

Nesbyen flomsikring

Detaljeregulering

Volumstudie

Bakgrunn for oppgaven

Intensjon

Tettstedet Nesbyen er flomutsatt, fra både Rukkedøla i nordvest og Hallingdalselva i nordøst. I august 2023 ble Nesbyen rammet av flom under ekstremværet «Hans». Store deler av områdene på Nesflata sto under vann, herunder også RV7 med av- og påkjøringsrampe til Nesbyen.

I etterkant av "Hans" har NVE i samarbeid med Nesbyen kommune startet på arbeidet med planlegging av flomsikringstiltak for Nesbyen sentrum. Det er besluttet at det skal bygges en flomvoll på Nesflata. Det er startet en prosess for detaljregulering av flomvollen, basert på et forprosjekt fra dr. Blasy – dr. Øverland Ingenieure GmbH. Reguleringsplanens hensikt er å redusere fare for flomskader på eksisterende bebyggelse og infrastruktur på Nesflata.

I forbindelse med reguleringen av flomvollen vil kommunen se på muligheten for omregulering av to tomter til kommunal tjenesteyting. Tanken er å styrke sentrumbebyggelsen og bygge ut kommunale boliger i forlengelse av eksisterende kommunal tjenesteyting. Oppgaven dreier seg primært om et volumstudie hvor man bygger videre på strukturen fra nabotomten som

tilpasser seg eksisterende bebyggelse og terreng.

Utgangspunkt

Kommunen foreslår 2 etasjer, med en utnyttelse av tomten på 25% BYA. Boligene er ment for beboere med nedsatt funksjonsevne, fysisk eller psykisk. Ute-oppholdsareal skal tilrettelegges for beboere, besøkende og ansatte.

Vi ser på to tomter markert med orange på plankartet under (tomt 1 og 2)

Tomt 1 (Syd):
Grunnflate ca.3.300m2
25% Utnyttelse = ca. 800m2

Tomt 2 (Nord):
Grunnflate ca. 2.000 m2
25% Utnyttelse = ca. 500m2

Tilnærming

Tomt 1 plasseres der det i dag er verdifull matjord. I tillegg til å være dyrkbar mark er også denne jorden spesielt god da den vil kunne oppta vann under flomsituasjoner og bidrar derfor til sikkerheten til

området rundt. Matjord har en samfunnsnyttig verdi, og nasjonale og kommunale føringer viser at det skal bevares for å sikre Norge sin motstandsdyktighet. Ved utbygging av denne tomten forutsettes det derfor at arealet med matjord blir reetablert på et annet område.

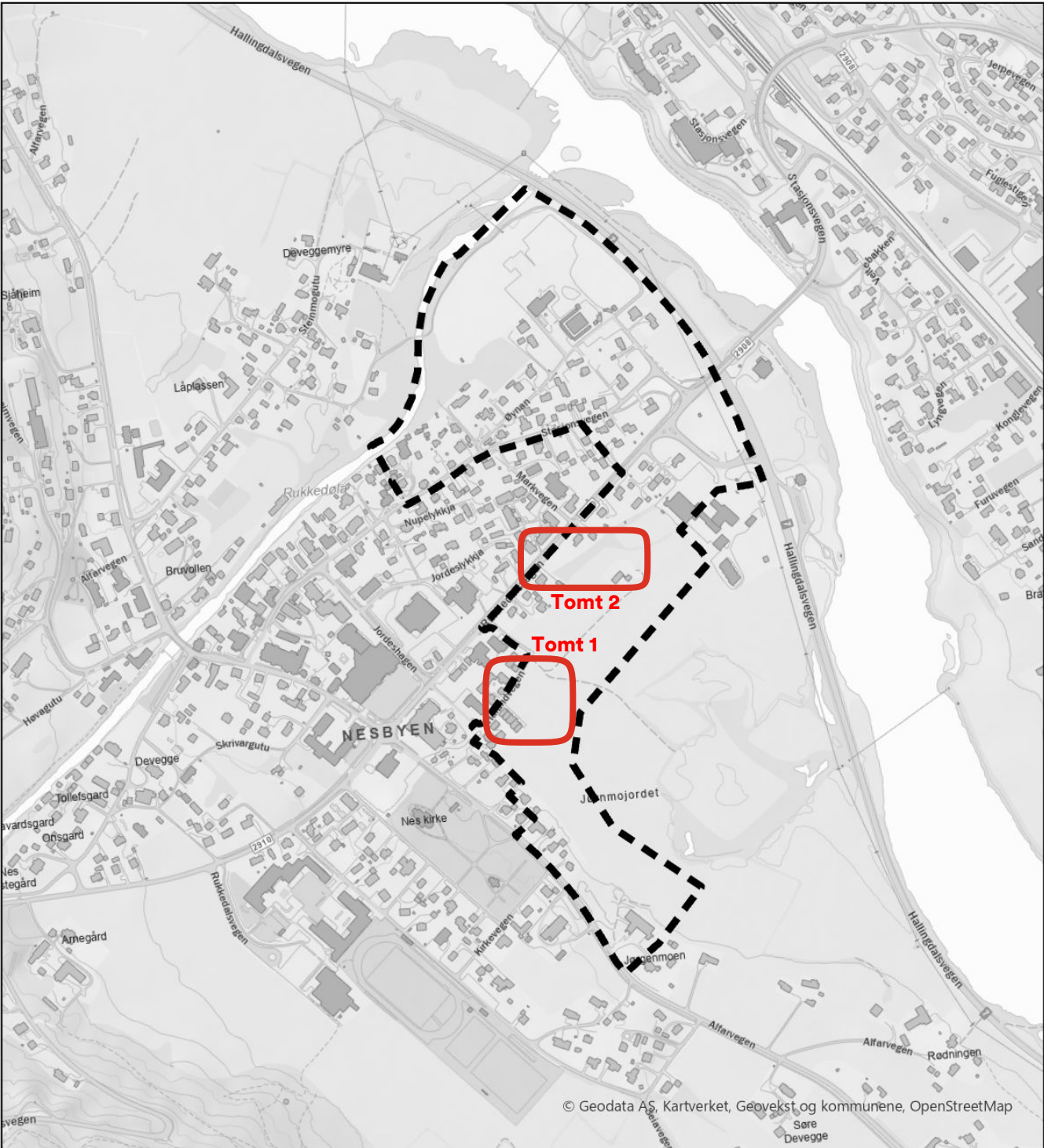
Tomt 2 legger seg utenfor området med matjord, men på en tomt med flere verdifulle trær. Ved utbygging av denne tomten forutsettes det at flest mulig trær bevares.

Volumstudiet

Volumstudiet viser bebyggelse på de to tomtene, med to variasjoner på tomt 1.

Et siste scenario som ikke er med i denne studien, men som vi anbefaler å undersøke, er om det finnes ytterlige alternative tomter for utbygging av kommunale boliger for både å kunne sikre et behov for kommunale boliger men også verne om verdifull matjord.

Lokasjon av tomtene på varslet planavgrensning:



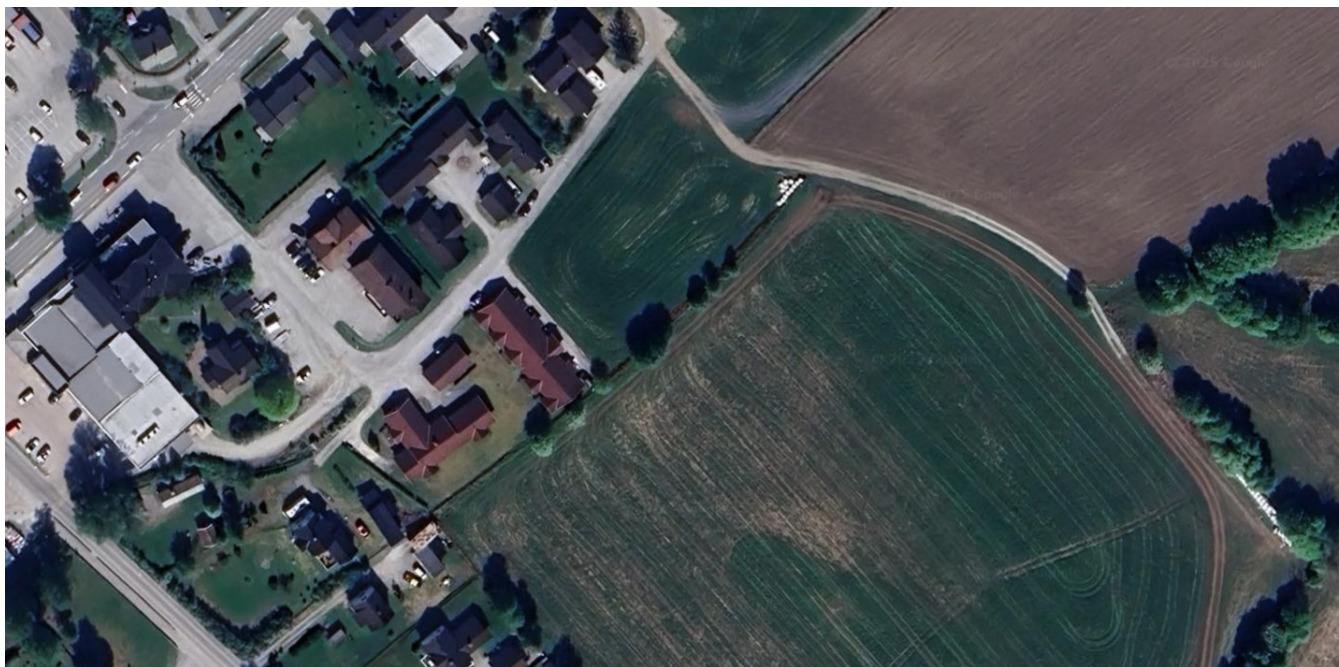
Scenario 00: Ingen bebyggelse: Tomten forblir matjord

BRA 0m²
BYA 0m²

Ingen bebyggelse

I Scenario 0 forblir tomtene ubebygde, som i dagens situasjon. Det er en rekke utfordringer ved å bygge ned god matjord, derfor skal et null alternativ i dette tilfellet vurderes. God matjord er ofte en begrenset ressurs. Utvikling på slike områder kan føre til tap av verdifull jord, noe som reduserer muligheten for matproduksjon i fremtiden. Økende befolkning og matbehov gjør at vi er avhengige av tilgjengeligheten av dyrkbar jord. Å bygge ned fruktbar jord kan dermed påvirke landets evne til å produsere mat, samtidig som det kan føre til økt forurensning, tap av biologisk mangfold og endringer i lokalt økosystem.

På flyfoto vises tomten i relasjon til sentrum, landbruk og elven.



Volumstudie 01: Kommunalboliger etableres på tomt 2

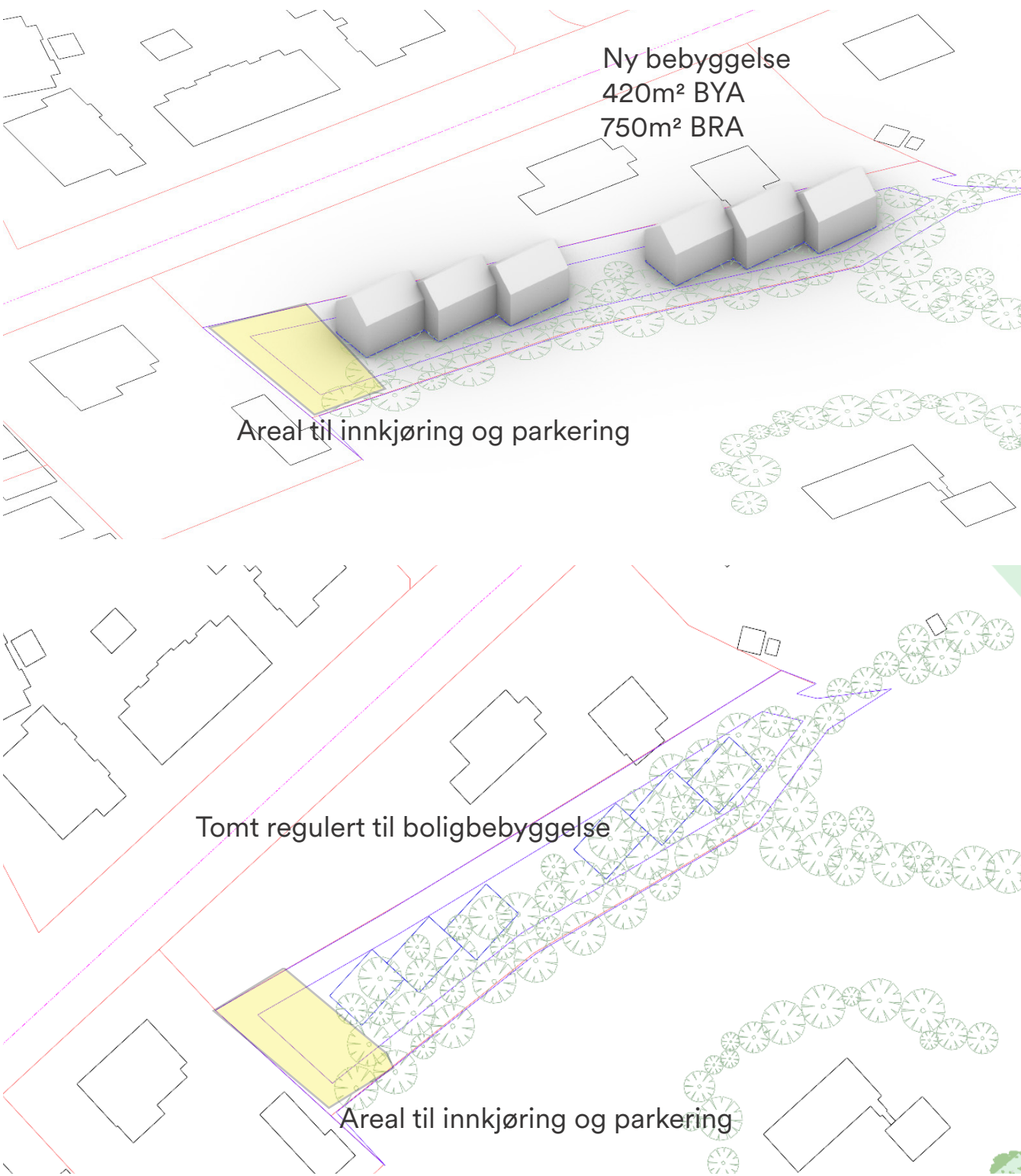
BYA 420 m²
BRA 750m²
6 boliger

Volumstudie 01 kan kombineres med Volumstudie 02 og Volumstudie 03

I Volumstudie 01 bebygges tomt 2 med kommunale boliger i en rekkehus typologi med forskutte volumer. Lengst vest på tomten er det tilrettelagt for overflateparkering og tilkomst med bil til tomten.

Takutformingen har referanse til eksisterende bebyggelse og tradisjonell arkitektur i området. Tomten er sentrumsnær med tilgang til sentrumsfunksjonene og egner seg derfor godt til formålet.

Tomten slik den fremstår i dag, rommer en mengde verdifulle trær, hvorav mange må bli fjernet for å oppnå ønsket utnyttelse. Ved utbygging av tomten skal man verne så mange trær som mulig.

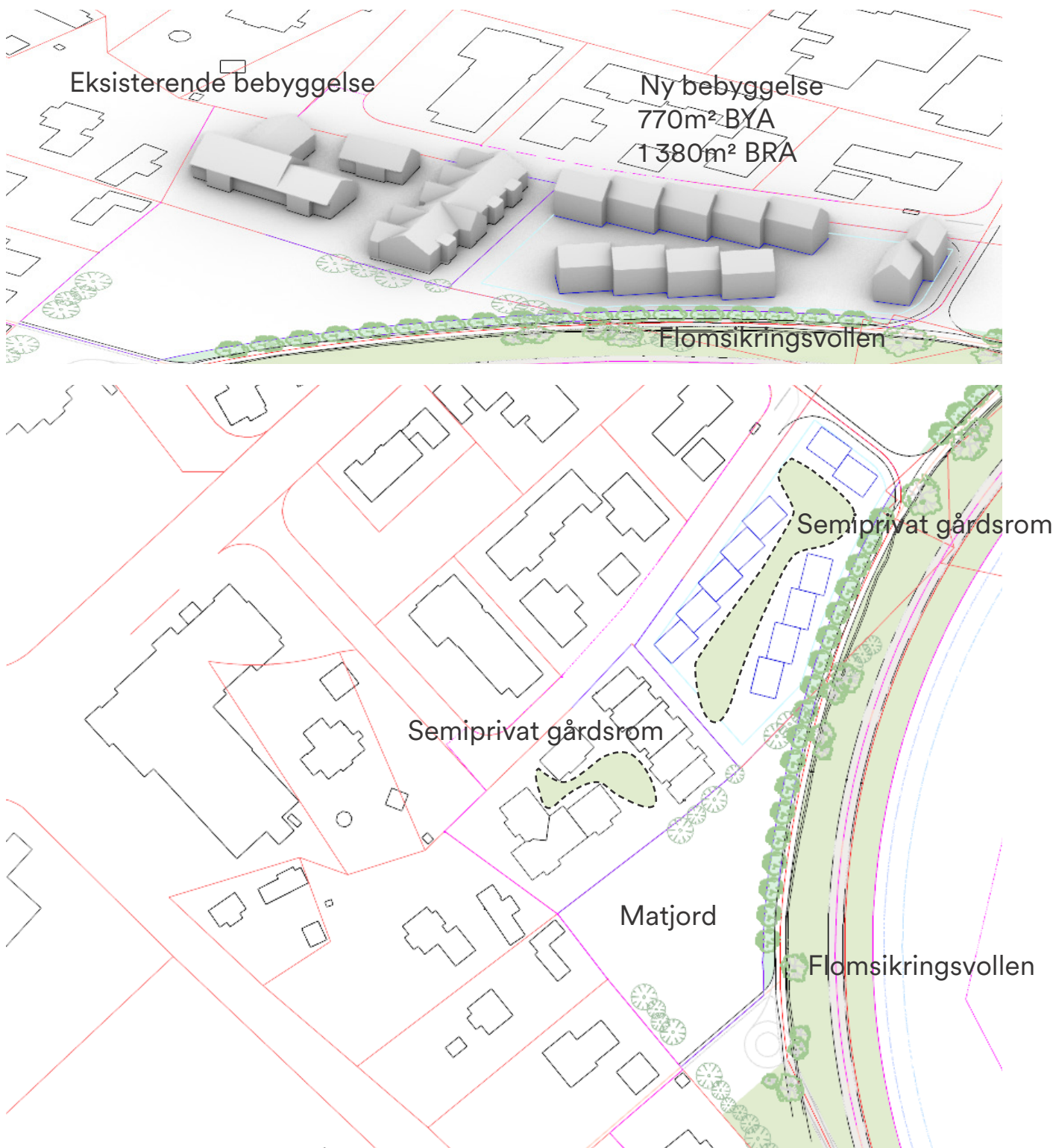


Volumstudie 02: Kommunalboliger etableres på tomt 1

770m² BYA
1.380m² BRA
11 boliger

Bebyggelse 1

I volumstudie 02 bebygges tomt 1 med kommunalboliger med en arkitektur inspirert av den eksisterende bebyggelsen, samtidig som den inspireres av både tradisjonell tunbebyggelse og den opprinnelige bebyggelsen i Nesbyen. Husene er alle det samme modul. De legger seg på rekker hvor husene er forskjøvet for å gi et spennende forløp, lune uterom og utsyn fra flere fasader. Alle byggene er i to etasjer med skråtak og har en samlet utnyttelse på 2.270m² BRA.



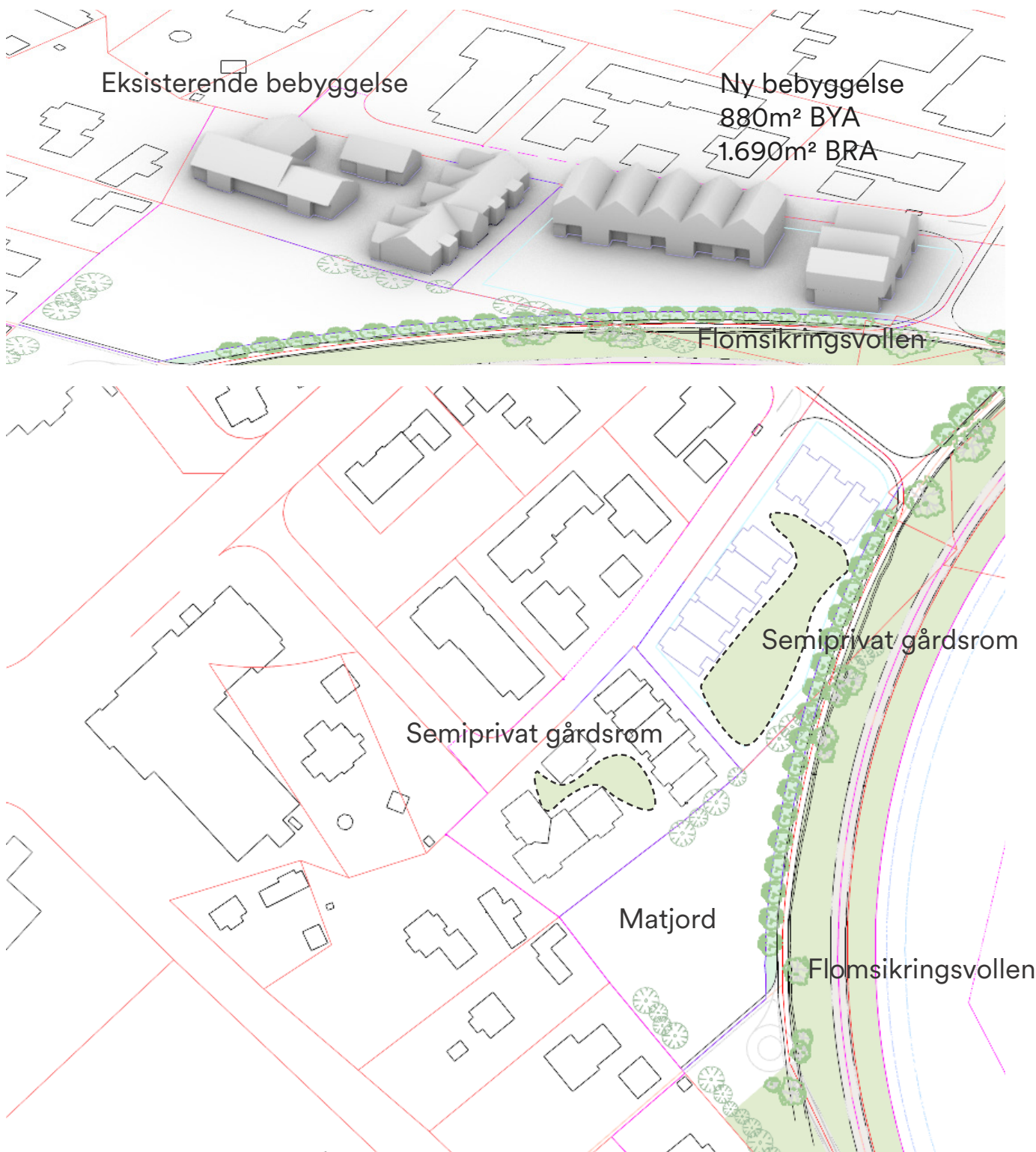
Volumstudie 03: Kommunalboliger etableres på tomt 1

880 m² BYA
1.690 m² BRA
8 boliger

Bebyggelse 2

I volumstudie 03 bebygges tomt 1 med kommunale boliger inspirert av den eksisterende bebyggelsen på nabotomten. Arkitekturen inspireres i tillegg av både tradisjonell tunbebyggelse og den opprinnelige bebyggelsen i Nesbyen. Også her legger husene seg på rekker, men er ikke forskjøvet. Her har husene inntrukkede partier i første etasje som skaper overdekkede uterom. Alle byggene er i to etasjer med skråtak, og har en samlet utnyttelse på 1.690m² BRA.

Felles for begge modeller er at de danner noe semiprivat gårdsrom for hver av tunene. I begge modellene bevares den sydlige delen av matjordarealet.



Referanser for estetisk utforming, farge - og materialebruk

Videreføring og nytolkning av historisk arkitektur

Nesbyen er kjent for sin rike tradisjonelle arkitektur. Området har en lang historie, og arkitekturen reflekterer de lokale forholdene, materialene som var tilgjengelige og kulturarven. Den tradisjonelle arkitekturen i Nesbyen er preget av trebygninger, ofte utformet for å tåle det harde klimaet i fjellet. Typiske typologier inkluderer stabburet med en hevet plattform som tradisjonelt var for å beskytte mat mot fuktighet og skadedyr, loftsbebyggelse med detaljert trearbeid, fjellgårder, samt byens mange kirker bygget i tre, med vakre utskjæringer og en unik stil som kombinerer elementer fra både norsk middelalderarkitektur og senere stilretninger. Husenes tretak har ofte lysere farger, noe som gir bygningene et karakteristisk utseende i kontrast til den grønne naturen rundt.

I videre utvikling av bebyggelsen vil det bli viktig å ivareta den tradisjonelle utformingen, farge og materialebruk for å ivareta stedets identitet. Vi foreslår derfor at husene utformes med skråtak, bygges i tre og holder seg til tettstedets fargepalett.



Henning
Larsen —