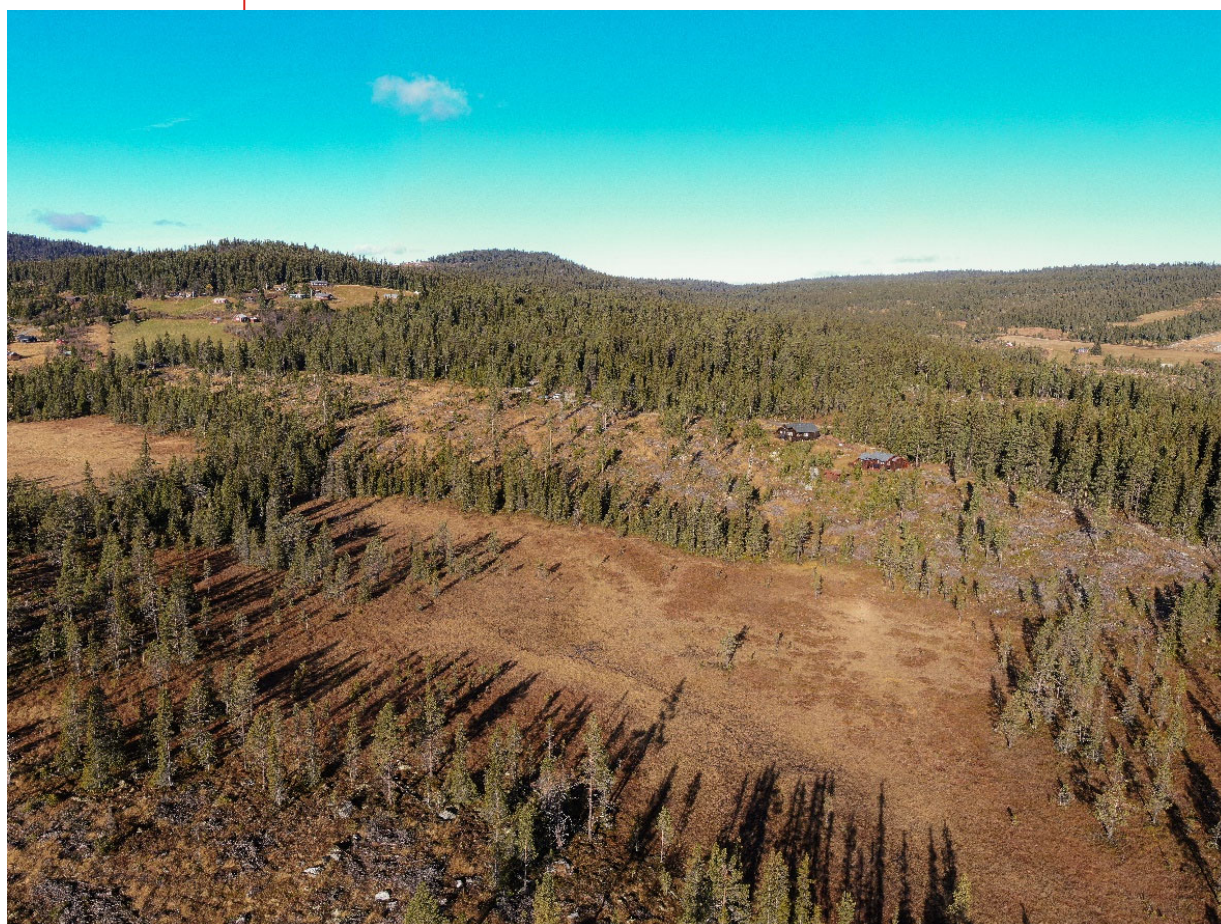


DETALJREGULERING FOR

Øvre Foss 6

NESBYEN KOMMUNE – PlanID: 01202306



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsnavn: Øvre Foss 6
Oppdragsnummer:
Sist oppdatert: 18.10.2023

Forslagstiller/tiltakshaver:

Navn: Øyvind Frekeplass
Kontaktperson: Øyvind Frekeplass
E-post: oyvind.freke@gmail.com
Telefonnr: 481 01 575

Ansvarlig aktør:

Org.nr: 988 889 245
Firma: HRP AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Oppdragsleder: Torstein Kaslegard
E-post: tk@hrpas.no
Telefonnr: 948 96 408

OM PLANPROGRAMMET

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn utredes nærmere. Planarbeidet innledes med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger av 2017-06-21-854. Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltakene. Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen. Planprogrammet vil således legge føringer for hvordan planarbeidet skal gjennomføres og er første mulighet til å påvirke det endelige planforslaget.

Etter § 6 i Forskrift om konsekvensutredninger skal forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker. Dette skjer samtidig med kunngjøring av planoppstart. Planprogrammet blir deretter fastsatt av kommunestyret når innspill er innarbeidet. Med utgangspunkt i det vedtatte planprogrammet, blir reguleringsplanen utarbeidet.

INNHOOLD

1	Mål og rammer for planarbeidet.....	5
1.1	Innledning.....	5
1.1.1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1.2	Planlegger	5
1.1.3	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger	5
1.2	Planområdet.....	6
1.2.1	Beliggenhet og avgrensning	6
1.2.2	Eierforhold.....	6
1.3	Planstatus og andre rammebetingelser	7
1.3.1	Kommunale planer og føringer	7
1.3.2	Gjeldende detaljregulering.....	7
1.3.3	Overordna føringer.....	8
2	Planfaglige tema og utredningsbehov.....	9
2.1	Områdets egnethet	9
2.2	Utnyttelse	9
2.3	Estetisk uttrykk.....	9
2.4	Forhold til landbruk.....	9
2.5	Friluftsjnteresser	10
2.6	Naturmangfold	10
2.7	Kulturminner	10
2.8	Atkomst og trafikk	10
2.9	Teknisk infrastruktur	10
2.10	Barn og unges interesser	11
2.11	Naturfare	11
2.12	Andre aktuelle tema	11
2.13	Risiko- og sårbarhet.....	11
3	Metode.....	12
3.1	Planalternativer	12
3.1.1	Null-alternativet (utredningsalternativ)	12
3.1.2	Planalternativ 1	12
3.1.3	Avbøtende tiltak	12
4	Fremdrift og medvirkning.....	13
4.1	Fremdrift.....	13
4.2	Medvirkning.....	13

1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av grunneier Øyvind Frekeplass til å utarbeide reguleringsplan for et område ved Volelie i Nes Nordmark.

1.1.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Arbeidet går ut på å lage en detaljreguleringsplan der man tilrettelegger for nye fritidstomter samt nødvendig infrastruktur.



FIGUR 1. MULIGHETSSTUDIE SOM VISER FORSLAG TIL MULIG UTNYTTELSE INNENFOR OMSØKT PLANAVGRENSING.

HRP har på vegne av tiltakshaver utarbeidet en foreløpig mulighetsstudie der en har sett på hvilke områder som kan egne seg for ny fritidsbebyggelse, samt hvordan eksisterende infrastruktur i området kan nyttes sammen med ny. Mulighetsstudien viser et mulig potensial for området og gir et godt bilde av hva en ønsker å oppnå med planarbeidet.

Mulighetsstudien inkluderer også de tre tidligere godkjente og fradelte fritidstomtene innenfor planområdet og er kun tiltenkt som en illustrasjon, og denne vil danne grunnlaget for det kommende planarbeidet.

1.1.2 PLANLEGGER

HRP AS er landsdekkende leverandør av prosjektledelse, byggeledelse, utredning og analyse, rådgiving, arkitekttjenester og sikkerhetsrådgiving. HRP har siden etableringen på Hønefoss i 2005 vokst fra 3 til mer enn 500 ansatte og er i dag en av Norges ledende leverandør av konsulenttjenester innen bygg & anlegg og sikkerhetsrådgiving.

1.1.3 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Ved oppstart av reguleringsplanarbeid skal planer/tiltak vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredning og plan- og bygningslovens § 4-1 dersom planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

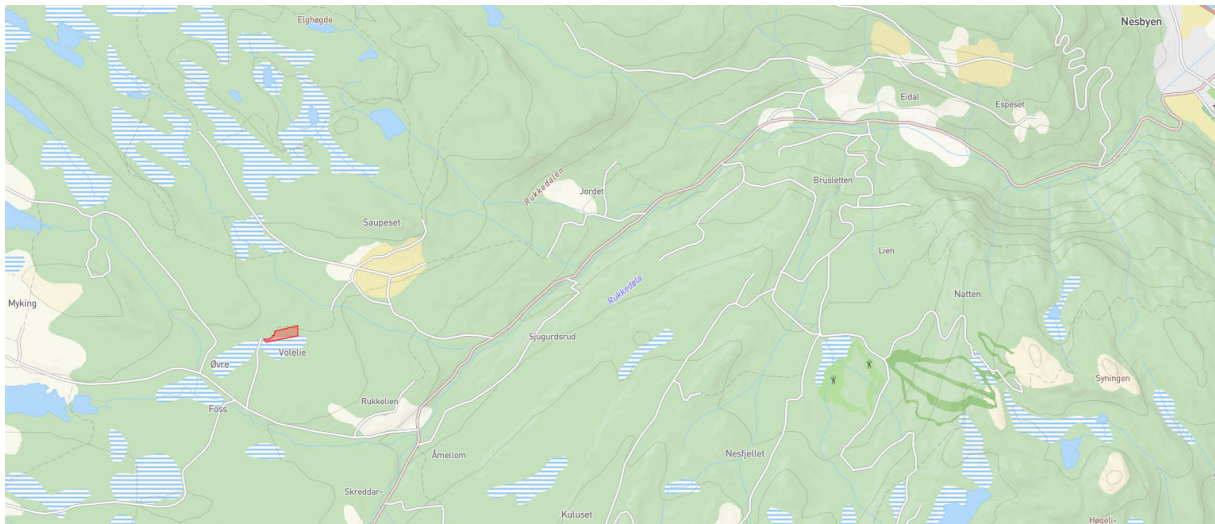
Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning (i kraft 01.07.2017) §6 b) og fanges opp av kriteriene i Vedlegg I punkt 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Etter forskrift om konsekvensutredning § 13 er det krav om at forslagsstiller utarbeider planprogram for denne typer planer. Konsekvensutredningens innhold, omfang og detaljeringsgrad tilpasses den aktuelle planen og behovet for avklaringer.

1.2 PLANOMRÅDET

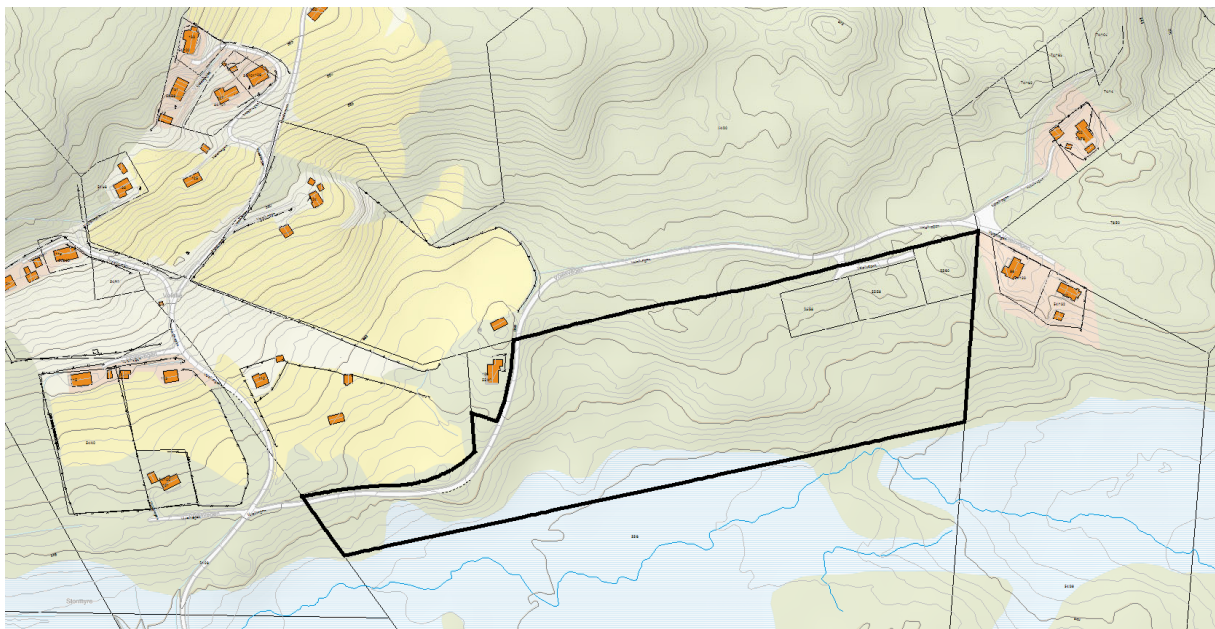
1.2.1 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

Planområdet ligger langs Volelivegen i retning Saupeset. Volelie, med fritidsbebyggelse og noen nedlagte støler, ligger vest for planområdet. Øst for planområdet er det eksisterende hyttebebyggelse. Omsøkte tiltak vil fremstå som en naturlig fortetting mellom de allerede eksisterende hytter og fradelte tomter langs denne delen av Volelivegen.

Planområdet er på ca. 42 daa.



FIGUR 2. PLANOMRÅDET ER VIST MED RØD FIGUR.



FIGUR 3. PLANAVGRENSNINGEN VIST MED SVART STREK.

1.2.2 EIERFORHOLD

Planområdet ligger innenfor eiendommen gbnr.: 55/8 ved Volelie i Nes Nordmark, Nesbyen kommune. I tillegg vil tre eksisterende fritidseiendommer inngå i planområdet, gbnr.: 55/58, 55/59 og 55/60.

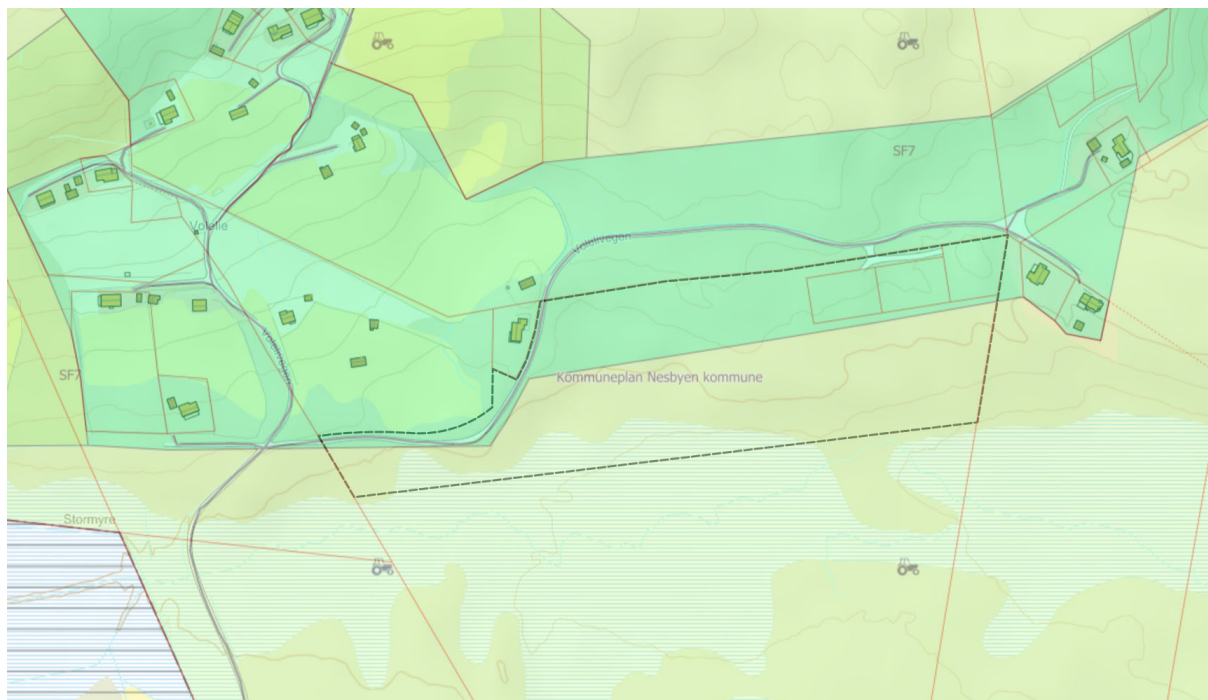
1.3 PLANSTATUS OG ANDRE RAMMEBETINGELSER

Arbeidet går ut på å lage en detaljreguleringsplan der man tilrettelegger for nye fritidstomter samt nødvendig infrastruktur.

Nesbyen kommune har åpnet for at det kan fremmes planinitiativ også for nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet kommuneplan, jf. Sak 16/21 i kommunestyrets møte 11.03.2021. Det vises også til senere presisering av kommunestyrets vedtak, om at ut fra likebehandling må enhver planfremmer ha rett til å fremme private planinitiativ, uavhengig av geografisk tilhørighet i Nesbyen kommune.

1.3.1 KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

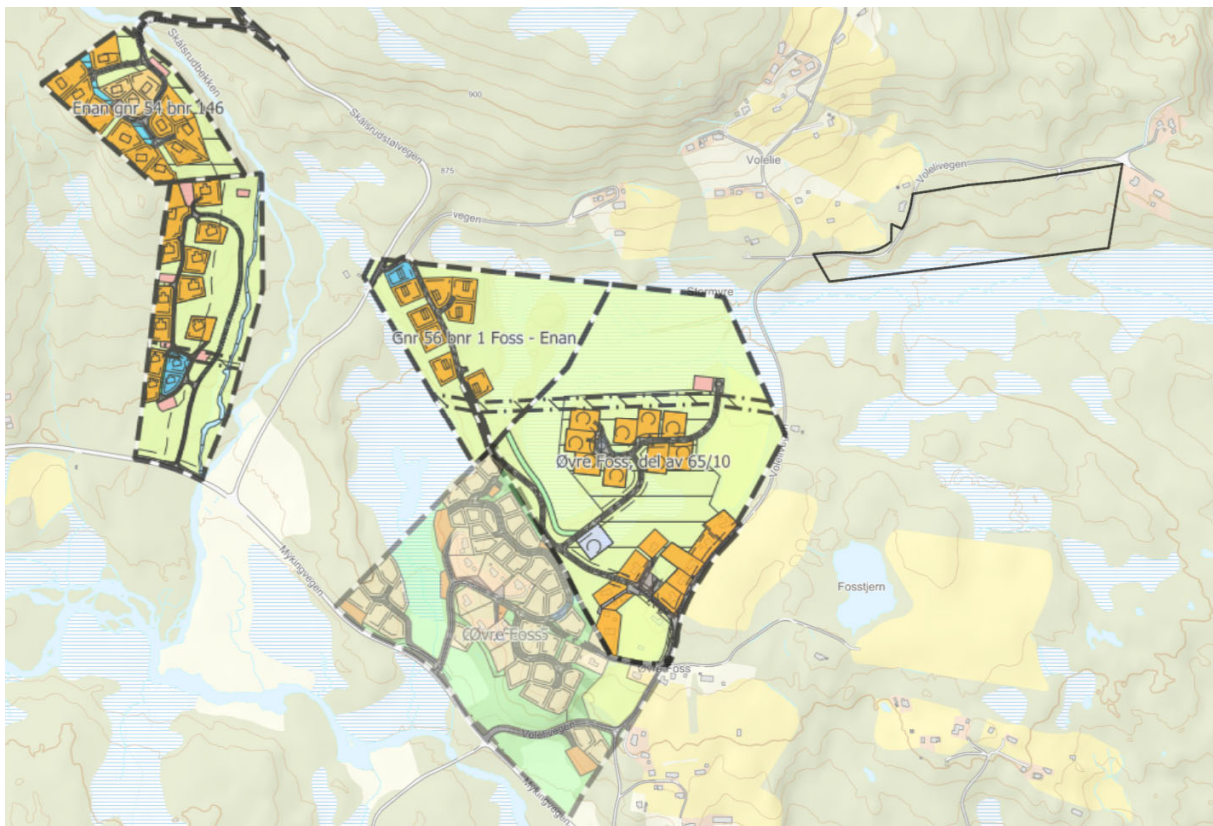
Deler av området (ca. 15daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNF-spredd og deler av området er avsatt til formålet LNF.



FIGUR 4. GJELDENE AREALDEL AV KOMMUNEPLAN. PLANAVGRENSNINGEN VIST MED SVART STREK.

1.3.2 GJELDENE DETALJREGULERING

Det foreligger ikke noen gjeldende detaljregulering innenfor det foreslåtte planområdet per i dag og planområdet grenser ikke direkte til noen gjeldende reguleringsplaner. Grense for nærmeste gjeldende reguleringsplan (Øvre Foss, del av 65/10) ligger ca. 150 sørvest for planområdet.



FIGUR 5. KARTUTSNITT VISER GJELDENDE REGULERINGSPLANER I NÆROMRÅDET, SAMT ET OMRÅDE VED MYKINGVEGEN UNDER PLANLEGGING.

1.3.3 OVERORDNA FØRINGER

Nedenfor oppgis det er rekke overordna føringer med betydning for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende, men angir føringer som anses som viktige i forbindelse med reguleringsplanarbeidet og som statlige og regionale myndigheter har spesielt fokus på.

- Plan- og bygningsloven
- Forvaltningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister
- T-1490- Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven
- T-1476-Planlegging etter plan- og bygningsloven
- T-5/97 Fareområder
- Veinormer etter STV og kommunale normer
- Kommunale retningslinjer til rednings- og slökkemannskapet
- T-2/08 Om barn og planlegging
- Kommunale retningslinjer for Vann- og avløp
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.9.2014
- Den europeiske landskapskonvensjon, i kraft 1. mars 2004
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14.mai 2019
- Nasjonal transportplan 2018-2029
- Retningslinje NVE: Flaum- og skredfare i arealplanar samt Veileder for kartlegging og vurdering av skredfare i arealplanlegging og byggesak.

2 PLANFAGLIGE TEMA OG UTREDNINGSBEHOV

De følgende temaene er førende for det videre arbeidet i detaljreguleringen med planforslaget og konsekvensutredning da det antas at de kan bli påvirket og få vesentlig betydning for miljø og samfunn jf. § 21 Forskrift om konsekvensutredninger. Hensikten med konsekvensutredningen er å forutse hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan medføre slik at disse er kjent under utarbeidelsen og når det fattes vedtak om planen. Samtlige temaer skal undersøkes for begge alternativer jf. pkt. 3 Metode.

2.1 OMRÅDETS EGNETHET

I planarbeidet vil det bli lagt vekt på å ivareta de viktigste stedskvalitetene. Siden omsøkt området ligger utenfor areal avsatt til utbygging i kommuneplanen finnes det ikke noen føringer ift. antall tomter i området. Områdets egnethet vil derfor være styrende. Det er som nevnt utarbeidet en mulighetsstudie. I denne er det gjort vurderinger som tilsier at området innenfor planavgrensningen egner seg godt for til sammen +/- 15-20 nye fritidstomter, i tillegg til de tre allerede godkjente og fradelte fritidstomtene innenfor planområdet. Det endelige antall nye tomter avklares gjennom planarbeidet.

Planområdet ligger i direkte tilknytting til eksisterende infrastruktur som veg og strøm. Volelivegen krysser gjennom deler av planområdet, slik at adkomst til området allerede eksisterer. Eksisterende strømtrase mellom Volelie og Saupeset krysser også gjennom deler av planområdet.

2.2 UTNYTTELSE

Når det gjelder utnyttingsgrad og utforming av ny bebyggelse, planlegges det for å følge bestemmelsene som er gitt i arealdelen til kommuneplan. Det vil samtidig i planarbeidet bli foretatt vurdering ift. utnyttelse, tetthet og størrelse av bebyggelse. Det blir utarbeidet 3D illustrasjoner for å visualisere volum på ny bebyggelse.

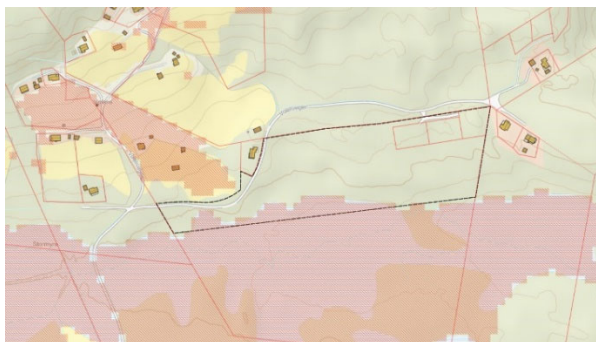
2.3 ESTETISK UTTRYKK

Det er ønskelig å videreføre det tradisjonelle estetiske uttrykket i område. Krav om bruk av tradisjonell skigard ved eventuell inngjerding, skjult lyskilde for utebelysning og krav om mørke avdempede jordfarger på fasader, for å oppnå et dempet estetisk uttrykk. Det blir utarbeidet terrengmodell (3D) og illustrasjoner for å visualisere hvordan bebyggelsen sammenfaller med landskapet og bygningsmiljø i området.

2.4 FORHOLD TIL LANDBRUK

I NIBIO sin kartdatabase (www.kilden.nibio.no) er områdene som er skravert med rødt i figur 6 registrert som dyrkbar jord. Arealene skravert som dyrkbar jord er i all hovedsak sammenfallende med myrarealet sør for planområdet, se figur 7.

Fjellområdene i kommunen er benyttet av husdyr som sommerbeite. Begge forholdene vil bli vurdert opp mot evt. konsekvenser av gjennomføring av planforslaget.



FIGUR 6. KARTUTSNITT FRA NIBIO SOM VISER DYRKBAR JORD MED RØD SKRAVUR



FIGUR 7. KARTUTSNITT FRA NIBIO SOM VISER AREAL REGISTRERT SOM MYR MED BLÅ SKRAVUR.

2.5 FRILUFTSINTERESSER

Det er ingen kjente turveier innenfor selve planområdet, men eksisterende skiløype fra Saupeset mot Mykingområdet passerer på myra nedenfor planområdet. Det vil være viktig i planarbeidet å ta hensyn til eksisterende skiløype og tilkomsten til denne.

2.6 NATURMANGFOLD

De aktuelle områdene består i hovedsak av hogstfelt som ble hugget for ca. 8-10 år siden. Det er også noe barskog langs sørgrensen i planområdet mot myra.

Søk i offentlige karttjenester (www.artsdatabanken.no, www.kilden.nibio.no) viser at det hverken innenfor planområdet eller i nær tilknytting til planområdet er registrerte arter av spesiell interesse, viktige naturtyper eller annet viktig naturmangfold. Det fremkommer ingen registreringer av viktig naturmangfold innenfor planavgrensningen. Konsekvensutredningen vil ellers inneholde vurdering av:

- Naturmiljø etter naturmangfoldlova §§8-12
- Vannmiljø etter vannforskriften § 4

2.7 KULTURMINNER

Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til kulturminnelovens § 9. Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet pt. og evt. funn vil bli ivaretatt i videre planarbeidet.

2.8 ATKOMST OG TRAFIKK

En vil så langt som mulig benytte eksisterende infrastruktur, slik at blant annet behovet for nye veger holdes på et minimum. Det skal samtidig vurderes om flere fritidsboliger i dette området vil gi nevneverdig økning av trafikk, og om atkomstforholdene er tilfredsstillende også ift. utrykningskjøretøy.

2.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger i direkte tilknytting til eksisterende infrastruktur som veg og strøm. Volelivegen krysser gjennom deler av planområdet og eksisterende strømtrase mellom Volelie og Saupeset krysser også gjennom deler av planområdet.

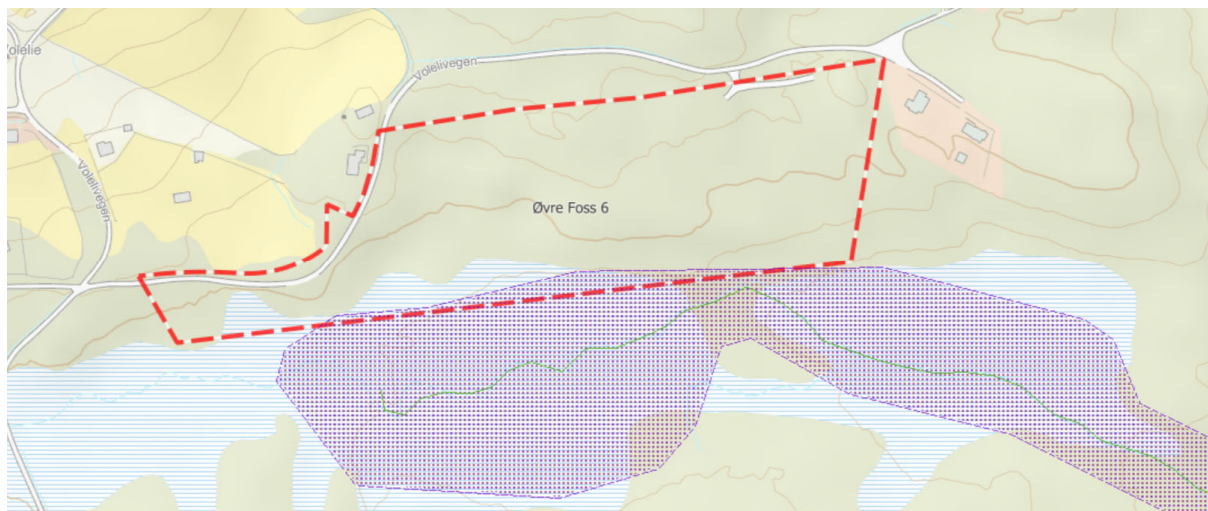
Det skal utarbeides en overordna VA-plan som en del av planmaterialet. VA-planen vil også drøfte håndtering av overvann og brannvannforsyning. Klimaprofilen legges til grunn for vurdering av overvannshåndtering.

2.10 BARN OG UNGES INTERESSER

All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta hensynet til barn- og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø. Det skal derfor gjøres rede for dagens situasjon og for hvilke konsekvenser gjennomføring av planforslaget vil kunne medføre for barn- og unge.

2.11 NATURFARE

Søk i offentlige karttjeneste, NVE sin kartdatabase (www.nve.no/karttjenester) viser ingen registrerte hendelser innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det ligger en aktsomhetszone for flom på myrområdet nedenfor planområdet, men denne aktsomhetssonen berøres ikke av planlagte tomter eller bebyggelse. Det skal gjøres rede for dagens situasjon og for hvilke konsekvenser gjennomføring av planforslaget vil kunne medføre.



FIGUR 8. KARTUTSNITT SOM VISER AKTSOMHETSZONE FLOM KNYTTET TIL MYRA I NEDKANT AV PLANOMRÅDET.

2.12 ANDRE AKTUELLE TEMA

Andre tema som kan være førende for det videre arbeidet med konsekvensutredningen:

- Universell utforming
- Klima og energi
- Støy
- Utebelysning
- Renovasjon

2.13 RISIKO- OG SÅRBARHET

Krav om ROS-analyse er et generelt utredningskrav som gjelder alle planer for utbygging. Det skal derfor gjennomføres en vurdering av hvilke forhold knyttet til tenkt utbygging kan utgjøre en risiko for uønskede hendelser og en fare for liv og helse, stabilitet og materielle verdier. Analysen vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

3 METODE

De enkelte utredningene skal fremstilles temavis og det skal utarbeides ett samlet dokument for å fastsette konsekvenser planforslaget vil ha for planområdet. Konsekvensutredningen vil ta utgangspunkt i metoden presentert i veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø* og blir tilpasset planens nivå og omfang.

I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planalternativ 1 ift. tema listet opp i pkt 2.1 - 2.12 belyses og vurderes opp mot null-alternativet. Det skal vektlegges hvilke muligheter og utfordringer planalternativ 1 gir, og hvordan disse skal håndteres.

3.1 PLANALTERNATIVER

Planalternativer er de alternativene som forslagsstiller eller Nesbyen kommune mener det kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. Et planalternativ kan oppstå eller justeres etter innspill i planprosessen. Alle planalternativene skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå som gjør at de kan fremmes som selvstendige planforslag til offentlig ettersyn.

Null-alternativet kan også kalles «utredningsalternativ». Dette skal gi et sammenligningsgrunnlag for å vurdere konsekvensene ved å gjennomføre og belyse temaene som har bidratt til at saken skal konsekvensutredes. I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 20 skal det alltid beskrives nåværende miljøtilstand og oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen ikke gjennomføres, altså et null-alternativ.

For dette området er det til høringen av planprogrammet satt opp ett utredningsalternativ (null-alternativet) og ett planalternativ (planalternativ 1).

3.1.1 NULL-ALTERNATIVET (UTREDNINGSSALTERNATIV)

I denne saken er null-alternativet en videreføring av dagens situasjon. Dersom området ikke reguleres om, vil det fortsatt være LNF/LNF spredt-område, uten nye tomter.

3.1.2 PLANALTERNATIV 1

Dette alternativet endrer reguleringsformålet innenfor det aktuelle området og tilrettelegger fortetting mellom de allerede eksisterende hyttene og fradelte tomter langs denne delen av Volelivegen. Fortetting mellom eksisterende bebyggelse og langs eksisterende infrastruktur, er innenfor overordnede og langsiktige retningslinjer om å bruke eksisterende infrastruktur fremfor å ta i bruk nye områder.

Utvikling av nye fritidseiendommer i eksisterende bebygde områder er også i tråd med ambisjonene i kommunens strategiske næringsplan.

3.1.3 AVBØTENDE TILTAK

Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

4 FREMDRIFT OG MEDVIRKNING

4.1 FREMDRIFT

Forventet framdrift er vist i tabellen under og vil bli revidert ut ifra tidspunkt for politiske møter, kommunal saksbehandling og evt. innspill og avklaringer fra offentlige myndigheter.

PROSESSNAVN	FORVENTET FREMDRIFT
VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID OG HØRING AV FORSLAG TIL PLANPROGRAM	Oktober 2023
Frist for innspill til varsel om planoppstart og høringsperiode for planprogram (6 uker)	November/desember 2023
Oversendelse til Nesbyen kommune	Desember 2023
FASTSETTING AV PLANPROGRAM	Januar 2024
Oversendelse av planforslaget m/KU til Nesbyen kommune	Februar 2024
1. GANGS BEHANDLING AV PLANFORSLAGET	Mars 2024
OFFENTLIG ETTERSYN (6 uker)	Mars/april 2024
Justering av planforslaget og KU etter innspill	April/mai 2024
VEDTAK AV PLAN	Juni 2024

4.2 MEDVIRKNING

En vil følge ordinær planprosess etter plan- og bygningsloven §§5.1 og 5.2 med mulighet for medvirkning gjennom hele prosessen, og da spesielt i forbindelse med varsel om oppstart og under offentlig høring. Gjennom annonsering av planarbeidet med forslag til planprogram og videre utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn, kan alle grupper komme med innspill.

Med vennlig hilsen

HRP AS avd. Gol



Torstein Kaslegard

Arealplanlegger

Tlf/Mobil 948 96 408

E-post: tk@hrpas.no