag 2/5-23. Henvendelsen gjelder fremtidig boligareal på 86/86, 86/18 og 86/52. Som vi snakket om på telefonen, er vi åpne for eneboliger, 2-4 mannsboliger, rekkehus, tunløsninger o.l. Forslag til avgrensning på 86/18 er vist med stiplet linje på vedlagte kart. Trasé for VA ledninger bør avklares med kommunen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>De aktuelle eiendommene er gitt boligformål i planen. Det er åpnet for frittliggende eneboliger, tomannsbolig eller konsentrert boligbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus eller kjedebolig).</p> |

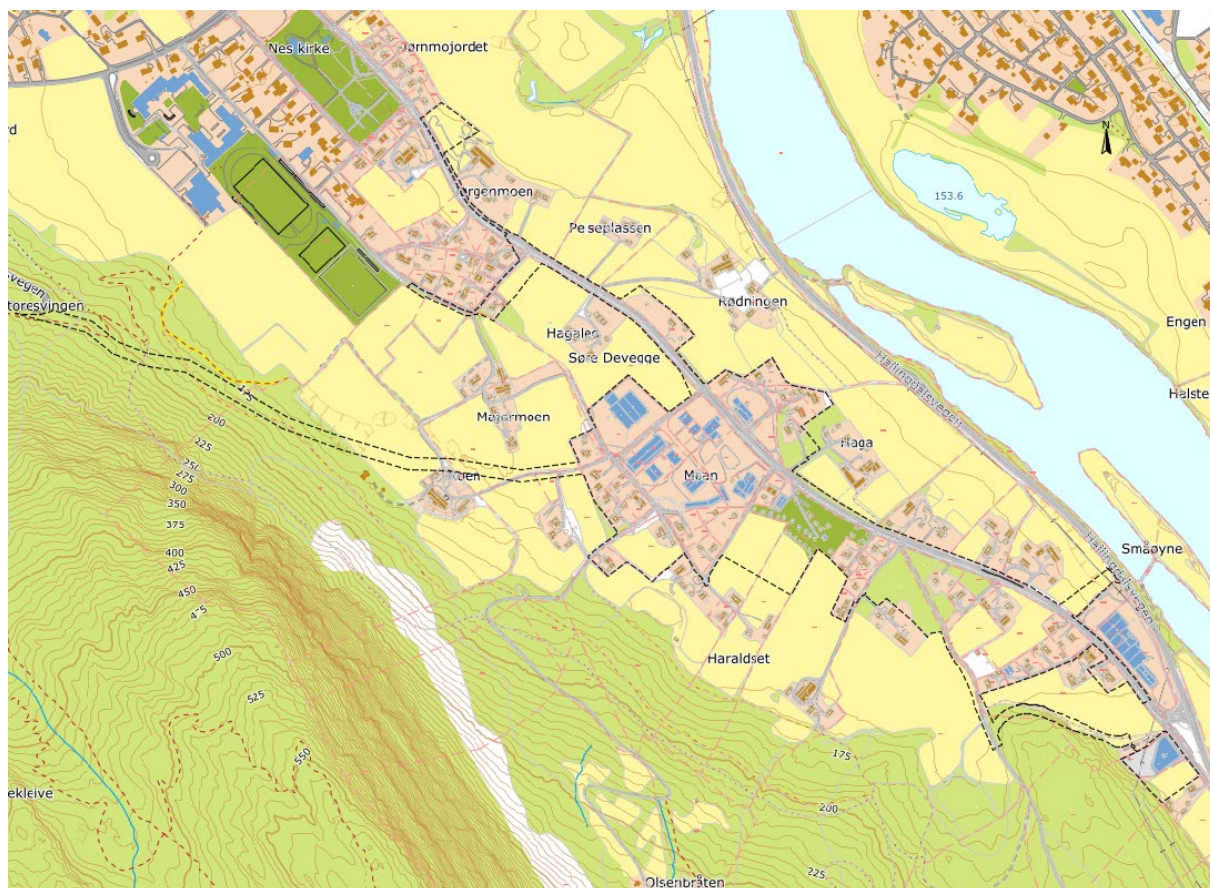
## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Nesbyen, administrasjonssenteret for Nesbyen kommune. Nesbyen kommune er en av 6 kommuner i Hallingdal-regionen i Buskerud.

Planområdet strekker seg fra Nesbyen sentrum og sørøstover til Påverudlie på vestsiden av Hallingdalselva, ved krysset Hallingdalsvegen (rv.7) x Alfarvegen. Det meste av planområdet ligger langs Alfarvegen og på sørvestsiden av denne.

Planområdet er innskrenket noe fra oppstart av planarbeid ble varslet. Det er hovedsakelig landbruksområder (sør for Hagaled og nord for Nesbyen Auto) som er tatt ut av planområdet.



Figur 5. Oversiktskart. Planområdet beliggenhet vist med svart siplest strek.

## 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet grenser mot landbruksareal i sørvest, nordøst og sør, og boligbebyggelse i nord.

Innenfor planområdet er det en blanding av gårdsbebyggelse, spredt boligbebyggelse og klynger av boliger. Det er også et større næringsareal på Nesmoen (ca. 50 daa) og et mindre helt i sør. Inntil nylig var det drift ved Nesbyen camping, men denne er nå lagt ned. Det er også arealer med dyrka mark innenfor planområdet.

## 4.3 Stedets karakter

Området sør for Nesbyen sentrum har et landlig preg med gårdsbebyggelse og landbruksareal, men også med områder med tettere boligbebyggelse. Det landlige preget brytes opp av næringsarealer som ligger på begge sider av Alfarvegen. Områder oppleves noe fragmentert med bakgrunn i mosaikken av ulike arealbruk.



Figur 6. Utsikt nordvestover langs Alfarvegen ved Nesmoen næringsområde (Foto: Google Maps).



Figur 7. Utsikt sørøstover langs Alfarvegen ved tidligere Nesbyen camping (Foto: Google Maps)



Figur 8. Utsikt mot nordvest langs Alfarsegen ved Hagaled (Foto: Google Maps)



Figur 9. Gatestrukturen langs Alfarsegen (foto: Google Maps)



Figur 10. Gatestrukturen langs (Alfarvegen) og Beiavegen (foto: Google Maps).

#### 4.4 Landskap

Terrenget er stort sett flatt og preget av det gamle elveslettelandskapet langs Hallingdalselva i dalbunnen av Hallingdal. Skogkledde åssider dominerer i øst og vest. Hallingdalselva og fjellsiden opp mot Nesfjellet utgjør klare barrierer i landskapet og viktige landskapselementer. I dalbunnen er det store flate landbruksområder med dyrka mark.

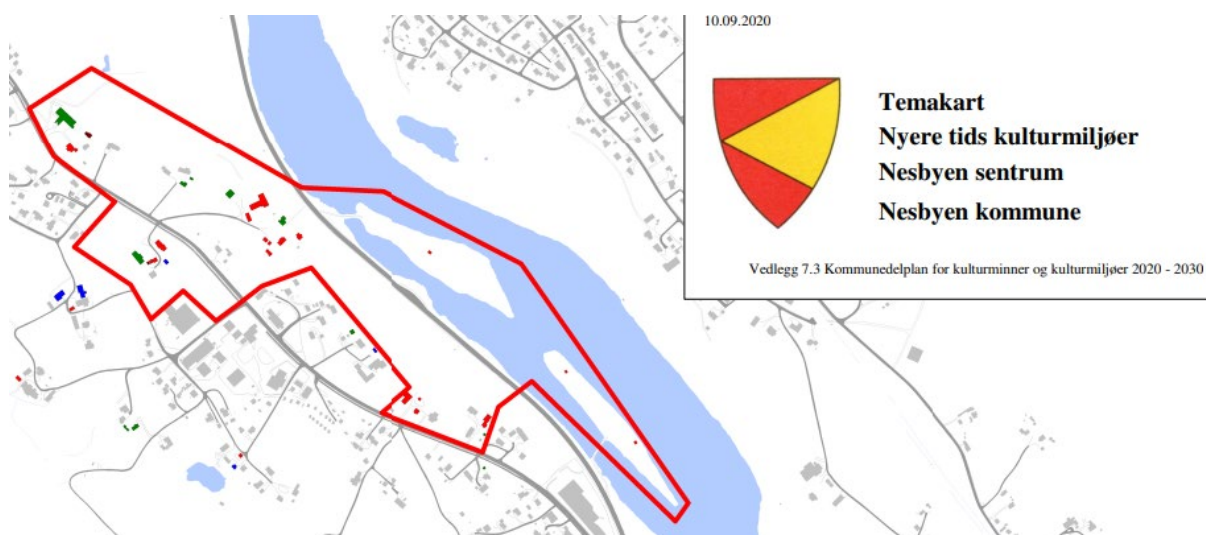
Som del av kommunedelplan for Nesbyen er det utarbeidet en landskapsanalyse. Reguleringsplanen berører følgende delområder beskrevet i tabellen under:

| DELOMRÅDE     | LANDSKAPSKARAKTER                                                                                                                                                                                                                                             | VERDIVURDERING | BEGRUNNELSE FOR DELOMRÅDETS VERDI                                                                                                                                                                                       | UTBYGGINGSPLANER/MULIGHETER                                                      |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Jørgenmoen | Landskapskarakter: Åpent område, preget av aktiv landbruksdrift, klart avgrenset av terrengform og kontrast til sentrumsstrukturen i vest                                                                                                                     | Stor verdi     | Enhetlig jordbrukslandskap, teigblanding, kantvegetasjon og gjerder, gutu gjennom området, våtmark. Viktig del av Nesbyen sentrums historie og identitet                                                                | Området vurderes som aktuelt areal for handel/næring                             |
| 6. Haged      | Åpent kulturlandskap, definert av midtpunktet som er tunet i Haged. Et område med sterk historisk identitet.                                                                                                                                                  | Stor verdi     | Sterk historisk identitet, åpent og oversiktlig kulturlandskap med aktiv landbruksdrift                                                                                                                                 | 3 boligtomter i grensa mot nord ligger inne i kommunedelplanen                   |
| 7. Majormoen  | Et intakt jordbrukslandskap uten andre elementer, med aktiv landbruksdrift, med klar avgrensning mot sør-vest og nord-øst. En del av et større landbruksområde som trekker seg fra Rukkedalsvegen (Arnegård i nord-vest og nedre del av Påverudlia i sør-øst) | Stor verdi     | Et enhetlig jordbrukslandskap med tilhørende gårdsbebyggelse som henger sammen med et større jordbrukslandskap avgrenset mot Beia.                                                                                      | Ingen kjente planer                                                              |
| 8. Haraldset  | Åpent jordbrukslandskap avgrenset av skog i sør og Alfarvegen med boligbebyggelse i nord.                                                                                                                                                                     | Stor verdi     | Et enhetlig og sammenhengende jordbrukslandskap avgrenset i sør mot skog og i nord og vest mot boligbebyggelse.                                                                                                         | Mulig å fortette noe med boliger, forutsetter framføring av off. vann og kloakk. |
| 9. Bringo     | Et landskap med mange elementer og ingen tydelig karakter, men med en klar avgrensning mot sør-vest. Store næringsbygg dominerer landskapet.                                                                                                                  | Liten verdi    | Et i utgangspunktet småskala jordbrukslandskap. Området domineres nå av to store næringsbygg og avkjøring fra rv. 7 til Alfarvegen mot Nesbyen sentrum. Det er tydelige fysiske grenser langsmed rommet på begge sider. | Regulert adkomst til Påverudlia næringsområde.                                   |

Figur 11. Beskrivelse av aktuelle delområder fra Landskapsanalyse Nesbyen sentrum (Asplan Viak /Nesbyen kommune, 2012)

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2020-2030 er vedtatt i kommunestyret 24.06.2021. Knyttet til denne planen er det laget to fagrapporter med registreringer og vurderinger av henholdsvis arkeologiske kulturminner og kulturmiljøer og nyere tids kulturminner og kulturmiljøer.



Figur 12. Kulturmiljøet Nesbyen sør i temakart fra kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2020-2030.

##### Nyere tids kulturminner og kulturmiljøer

Planområdet berører et mindre areal i nordøst av det som i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2020-2030 er beskrevet som kulturmiljøet *Nesbyen sør*, og som er registrert med høy verneverdi. Innenfor kulturmiljøet Hagaled som i hovedsak ligger rett utenfor planområdet, er det registrert bygninger med henholdsvis svært høy, høy og middels verneverdi.

I fagrapporten *Kulturminner i Nesbyen* er kulturmiljøet *Nesbyen sør* beskrevet på følgende måte: «Kulturmiljøet består av flere gårdsbruk og småbruk med helheltlige tun og bygninger med høy verneverdi. Bebyggelse ligger langs Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum. Kulturmiljøet omfatter også jordbrukslandskapet mellom Alfarvegen og Hallingdalselva og to øyer ute i elva. Øyene har forløper og brukes til beite. Strukturen i landskapet, med tun og enkeltbygninger, veier/gutuer og innmark går flere hundre år tilbake i tid, og er langt på vei bevart.

##### Arkeologiske kulturminner og kulturmiljøer

Rett sørvest for bebyggelsen på gården Bringo er det registrert et gravminne fra jernalder med uavklart vernestatus. Fornminne er registrert i nærheten av, men utenfor planområdet.

#### 4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert naturvernområder, viktige naturtyper, arter av stor forvaltningsinteresse, eller verdier knyttet til geologisk arv innenfor planområdet (Naturbase/Artskart).

Rett nord for planområdet er det gjort registreringer av følgende 9 fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse: gråspett (livskraftig LC) næringssøkende, grønnfink (sårbar VU), granmeis

(sårbar VU), kornkråke (sårbar), gulspurv (sårbar VU), taksvale (nær truet NT), stær (nær truet NT), tårnseiler (nær truet NT) og gråspurv (nær truet NT). Alle fuglene er observert som næringssøkende. Det er ikke gjort registreringer av at artene er hekkende i området.

Helt sør i planområdet er den fremmede karplantearten ullborre registrert. Den er kategorisert som svært høy risiko (SE) med hensyn til økologisk effekt og spredningspotensial.

#### 4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

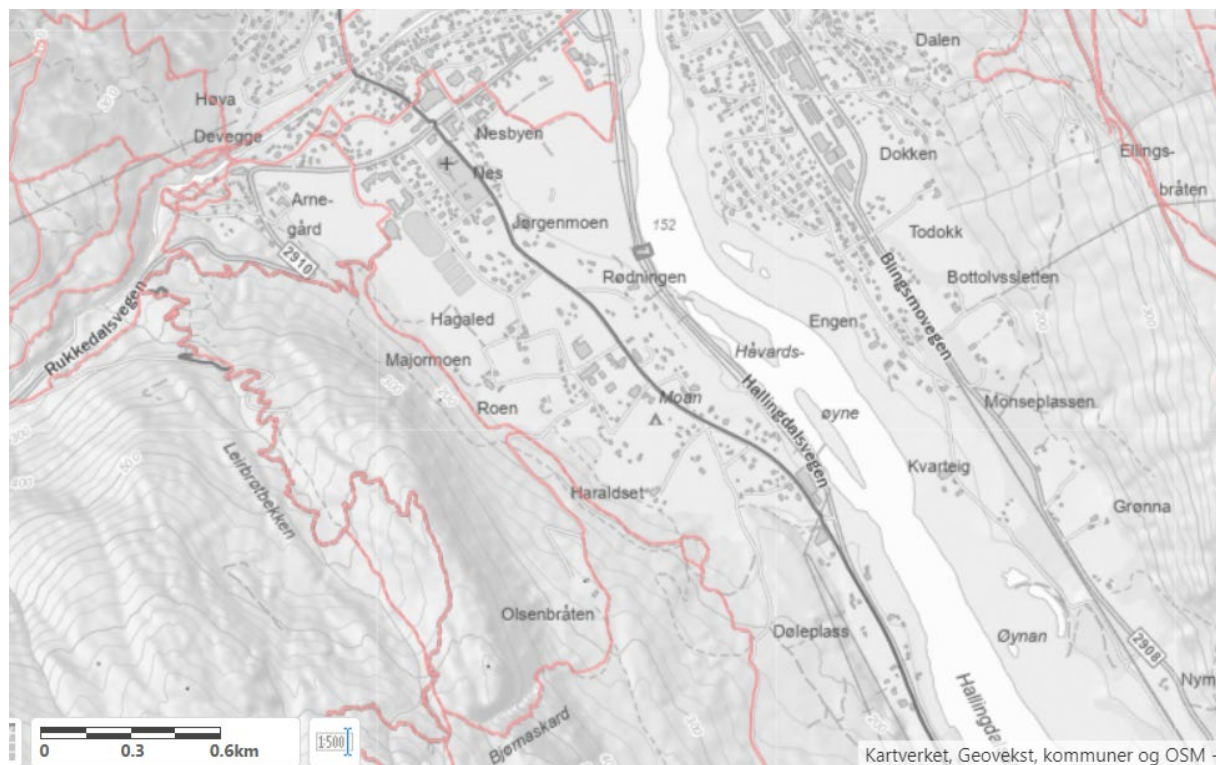
Utenfor planområdet, men i gang- og sykkelavstand ligger skole- og idrettsanlegget med idrettshall, ballbaner, friidrettsbane, svømmebasseng og leke- og rekreasjonsareal. Sykkelstiene fra Syningen på Nesfjellet og Storetoppen, ender opp ved idrettshallen ved skole- og idrettsanlegget.

Ved Embetsgården i sentrum er det etablert sykkelpark (pumptrack) tilgjengelig for allmennheten.

Turløypa *Bjødnskaret rundtur* tangerer planområdet i vest. Turløypa inngår som en del av et nettverk merket fotruter som knytter planområdet til både Nesbyen sentrum og fjellområdene i vest og sør.

Det er kort veg (15 min) til Nesfjellet med alpinanlegg og omfattende løype- og stinett for langrenn, turgåing og terrengsykling.

Området som planområdet dekker er i dag i liten grad benyttet til rekreasjon og friluftsliv.



Figur 13. Oversiktskart over tur- og friluftsruter i området. Kilde: NVE Atlas (Kartverket).

## 4.8 Trafikkforhold

### 4.8.1 Adkomst

Planområdet ligger hovedsakelig langs Alfarvegen og på sørvestsiden, selv om også noen delområder ligger på nordøstsiden av denne. Alfarvegen vil derfor fungere som adkomstveg til planområdet. Alfarvegen møter Rukkedalsvegen i rundkjøringen i Nesbyen sentrum i nord og riksveg 7 i sør. Begge disse kryssene er regulert og dimensjonert for økte trafikkmengder. Det er også adkomst til planområdet i nordvest via Beiavegen.

Alfarvegen er kommunal veg med fartsgrense 40 km/t fra rundkjøringen i sentrum og sørover fram til litt etter krysset med Beiavegen, deretter 60 km/t forbi planområdet. For Alfarvegen er trafikkmengde beregnet til 800 ÅDT, der 5 % er tungtrafikk (Asplan Viak 2012). Framskrevet til i dag antas ÅDT å være ca. 900 (1 % økning per år). Beiavegen er kommunal veg med fartsgrense 30 km/t.

Påverudvegen er registrert som privat veg i en strekning på ca. 160 m fra avkjøring fra Alfarvegen, deretter er den registrert som skogsveg. Den er opparbeidet som smal grusveg. Påverudvegen er adkomstveg til landbruks- og skogseiendommer.

### 4.8.2 Parkering

#### **Bolig**

Boliger innenfor planområdet har parkering på egen tomt.

#### **Næring**

Næringer innenfor planområdet har parkering på egen tomt. Busselskapet har parkering for sine busser ved Alfarvegen 30. Generelt er parkeringsflatene lite definert og utflytende, og har asfalt eller annet hardt dekke.

#### **Offentlig**

Det er ikke offentlig parkeringsplass innenfor planområdet.

#### **El-bil lading**

Det er ladestasjon ved Nesbyen Auto AS, ved krysset Alfarvegen – rv. 7. Det er også ladestasjon i sentrum og ved Rukkedalsvegens avkjøring til riksveg 7.

### 4.8.3 Myke trafikanter

Det er gang- og sykkelveg på sørvestsiden av Alfarvegen, fra rundkjøring i sentrum og fram til kryss med rv. 7 i sør og videre sørover langs rv. 7. Noen partier er dårlig definert med hensyn til avkjøringer og parkeringsareal, ellers er gang- og sykkelvegen skilt fra vegbanen med grøft eller gjerde.

### 4.8.4 Kollektivtrafikk

Alfarvegen ligger på både lokal skolebussrute og regional bussrute mellom Gol og Flå. Ekspressbussene stopper langs rv 7, utenfor sentrum. Det er to bussholdeplasser i planområdet:

«Nesmoen» og «Moane vest», betjent av 306 (Liodden – Nes skole) og 332 Gol-Flå (kun tidlig morgen og retur på kvelden). Avstand mellom disse er ca. 1 km. Holdeplass «Nesbyen sentrum» er ca. 1 km unna «Nesmoen».

#### 4.9 Barns interesser

Trafikksituasjonen til og fra og ved skole og idrettsanlegg, eller i sentrum, berører barns interesser i stor grad. Det er gang- og sykkel veg langs Alfarvegen inn til sentrum, men det er ikke tilrettelagt for gående- og syklende fra Alfarvegen til skole og idrettsanlegg langs Beiavegen, hvis man kommer sørfra.

Det er god tilgang på ulike fasiliteter for barn og unge i Nesbyen sentrum. Ved skole- og idrettsanlegget er det anlegg for fotball og friidrett, idrettshall, svømmebasseng og andre aktivitetsflater. Her er også kulturskolen lokalisert. Ved Embetsgarden er det anlagt sykkelbane, og ved Mortensløkken er det ungdomsklubb, sandvolleyballbane og basketballbane. Disse er innenfor gang- eller sykkelavstand (ca. 1-2 km) fra planområdet på g/s-veg.

Det er imidlertid lite med opparbeidete lekearealer i planområdet, og heller ikke i sentrum, utover det som finnes ved skole og barnehage. Det er mest private hager som brukes som lekeområder.

I nærområdene til Nesbyen er det svært godt utviklede stier for terrengsykkel, og det er god tilgang til løyper for alpint og langrenn.

#### 4.10 Sosial infrastruktur

Mye av den sosiale infrastrukturen ligger i Nesbyen sentrum som er i gangavstand fra planområdet.

Barne- og ungdomsskolene ligger sørvest for Nesbyen sentrum og nordvest for planområdet. Det er 2 barnehager ca. 1-2 km nord for planområdet. Lege, apotek, kommunehus, tinghus, bibliotek, dagligvare mm. finnes i sentrum.

#### 4.11 Universell utforming

Terrenget i planområdet er stort sett flatt, slik at det er få utfordringer i form av høydeforskjeller. Gangareal langs Alfarvegen er enkelte steder lite definert, og fraværende ellers i planområdet. Det består stort sett av gang- og sykkelveger som ikke er opphevet, slik at det er få kanter som er vanskelig å forsere.

Planområdet inkluderer både boligområder og spredt boligbebyggelse, samt næringsområder. Alfarvegen og noen sideveier kan regnes som en del av skolevegen, og veg til arbeid eller sentrum for mange. Trygg ferdsel og god tilgjengelighet må sikres for alle brukergrupper.

#### 4.12 Teknisk infrastruktur

Nesbyen kommune har i 2023/2024 opparbeidet nytt VA-ledningsnett for å føre avløpet

fra Nesflata og Nesfjellet til nytt avløpsrenseanlegg på Grønna. Det er tilrettelagt i hovedledningsanlegg ved Alfarvegen for å kunne tilfredsstille krav om sprinkleranlegg og brannvannsuttak på 50 l/s, ref. Tek 17.

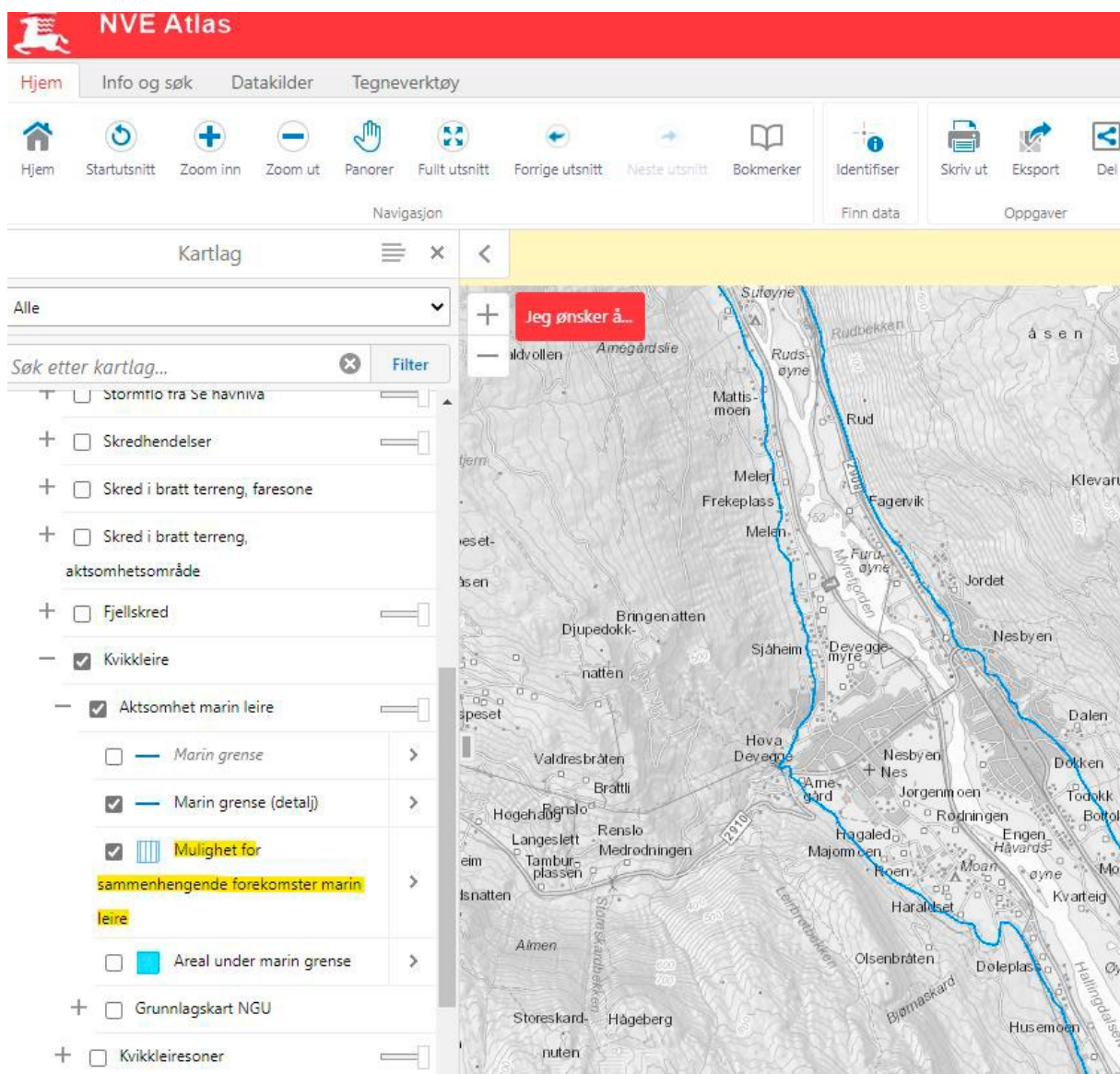
Hallingdal Kraftnett opplyser at det er god EL-kapasitet innenfor planområdet med nettstasjoner fordelt utover området. Det vil imidlertid være behov for å etablere nye nettstasjoner for tilstrekkelig tilgang til lavspenningsnett.

## 4.13 Naturfare

### 4.13.1 Skred/kvikkleire/steinsprang

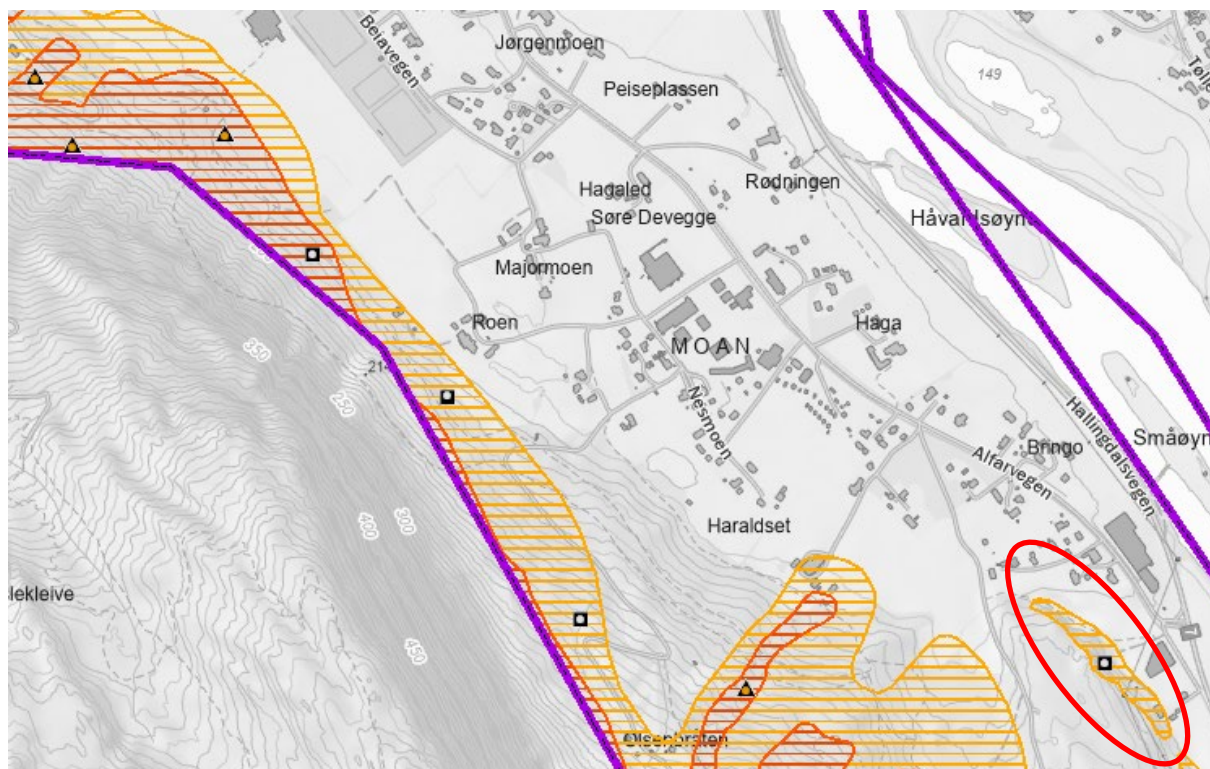
Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det er heller ikke registrert faresone for kvikkleireskred innenfor planområdet (NVE Atlas). Planområdet ligger på en flat breelvavsetning og vurderes som lite utsatt for skred. I NVEs uttalelse (20.12.2021) til varsel oppstart for «Reguleringsplan for Nesbyen skole og mindre del av sentrum» som har tilstøtende areal til denne planen, konkluderer også NVE med følgende: «I kartlaget som viser marin grense ligger Nesbyen sentrum under marin grense. Vi viser også til kartlaget Mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire, se kartutsnittet under. Det er ikke markert for sammenhengende forekomster av marin leire i Nesbyen. Det er ikke nødvendig å utrede fare for kvikkleireskred nærmere.»

Det vises til *Prosedyre for utredning av områdeskredfare* i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, og det konkluderes med at det ikke er fare for områdeskred innenfor planområdet. Prosedyren stoppes etter trinn 2.



Figur 14. Kartet (NVE Atlas) viser marin grense med blå strek, og at det ikke er sammenhengendeforekomster av marin leire.

Det er utarbeidet faresonekart for skred i bratt terreng for utvalgte områder i Nesbyen kommune (NVE Atlas/Skred AS). Planområdet ligger utenfor registrerte faresoner, med unntak et lite område helt i sør (ved Nesbyen Auto). Her kan det være fare for steinsprang med gjentakintervall 1/5000 år. Det er også registrert fare for steinsprang i nordvest av planområdet, men her er det ikke tenkt utbygging, kun tilrettelegging for v/a-nett.

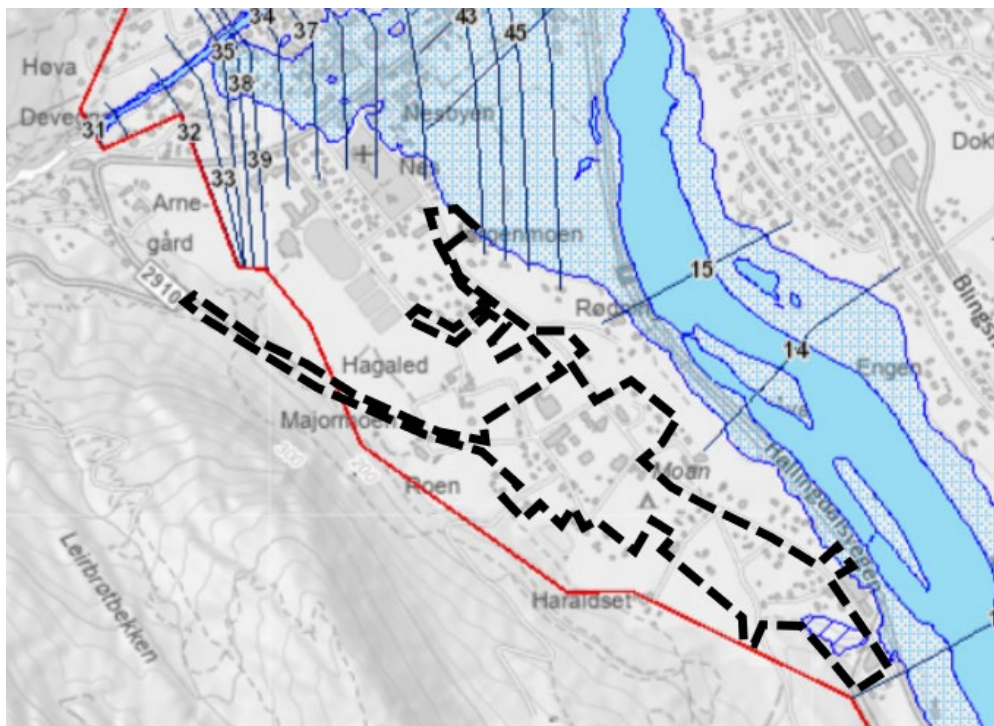


Figur 15. Faresonekart (NVE Atlas) som viser fare for steinsprang.

I vest ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde for snøskred (NVE Atlas). I 2019 utførte Skred AS faresonekartlegging for NVE. Denne konkluderer med at planområdet ligger utenfor faresone for snøskred.

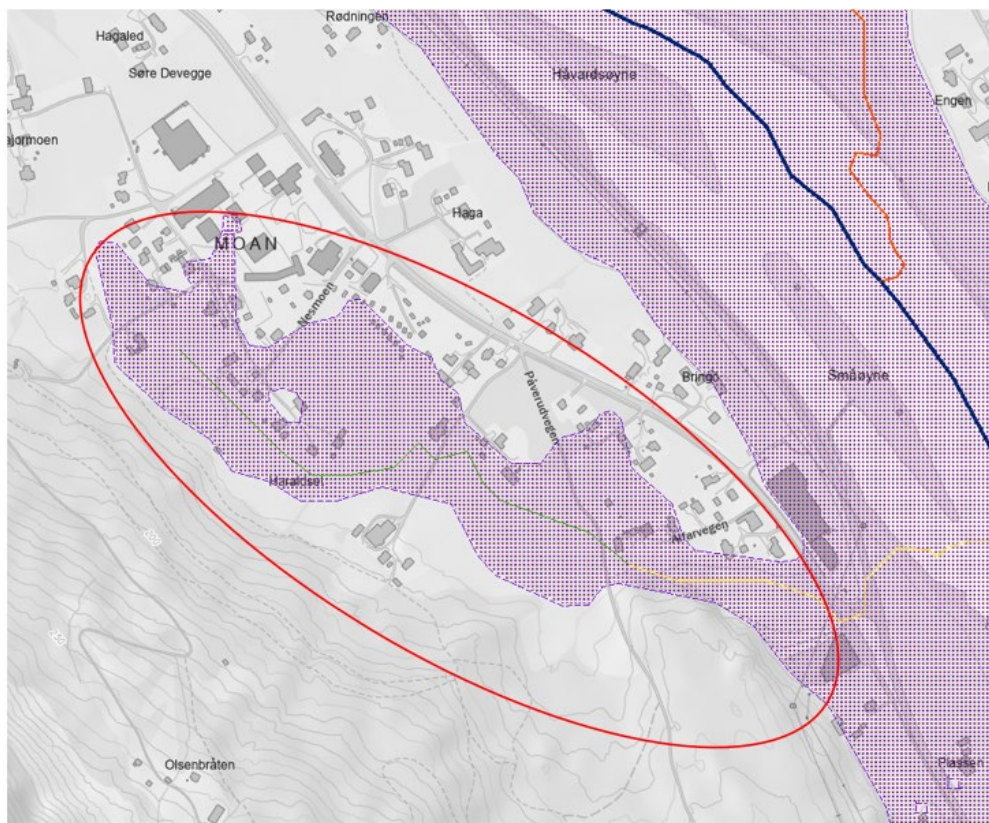
#### 4.13.2 Flom

Det er gjennomført flomsonekartlegging langs Hallingdalselva (NVE Atlas). Planområdet ligger i all hovedsak utenfor flomsonen (200-års flom). Flomsonen strekker seg likevel inn i planområdet på noen mindre områder, dvs. i nord ved Jørgemoen og i sør ved Bringo.



Figur 16. Faresonekart (NVE Atlas) som viser fare for flom (200 års) med blå skravur. Svart stiplet linje viser plangrense.

I NVE Atlas er det også registrert et aktsomhetsområde for flom for vassdrag/dreneringslinjer som drenerer planområdet og fjellet vest for planområdet. Nedbørsfeltet er større enn 5 000 m<sup>2</sup>.



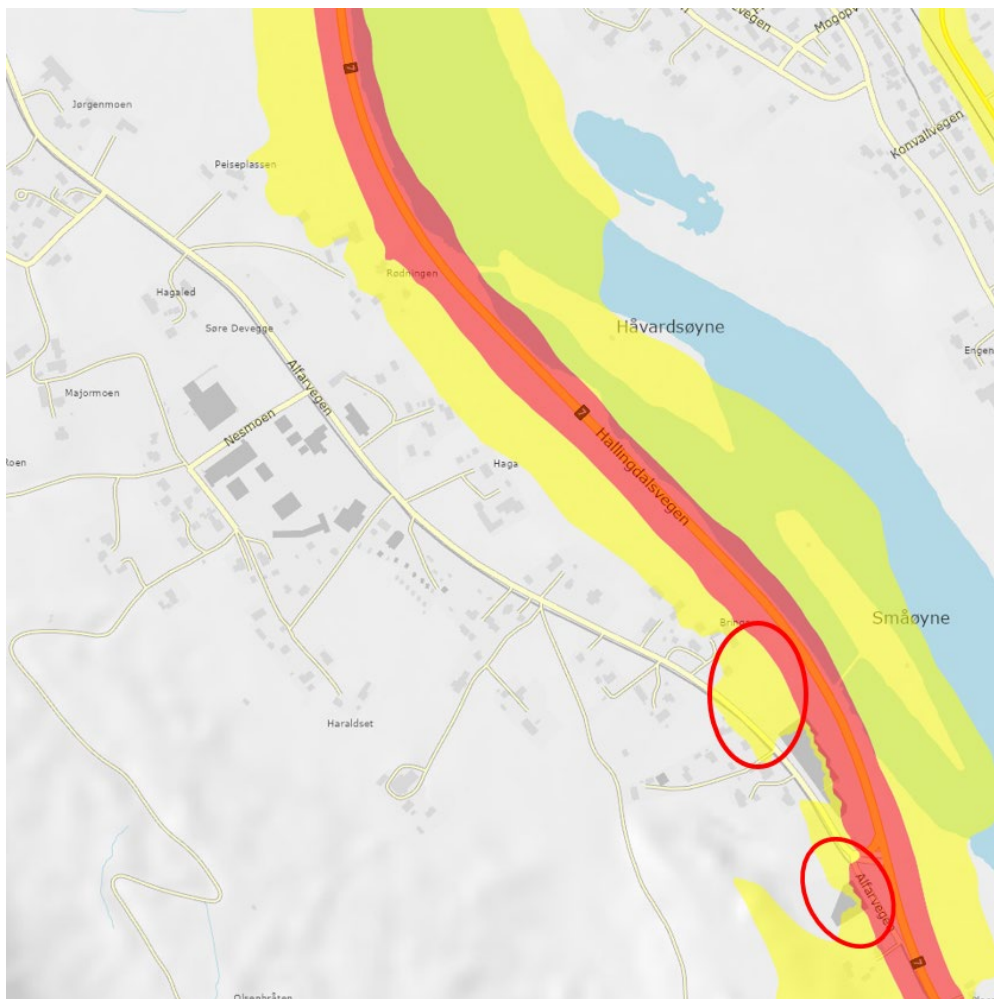
*Figur 17. Aktsomhetsområde flom (NVE Atlas) knyttet til dreneringslinje for planområdet og fjellet vest for planområdet, vist med lilla skravrur.*

### 4.13.3 Overvann

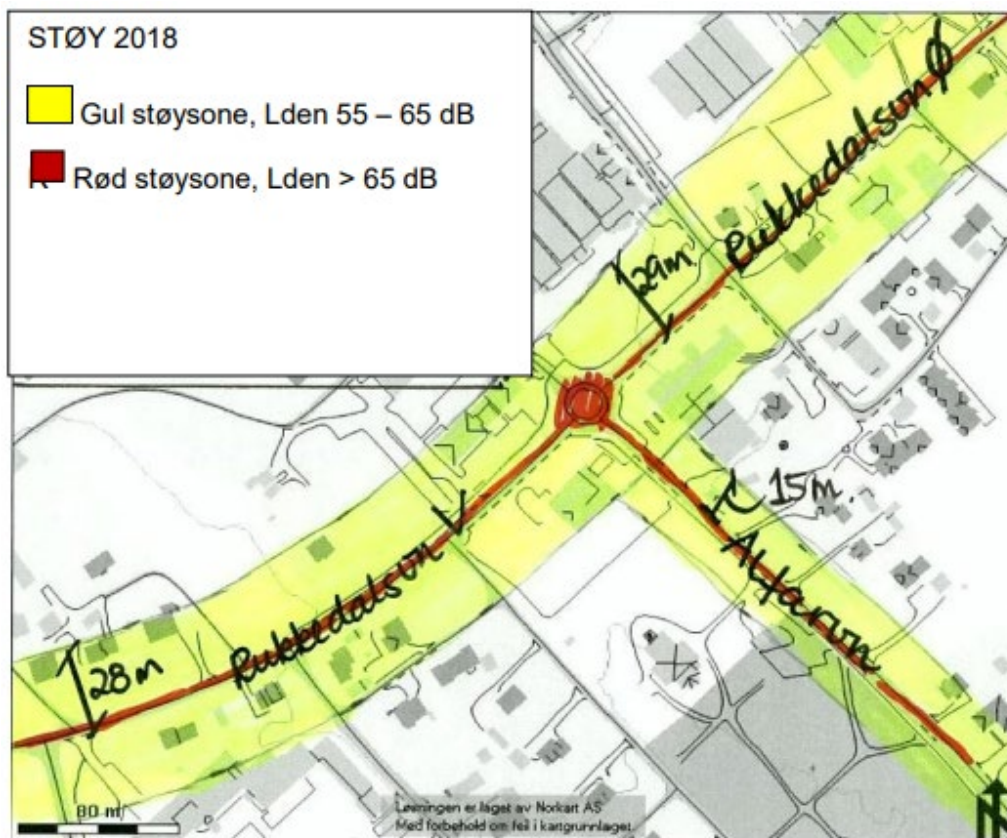
Løsmassene i det aktuelle området består av breelv- og elveavsetning, dvs. hovedsakelig sand og grus. Registreringer i databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) viser god infiltrasjonsevne i planområdet, som er positivt for håndtering av overvann.

#### 4.14 Støyforhold

Vegvesenets støysonekart viser at planområdet ligger utenfor støysoner langs riksveg 7 (Hallingsdalsvegen), med unntak av noen mindre arealer i søndre del av planområdet. Dette arealet er ikke avsatt til støyfølsom bebyggelse i kommuneplanens arealdel, men til næringsareal.



Figur 18. Kartutsnitt som viser støysoner for riksveg 7 (Hallingdalsvegen). Kilde: Statens vegvesen.



Figur 19. Prinsipp for støysonekart langs Rukkedalsveien og Alfarveien. Støykoter er tegnet

I forbindelse utarbeidelse av kommunedelplan for Nesbyen utarbeidet Asplan Viak en trafikk- og støyanalyse (2012). Med framtidig trafikkbelastning (framskrevet til 2025) som inkluderer forventet økning i hyttetraffikk, anslås det at gul støysone vil strekke seg til ca. 15 m fra Alfarvegens senterlinje.

Trafikk- og støyanalysen beskriver følgende mht. gul støysone:

*«I den grad det ligger støyømfintlig bebyggelse (spesielt boliger) i denne sonen, bør man vurdere tiltak for å bedre utendørs støyforhold. I det minste må det sørges for at boligbebyggelse har uteplass som er skjermet fra vegen. Bygninger vil fungere utmerket som støyskjerm med slike støynivåer som er beregnet ved Nesbyen. Beregninger med framtidige trafikkmengder, viser at støybildet ikke endrer seg dramatisk, men at gul støysone får en noe bredere belte fordi trafikken øker. Verken i dagens situasjon eller framtidig situasjon tilsier beregningene at det må gjøres mer enn alminnelige fasadetiltak på nye boliger som ligger nært disse vegene, for å tilfredsstille krav til innendørsstøy.»*

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

### 5.1.1 Reguleringsformål

|                                                                                                                                              |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                                                                                                   | <b>Areal (daa)</b> |
| 1110 - Boligbebyggelse (2)                                                                                                                   | 11,5               |
| 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (23)                                                                                   | 77,4               |
| 1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)                                                                                      | 8,3                |
| 1490 - Andre idrettsanlegg                                                                                                                   | 1,2                |
| 1540 - Vann- og avløpsanlegg (3)                                                                                                             | 0,2                |
| 1610 - Lekeplass (2)                                                                                                                         | 1,2                |
| 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                                                                                 | 8,5                |
| 1801 - Bolig/forretning                                                                                                                      | 4,1                |
| 1812 - Forretning/industri (6)                                                                                                               | 47,7               |
| 1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med annet hovedformål - VA/andre idrettsanlegg                                           | 1,6                |
| Sum areal denne kategori:                                                                                                                    | 161,9              |
|                                                                                                                                              |                    |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                                                                             | <b>Areal (daa)</b> |
| 2010 - Veg (14)                                                                                                                              | 2,8                |
| 2011 - Kjøreveg (10)                                                                                                                         | 17,9               |
| 2012 - Fortau (4)                                                                                                                            | 1,3                |
| 2014 - Gatetun (2)                                                                                                                           | 1,2                |
| 2015 - Gang-/sykkelveg (7)                                                                                                                   | 3,3                |
| 2019 - Annen veggrunn - grøntareal (61)                                                                                                      | 12,5               |
| 2073 - Kollektivholdeplass (2)                                                                                                               | 0,2                |
| Sum areal denne kategori:                                                                                                                    | 39,2               |
|                                                                                                                                              |                    |
| <b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>                                                                                                          | <b>Areal (daa)</b> |
| 3031 - Turveg (3)                                                                                                                            | 0,3                |
| 3060 - Vegetasjonsskjerm (9)                                                                                                                 | 3,2                |
| Sum areal denne kategori:                                                                                                                    | 3,5                |
|                                                                                                                                              |                    |
| <b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>                                                                       | <b>Areal (daa)</b> |
| 5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (2) | 19,5               |
| 5111 - Jordbruk (11)                                                                                                                         | 3                  |
| Sum areal denne kategori:                                                                                                                    | 22,5               |
|                                                                                                                                              |                    |
| Totalt alle kategorier:                                                                                                                      | 227,1              |

## 5.2 Boligbebyggelse

### 5.2.1 Utforming og bomiljø

Boligbebyggelse langs Alfarvegen sør for sentrum består hovedsakelig av gårdsbebyggelse og boliger samlet i små klynger. De fleste av disse er eneboliger, men også noen tomannsboliger. Planen følger opp intensjonen i kommunedelplan for Nesbyen om fortetting av og mellom eksisterende og dagens

boligbebyggelse. For god tilpasning til eksisterende bebyggelse med gårdtun og husklynger, forslås ikke rigide og geometriske gateromstrukturer. Det er imidlertid ønskelig å videreføre gatelinje/byggelinje mot veg og gangveg som dagnes bebyggelse har, men med mål om å bevare en mer åpen struktur (delvis urbant, men ikke som i bysentrum). Eldre gårdstun ligger noe mer tilbaketrukket, enn nyere boligbebyggelse som skaper en type romstruktur.

Planen legger opp til en variasjon av boligtyper fra frittliggende eneboliger og tomannsboliger til mer konsentrert boligbebyggelse, og en kombinasjon av disse. Planen gir også mulighet for etablering av mikrohus. For en del av områdene er bebyggelse og arealdisponering fastsatt i detalj. For områdene BF16, BF21 og B2 fastsettes detaljer som boligtype, tomteinndeling, fellesarealer, lekearealer etc. i situasjonsplan. Det er stilt krav om at situasjonsplanen skal dekke hele det enkelte delområdet (formålsområdet) for å oppnå helhetlig utvikling og god utnyttelse av areal. Dette gir planen fleksibilitet med hensyn til framtidige behov og grunneiers ønsker.

Noen boligtomter blir liggende mot dyrka mark. For å hensynta landbruksdrift og redusere problem med avdrift støv og sprøytemiddel, er det flere steder lagt inn vegetasjonsskjermer i plankart. Disse kan også ha visuell skjermende effekt mht. tilstøtende kulturmiljø (Hagaled). Vegetasjonsskjermer er også lagt inn for visuell skjerming mot næringsbebyggelse.

Mye av de eksisterende boligklyngene på Moane inngår i reguleringsplanen, og disse er også gitt bestemmelser med hensyn til utforming, utnyttelse og byggehøyder.

### **Boligområdene BF16-BF21 og B2**

For områdene BF16-BF21 og B2 er det utarbeidet alternative mulighetsstudier for boligutvikling. Mulighetsstudiene legger opp til relativ tett utnyttelse (1,5 boenhet/daa) med ulike varianter av felles tunløsninger. Det er stilt krav til både maksimum- og minimumutnyttelse til områdene for god arealutnyttelse, samtidig som dagens preg i området ivaretas.

Under vises to alternative løsninger for disse områdene:



Figur 20. Illustrasjon alt. 1 som viser mulig utvikling av området. Her er det lagt opp til en kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger der bebyggelsen er inndelt i klynger som henvender seg mot felles tun. (SØR arkitekter).



Figur 21. Illustrasjon alt. 2 som viser mulig utvikling av området. Her er det lagt opp til en kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger og leilighetsbygg der bebyggelsen er inndelt i klynger som henvender seg mot felles tun. (SØR arkitekter).



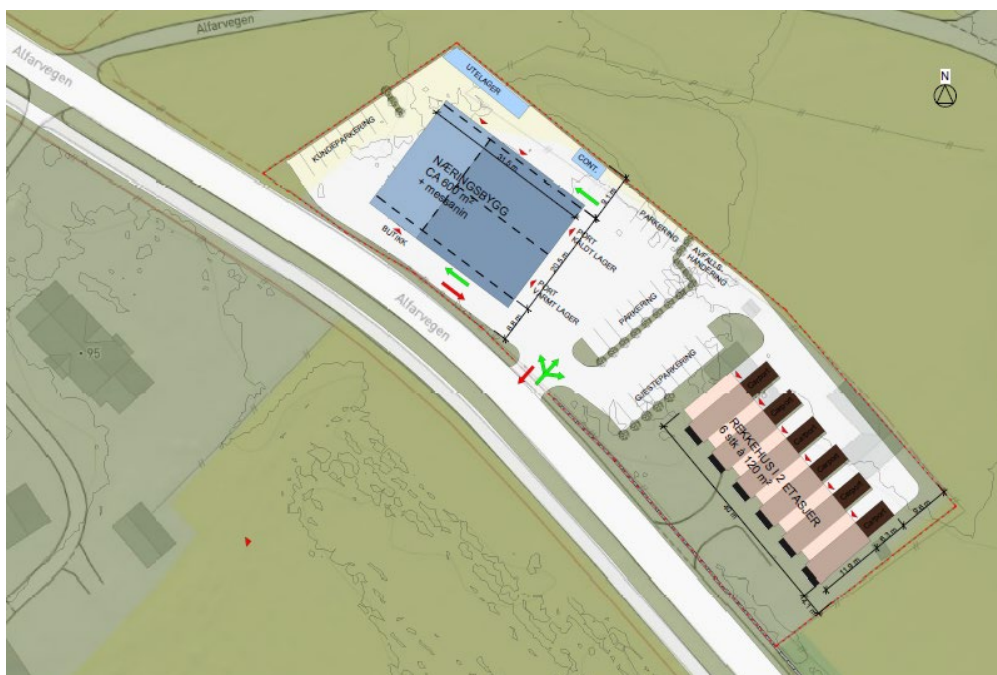
Figur 22 Illustrasjon som viser mulig utvikling av området (alt. 1) sett fra sørvest (SØR arkitekter).



Figur 23. Illustrasjon som viser mulig utvikling av området (alt. 1) sett fra sørøst (SØR arkitekter).

### Bolig- og forretningsområde B/F

Innenfor området er det lagt til rette for en kombinasjon av konsentrert boligbebyggelse og forretning med plasskrevende varer eller håndverksvirksomhet. Baus Arkitekter har fremmet forslag til mulig utvikling av området som er vist under.



Figur 24. Illustrasjonen viser mulig utvikling av område B/F. Her er det lagt opp til en kombinasjon av forretning/håndverksvirksomhet og rekkehus (Baus Arkitekter).



*Figur 25. Illustrasjonen viser mulig utvikling av område B/F. Her er det lagt opp til en kombinasjon av forretning/håndverksvirksomhet og rekkehus (Baus Arkitekter).*

#### **Boligområdene BK2-BK3 og BF13-BF14**

Innenfor boligområdet som omfatter områdene BK2-BK3 og BF13-BF14, skal BK2-BK3 ha konsentrert småhusbebyggelse, mens det innenfor BK2-BK3 kan føres opp en- og tomannsboliger. I illustrasjonen under for mulig utvikling av området, er den konsentrert bebyggelse vist med 4-mannsboliger og felles parkerings- og uteoppholdsareal.



Figur 26. Illustrasjonen viser mulig utvikling av boligområdene BK2-BK3 og BF13-BF14. Konsentrert bebyggelse vist med 4-mannsboliger og frittliggende bebyggelse vist med 2-mannsbolig (SØR arkitekter).



Figur 27. Illustrasjonen viser mulig utvikling av boligområdene BK2-BK3 og BF13-BF14 (SØR arkitekter).

### 5.2.2 Høyder og takform

Planlagt bebyggelse har moderat byggehøyde og følger opp føringene i kommunedelplanen.

For områdene med frittliggende eneboliger/tomannsboliger er maksimal mønehøyde 8,0 m for saltak og 7,0 m maksimal gesimshøyde for pulttak.

For konsentrert boligbebyggelse er maksimal tillatt mønehøyde 9,0 m for saltak og maksimal gesimshøyde for pulttak er 8,0 m. I tråd med kommunedelplan for Nesbyen er det for den konsentrerte bebyggelsen innenfor BK1 (Jørgemoen) tillatt med maksimal mønehøyde inntil 10,0 for saltak og maksimal gesimshøyde på 9,0 m for pulttak.

### 5.2.3 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse er 30% BYA, og minimal utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse som i planen ikke er tomteinndelt, 1,5 boenhet/daa.

Maksimal utnyttelse for konsentrert småhusbebyggelse er 40% BYA og minimal utnyttelse er 2,5 boenhet/daa.

### 5.2.4 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal kan dekkes med en kombinasjon av privat og felles uteoppholdsareal.

Det er stilt krav i bestemmelsene til størrelse, kvalitet, universell utforming, stilleområder og til hva som kan regnes som uteoppholdsareal.

#### Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger

|                                                      | MUA/boenhet                   | Minste stilleareal/boenhet Jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Frittliggende eneboliger                             | Ivaretatt med utnyttelsesgrad | 50 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Konsentrert boligbebyggelse                          | 50 m <sup>2</sup>             | 25 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Leilighetsbygg og boliger kombinert med andre formål | 15 m <sup>2</sup>             | 5 m <sup>2</sup>                                                                      |

#### Minimumsareal for felles uteoppholdsareal for boliger

|  | MUA | Minste stilleareal/boenhet Jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021 |
|--|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
|--|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                         |       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| Områder med 4 eller flere boenheter | Minimum 100 m2 samla for 4 boenheter, deretter 10 m2 tillegg pr boenhet | 50 m2 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------|

### Lekeplasser

Planen legger til rette for lekeareal i tråd med bestemmelsene i kommunedelplan. Det er lagt inn småbarnslekeplasser med maksimumsavstand fra bolig på 50 m og maksimumsavstand til nærlekeplasser på 150 m.

Innenfor B2 er det avsatt bestemmelsesområde som sikrer areal for nærlekeplass for boligområdene BF15–BF23 og B2. Lekeplassen Lek2 dekker nærlekeplassbehovet for områdene BF4-BF8, BF13-BF14, BK3-BK4 og B1. Områdene BF9-BF12 kan også benytte denne nærlekeplassen, men disse områdene ligger litt lengre unna og Alfarvegen må krysses.

## 5.3 Industri og forretning (plasskrevende)

### 5.3.1 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni. Fasadene på større nærings- og forretningsbebyggelse skal deles opp for å skape variasjon.

Det skal anlegges vegetasjonsskjerm mellom nye næringsområder og eksisterende og planlagt boligområder, samt viktig kulturmiljø. Vegetasjonsskjermene skal skjøttes slik at det over tid vil ha vegetasjon med variasjon i høyde, alder og treslag.

### 5.3.2 Høyder og takform

Tillatt byggehøyde for industri- og forretningsbebyggelse varierer mellom 8 og 10m for de ulike næringsområdene avhengig av beliggenhet i forhold til boligbebyggelse, veg og solinnstråling. Innenfor et midtparti av forretning- og industriområdet F/I2 tillates bebyggelse på inntil 15 m høyde. Det gir mulighet for etablering av virksomheter med krav til ekstra høyde til eksempelvis kraner. Lokalisering gjør at bebyggelse vil ligge tilbaketrukket fra boligbebyggelse og Alfarvegen og derfor vil framstå mindre dominerende.

### 5.3.3 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse er 70% BYA for områder for næringsbebyggelse og forretning (plasskrevende varer).

## 5.4 Parkering

Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel er vist under:

### Krav til parkeringsplass for bil per boenhet

| Arealkategori     | Grunnlag per parkeringsplass   | P-plasser |
|-------------------|--------------------------------|-----------|
| Bolig             | Boenheter mindre enn BRA=65 m2 | 1         |
| Bolig             | Boenheter mellom BRA=65-85 m2  | 1,5       |
| Bolig             | Boenheter større enn BRA=85 m2 | 2         |
| Bolig             | Enebolig/flermannsbolig        | 2         |
| Forretning/kontor | per 50 m2 BRA                  | 1         |
| Industri          | per 200 m2 BRA                 | 1         |
| Lager             | per 400 m2 BRA                 | 1         |

**B2:** Hvis det legges opp til fellesparkering for B2, kan parkeringskravet for bil reduseres til 1,5 p-plass per boenhet.

### Krav til parkeringsplass for sykkel

| Arealkategori               | Grunnlag per parkeringsplass | P-plasser |
|-----------------------------|------------------------------|-----------|
| Bolig konsentrert/leilighet | per 50 m2 BRA                | 1         |
| Forretning/kontor           | per 100 m2 BRA               | 1         |

## 5.5 Tilknytning til infrastruktur

### 5.5.1 Elektrisitet

Det er tilstrekkelig EL-kapasitet innenfor planområdet med nettstasjoner fordelt utover området. Det vil imidlertid være behov for å etablere nye nettstasjoner for tilstrekkelig tilgang til lavspenning. Avklaring knyttet til kapasitetsbehov for de ulike områdene og hvor hensiktsmessige tilknytningspunkt er, gjøres i forbindelse med utvikling av de enkelte områdene.

### 5.5.2 Vann- og avløp

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av overføringsledning for å føre avløpsvann fra Nesfjellet til renseanlegget på Grønna og vannledning for kommunal vannforsyning til Nesfjellet. Ved Storesvingen (Rukkedalsvegen) er det avsatt område til framtidig trykkøkingsstasjon knyttet til vannforsyning.

Det er nylig etablert kommunal spillvannsledning i området, langs Alfarvegen og tilstøtende veger. Dette vil lede avløpsvann fra Nesflata og Nesfjellet til Bringo avløpspumpestasjon som pumper avløpsvannet over Hallingdalselva til nye Nesbyen avløpsrenseanlegg. Overføringsledning fra Nesfjellet er en del av VA-planen for denne detaljreguleringen og er tenkt etablert snarlig. Det er etablert to avløpspumpestasjoner, Moan og Bringo. Nesmoen avløpspumpestasjon er tenkt bygd i 2024.

Det er lagt til rette for fremføring av VA-anlegg til de regulerte bolig- og næringsområdene innenfor planområdet.

Forhold knyttet til vann- og avløp er nærmere gjort rede for i utarbeidet VAO-plan (Asplan Viak).

## 5.6 Trafikkløsning

### 5.6.1 Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet og de enkelte delområdene er hovedsakelig via Alfarvegen, men Beiavegen er også adkomstveg til planområdet. De enkelte delområdene vil i stor grad benytte eksisterende veier/avkjørsler til/fra Alfarvegen (og Beiavegen).

Planen legger til rette for ny adkomstveg til det regulerte framtidige næringsarealet Påverudlie, og vil erstatte regulert adkomstveg til dette næringsarealet. Vegen følger i hovedtrekkene dagens trase' til gårds-/skogsbilvegen Påverudvegen. Denne vegen vil også betjene de nye boligområdene BF16, BF17, BF18, BF21 og B2, samt deler av eksisterende boligområde BF15. Eiendommen gnr/bnr 86/83 vil få adkomst til Påverudvegen, og dagens adkomst direkte til Alfarvegen vil stenges. Det anbefales at fartsgrense på Påverudvegen ikke settes høyere enn 40 km/t med hensyn til trafiksikkerhet og støy.



*Figur 28. Illustrasjon som viser nytt kryss Alfarveg/Påverudvegen og utvidelse av Påverudvegen sett fra nordvest (SØR arkitekter).*

I planen er det lagt inn ny kryssløsning for Påverudvegn x Alfarvegen. Krysset er forskjøvet ca. 10 m mot sørøst og utvidet slik at det er dimensjonert for vogntog. Med bakgrunn i estimerte trafikkmengder for Alfarvegen (90 kjt/t) og Påverudvegen (32 kjt/t), kreves ikke trafikkøy i krysset jfr. vegvesenets vegnormaler, men hvis ønskelig kan dette tilpasses.

Ny adkomst til BK1 og KBA er vist kun med adkomstpil. Det er ennå ikke avklart utforming av området, og det vurderes som hensiktsmessig å avvente endelig lokalisering til området skal utvikles. Krav til utforming og frisikt skal følge Statens vegvesens vegnormaler. Avkjøring til KBA må dimensjoneres for vogntog.

Adkomst til næringsområdet F/I5 (utvidelse av eksisterende) er fastsatt i reguleringsplan for Påverudlie planID 01201002.

Adkomst til boligområdene BF13, B14, BF21, BK2, BK3 og B2 er lagt inn som gatetun. Her skal utforming av vegtrase, skilting og fartsgrense sikre at trafikk foregår på myke trafikanters premisser.

Under vises en oversikt over hvilke eiendommer som har adkomst fra de ulike felles (private) adkomstvegene:

| Veg  | Eiendom/formålsområde/veg  | Veg   | Eiendom/formålsområde/veg                           |
|------|----------------------------|-------|-----------------------------------------------------|
| f_V1 | 81/1                       | f_V10 | 71/96, 71/108                                       |
| f_V2 | 86/3, 86/4, 86/137         | f_V11 | 86/1, 86/10, 86/73, 86/2, 86/87, 86/126, BF8(80/28) |
| f_V3 | 86/76                      | f_V12 | 86/2, 86/66, 86/83, 86/90, 86/163                   |
| f_V4 | 86/18, 86/129, 86/134      | f_V13 | 86/96, 71/10, 71/43, 86/10 (med flere)              |
| f_V5 | 86/97                      | f_V14 | BF6-BF7                                             |
| f_V6 | 84/39                      | f_V15 | BF11-BF12, BF10 (86/36), 86/36                      |
| f_V7 | 84/40, 84/41, 84/44, 84/45 | f_KV7 | f_10, f_V13, f_V14                                  |
| f_V8 | 84/2, 84/42                | f_KV8 | f_V11, f_GT2, B1, BF13 (tomt 1)                     |
| f_V9 | 71/10, 71/16, 80/1         | f_GT2 | BK2-BK3, BF13 (tomt 2), B14                         |

### 5.6.2 Utforming av veger

Veger, g/s-veger og fortau skal følge breddeangivelser i plankart.

Det stilles krav til at alle veger utformes i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. Interne veger skal dimensjoneres med tanke på utrykningskjøretøy/brannbil/vareleveranse.

### 5.6.3 Avkjøringer som stenges eller erstattes

Følgende avkjøringer til/fra Alfarvegen stenges/erstattes: gnr/bnr 84/32 (B/F), F/I2 i sørøst, KBA, gnr/bnr 86/83.

### 5.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Langs Alfarvegen og inn til sentrum er det i dag gang- og sykkelveg. Nye og eksisterende boligområder er knyttet til denne med gang- og sykkelveg eller fortau. Det er også lagt inn fortau langs Beiavegen. Dette gir et sammenhengende gang- og sykkelvegnett til sentrum, skole- og idrettsanlegg, lekearealer og bussholdeplass.

### 5.6.5 Kollektivtilbud

Det er lagt inn bussholdeplasser på begge sider av Alfarvegen ved busstopp «Nesmoen».

### 5.7 Planlagte offentlige anlegg

Kjøreveg o\_KV8 (Påverudvegen), fortau o\_Fo1 - o\_FO3, gang- og sykkelveg o\_GS5 og gatun o\_GT1 skal opparbeides eller overtas av kommunen.

### 5.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming legges til grunn ved utforming av bygninger, fotgjengerfelt, fellesarealer og alle øvrige uteområder. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper. Dette innebærer blant annet at arealer foran hovedinnganger for publikum m.v., samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for personer med ulike fysiske behov og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Ved ombygging/utvidelse av eksisterende bebyggelse kan det settes tilsvarende krav.

### 5.9 Miljøoppfølging/naturfare

#### 5.9.1 Støy

Beregnet gul støysone langs Alfarvegen er 15 m fra senterlinje veg. I planen er det lagt inn byggegrense på 15 m til senterlinje langs Alfarvegen for nye boliger (støyfølsom bebyggelse). Boliger vil derfor få minst én stille side, og kvalitetskriteriet i T-1442/2021 om at nye boliger skal ha en stille side kan derfor enkelt innfris. Innendørs støynivå i oppholds- og soverom vil ligge under grenseverdiene i alle planlagte boligbygninger på grunn av standard fasadeisolasjon iht. TEK17. Støykrav for øvrig boligbebyggelse vurderes å være ivaretatt gjennom fastsatte byggegrenser mot veg.

#### 5.9.2 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og plan for avfallshåndtering skal godkjennes ved byggesøknad. Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Renovasjon skal være innebygd eller ha nedgravd løsning. Avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm for kommunen.

#### 5.9.3 Overvannshåndtering

Det planlegges for at overvann kan håndteres lokalt på hver eiendom, eller i mindre fellesanlegg der det er aktuelt. Det er ikke tenkt at overvann skal knyttes til kommunale overvannsledninger. Avrenning fra planområdet skal ikke øke som følge av utbygging. Planlegging av overvannstiltak gjøres iht. tretrinnsstrategien for overvannshåndtering. På Nesbyen består grunnen av breelv- og elveavsetninger som har gode infiltrerende egenskaper (NGU). Ved opparbeidelse av veg, vann og avløp i Alfarvegen, er det erfart gode permeable masser som har god

infiltrasjonskapasitet.

I VAO-plan er det gjort en vurdering av de foreslåtte utbyggingsområdene mht. overvann og pekt på dreneringsveier som må opprettholdes som flomveger. Eksakt lokalisering av flomveger gjøres ifm. detaljprosjektering av utbyggingsområdene. Ved detaljprosjektering av lokale overvannsløsninger må det gjøres grunnundersøkelser for å kunne vurdere infiltrasjonskapasiteten nærmere i hvert område.

#### 5.9.4 Flom

Det er to mindre områder innenfor planområdet som ligger innenfor 200-års-flomsone. Det ene er boligområde BK1 (Jørgemoen) som berøres av flomsone i nordøstre del. Det andre er landbruksområde J2 sør for Bringo. Det er også et flomutsatt område (lavpunkt) rett nord for som så vidt strekker seg inn i landbruksområde LNFR2 rett nord for Nesbyen Auto (F/I5). Disse områdene er vist i plankart med faresone. Det er stilt krav om at bebyggelse som ikke tåler vann, må legges på flomsikkert nivå.

Som en oppfølging av flommen i 2023 pågår det ett arbeid med gjennomgang av tidligere flomsonekartlegginger på Nesbyen i regi av NVE. Gjennomgangen kan medføre at flomsoner kan bli justert før planvedtak.

Det kan være behov for en egen flomfarevurdering av vann som dreneres fra østre del av Nesfjellet gjennom planområdet. Behov og omfang vil bli vurdert i sammenheng med NVEs nye flomsonevurderinger og før planvedtak.

#### 5.9.5 Skred/steinsprang

Faresoner knyttet til fare for steinsprang er lagt inn i plankart. Det er knyttet bestemmelser til faresonene.

#### 5.9.6 Klima og energi

Planen legger til rette for trygge og attraktive gang- sykkelforbindelser ved og til skole og idrettsanlegg og i deler av sentrum. Dette vil kunne bidra til at flere velger å sykle eller å gå til og fra skole, jobb og andre daglige aktiviteter framfor å bruke bil.

Ulike løsninger for alternative energikilder er vurdert. Det ligger til rette for produksjon av energi fra jordvarme, biovarme og solenergi. Det er også mulig med redusert energiforbruk med krav til bygninger utover krav i TEK. Konkrete tiltak knyttet energiproduksjon og -reduksjon inkludert fellesløsninger, må tas stilling til før utvikling av de ulike områdene. Knyttet til byggesak skal det følge en vurdering av energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder, vannbåren varme og lademulighet for elbil.

Bestemmelsene åpner for at solenergianlegg kan etableres på alle bygg, hvis dette integreres/ tilpasses på en god måte på tak eller fasade.

## 5.10 Landbruk

Det er tre (fire) områder med landbruksformål i planen. Den ene (LNFR1) er lagt inn i planen som en stripe med 20 m bredde og med hensynssone som legger til rette for framføring av va-ledning fra Nesfjellet til nytt renseanlegg på østsiden av Hallingdalselva. Det andre området som ligger sør for Bringø (J2) er avsatt på samme måte og av samme grunn. Etablering av va-ledning på disse områdene er ikke til hinder for landbruksdrift.

I sør er det lagt inn et areal med landbruksformål (LNFR2). Dette tilsvarer arealet som i reguleringsplan for Påverudlie var avsatt til vegformål. Planforslaget legger til rette for endret lokalisering av adkomstveg, og regulert adkomstveg i gjeldende plan endres med dette til landbruksformål.

## 5.11 Kulturminner

### 5.11.1 Nyer tids kulturminner og kulturmiljøer

Planområdet grenser inn mot (og ligger delvis innenfor) hensynssone for bevaring av kulturmiljøet ved Hagaled i kommunedelplan for Nesbyen. Området som ligger innenfor hensynssonen er i kommunedelplanen avsatt til framtidig boligutvikling. Det vurderes ikke som hensiktsmessige å videreføre hensynssonen i reguleringsplanen for boligområdet, og denne er derfor utelatt. Det er imidlertid stilt krav i bestemmelsene at det innenfor dette området (BF1 og BF2) skal tas spesielle hensyn til utforming som gir god tilpasning til kulturmiljøet.

### 5.11.2 Arkeologiske kulturminner og kulturmiljøer

Det er ennå ikke gjennomført kulturminneregistreringer av planområdet. Det vil bli gjennomført før annengangsbehandling av planen.

## 5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Planen er vurdert i Risiko- og sårbarhetsanalysen til å være generelt lite preget av risiko.

Noen hendelser har en liten risiko tilknyttet seg som kan håndteres av plan- og bygningsloven, eller andre gjeldende regelverk og forskrifter. Andre hendelser er allerede vurdert i overordnede planer og risikoen er derfor ivarettatt gjennom bestemmelser og retningslinjer for disse. Følgende av disse er anbefalt videreført, eller fulgt opp av krav i reguleringsplanbestemmelsene:

- Overvann: utarbeidelse av en plan for overvannshåndtering
- Veg: avkjørsler, veg og fortau/gangveg dimensjoneres etter vegnormalen, inkl. siktlinjer

Følgende forhold er vurdert å være noe risiko-preget og en vurdering av tiltak er gitt nedenfor (punkt i tabell 2 i ROS-analysen er gitt i parentes):

| Risikofaktor | Aktuelle tiltak |
|--------------|-----------------|
|--------------|-----------------|

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6) Overvann                       | <p>Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, og skal infiltreres og fordrøyes slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.</p> <p>Ved opparbeidelse av planområdet må det utarbeides løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes ut av tomten.</p> <p>Løsning for håndtering av overvann må dokumenteres ved søknad om tiltak.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (45) Påkjørsel av myke trafikanter | <p>Det anbefales at fartsgrensen skal holdes lav, slik at risiko for påkjørsel blir forholdsvis liten. Det anbefales fartsgrense 40 km/t på sideveger (Påverudvegen).</p> <p>God trafiksikkerhet for myke trafikanter kan oppnås ved å etablere snarveier/koblinger til etablert gang- og sykkelveg langs Alfarvegen, uten at det er behov for fortau langs Påverudvegen. Det foreslås nytt fortau langs Beiavegen som knytter g/s-veg langs Alfarvegen til regulert fortau i reguleringsplan for Nesbyen skole. Dette gir et sammenhengende nett for gående og syklende fra gamle og nye boligområder til skole og sentrum.</p> <p>Det skal stilles krav til gode siktlinjer og trafiksikkert manøvreringsareal for kjøretøy.</p> <p>Det bør også vurderes belysning langs gangveier/snarveier.</p> |

Følgende forhold er vurdert å ikke ha signifikant risiko, men har likevel behov for oppfølging i planbestemmelsene:

| Risikofaktor                                     | Forslag til planbestemmelse                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) Steinskred/steinsprang                       | Hensynssone for skredfare bør tas inn i plankartet for de relevante områdene og følges opp i planbestemmelsene.                                                                                                                                                          |
| (5) Elveflom                                     | Flomhøyde innarbeides i planbestemmelsene, med krav om dokumentasjon av nødvendige sikkerhetstiltak mot flom.                                                                                                                                                            |
| (11) Sårbar flora/fauna/fisk eller rødlistearter | Bruk av variert vegetasjon, hekk og trær i opparbeidelse av uteområder, samt bevaring av eksisterende skogsområder vil bidra til et godt miljø for fugler. Det kan for eksempel stilles krav til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm eller bevaring av eksisterende trær. |

|                           |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | Det kan være fare for spredning av fremmede arter ved massehåndtering/-forflytning. Ved omdisponering av areal der disse er registrert, skal det utarbeides tiltaksplan med hensikt å hindre spredning av disse artene. |
| (13) Kulturminner         | Meldeplikten skal innarbeides i planbestemmelsene.                                                                                                                                                                      |
| (17) Veg, bru, knutepunkt | Det bør stilles krav til utforming av veginfrastruktur og kryss i planbestemmelsene.                                                                                                                                    |
| (24) Avløpssystemet       | Planbestemmelsene skal sette krav til VA-plan som skal leveres ved søknad om tiltak.                                                                                                                                    |
| (34) Støv og støy         | Planbestemmelsene skal stille krav til utarbeidelse av støyutredning dersom det søkes om bygging av støyfølsombygg i nærheten av veg, eller støyproduserende virksomhet.                                                |
| (40) Høyspentlinje        | Det krysser en høyspentlinje over planområdet helt i sør. Det er lagt inn hensynssone fare høyspent som strekker seg 15 m til hver side for linje hvor det ikke tillates bebyggelse.                                    |
| (46) Møteulykker          | Det bør stilles krav til utforming av veginfrastruktur og kryss i planbestemmelsene.                                                                                                                                    |
| (48) Anleggstrafikk       | Det skal stilles krav til sikre ganglinjer slik at det ikke skjer påkjørsler i anleggsperioden.                                                                                                                         |

### 5.13 Rekkefølgebestemmelser

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til diverse dokumentasjon for ulike byggefaser. Det er også knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse (og utbedringer) av infrastruktur, uteoppholdsareal, lekeareal, vegetasjonsskjermer og renovasjonsløsninger.

## 6 Konsekvensutredning

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften. Planen er i hovedtrekkene i tråd med kommunedelplan for Nesbyen.

## 7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

Planforslaget bygger opp under mål satt i Regional plan for areal og transport i Buskerud når det gjelder tilrettelegging for varierte og attraktive sentrumsnære boliger og lokalisering av industri og plasskrevende handel og gode sykkel-, gange- og kollektivløsninger. Planen overholder ikke Landbruksstrategi 2021–2030 for Viken fylkeskommunes null-visjon mht. nedbygging av dyrka mark, selv om planen med hensyn jordvern er i tråd med kommunedelplan for Nesbyen.

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med kommunedelplan for Nesbyen, men med noen tilpasninger innenfor avsatte utbyggingsområder i kommunedelplanen.

### 7.2 Landskap, stedets karakter, estetikk

Planen følger opp kommunedelplan for Nesbyen der det er lagt opp til fortetting med hensyn til bolig og næring sør for Nesbyen sentrum. Som naturlig konsekvens vil noen arealer bli tettet igjen med bebyggelse, og litt av det åpne preget vil dempes. Preget av et åpent kulturlandskap vil likevel fortsatt bevares.

I dag er området preget av gårdsbebyggelse og klynger med eneboliger. Planen legger opp til en større variasjon i boligtyper enn i dagens situasjon, som også vil kunne gi noen større bygningsvolumer. I tråd med kommuneplanen er det imidlertid lagt opp til moderate høyder, og bebyggelsen skal ha god estetisk utforming og materialbehandling. Ny bebyggelse skal utformes og tilpasses eksisterende bebyggelse.

Dagens gatestruktur langs Alfarvegen videreføres med byggegrense mot veg, tilsvarende dagens bebyggelse. Det litt «løse» utbyggingsmønsteret på Moan videreføres, som avviker fra det mer urbane i Nesbyen sentrum.

I dag bryter næringsbebyggelsen med gårds- og boligbebyggelsen, og det øvrige kulturlandskapet rundt. Planen legger opp til tydeligere avgrensinger mellom ulike arealbruksområder, og der næringsbebyggelse skjermes med vegetasjonsskjermer.

### 7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Planområdet grenser inn mot landbrukseiendommen Hagaled som i kommunedelplanen er vist med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Der dette området grenser inn mot boligbebyggelsen i nord, er det lagt inn et mindre boligareal i tråd med kommunedelplan for Nesbyen. Vis-a-vis bebyggelsen på Hagaled legger planen til rette for forretning- (plasskrevende/håndverk) og boligbebyggelse. I sør grenser området inn mot det eksisterende næringsområdet på Nesmoen. Ny bebyggelse vil påvirke kulturmiljøet her noe både direkte og indirekte. Det påpekes at området også i dag er tydelig påvirket av eksisterende næringsbebyggelse og nyere boligbebyggelse, slik at endringen vil bare gi moderat innvirkning. For å dempe visuell påvirkning av ny og eksisterende bebyggelse, er det lagt inn krav om etablering av vegetasjonsskjermer/hekker som vil virke skjermende. Krav til utforming av nærliggende bebyggelse for å sikre bevaring av kulturmiljø er inkludert i planbestemmelsene.

Gravminne ved Bringø ligger i nærheten av planområdet. Den delen av planområdet som grenser inn mot gravminne er Alfarvegen og jordbruksformål. Innenfor dette jordbruksformålet kan det legges v/a-ledninger. Litt sør for gravminnet legger planen til rette for kommunal pumpestasjon for vann- og avløp. Bygg for pumpestasjon har lite volum og med kledning av tre, og vil bli lokalisert lengst mulig vekk fra gravminnet og inn mot eksisterende næringsbebyggelse (Montør). Gravminnet vil i liten grad bli påvirket av dette.

Det er ennå ikke gjennomført kulturminneregistrering av planområdet. Dette vil bli gjort før annengangs behandling av plan.

## 7.4 Naturmangfold

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

### **§8 Kunnskapsgrunnlag.**

Informasjon i miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken er gjennomgått. Det er ikke registrert naturvern områder, viktige naturtyper, arter av stor forvaltningsinteresse, eller verdier knyttet til geologisk arv innenfor planområdet. Rett nord for planområdet er det gjort registreringer av 9 fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er ikke gjort registreringer av at artene er hekkende i området. Den fremmede arten bladfaks er registrert rett utenfor planområdet i sør.

Det er ikke kommet frem opplysninger som skulle tyde på at det kan være arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp i nevnte registreringer. Kunnskapsgrunnlag for naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

### **§9 Føre var-prinsipp**

Området er bebygd eller består av dyrka mark. Planen berører ikke naturområder. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

### **§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning**

Mye av planområdet er allerede bebygd, men en del av de mellomliggende områder vil bli fortettet. Dette vil føre til redusert areal for næringssøking for ovennevnte arter, men tiltaket vurderes likevel ikke å påvirke disse artene vesentlig negativt fordi tilsvarende arealer er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Det forventes derfor ikke at planen vil gi nevneverdige negative konsekvenser for biologisk mangfold. Den fremmede og uønskede arten bladfaks er registrert i kanten av et jorde som i tilstøtende reguleringsplan (Påverudlie) er regulert til vegformål. Aktuelt areal er regulert til landbruksformål og vil ikke bli berørt av utbygging. Det forutsettes at arten ikke spres til nye områder ved flytting av jordmasser.

### **§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver**

Den fremmede arten bladfaks er registrert rett utenfor planområdet. Eventuelle kostnader med tiltak for å unngå spredning av denne påfaller grunneier.

## §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Den fremmede arten bladfaks bør identifiseres og fjernes.

### 7.5 Uteområder

Planforslaget vil ikke legge beslag på opparbeidede uteområder, men derimot legge til rett for nye uteområder (nærlekeplasser) som er tilgjengelige for allmennheten. Planen legger også til rette for/stiller krav om felles utearealer (inkludert småbarnslekeplasser) for de enkelte boligområdene.

### 7.6 Barns interesser

Det er lagt stor vekt på barns interesser knyttet til trygg veg til skole, idrettsanlegg, lekeareal og bussholdeplass for myke trafikanter. Planen sikrer uteoppholdsareal, inkludert småbarnslekeplasser og nærlekeplasser/strøkslekeplasser, som følger opp kommunedelplanen for Nesbyen. Det er stilt krav til kvalitet på uteoppholdsareal og lekeareal.

### 7.7 Trafikkforhold

#### 7.7.1 Trafikkproduksjon

##### **Boligbebyggelse:**

Eksakt antall boenheter som planen legger til rette for vil avhenge av utnyttelse og valg av boligtype innenfor de ulike boligområdene, men ut ifra maksimums- og minimumskrav til utnyttelse anslås det at planen legger til rette for mellom 80 og 90 nye boenheter. Et grovt estimat tilsier at planen kan genere ca. 300 turer (3,5 tur/bolig x 85 boenheter jfr. SVVs håndbok V713) med bakgrunn i ny boligbebyggelse. Disse vil fordeles i nord- og sørgående retning av Alfarvegen, der det antas at ca. 210 turer (70%) vil gå til/fra Nesbyen sentrum og ca. 90 turer (30%) vil gå til RV7.

##### **Næringsbebyggelse:**

Bedre utnyttelse av dagens næringsarealer på Moan samt tilrettelegging av noen mindre nye areal vil generere noe ny trafikk. Opphør av Nesbyen camping vil samtidig gi en reduksjon av trafikk. Differansen vurderes å gi en beskjeden økning.

Planen legger opp til ny adkomst for det regulerte Påverudlie næringsområde som ligger rett utenfor planområdet i sør. Næringsområdet er ennå ikke opparbeidet. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplan for Påverudlie ble ny turproduksjon fra næringsområdet estimert. Det ble her tatt utgangspunkt i to situasjoner, A og B. I situasjon A er det antatt at det i næringsområdet daglig er 30 ansatte, 20 besøkende og 30 transporter med lastebil. I situasjon B er det antatt at det i næringsområdet daglig er 50 ansatte, 35 besøkende og 50 transporter med lastebil. Det er antatt alle ansatte og besøkende kjører hver sin bil. Det er antatt at de ansatte genererer 3 ganger så mange turer som de er i antall, og at besøkende kommer en gang, dvs. dobbelt så mange turer som de er i antall. Dette gir følgende kjøretall:

|  | Situasjon A (døgntrafikk) | Situasjon B (døgntrafikk) |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

|               |            |            |
|---------------|------------|------------|
| Ansatte       | 90         | 150        |
| Besøkende     | 40         | 70         |
| Lastebil      | 60         | 100        |
| <b>Totalt</b> | <b>190</b> | <b>320</b> |

Disse turene fordeler seg mellom å komme fra Nesbyen sentrum, RV7 fra nord og RV7 fra sør. Det er antatt følgende fordeling:

|               | Situasjon A (døgntrafikk) |           |           | Situasjon B (døgntrafikk) |           |           |
|---------------|---------------------------|-----------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|
|               | Nesbyen                   | RV7 nord  | RV7 sør   | Nesbyen                   | RV7 nord  | RV7 sør   |
| Ansatte       | 60                        | 15        | 15        | 100                       | 25        | 25        |
| Besøkende     | 20                        | 10        | 10        | 40                        | 15        | 15        |
| Lastebil      | 6                         | 27        | 27        | 10                        | 45        | 45        |
| <b>Totalt</b> | <b>86</b>                 | <b>52</b> | <b>52</b> | <b>150</b>                | <b>85</b> | <b>85</b> |

Ut i fra dette ser vi at ny turproduksjon generert fra det framtidige Påverudlie næringsområde vil fordeles ganske likt mellom nordgående (mot Nesbyen sentrum) og sørgående retning på Alfarvegen (mot RV7), dvs. 150 turer til/fra Nesbyen sentrum og 170 turer mot RV7 hvis man tar utgangspunkt i maks. turproduksjon (situasjon B). Siden tilkoblingspunktet til Alfarvegen er flyttet ca. 500 m nærmere Nesbyen sentrum enn i gjeldende reguleringsplan, antas det at noe større andel av turproduksjonen vil gå til/fra Nesbyen sentrum slik at turproduksjon blir tilnærmet lik i begge retninger.

#### Total økning i trafikkproduksjon

Det er vanskelig å si noe eksakt om framtidig turproduksjon, men ut ifra oppstilling over anslås det at samlet nye turproduksjonen på Alfarvegen nord for Påverudvegen vil være ca. 370 turer i døgnet (210t bolig og 160t næring) og ca. 250 turer (90t bolig og 160t næring) sør for Påverudvegen.

I forbindelse med utarbeiding av kommunedelplan for Nesbyen sentrum utarbeidet Asplan Viak rapporten «Kommuneplan Nes og KDP Nesbyen, trafikk- og støyanalyse» (2012). Trafikkmengden på Alfarvegen ble her anslått til ca. 800 ÅDT inkludert hyttetraffikk. I 2018 er trafikkmengden beregnet til å være 1240 ÅDT. Her er planlagt hyttebygging, boligbygging og næringsutvikling tatt med (inkludert planlagt Påverudlie næringsområde). I utredningen vurderes ny boligbebyggelse og næringsbebyggelse å ha liten betydning for det totale trafikkbilde på Nesbyen og for trafikkavvikling i kryssene med RV7. Det samme antas å gjelde for rundkjøring i krysset Alfarvegen x Rukkedalsvegen.

#### Ny adkomstveg til Påverudlie næringsområde

Ny adkomstveg til det framtidige Påverudlie næringsområde vil erstatte regulert adkomstveg i reguleringsplan for Påverudlie. Dette vil flytte framtidig trafikk til/fra næringsområdet vekk fra det regulerte krysset som ligger tett inn mot krysset Alfarvegen x riksveg 7. Denne løsningen vurderes å gi en vesentlig bedre trafikksituasjon med hensyn til framkommelighet og trafiksikkerhet.

For å betjene næringsområde F/I5 (Nesbyen Auto) er regulert kryss mot Alfarvegen ikke endret, men vil nå bli belastet med svært lite trafikk i forhold trafikken som var tiltenkt når krysset ble regulert. I planforslaget utvides F/I5 riktig nok med ca. 3 daa utover dagens næringsareal, men som i denne sammenheng vurderes å være ubetydelig.

### 7.7.2 Gående og syklende

Planen legger til rette for at det blir trygt og attraktivt å sykle til fra området til sentrum, til skole og idrettsanlegg og til bussholdeplass. Nye- og eksisterende bolig- og næringsområder er knyttet til gang- og sykkelveg langs Alfarvegen med gang- og sykkelveg eller fortau. Det er også lagt inn nytt fortau langs Beiavegen fra der eksisterende fortau ender ved skole/idrettsanlegg og til Alfarvegen, slik at det kan bli en sammenhengende gang-sykkelforbindelse fra Alfarvegen til Rukkedalsvegen langs Beiavegen.

### 7.7.3 Kollektiv

Det er lagt til rette for bussholdeplasser på begge sider av Alfarvegen ved Nesmoen. Dette kan gi en bedre løsning for bussreisende på Nesmoen. Ny bebyggelse i området vil øke behovet for opprettholdelse og utvidelse av busstilbudet.

## 7.8 Sosial infrastruktur

Kommunen vurderer at det er tilstrekkelig kapasitet ved Nesbyen skole til å håndtere det økte elevtallet som reguleringsplanen kan generere. Barnehagekapasiteten på Nesbyen er begrenset. Denne må utvides ved behov.

## 7.9 Universell tilgang

Terrenget er for det meste flatt, slik at det ligger godt til rette for universell tilgang. Innganger til bygg, gangforbindelser, adkomst til lekeareal og lekeareal vil utformes iht. prinsipper for universell utforming så langt det lar seg gjøre.

## 7.10 Landbruk/arealregnskap

I tabellen under er det en oversikt over areal som blir endret fra dagens landbruksareal til utbyggingsformål, både i forhold til gjeldende plansituasjon (kommunedelplan/gjeldende reguleringsplaner) og i forhold til planforslaget. Oversikten viser også at noe areal som i gjeldende reguleringsplan for Påverudlie, omdisponeres fra vegformål tilbake til landbruksformål.

Som det framgår av tabellen er tallene for omdisponering fra landbruksmark til utbyggingsformål i gjeldende planer (kommunedelplan/gjeldende reguleringsplaner) og planutkast omtrent på samme nivå. Avvikene skyldes mindre justeringer av noen områder, endret adkomst til Påverudlie og at område 11 (BF16) har kommet til i planprosessen. Sistnevnte er hverken registrert som dyrka eller dyrkbar mark (NIBIO). Planen fører til omdisponering av ca. 35 daa dyrka mark til utbyggingsformål, men planforslaget frigir også ca. 3 daa fra regulert vegformål til landbruksformål. Samlet vil planforslaget føre til omdisponering av i overkant av 30 daa dyrka mark.

En del av arealene som omdisponeres er små teiger som ligger innklemmt mellom boligbebyggelse, noe som gjør dem krevende å drifte effektivt som jordbruksareal.

I underkant av 8 daa skog omdisponeres til utbyggingsformål. Det meste av dette er uproduktiv skog.



| 5                                                                                   | 4 800                                             | 4 800                                                       | Boligbebyggelse                                   | 4 800                          | Frittliggende småhusbebyggelse, kjørevege, lekeplass, turveg og vegetasjonsskjerm |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 6                                                                                   | 2 100                                             | 2 100                                                       | Boligbebyggelse                                   | 2 100                          | Frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm                               |
| 7*                                                                                  | 3 500                                             | 2 416                                                       | Boligbebyggelse                                   | 3 500                          | Konsentrert småhusbebyggelse                                                      |
| 8**                                                                                 | 3 757                                             | 3 757                                                       | Veg                                               | -                              | LNRF                                                                              |
| 9                                                                                   | 1 223                                             | -                                                           | LNRF                                              | 1 400                          | Kjørevege og annen veggrunn grøntareal                                            |
| <b>SUM</b>                                                                          | <b>39 872</b>                                     | <b>37 565</b>                                               |                                                   | <b>36 292</b>                  |                                                                                   |
| *Registrert som innmarksbeite (verifisert 2016), men brukes ikke til formålet i dag |                                                   |                                                             |                                                   |                                |                                                                                   |
| **Delvis jordbruksareal og delvis skogsareal                                        |                                                   |                                                             |                                                   |                                |                                                                                   |
| <b>Skogsareal</b>                                                                   |                                                   |                                                             |                                                   |                                |                                                                                   |
|                                                                                     | Eksisterende skogsareal innenfor planområdet (m2) | Omdisponert i gjeldene kommunedelplan /reguleringsplan (m2) | Formål i gjeldende kommunedelplan/reguleringsplan | Omdisponert i planforslag (m2) | Formål i planforslag                                                              |
| 10                                                                                  | 2 064                                             | 2 064                                                       | Boligbebyggelse                                   | 2 064                          | Frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm                               |
| 11*                                                                                 | 6 270                                             | -                                                           | LNRF                                              | 5 731                          | Frittliggende småhusbebyggelse                                                    |
| <b>SUM</b>                                                                          | <b>8 334</b>                                      | <b>2 064</b>                                                |                                                   | <b>7 795</b>                   |                                                                                   |
| *Registrert som uproduktiv skog. Lite skog der i dag                                |                                                   |                                                             |                                                   |                                |                                                                                   |

### 7.11 Teknisk infrastruktur

Det legges i disse dager nytt VA-nett fra Nesfjellet gjennom området som ny byggeområde må knytte seg til. Vann, avløp, overvann og slukkevann følges opp i tråd med overordnet v/a-plan.

Utbygging i området vil kreve etablering av nye nettstasjoner for elektrisitet. Lokalisering må avklares for det enkelte utbyggingsprosjekt.

### 7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økonomiske konsekvenser for kommunen vil være knyttet til etablering og drift av ny v/a-infrastruktur innenfor området. Mye av dette arbeidet er allerede gjennomført.

Det vil også kunne være knyttet økonomiske konsekvenser for kommunen til opparbeidelse og drift av Påverudvegen og opparbeidelse av fortau lang Beiavegen, avhengig av gjennomføring og finansieringsløsning. Vedlikehold av gatetun GT1 og fortau FO3 må også påregnes.

På sikt kan det være behov for å øke barnehagekapasiteten på Nesbyen.

### 7.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget tilrettelegger for etablering av ny og utvidet næringsvirksomhet på Nesbyen med nye næringsareal og mulighet for økt utnyttelse av eksisterende. Ny adkomstveg til Påverudlie vil kunne gjøre det lettere å realisere regulert næringsområde her.

## 8 Plandokumenter og vedlegg

1. **Plankart** datert 23.04.2024
2. **Planbestemmelser** datert 23.04.2024
3. **Varslingsbrev** datert 14.03.2022 (brevet var feildatert, skulle vært 14.03.2023)
4. **Avisannonse** 14.03.2023
5. **Varslingsbrev tilleggsvarsel med adresseliste** datert 05.05.2023
6. **Innspill til varsel og tilleggsvarsel**
7. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert 19.04.2024
8. **Trafikk- og støyanalyse** datert 17.07.2012
9. **VAO-plan** datert 13.03.2024
10. **Illustrasjonshefte** datert 23.04.2024