



## 01202108, Briskebyen 2 - endring av reguleringsplan

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
49/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.06.2026

### Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det endring i reguleringsplan Briskebyen 2.

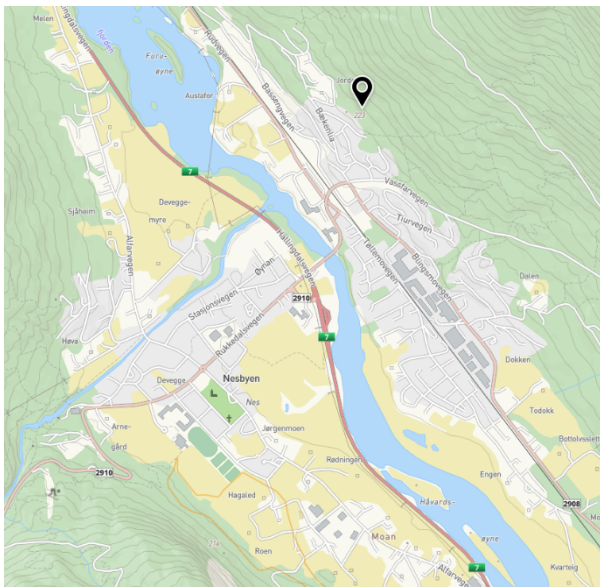
- Plankart endres som vist i figur 14.
- Planbestemmelser endres som vises i vedlegg «Bestemmelser – Briskebyen 2\_endret.pdf»
- Planbeskrivelse oppdateres i samsvar med endringen.

### Vedlegg

- 1 3322\_01202108\_Rp\_Briskebyen2\_plankart\_forslag-til-endring\_2026-06-09\_A2
- 2 Mindre endring reguleringsplan\_utkast
- 3 Bestemmelser\_opprinnelig\_(gjeldende)
- 4 Bestemmelser. Før og etter.
- 5 Bestemmelser - Briskebyen 2\_endret
- 6 Høringssvar

### Saksopplysninger

Nesbyen kommune fremmer forslag til endring av reguleringsplan Briskebyen 2. Det er Nesbyen kommune selv som er forslagstiller for denne plan, som ble vedtatt 09.02.2023. Planen omfatter til sammen 13 områder regulert til frittliggende boligbebyggelse og 3 områder for boligbebyggelse -blokk. Planbestemmelser åpner for bygging av eneboliger på tomter 1-9. På tomter 10-13 kan man byggen enten eneboliger eller tomannsboliger. I områdene B1-B3 åpnes det for bygging av boliger i blokk, maks. 6 enheter per område. Se gjeldende plankart i kartskisse lenger nedenfor. Konsulent for opprinnelig planarbeid var HRP AS. Forberedende dokumenter - forslag til endring av planen ble utarbeidet av Asplan Viak AS høst 2025.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Gjeldende Plankart Briskebyen 2

I forbindelse med etablering av infrastruktur iht. detaljreguleringsplan Briskebyen 2 (planID 01202108, ikrafttredelsesdato 09.03.2023) ble det oppdaget en ustabil blokk ved sprengningsarbeid. Se punkt 2 i figur lenger nedenfor.

Det ble gjort ingeniørgeologisk befaring av området, og på tre steder i øvre del av planområdet ble det observert stabilitetsutfordringer (*Ingeniørgeologiske vurderinger Briskebyen*, 6.6.2024, Asplan Viak). I samråd med ingeniørgeologene og kommunen ble det gjort ny vurdering av veglinje med påfølgende justering av tomter/boligformål, lekeareal mm. Formålet med endringene, ut over sikkerhetsaspektet, er å sterkt redusere behov for å sprengre – beregninger viser besparelse på ca. 1000 lastebillass ved justering av enkelte planformål.



Figur 3. Oversiktskart fra rapporten viser de tre observerte områdene med potensielt ustabile bergpartier markert med røde punkter. 1) Avløst flak, 2) Avløst blokk og 3) Avløst større bergparti. NB! Inntegnet veg i grått er ikke siste versjon av ny trase. Sorte linjer viser avgrensning av gjeldende planformål.

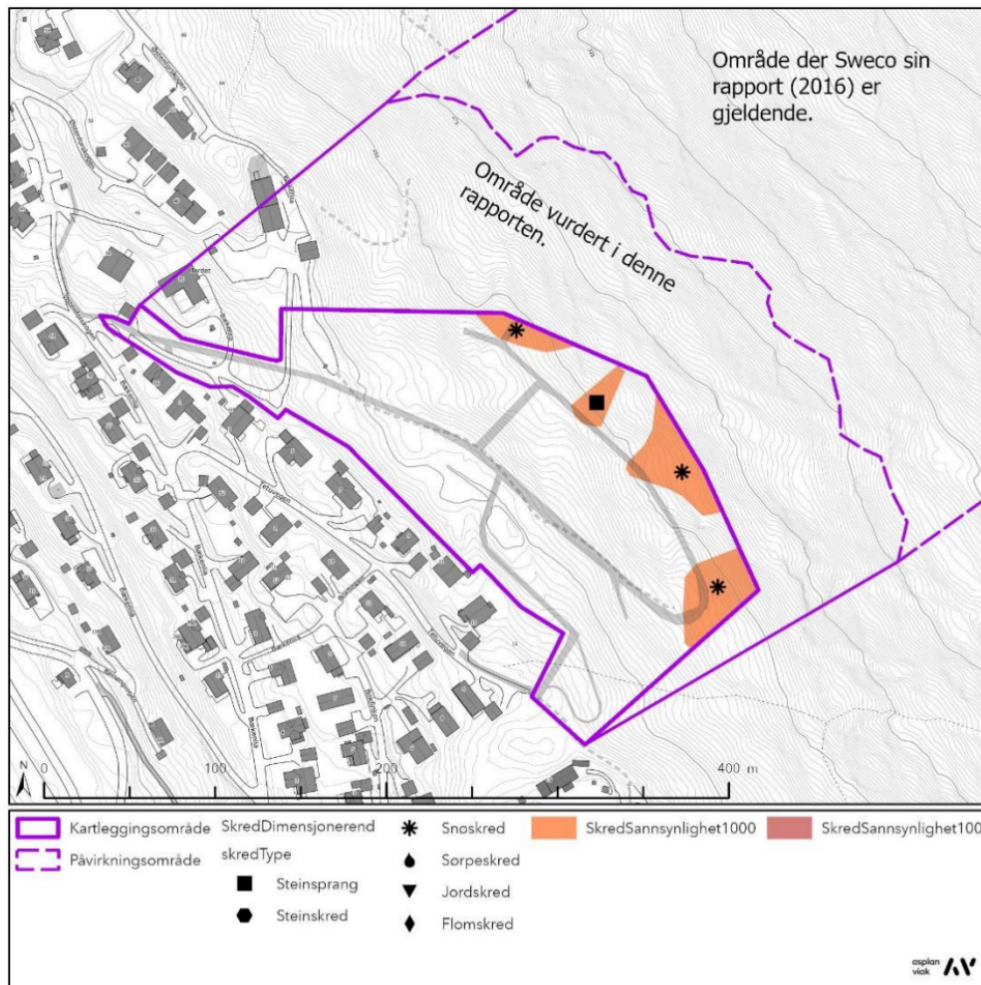
## Skredfare

I samme tidsrom (vår 2024) ble det gjennomført hogst av et større område parallelt med nordlig avgrensning av planområdet, på naboeiendom. Tidligere utredning (Sweco, 2016) av skredfare konkluderte med at skogsbeltet i fjellsiden er en forutsetning for at boligformål i Briskebyen 2 kan tilfredsstille lovverkets krav til sikkerhet mot skred i klasse S1 og S2.

Hogstfeltet ligger i faresone for skred og har restriksjon mot nye skogsbilveger og flatehogst før skredfare «er utredet og tatt hensyn til» jf. kommuneplanens bestemmelse § 2.6.4. Siden dette ikke var gjennomført ble det gjort en ny skredfarevurdering (*Skredfarevurdering Briskebyen*, 31.05.2025, Asplan Viak). Rapporten viser konsekvenser av nevnte hogst for planområdet, dette har blitt hensyntatt i forslaget til endring av plan.

Det er nå 4 felt med faresone 1/1000 (3 snøskred og 1 flomskred som dimensjonerende type) i øvre del av planområdet – inn i det som i gjeldende plan er regulert til boligformål. Tiltak som iht. TEK17 faller inn under sikkerhetsklasse S2 (bolighus ol) kan ikke plasseres innenfor

faresone 1/1000 uten sikkerhetsreduserende tiltak (rapporten viser til 8 tiltak som kan utføres for å redusere faresoner). Som følge av både skredrapport og ingeniørgeologisk rapport er deler av boligformål i øvre del foreslått tatt ut.



Figur 4. Faresonekart (Asplan Viak, 2024). Røde felt viser faresone 1/1000.

Som følge av nødvendig reduksjon av byggeformål er det gjort en vurdering av alle tomter innenfor planområdet, både i avgrensing, type bebyggelse og antall enheter.

I gjeldende reguleringsplan er det krav om ny atkomstveg fra Vassfarvegen til planområdet. Denne koplingen er nå tilpasset og regulert inn som bestemmelsesområde (innenfor planområdets avgrensing).

Våren 2026 gjennomførte kommuneadministrasjon flere nye befaringer i planområdet. Hensikt med befaringene var å ta stilling til innkommet innspill under høring av endringsforslag november 2025 og kvalitetssikre alle regulerte tomter og adkomstveier. Det viser seg at det er behov for flere mindre justeringer enn det som fremkommer av Asplan Viak AS sin utkast av planendringen. Flere tomter har regulert innkjørsel på veldig bratt terreng. I praksis er noen av

regulerte innkjørsler ikke gjennomførbare. Derfor foreslår kommuneadministrasjon at det gjøres noen justeringer for å sikre at alle tomter får så gode løsninger for adkomst og utnyttelse av tomteareal som mulig. Disse endringene er også beskrevet videre i saksfremlegget.

#### **Overordnet plan:**

Overordnet plan er kommunedelplan Nesbyen vedtatt den 13.08.2015 (planID 00201201). Planområde Briskebyen 2 har i kommunedelplan Nesbyen arealformål «eksisterende bolig», område B4.

Planbestemmelser:

#### *B4 Østenforskogen*

*Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger eller terrasseleiligheter. Ny bebyggelse må tilpasses terrenget. Utnyttingsgrad avklares i reguleringsplanen.*

#### *Rekkefølgekrav:*

*Areal til leikeplasser, friområder og gang/sykkelveger innenfor området skal framgå av reguleringsplanen og være etablert før igangsetting av boligbygging.*

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Endringen vil legge til rette til at det kan bygges veier og opparbeides tomter på stabil grunn. Dette vil åpne for at kommunen kan selge tomter og dekke sine investeringskostnader. Gjennomføring av plan vil føre til at det bygges flere boliger i Nesbyen og flere beboere i kommunen. Dette vil påvirke kommunens inntekter på en positiv måte.

#### **Miljøkonsekvenser:**

##### *Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12*

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

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

Endringen omfatter justering av veitrase og endring av noen tomtegrenser i et regulert boligområde. 3 boligområder øverst i planområde fjernes fra plan.

Ca 5,3 da nordøst i planområde omfattes av interesseområde for nær truet art Apollosommerfugl (*Parnassius apollo*) i naturbase fra Miljødirektoratet. Etter at de 3 øverste boligområder fjernes fra plan i denne endringen, er det ingen planlagt bebyggelse i det aktuelle området.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Administrasjonen kan ikke se at denne planendringen vil ha negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

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

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

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

### **Høring**

Saken ble sendt på høring til berørte naboer og grunneiere i brev den 07.11.2025 med høringsfrist den 24.11.2025. Det har kommet uttalelse til grunneier gnr. 79/241 og gnr. 79/242 Endre Rustand. Det heter i uttalelsen:

*I forbindelse med ny reguleringsplan for Briskebyen 2 er det gjort endring i plassering av lekeplass. Der deler av lekeplassen nå er plassert, ligger vei/avkjørsel til GNR 79 BNR 241. Dette er et gårdsbruk med et høyere transportbehov enn et vanlig bolighus. Det er viktig at kurvaturen i avkjørselen ikke blir noe dårligere enn den var før utbygningen og at den tilsvarer Landbruksvei Klasse 2 eller 3.*

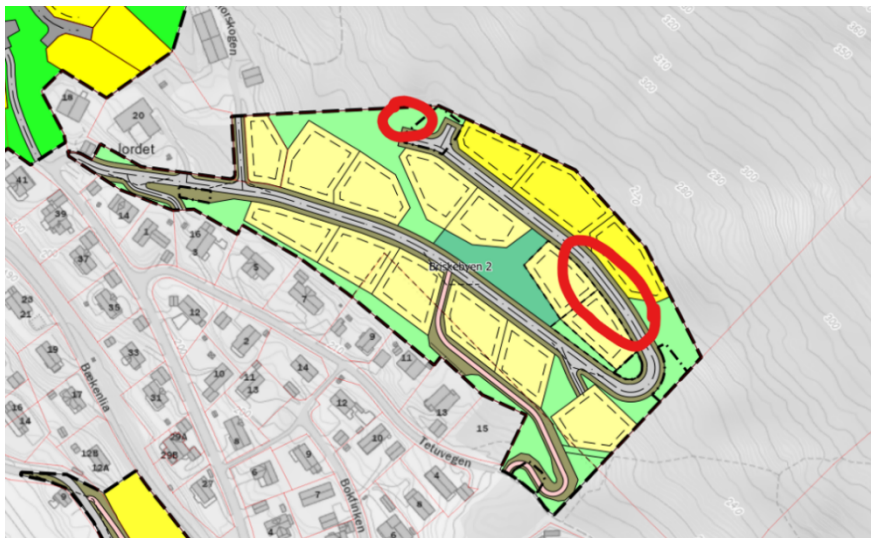
Se administrasjonens vurdering av uttalelsen lenger nedenfor i saksfremlegget.

Administrasjonen ser ikke at regionale interesser er berørt i saken. Saken gjelder bare mindre justeringer innenfor planområdet. Nesten hele planområde eies av kommunen selv.

## Vurdering:

### Justering av veglinje V1 og påkobling mot Vassfarvegen

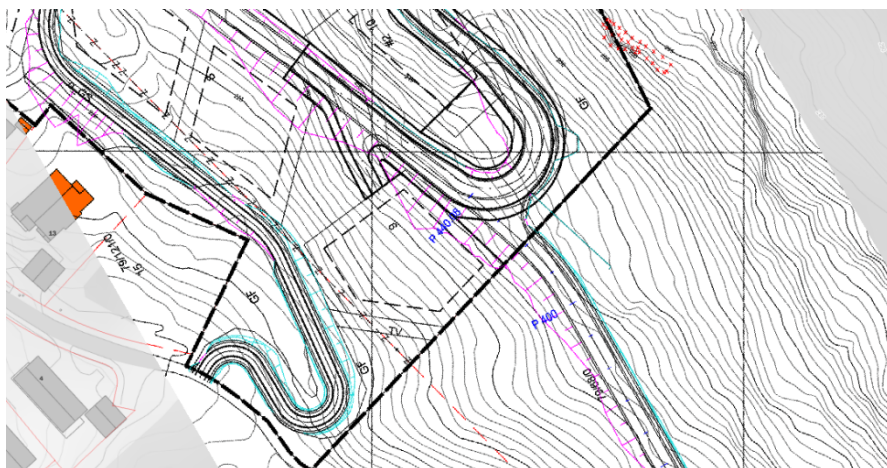
Iht. ingeniørgeologiske utredninger er V1 justert i sving, linje og lengde i øvre del av planområdet. Justeringene medfører at man unngår potensielt ustabile partier slik at de får ligge urørt, man unngår unødvendig sprengningsarbeid slik at det gjøres store besparelser i massetransport og naturinngrep, og vegen reguleres kun i nødvendig lengde. Snuhammer flyttes mot VA-trase, denne traseen kan opparbeides som grønnstruktur/sti med trapp for gangmulighet mellom øvre og nedre del av planområdet. Det er også mindre heldig å ha boligformål på hovedtraséer for VA, denne foreslås nå som grønnstruktur.



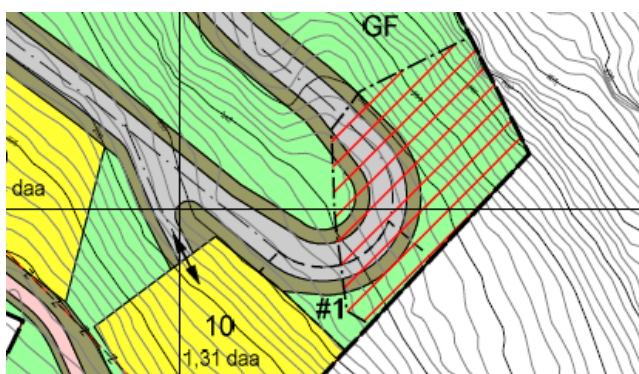
Figur 5. Gjeldende detaljreguleringsplan med røde avmerkede områder der vegtrase V1 er fjernet/justert for å unngå sprenging.

Østre sving i planområdet er justert opp mot ny påkobling av atkomstveg til Vassfarvegen. Det vurderes som en oversiktlig og tydelig trafikal løsning at atkomstveg kommer inn i nedre del av sving og danner en naturlig hovedveg gjennom hele området. Dette henger også sammen med at boligformål i øvre del er vesentlig redusert, og hoveddel av trafikk nå vil komme fra nedre del av planområdet. I plankart og bestemmelser er dette lagt inn som bestemmelsesområde #1 med bestemmelse:

*Innenfor bestemmelsesområde #1 kan atkomst fra øst/Vassfarvegen knyttes til V1.*



Figur 6. Utsnittet viser skisse av hvordan ny atkomstveg fra Vassfarvegen kan koples på V1 i planområdet (NB! Skissen viser ikke siste versjon av justerte linjer ellers).



Figur 7. Utsnittet viser bestemmelsesområde #1 der ny atkomstveg kan etableres.

### Boligformål og grønnstruktur

Som følge av justering av veg, ivaretaking av terreng og nye faresoner for skred foreslås det enkelte endringer i boligformålene. Se kartskisse nedenfor.



Figur 8. Gjeldende plan. Forslag til endringer

Områder B1-B3 fjernes grunnet kartlagt skredfare i området. Tomter 10- 12 justeres noe. Lekeplass flyttes fra nåværende plassering ned for tomter 11-12 til østre del av planområdet. Veitrase justeres som beskrevet ovenfor.

### Veitraseen i vest av planområde og veisving fra vei V1 til eiendom gnr. 79/241

Eksisterende adkomst til gnr. 79/241 (eid av Endre Rustand) går via en noe slakere veisving enn regulerte veisving mot eiendommen.

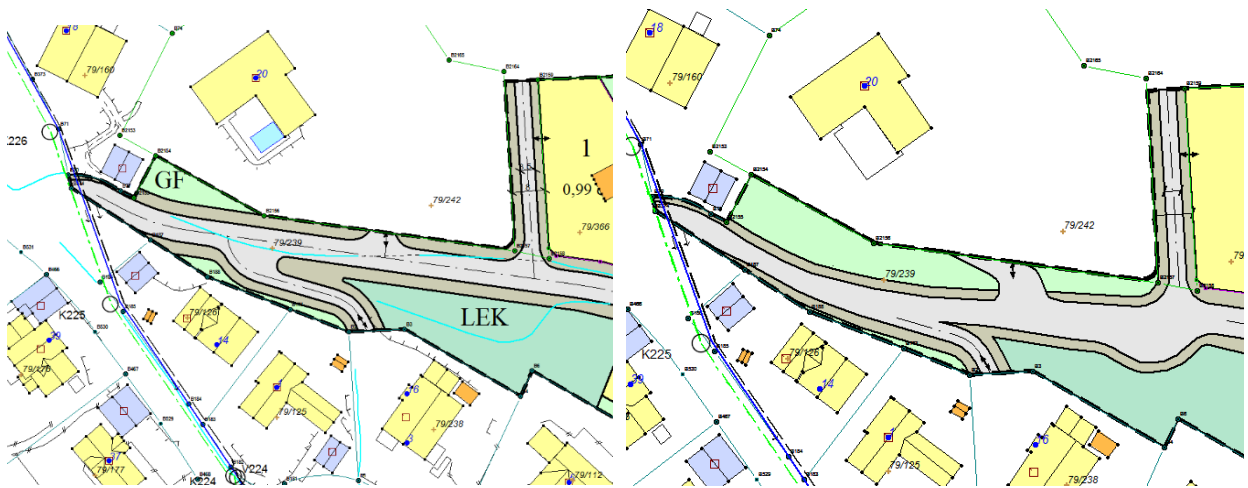
Sett i fra veiprofil er strekning vei V1 prosjektert med 10% helning forbi svingen. Sidevei går videre oppover bakken mot eiendom gnr. 79/241. I reguleringsplanen er veisving prosjektert med ca 8 m radius. Krav til minste radius for landbruksvei klasse 2 er 20 m. For landbruksvei klasse 3 er minste svingradius 10 m. Veien er i tillegg ganske bratt.

Eksisterende situasjon er imidlertid noe forskjellig fra reguleringsplankart for området. Veien er bygget slik at det er lett å svinge inn til eiendom gnr. 79 bnr. 241 og 242.



Figur 9. Ortofoto av området (2025). Sving inntil gnr. 79 bnr. 241 og 242

Administrasjonen anbefaler at vei i reguleringsplankart justeres mer i samsvar med eksisterende situasjon og slik at det sikres stor nok svingradius inn til gnr. 79 bnr. 241 og 242. Regulerte lekeareal utvides mot øst for å sikre stor nok areal til ny lekeplass. Se kartskisse nedenfor.



Figur 10. Til venstre – gjeldende situasjon. Til høyre - forslag til endring av veikurvatur i den østlige delen av planområdet

### Andre endringer

Etter befaringer vinter-vår 2026 oppdaget administrasjonen også at det er flere tomter med regulerte innkjørsler som er i praksis ikke gjennomførbare på grunn av bratt terreng. Derfor er det behov å endre regulerte innkjørsler til flere tomter, bl. a. tomter 2, 3, 4, 9 og 11. Innkjørsel til tomt 9 flyttes til nedsiden av tomta (vist med rød pil nr. 3 i skisse nedenfor). Tomt 11 trenger en ny adkomstvei nedenfra. Tomter 1, 2, 3 og 4 kan få innkjørsler via samme ny adkomstvei (vist med rød pil nr. 1 i skisse nedenfor) som starter ved tomter 1. og 2, da det ikke er mulig å anlegge ny vei til tomter 2, 3 og 4 (vist med rød pil nr. 2 i skisse nedenfor) direkte fra hovedveien grunnet bratt terreng. Se kartskisse nedenfor.

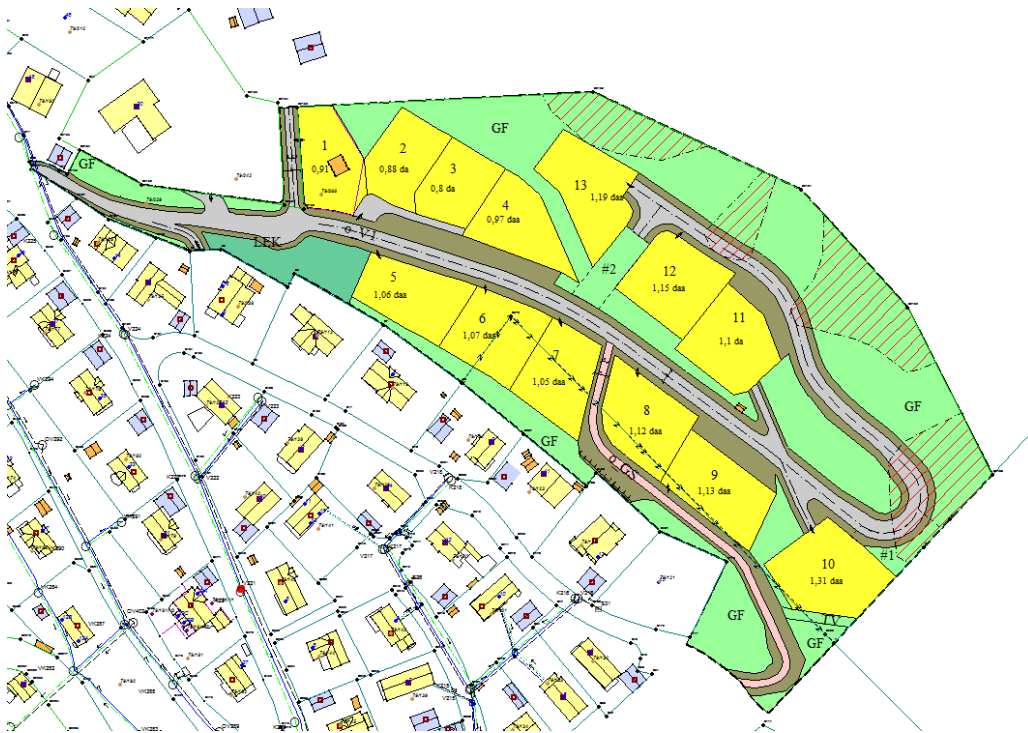


Figur 11. Forslag til endring av reguleringsplankart

## Oppsummert forslag til endringer

Følgende endringer foreslås:

- B1-B3 og T10 er tatt ut. B1-B3 pga terrengbeskaffenhet/skredfare, T10 blir svært smal/trang i svingen
- T11 er flyttet mot T12 da T11 blir svært bratt og smal terrenget tatt i betraktning
- Mellom T12 og T13 er det lagt inn grønnstruktur/passasje i VA-trase. Dette sikrer at VA-trase ikke ligger på privat grunn, samt at det er en fin grønn kobling for beboere
- T 13 er justert i form og avgrensing som følge av omlagt snuhammer
- T2-3 er noe justert i form og avgrensing og delt i tre tomter
- T5 har blitt justert ift. ny lekeplass
- Formålgrensener mellom T5, 6 og 7 er justert.
- Lekeplass er flyttet vest for T5. Her er det flatere og mer trafikksikkert. Eksisterende avsatt lekeareal er lite gjennomførbart til formålet
- I tillegg er nederste del av gang- og sykkelveg er noe justert ift behov for overflatevannshåndtering.
- Regulerte innkjørsler til tomter T2, T3, T4, T9 endres som vist i skisse nedenfor
- Det reguleres inn ny adkomstvei til tomt T11 som vist i skisse nedenfor
- Det reguleres inn felles adkomstvei til tomter T1, T2, T3 og T4
- Tomtegrense mellom tomter T1 og T2 justeres som vist i skisse nedenfor



Figur 12. Forslag til endring av plankart

## **Lekeareal**

Lekeareal i gjeldende plan er på 1,7 daa. Arealet tilfredsstillter ikke krav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealet er i all hovedsak en bratt skråning/svaberg. Med justering av veg/boligformål er det enda mindre egnet slik det ligger.

Nytt lekeareal er foreslått lengst vest i planområdet. Her vil det være minimalt med trafikk da atkomstveg fra vest stenges. Arealet er relativt slakt og med fine flate partier, og det er avsatt ca. 905 m<sup>2</sup> til formålet. Innenfor dette arealet vil det være gode muligheter til å etablere en funksjonell lekeplass med apparater ol. samt god mulighet for universelt utformet tilkomst inn i området.

Bestemmelser for lekeareal:

*Atkomst og sittemøblement skal etableres med grunnlag i prinsipper om universell utforming. Det skal min. etableres sandkasse og huskestativ for små barn samt sitteplass m/bord for voksne. Det skal være fast dekke (stein, asfalt o.l.) for tilkomst for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Det er ellers tillatt med installasjoner som fremmer lek og bevegelse for barn. Det er tillatt med skjermet belysning.*

## **Hensynsoner og bestemmelsesområder**

### Bestemmelsesområde #2, Anlegg- og riggområde

Sonen tas bort da den ikke lenger har noen hensikt slik den er plassert. Erstattes med bestemmelse:

*Midlertidig rigg og massehåndtering skal skje på areal avsatt til boligformål.*

### H410 1-5, Infrastruktursone/Overvannshåndtering

Sonene tas bort da de ikke lenger stemmer med plan eller terreng. Erstattes med bestemmelse:

*Tiltak for overvannshåndtering kan ligge innenfor all grønnstruktur.*

### Skred

Nye soner 1/1000 legges inn i plankart med tilhørende bestemmelse:

*Sonen er inntegnet i tråd med rapport fra Asplan Viak AS (Skredfarevurdering Briskebyen, 31.05.2025, Asplan Viak), og viser faresone 1/1000. Innenfor sonene er det ikke tillatt å etablere bebyggelse.*

### Bestemmelsesområde #1

Innenfor området skal det etableres atkomst til Briskebyen 2 fra Vassfarvegen.

#### **Vurdering om endringen oppfyller vilkår i plan- og bygningsloven § 12-14**

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd at kommunen kan treffe vedtak om endringer i reguleringsplan der følgende tre vilkår er oppfylt:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
2. Endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen.
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I medhold av kommunens delegeringsreglement er denne myndigheten delegert til rådmannen, jf. pbl. § 12-14 fjerde ledd.

#### *Vurdering av vilkår 1*

Det er ingen andre eiere i planområdet enn Nesbyen kommune og privat eier av tomt 1. Hoved endring i plankart er at boligområdene B1-B3 øverst i planområdet fjernes. Dette vil ikke berøre interesser av beboere som har sine boliger ned for planområdet. Ellers, er det knapt noen andre naboer til planområdet. Derfor kan kommunen vurdere å la være kjøre full prosess planendring med 6 ukers høring i hht plan- og bygningslovens §12-10, men gjøre endringen som en endring som ikke krever offentlig ettersyn. Slike «mindre» endringer kan gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14.

Endringen gjelder delvis endring av veitrase, fjerning av regulerte boligområder øverst i planområdet og noen andre justeringer. Det åpnes for tomannsboliger i alle resterende boligområder. I områder 6-9 åpnes det for flermannsboliger.

Det åpnes også at i sving adkomstveien lengst øst i planområdet kan veien kobles til Vassfarvegen. Planbestemmelser tilpasses tilsvarende.

Foreløpig er det bare tomt 1 som er eid av privat person. Alt annet i planområdet eies av kommunen.

Administrasjonen kan ikke se at endringen vil påvirke gjennomføringen av planen i noen større grad, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Administrasjonen vurderer at det første vilkåret er oppfylt.

### Vurdering av vilkår 2

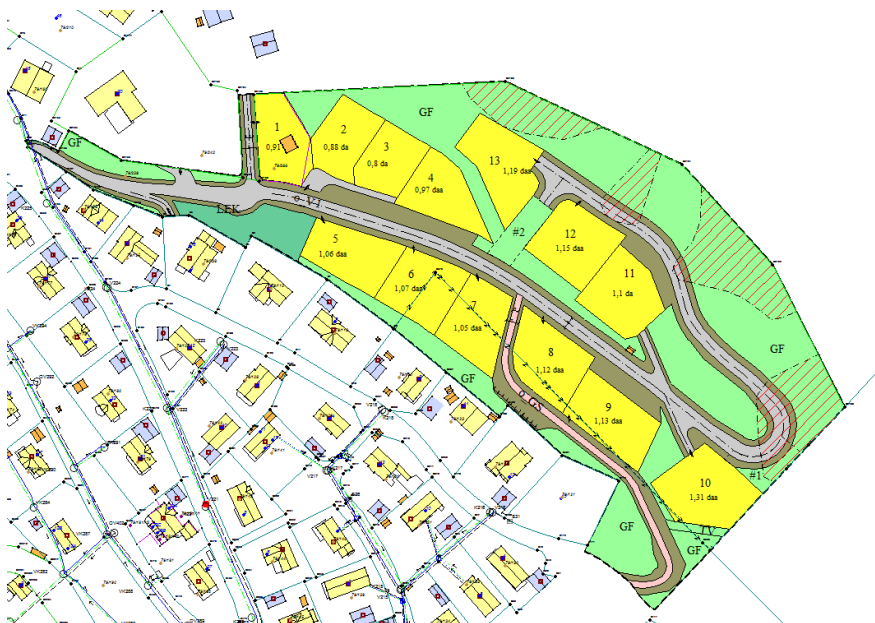
Hoveddrammene i planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Administrasjonen vurderer at endringen (se omfang av endringen under vurdering av vilkår 1 ovenfor) går ikke ut over hoveddrammene i planen. Det andre vilkåret er oppfylt.

### Vurdering av vilkår 3

Ca 5,3 da nordøst i planområde omfattes av interesseområde for nær truet art Apollosommerfugl (*Parnassius apollo*) i naturbase fra Miljødirektoratet. Etter at de 3 øverste boligområder fjernes fra plan i denne endringen, er det ingen planlagt bebyggelse i det aktuelle området.

Administrasjonen vurderer at endringen ikke vil berøre viktige natur- eller friluftsområder. Det tredje vilkåret er oppfylt.

### Endringer i plankart



Figur 13. Forslag til endret plankart

Plankart endres som vist i kartskisse ovenfor.

### Endring i bestemmelser

Planbestemmelser endres slik det fremgår av saksfremlegget og som vist i vedlegg «Bestemmelser – Før og etter» og «Bestemmelser – Briskebyen 2\_endret».