

Oppdragsgiver: Nesbyen Kommune  
Oppdragsnavn: VVA Briskebyen  
Oppdragsnummer: 637312-14  
Utarbeidet av: Judith Aakre  
Oppdragsleder: John-André Egeli  
Dato: [Velg dato]  
Tilgjengelighet: Velg et element.

# Notat Mindre endring - Detaljreguleringsplan Briskebyen 2

Versjonslogg:

VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS
01	06.06.24	Mindre endring Briskebyen 2	JA	Initialer

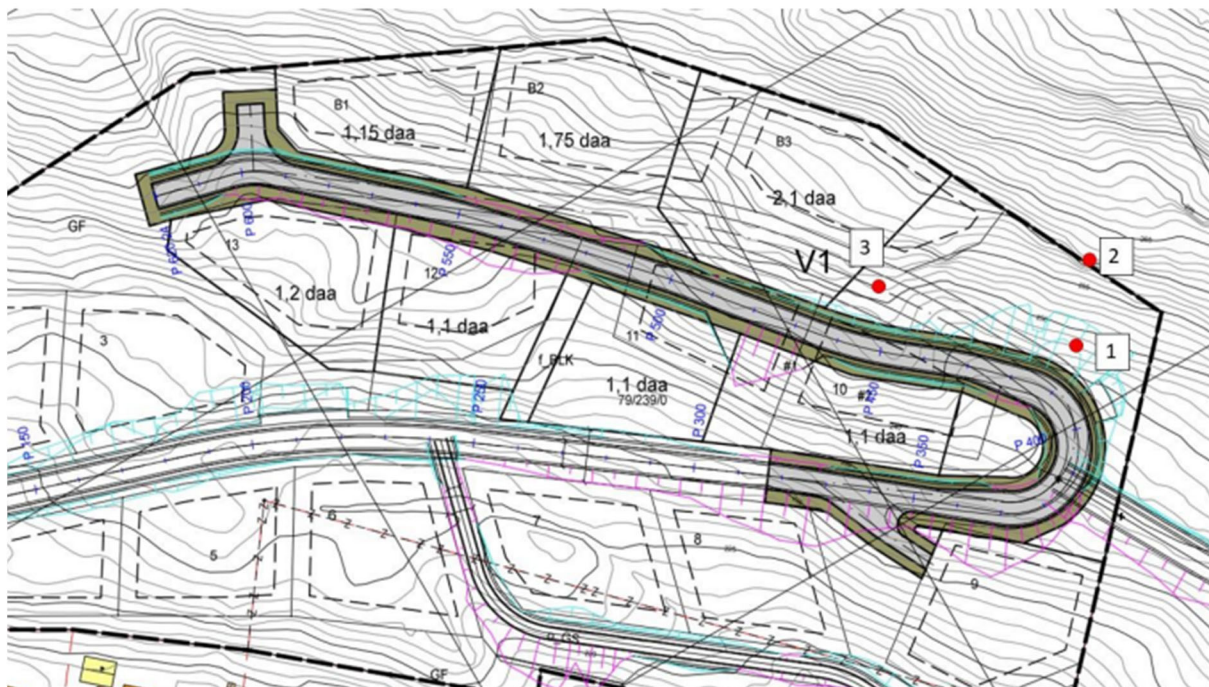
## 1. Bakgrunn og formål

I forbindelse med etablering av infrastruktur iht. detaljreguleringsplan Briskebyen 2 (planID 01202108, ikrafttredelsesdato 09.03.2023) ble det oppdaget en ustabil blokk ved sprengningsarbeid (punkt 2 i figur 1).

### Ingeniørgeologiske vurderinger

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.



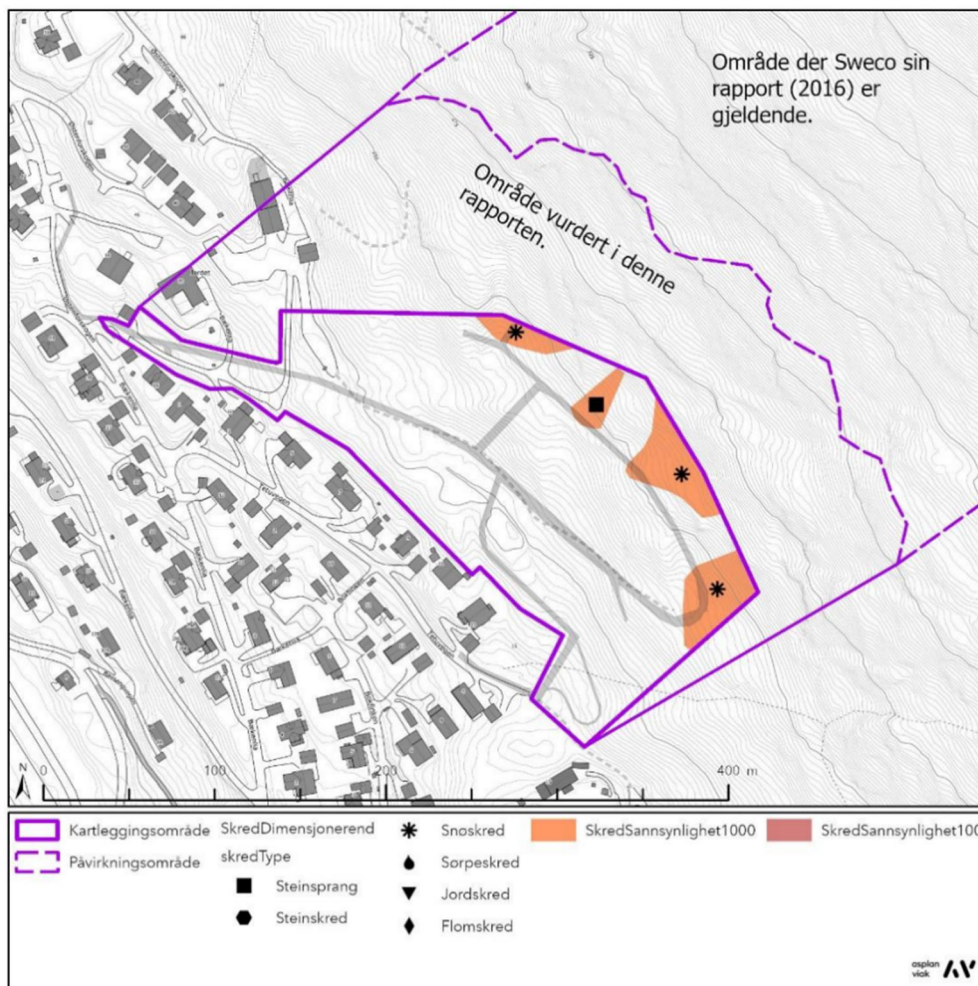
Figur 1: Oversiktskart fra rapporten viser de tre observerte områdene med potensielt ustabile bergpartier markert med røde punkt. 1) Avløst flak, 2) Avløst blokk og 3) Avløst større bergparti. NB! Inntegnet veg i grått er ikke siste versjon av ny trase. Sorte linjer viser avgrensning av gjeldende planformål.

## Skredfarevurdering

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 sikkerhetsreducerende 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. Se punkt i kap. 2.



Figur 2:  
Faresonekart  
(Asplan Viak,  
2024). Røde felt  
viser faresone  
1/1000.

## Gjeldende plan

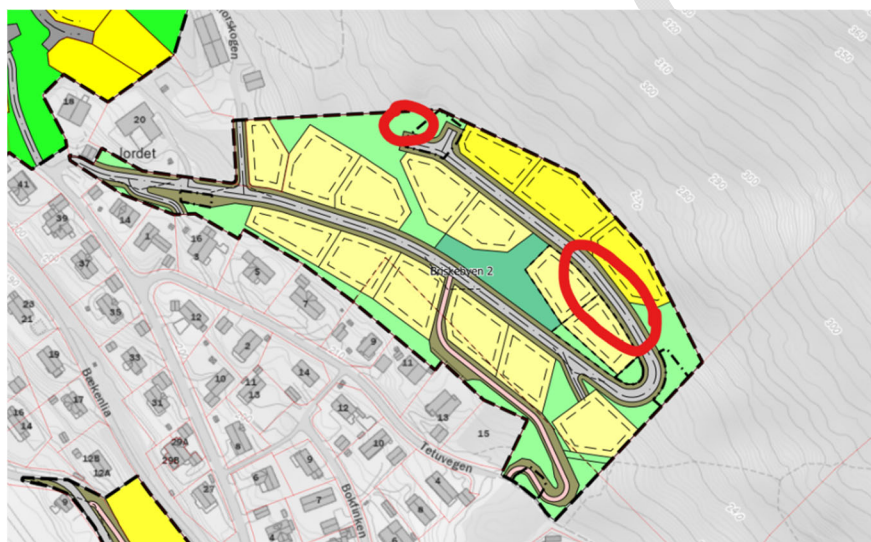
Som følge av nødvendig reduksjon av byggeformål er det gjort en vurdering av alle tomter innenfor planområdet, både i avgrensning, type bebyggelse og antall enheter.

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

## 2. Endringer i plan

### 2.1. 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 (se punkt 2.2).



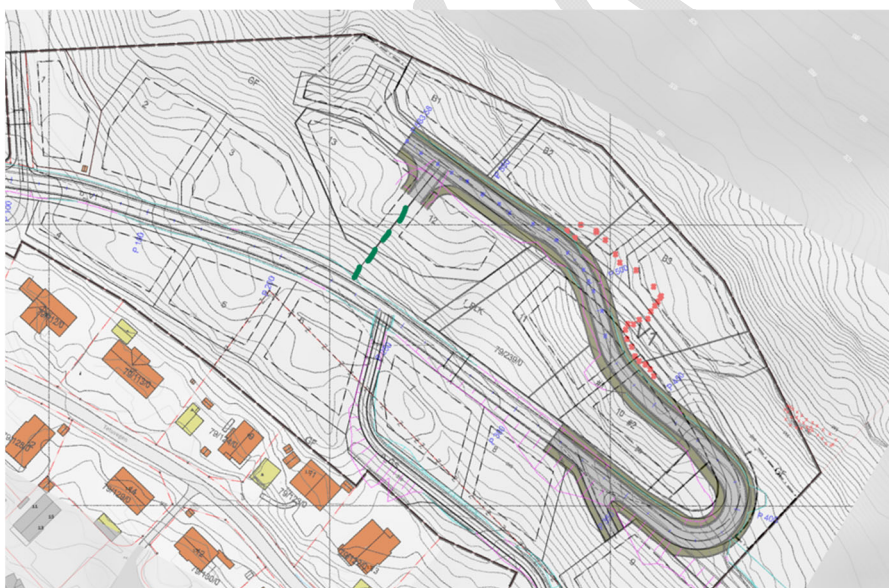
Figur 3: Gjøldende detaljreguleringsplan med røde avmerkede områder der vegtrase V1 er fjernet/justert for å unngå sprengning.



Figur 4: Bilde fra østre sving viser rensket svaberg som delvis er boligformål i gjøldende plan.



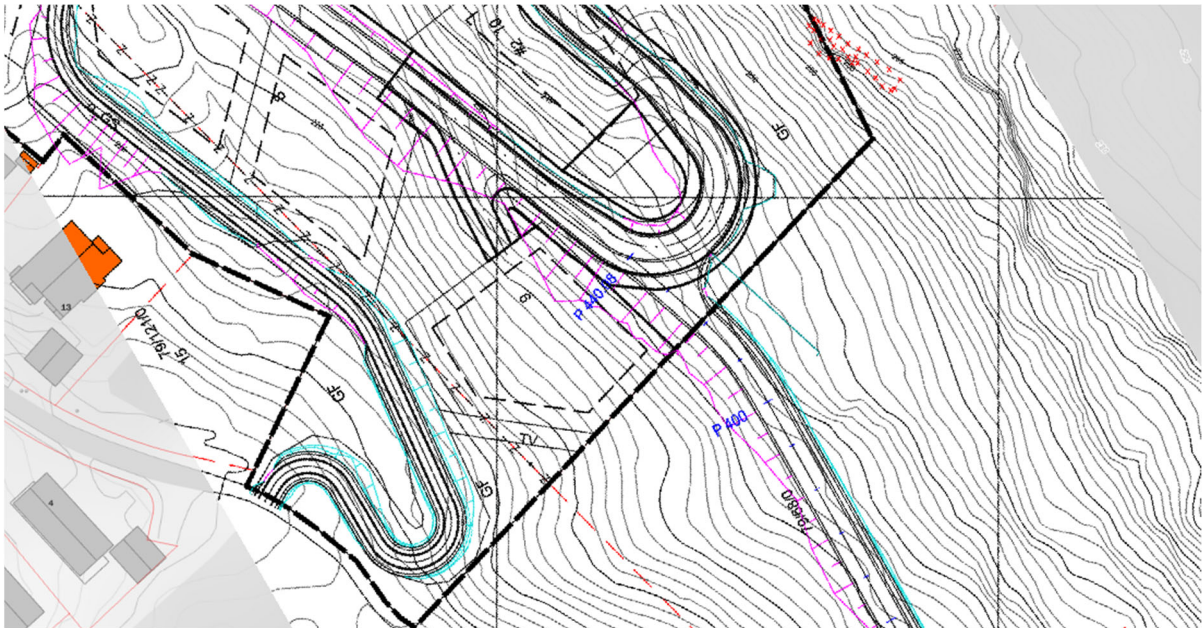
Figur 5: Bildet viser potensielt ustabil parti som bør ligge, dette er regulert til boligformål i gjeldende plan.



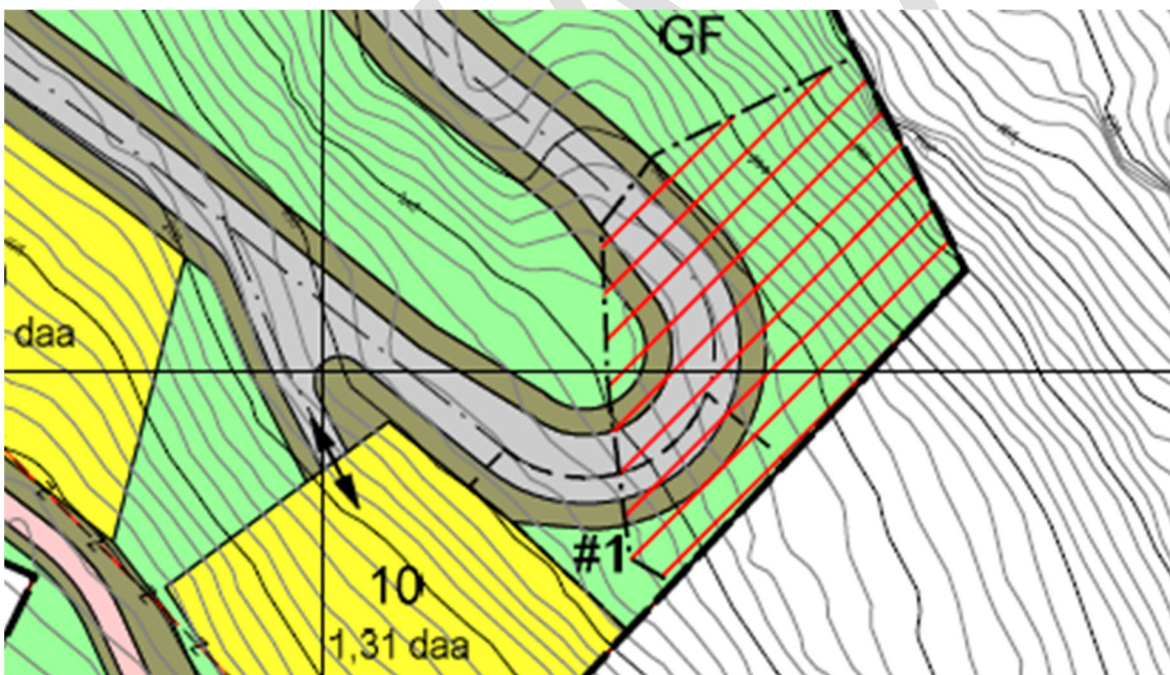
Figur 6: Forslag til justert vegtrase vist med grått formål (kjøreveg og annen veggrunn). Gjeldende planformål vist med sorte streker i bakgrunn. Røde prikker viser observerte potensielt ustabile partier. Ny plassering av snuhammer korresponderer med etablert VA-trase mellom øvre og nedre del av vegen (grønn stippet linje).

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 knyttes til V1.*



Figur 7: 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 8: Utsnittet viser bestemmelsesområde #1 der ny atkomstveg kan etableres.

## 2.2. Boligformål og grønstruktur

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



Figur 9: Gjøldende plan. Følgende endringer foreslås:

- B1-B3 og T10 er tatt ut, den blir trang og liten i svingen
- T11 er flyttet mot T12 da T11 blir svært bratt og smal
- Mellom T12 og T13 er det lagt inn grønstruktur/passasje i VA-trase
- T13 er justert i form og avgrensing som følge av omlagt snuhammer
- T2-3 har også blitt noe justert i form og avgrensing og delt i tre tomter
- T4 har blitt justert ift. lekeplass
- Formålgrensner mellom T4,5 og 6 er justert.
- I tillegg er nederste del av gang- og sykkelveg er noe justert ift behov for overflatevannshåndtering.



Figur 10: Forslag til justert plan, alternativ 1.

Terrenget er stedvis svært bratt og krever noen endringer og spesielt tilpassede bygg/trappede bygg for å ta opp terrenget.

Justeringene som foreslås medfører at antall enheter reduseres dersom det skal være boligtyper som i gjeldende plan. Dersom gjeldende plan maksimalt utnyttes gir den rom for 35 enheter, hvorav 18 er leiligheter i B1-B3.

I forslag til endret plan vil det med gjeldende bestemmelser være rom for maksimalt 9 eneboliger og 3 ene- eller tomannsboliger - totalt 15 enheter.

Det vurderes at:

- Samtlige nye tomter kan etableres med enten ene- eller tomannsbolig
- I tillegg kan det legges opp til mulighet for flermannsbolig (inntil 4 enheter per bygg) på T6, 7 og 8.
- Dette vil gi maksimalt 32 enheter i feltet.
- Tomteskille er vist som formålsgrenser (ikke juridiske tomtegrenser) og kan justeres
- For tomannsboliger foreslås BYA økt fra 25 til 30%.
- For flermannsboliger foreslås 35%BYA og 1 p-plass per enhet

## Byggegrenser

Det foreslås at interne byggegrenser tas ut av plankartet. Erstattes med bestemmelse:

*Mot formål annen veggrunn og lekeplass/grønnstruktur er det 2m byggegrense.*

Ut over dette gjelder vanlige regler i PBL §29-4.

### 2.2.1. Alternativ 2



Figur 11: Alternativt forslag til planendring, innenfor de gule delfeltene vil det være krav om felles situasjonsplan for fradeling og utbygging.

Boligformålet deles inn i delfelt (med unntak av T1) med krav om situasjonsplan som viser tomteinndeling og boligtyper. Tabell for mulige boligtyper, minste tomtestørrelse og min. antall enheter per felt:

Boligtype	Tillatt på felt	Min./maks. tomtestørrelse	Maks. BYA
<b>Enebolig</b>	Alle	750-1200	30%BYA
<b>Tomannsbolig</b>	Alle	800-1500	30%BYA
<b>Flermannsbolig (maks 4 enheter per bygg)</b>	F3, F4, F5, F7	1000-1500	35%BYA
<b>Rekkehus</b>	F3, F4	600 per boenhet	40%BYA

Dette alternativet gir mer fleksibilitet mtp at utvikling (salg) av tomter kan foregå over lang tid, og at markedet kan endre seg. Alternativet gir rom for flere enheter. Fordi delfeltene ligger med både vesentlig terrengforskjell og på rekke, vil det ikke være store konsekvenser for tilgrensende felt i planområdet mtp utsikt osv. Internt i felt vil situasjonsplan vise hvordan delfeltet skal utnyttes slik at det blir forutsigbart. Dersom kommunen først og fremst ønsker å raskt legge ferdige tomter ut for salg bør annen løsning heller velges.

### 2.3. 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. 930 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:

*Området skal benyttes til felles lekeplass. Atkomst og sitteplass 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 elles tillatt med installasjoner som fremmer leik og bevegelse for barn. Det er tillatt med skjermet belysning.*



Figur 12: Areal for ny lekeplass.

## 2.4. Hensynsoner og bestemmelsesområder

### 2.4.1. 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 boligformål.*

### 2.4.2. 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.*

### 2.4.3. 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.*

### 3. Vedlegg

- Forslag til revidert plankart
- Plan og profil V1
- Plan og profil ny atkomstveg
- Ingeniørgeologiske vurderinger Briskebyen, 6.6.2024, Asplan Viak
- Skredfarevurdering Briskebyen, 31.05.2025, Asplan Viak

UTKAST