

Notat

Oppdragsgiver: **Nesbyen kommune**

Oppdragsnr.: **52408945**

Til: Nesbyen kommune

Fra: Norconsult Norge AS

Dato: 03.07.26

► **Detaljregulering for flomsikring Nesflata** **Oppsummering av innkomne innspill i forbindelse med offentlig ettersyn**

I forbindelse med 2. gangs høring/offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nesflata, er det kommet inn 9 merknader. Disse er i det følgende oppsummert.

Nr.	Avsender
1	Tor Dalevold
2	NVE
3	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
4	Buskerud fylkeskommune
5	Glitre Nett AS
6	Vestrem AS
7	Gudbrand Gulsvik og Øyvind Næsselqvist
8	Hanne Marie Meyer-Mørch og Michel Gudbrandsrud
9	Statens vegvesen

Notat

Oppdragsgiver: **Nesbyen kommune**

Oppdragsnr.: **52408945**

Avsender, dato	Innspill, oppsummert	Kommunedirektørens vurdering av merknaden
Tor Dalevold, datert 19.05.2026	Dalevold stiller spørsmål ved flere forhold i planforslaget. Det uttrykkes særlig tvil om behovet for å endre arealformål fra bolig (BF6) til GAA1, da tilgjengelig dokumentasjon ikke tilsier at arealet er flomutsatt eller har behov for omregulering. Videre problematiseres innføring av en byggegrense på 10 meter mot GAA1 for tilgrensende boligtomter. Dalevold mener denne ikke er tilstrekkelig begrunnet og vil gi unødvendige begrensninger i utnyttelsen. Det vises også til at byggegrensen i Rukkedølaplanen er satt betydelig lavere, og at en skjerping her kan få konsekvenser også for andre eiendommer. Det påpekes samtidig behov for 10 meter byggegrense på NÆ1 da det vil ligge tett opptil tursti og vil kunne bebygges annerledes. Avslutningsvis etterlyses det at adkomst til område T2 (tjenesteyting) ikke er vist i planen.	Merknaden tas til orientering. Vedr. GAA1, er dette vurdert i sammenheng med Rukkedølaplanen og drøftet med NVE. På bakgrunn av dette opprettholdes foreslått utstrekning av arealformålet. Når det gjelder byggegrense, er denne vurdert i sammenheng med tilsvarende bestemmelser i Rukkedølaplanen. For boligtomtene innenfor BF6 reduseres byggegrensen til 2 meter, slik at hensynet til utnyttelse ivaretas i større grad. Byggegrense på 10 meter på NÆ1 opprettholdes. Adkomst til område T2 er ikke vist eksplisitt i plankartet, men det er innarbeidet bestemmelse som skal ivareta dette.
NVE, datert 26.05.2026	NVE vurderer at de foreslåtte endringene ikke vil påvirke flomforholdene utenfor planområdet eller ha negativ innvirkning på vannmiljø eller kantsoner i Rukkedøla, og det forutsettes at endringene heller ikke er til hinder for etablering og drift av flomvollen. Videre tas det til etterretning at innsigelsen fra Statens vegvesen er håndtert gjennom avklaringer om ansvars- og eierforhold, som skal formaliseres i avtale før gjennomføring. Det vises også til at reguleringsbestemmelsene sikrer at flomsikringstiltaket kan etableres og driftes innenfor fastsatt byggegrense. NVE tar dette til etterretning.	Tas til orientering.
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SF), datert 28.05.2026	SF viser forståelse for den krevende situasjonen kommunen står i etter ekstremværet «Hans», og gir ros for et omfattende arbeid med flomsikringstiltak i Rukkedøla og på Nesflata. Det gis også anerkjennelse for at kommunen har gjort et grundig arbeid med å vurdere og følge opp forholdene som tidligere ble møtt med innsigelse fra SVV. Planforslaget vurderes som	Tas til orientering.

	forbedret siden 1. gangs behandling, men det bes om at kommunen tar hensyn til de innspillene som gis. <i>Endringer fra 1. gangs høring</i> Det påpekes at planforslaget er vesentlig endret siden 1. gangs høring, og at dette er dårlig oversiktlig presentert noe som er uheldig i en så viktig sak for kommunen. Endringer i flomvullen forutsettes avklart med NVE og sett i sammenheng med flomsikringsanlegget langs Rukkedøla. Det anbefales at plankart og bestemmelser kvalitetssikres før vedtak. <i>Jordvern, matberedskap og kulturlandskap</i> Det påpekes at planen medfører betydelig omdisponering av fulldyrka jord, totalt ca. 17,9 dekar, både til flomvoll og tilhørende tiltak. Dette vurderes som uheldig, men det fremmes likevel ikke innsigelse på grunn av planens samfunnsnytte. SF anbefaler å redusere inngrep og varig omdisponering så langt som mulig, og det minnes om krav til KOSTRA-rapportering. SF viser til at omdisponeringen av fulldyrka jord til omsorgsboliger er økt til totalt 6,7 daa i det reviderte planforslaget. Områdene ligger innenfor flomvullen, men fortsatt i LNF-område. Det stilles spørsmål ved lokaliseringen, da det finnes alternative arealer nær helsehuset, og det anbefales derfor å vurdere andre plasseringer for å unngå nedbygging av dyrka jord. SF fraråder plasseringen på dyrka mark. Det er positivt at deler av flomvullen er tatt ut, da dette sparer jordbruksareal. Samtidig uttrykkes det bekymring for at områdene fortsatt er avsatt til midlertidig anleggsområde, noe som kan føre til slitasje og forringelse av dyrka jord, bl.a. gjennom masselagring og bruk av maskiner. SF anbefaler sterkt å vurdere både omfang og plassering av anleggsområdene på nytt.	Endringer foretatt i planmaterialet både til 2. gangs høring/offentlig ettersyn og sluttbehandling er omtalt i planbeskrivelsens kap. 3. Reguleringsplan er utarbeidet i tett samarbeid med NVE og planmateriale vurderes tilfredsstillende kvalitetssikret til sluttbehandling. Tas til orientering. Arealet er valgt på grunn av nærheten til eksisterende omsorgstilbud i Halandvegen, som gir driftsmessige gevinster gjennom sambruk av ressurser, redusert transportbehov og bedre tjenester. Til tross for at området ligger innenfor flomvullen og innebærer omdisponering av et mindre jordbruksareal, vurderes samfunnsnyttene ved etablering av omsorgsboliger som større enn ulempene. Midlertidig bygge- og anleggsområder er nødvendig for å gjennomføre prosjektet og det er derfor ikke blitt redusert i omfang til sluttbehandling.
--	---	--

Notat

Oppdragsgiver: **Nesbyen kommune**

Oppdragsnr.: **52408945**

	<i>Vannmiljø og kantvegetasjon</i> Flomvollen er i nytt planforslag flyttet nærmere Rukkedøla, noe som ikke medfører direkte inngrep i vassdraget, men kan påvirke kantvegetasjonen. Det vurderes som positivt at planen legger opp til en vegetasjonsbuffer og at det stilles krav om naturlig revegetering med stedegne arter, samt at tillatte tiltak i kantsonen er tydeligere avgrenset enn tidligere. Mulighet for tursti og gangbru anses også som et positivt tiltak for sammenheng i turstinettet. Samtidig påpekes det at redusert areal til kantvegetasjon kan svekke funksjoner knyttet til vannmiljø, naturmangfold og erosjonsdemping, og at tilstrekkelig bredde på kantsonen er viktig for å ivareta disse hensynene.	Tas til orientering.
Buskerud fylkeskommune (BF), datert 02.06.2026	<i>Samferdsel</i> BF fremmer teknisk innsigelse til planforslaget fordi byggegrensen mot fylkesvegene er satt til 10 meter, mens gjeldende krav er 15 meter. Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 5-4 og begrunnet i behovet for drift, vedlikehold og videre utvikling av fylkesvegnettet. Dersom byggegrensen justeres til 15 meter fra vegmidt, vil innsigelsen anses som ivaretatt. BF anbefaler at planbestemmelsen pkt. 6.2.2 suppleres med krav om at kryssløsningen mellom Rv 7 og Fv 2910 etableres senest samtidig med flomsikringstiltaket. Det presiseres at de ikke har finansiering til slike infrastrukturtiltak, og at kommunen derfor må sikre gjennomføring gjennom rekkefølgebestemmelser og eventuelt utbyggingsavtale. Videre understrekes det at alle tiltak som berører fylkesvegen må godkjennes av veieier, og at det ikke kan forventes aksept for løsninger som forringer trafikksikkerhet, fremkommelighet eller medfører økte drifts- og vedlikeholdskostnader. Det anbefales at parkeringsbestemmelsen pkt. 2.16 endres fra et fast krav til et maksimumskrav (f.eks. maks. 2 plasser per boenhet). Dette begrunnes med at maksimumskrav er et viktig	Plankart og bestemmelser er endret i tråd med innsigelsen, dvs. byggegrensen er satt til 15 meter. Tas til orientering. Tas til orientering.

Notat

Oppdragsgiver: **Nesbyen kommune**

Oppdragsnr.: **52408945**

	virkemiddel i bærekraftig planlegging, ved å redusere bilavhengighet, gi bedre arealutnyttelse, øke fleksibiliteten for utbyggere og bidra til lavere kostnader og færre dispensasjoner. BF ser framtidig gang/sykkelveg langs sørsiden av fylkesvegen ved område BF8 er blitt tatt ut fra planforslaget siden forrige høring. Det bør vurderes om dette bør inngå i planen igjen. Nordsiden av fylkesveien har g/s-veg i dag og det gir generelt bedre lesbarhet å skille areal til g/s-veg fra øvrig veiareal. <i>Hensynet til automatisk fredete kulturminner</i> BF viser til tidligere uttalelse og registreringer av automatisk fredete kulturminner, og konstaterer at hensynet til disse nå er ivaretatt i planforslaget gjennom relevante bestemmelser.	Framtidig g/s-veg ved BF8 er ivaretatt gjennom plankartet med bestemmelser. Endringen ble gjort for å ha en helhetlig tilnærming til hvordan samferdslesarealer ble vist og omtalt i reguleringsplanen. Tas til orientering.
Glitre Nett AS (GN), datert 02.06.2026	GN viser til at en 132 kV høyspentledning i planområdet må ivaretas, med en byggeforbudssone på 15 meter fra masterekken, der tiltak krever deres godkjenning. De registrerer positivt at dette er hensyntatt i planen gjennom faresone H370. Driftsveg på toppen av flomvullen vil komme i konflikt med høyden opp til linja, da forskriftskravet over offentlig veg er min. 7,7 meter. Dersom man f.eks. skal heve mastene, er dette en tidkrevende og kostbar prosess, som må kostes av den som forårsaker at linjen må heves. GN oppfordrer til tett kontakt, slik at man får ivaretatt linjen og de forskriftskrav som gjelder. Det har vært dialog, og GN regner med at denne dialogen fortsetter gjennom prosjektet. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg. Stolper/master må også hensyntas.	Tas til orientering. Det legges til grunn at dialog mellom tiltakshaver og Glitre blir ivaretatt i videre faser av prosjektet.

Notat

Oppdragsgiver: **Nesbyen kommune**

Oppdragsnr.: **52408945**

	GN må bli kontaktet minst 14 dager før det skal igangsettes arbeider dersom man skal jobbe med maskiner innenfor 30 meter fra anleggene deres.	
Vestrem AS på vegne av Rukkedalsvegen 1 AS, datert 02.06.2026	Det etterlyses en helhetlig planlegging av de tre eiendommene i Rukkedalsvegen 1 (gnr./bnr. 79/107, 168 og 202) med forutsigbare rammer. I planforslaget er kun én eiendom inkludert og delvis regulert til vegformål, selv om arealet i dag brukes til parkering for en dagligvarebutikk. Det bes primært om at hele eiendommen reguleres til næringsformål og anvises som NÆ4. Videre tar ikke føringer opp dagens arealbruk knyttet til bl.a. utnyttingsgrad da foreslått formål og bestemmelser ikke samsvarer med dagens bruk og utnyttelse. Det bemerkes spesielt at parkering skal medregnes i BYA og at utnyttelsen i dag er høyere enn 70% BYA. Sekundært anbefaler de at «vegformål» endres til arealformålet «parkering». De ønsker at planområdet utvides til å omfatte de tre eiendommene i Rukkedalsvegen 1 i tråd med gjeldende kommunedelplan for Nesbyen. Eiendommene planlegges utviklet i tråd med de bestemmelsene for NÆ2.	Merknaden tas til orientering. Det er gjort justeringer i planforslaget ved at bestemmelsene for vegformål (V5) er supplert slik at parkering tillates. I tillegg er BYA endret til 70 %. Når det gjelder ønsket om å regulere hele eiendommene til næringsformål og utvide planområdet, vurderes dette å gå utover rammene for foreliggende planforslag. En utvidelse av planområdet på dette tidspunktet ville ha medført behov for å varsle utvidet plangrense og måtte sendt planforslaget ut på ny høring/offentlig ettersyn. En eventuell helhetlig utvikling av eiendommene bør avklares gjennom en egen reguleringsplan.
Gudbrand Gulsvik og Øyvind Næsselqvist, datert 30.05.2026	For området nord for låven på Jørgenmoen foreslås det å regulere arealet til næringsformål i stedet for småhusbebyggelse (BK1). Dette begrunnes med hensyn til brann- og skadefare, samt uegnede forhold for boliger tett på gårdsbruket. Det ønskes etablert næringsvirksomhet i form av bilvaskeanlegg og en hall for lager, bl.a. for å erstatte tapte næringslokaler annet sted, samt behov for lagring ifm. tapte lokaler ved Stasjonsvegen 5B.	Merknaden tas til orientering. Forslaget om å omdisponere arealet nord for låven på Jørgenmoen fra boligformål til næringsformål er vurdert, men en slik endring vil innebære en vesentlig omlegging av planforutsetningene og sette planarbeidet i spill. Endringen er også i strid med overordna plan. Forslaget er derfor ikke tatt til følge i foreliggende plan.

Notat

Oppdragsgiver: **Nesbyen kommune**

Oppdragsnr.: **52408945**

	For arealet som tidligere er avstått til kirkegård vest for Alfarvegen, ønskes dette tilbakeført til eiendommen da utvidelsen ikke er gjennomført og rykter om ikke vil være nødvendig. Dette området ønskes tilbakeført til gnr/bnr 71/17. Det foreslås et makeskifte der et tilsvarende areal ved Halandvegen/Jørgenmojordet overdras til kommunen, eventuelt med tilrettelegging for småhusbebyggelse. Det åpnes også for justering av eiendomsgrenser for å sikre hensiktsmessig adkomst mellom omsorgsboligene og areal til Mathismoen uten tap av areal.	Når det gjelder arealet avsatt til kirkegård vest for Alfarvegen, vurderes dette å være knyttet til privatrettslige forhold som ligger utenfor reguleringsplanens rammer og må eventuelt håndteres gjennom egne prosesser.
Hanne Marie Meyer-Mørch og Michel Gudbrandsrud, udatert	De har merknad til foreslått byggegrense på 10 meter fra flomvollen, da denne i stor grad berører eiendommens eneste reelle utviklingsareal. Selv om byggegrensen kun omfatter ca. 31 % av tomten, er dette arealet det eneste som kan benyttes til framtidig utbygging. Tiltaket vurderes derfor å ha større konsekvenser enn det arealandelen tilsier, og kan redusere eiendommens utviklingsmuligheter og verdi. De påpeker også at byggegrensen er innført etter 1. gangs høring, og dermed utgjør en ny og vesentlig begrensning. Det bes derfor om at kommunen foretar en ny vurdering, både av konsekvensene for eiendommen og behovet for byggegrensen, herunder om alternative løsninger kan redusere de negative virkningene.	Byggegrensen er vurdert i sammenheng med tilsvarende byggegrense/bestemmelser i Rukkedølaplanen. For boligtomtene innenfor BF6 reduseres byggegrensen til 2 meter, slik at hensynet til utnyttelse ivaretas i større grad.
Statens vegvesen (SVV), datert 19.06.2026	SVV vurderer at revidert planforslag i hovedsak imøtekommer tidligere innsigelse, og forholdene anses tilstrekkelig avklart på reguleringsplannivå. Det gjenstår imidlertid ett punkt: bruk av flomvoll som midlertidig omkjøringsveg. SVV foreslår innarbeidelse av en bestemmelse dersom dette gjøres, vil SVV trekke innsigelsen.	Det har vært dialog med Statens vegvesen om håndteringen av innsigelsen, også etter mottatt brev av 19.06.2026. Gjennom dialogen er partene kommet fram til en omforent løsning. Innsigelsen vurderes imøtekommet gjennom endring og supplering av bestemmelse 3.3.2b.