



01202305, Senterområde nord 2 - detaljreguleringsplan. 1. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	29.04.2025

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av pbl. § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Senterområde Nord 2 (planID: 01202305) ut til offentlig ettersyn.

Planen vil i sitt område erstatte del av gjeldende reguleringsplan Senterområde Nord, Nesbyen alpinsenter, planID 01201308.

Vedlegg

- 1 Detaljregulering senter nord 2 A2 1000 191224.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser_Senteromraade_Nord2-NK
- 3 Planbeskrivelse
- 4 VAO-plan
- 5 Kart VA
- 6 Lengdeprofil V1 A2 1000 500 191224.pdf
- 7 Kart overvann
- 8 ROS Senterområde Nord2
- 9 Helningskart A3 1000

Saksopplysninger

Planforslaget legger opp til fortetting av et område på ca 26 daa innenfor gjeldende reguleringsplan Senterområde Nord, planID 01201308. Planforslaget legger til rette for 6 nye frittliggende fritidstomter, friluftsområde, samt nødvendige veger og annen infrastruktur på eiendommen gnr. 56 bnr. 45.

En tidligere alpin nedfart, som var tenkt igjennom Natten området, ble ikke videreført i detaljreguleringsplan for Natten 2.

Dette er grunnen til at et område som tidligere ikke kunne bygges ut på grunn av at veg måtte krysse skiløypetraseen nå kan få en god adkomst. Innenfor foreslåtte plangrense foreslåes det en utbygging med fritidsbebyggelse der terrenget tilsier at det er egnet til formålet. Dette gjøres ved at veg V27 (Glimmervegen) forlenges forbi eksisterende tomter i FRF53. Se figur 1. lenger nedenfor.

Planen inneholder til sammen 14 tomter regulert til frittliggende fritidsboliger. Av disse er 8 godkjent i tidligere reguleringsplan for Senter nord og 2 av disse er bebygd. De foreslåtte 6 nye tomtene har tomtenummer T1-T6.



Figur 1. Gjeldende plan (til venstre) og forslag til ny plan (til høyre)

Prosess

Planarbeidet startet med et planinitiativ datert 18.06.23. Det ble avholdt oppstartsmøte med Nesbyen kommune 04.07.2023. Varslingsbrev datert 07.09.23 ble sendt til sektormyndigheter og berørte høringsinstanser og lagt ut på HRP as sine hjemmesider. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort med annonse i Hallingdølen 09.09.23. Det er kommet 7 uttalelser. Disse er kommentert i planbeskrivelse, kapittel 8 *Innkomne innspill*.

Overordnet plan:

Gjeldende kommunedelplan for Natten og Tverrlie, planid 00201401, vedtatt 21.06.16. I Kommunedelplan for Natten og Tverrlie er følgende hensynssone gjeldende for planområde: *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.*

Omsøkte planområde ligger innenfor detaljreguleringsplan for Senterområde nord, Nesbyen Alpinsenter, ikrafttredelsesdato 21.06.2016, planID: 01201308 der arealene er regulert til: Fritidsbebyggelse, friområde, skiløypetrase og veg.

Omsøkte planområde grenser inntil detaljreguleringsplan for Natten 2 i øst.

Omsøkte planområde ligger inntil reguleringsplan for Natten 2 i østre plangrense. 6 av de eksisterende tomtene innenfor «Detaljregulering senterområde nord 2» har adkomst via veg i denne reguleringsplanen.

Økonomiske konsekvenser:

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser til kommunens som følge av planarbeidet.

Miljøkonsekvenser:

Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ingen registreringer i naturdatabase fra Miljødirektoratet. For større beitedyr som elg, hjort og rådyr samt storfugl er området ikke spesielt viktig i forhold til tilsvarende områder rundt planområdet.

Området omfattes av en gjeldende reguleringsplan med hovedformål fritidsbebyggelse.

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

§9 (Føre var prinsippet)

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Det nye planforslaget vurderes å utgjøre små endringer hva gjelder samlet belastning på økosystem og biologisk mangfold.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Det ligger ikke forslag til tiltak mot miljøforringelse som har noen kostnad i seg.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er i bestemmelsene satt krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at hyttene skal tilpasses terrenget. Bruk av internt massedeponi sikrer minst mulig massetransport inn og ut av området, med dertil positive gevinster når det gjelder minst mulig utslipp og støy for næromgivelsene.

De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven er oppfylt.

Vurdering:

Planbestemmelser følger i hovedsak bestemmelser i gjeldende reguleringsplan Senterområde Nord, men omfatter bare frittliggende fritidsbebyggelse i sitt planområde. Gjeldende reguleringsplan omfatter i tillegg konsentrert fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse blokk.

Det er samme maks. tillatt utnyttingsgrad for frittliggende hytter som i gjeldende plan:

BYA=211 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m². For mindre tomter under 700 m²:

Maksimal BYA = 136 m² inklusive utvendig parkering på 36 m²

Det er samme krav til mønehøyde, takutforming og takvinkel som i gjeldende plan. Maksimal mønehøyde for hytte med tverrloft/oppstugu er 7,0 meter. Maksimal mønehøyde på hytte uten tverrloft/oppstugu er 5,5 meter. For hytte med pulttak/ dobbelt pulttak er øvre gesimshøyde 5,5 m. For bod, garasje og anneks er maksimal mønehøyde 3,5 meter.

Adkomst

Adkomsten til planområdet fra Rv7 nede i Nesbyen går via Fv214 (Rukkedalsvegen) og de lokale vegene Trondrudvegen og Nattenvegen og Glimmervegen.

Veg V27 (Glimmervegen) forlenges forbi eksisterende tomter i FRF53.

Den nye vegen er dimensjonert etter landbruksveg kl 3 samt brannvesenets veileder vedrørende utforming. Veg V1 er regulert inn i plankartet med 10 meter formålsbredde og 4 meters vegbredde.

Landskap

Planområdet ligger på ca. 750-790 meter over havet. Planområdet ligger i en helning mot vestnordvest.

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og i tilnærmet balanse mellom skjæring/fylling. Kommunedelplan for Natten og Tverrlie har satt som krav at områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:2,5 tillates ikke bebygd.

Kulturminner

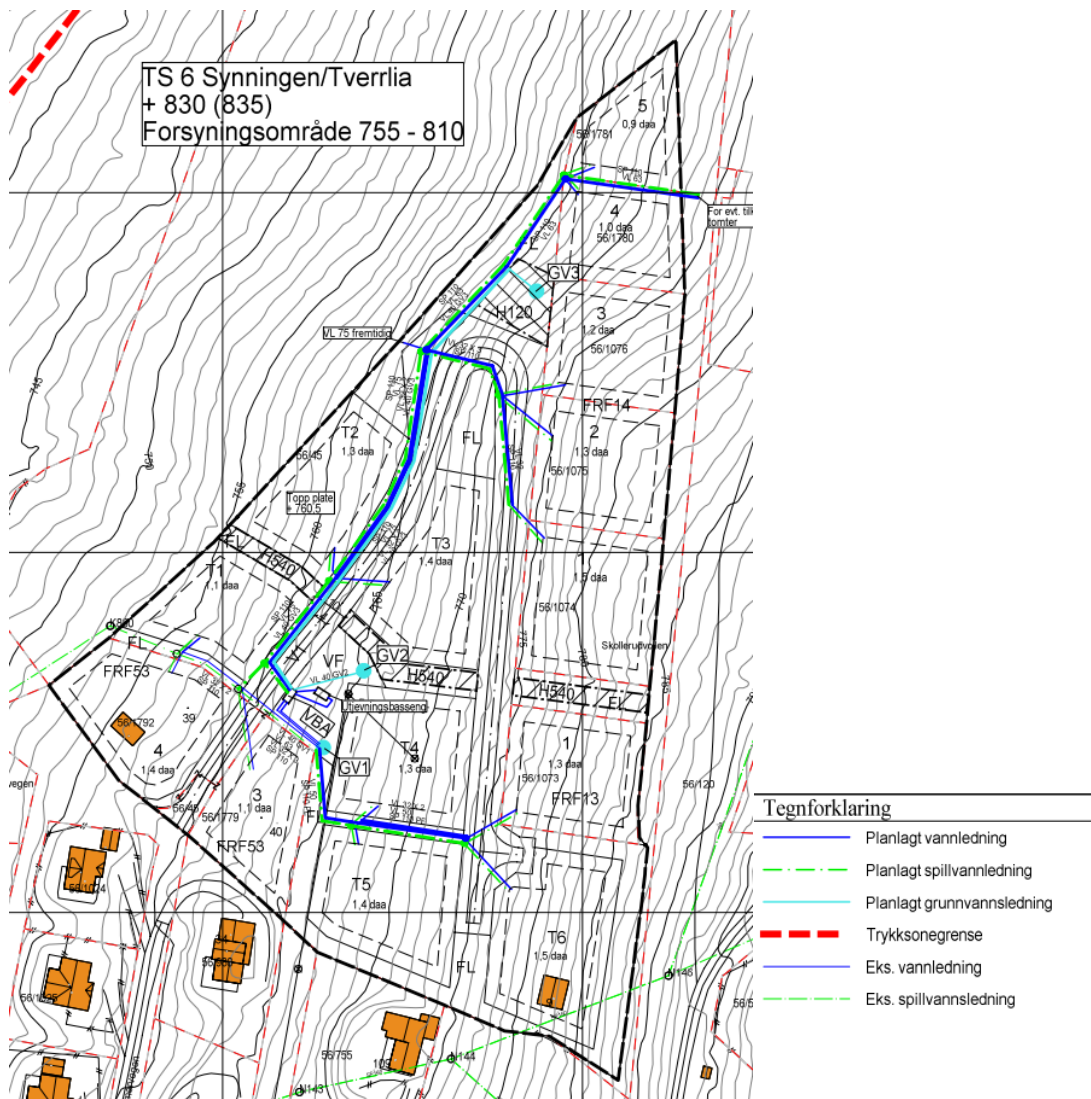
Planområde er vurdert tidligere av Buskerud Fylkeskommune i forbindelse med reguleringsarbeid Senterområde Nord, planID 01201308. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i planområde Senterområde Nord 2.

I tillegg er det registrert et SEFRAK bygg på eiendommen 56/1792.

Vannforsyning

Det er etablert egen grunnvannsbrønn (GV1) for etablerte hytter på gnr/bnr. 56/1792 og 1779 innenfor reguleringsplanområdet. Hyttene på disse tomtene er tilknyttet avløpsledningsnett i området som fører avløpsvannet til Nesbyen kommunale avløpsrenseanlegg.

Det etableres eget vannforsyningsanlegg for reguleringsplanområdet der etablert grunnvannsbrønn benyttes sammen med supplerende brønner. Det legges til rette for at anlegget kan forsyne noen flere hytter samt at anlegget kan tilknyttes et felles forsyningsanlegg for Nesfjellet på sikt.



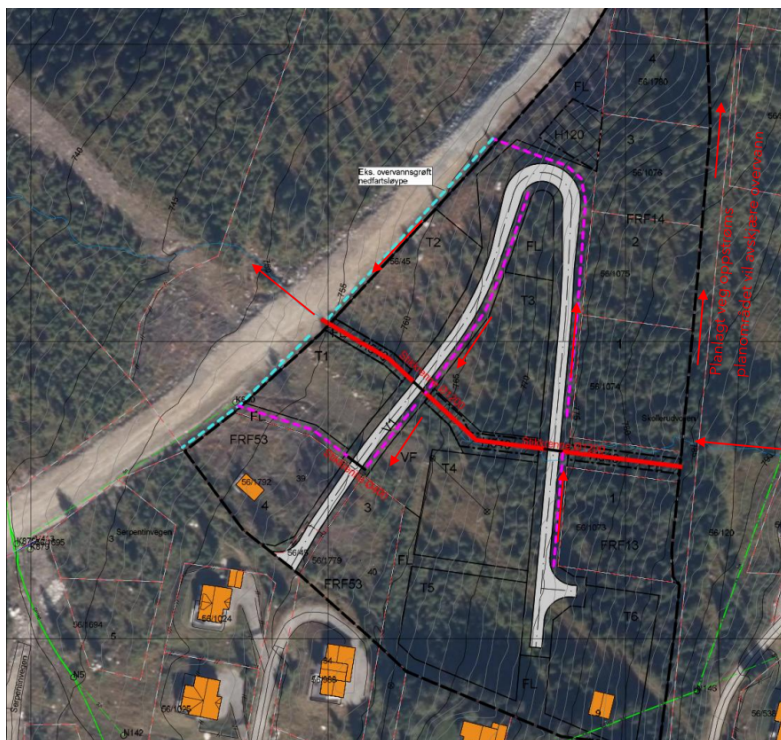
Figur 2. Vann- og avløpsplan

Avløp

Alle tomtene tilknyttes eksisterende avløpsnett for overføring til Nesbyen kommunale rensesanlegg.

Overvann

Eksisterende bekkeløp gjennom området sikres med egen hensynssone og stikkrenner dimensjoneres før 200-års flom med 40% påslag. I tillegg sikres avrenning overvann i resten av feltet.



Figur 3. Overvannsplan. Planlagt løsning for overvann med åpne grøfter og stikkrenner som ivaretar hoved-dreneringslinja gjennom området.

Grøntområdene med frie arealer innenfor planområdet er regulert til friluftsmål. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus osv. kan etableres innenfor disse områdene.

Rekkefølgebestemmelser

Siden gjeldende reguleringsplan *Senterområde nord, Nesbyen alpinsenter* ble vedtatt juni 2016, har kommunen endret praksis for rekkefølgekrav i reguleringsplaner som gjelder fritidsbebyggelse. Kommunen praktiserer nå strengere rekkefølgekrav som skal sikre at all infrastruktur er bygget i samsvar med plan før man kan gi ferdigattest til fritidsboliger. Før man kan gi igangsettingstillatelse, skal det være tegnet sanitærabonnement for den aktuelle tomta.

Administrasjonen anbefaler at rekkefølgebestemmelser for reguleringsplan *Senterområde Nord 2* oppdateres i samsvar med kommunal praksis. Planbestemmelser, paragraf

5.Rekkefølgebestemmelser formuleres slik:

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Det kan ikke gis igangsetting på bygninger i området før det foreligger ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.

Det skal foretas en ny trafikkanalyse når det er gitt igangsettingstillatelse til 1000 nye hytter som benytter krysset fv. 214 ved Grasdokk x Trondrudvegen som sin hovedatkomst til hytta.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være tegnet sanitærabonnement for den aktuelle tomta.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal foreligge godkjent tilknytning til ledningsanlegg og renseanlegg. Adkomst, parkering og tekniske anlegg skal også være etablert iht. planen.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei). Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet.

5.3 Strøm/tele/data

Før godkjenning av byggesøknader på tomtene T1, T4 og T6 skal kabelgrøft legges utenfor vedtatt byggegrense i h.h.t. inngått avtale mellom utbygger og Hallingdal kraftnett.

Oppsummering

En tidligere alpin nedfart, som var tenkt igjennom Natten området, ble ikke videreført i detaljreguleringsplan for Natten 2.

Dette er grunnen til at et område som tidligere ikke kunne bygges ut på grunn av at veg måtte krysse skiløypetraseen nå kan få en god adkomst. Det er forslag til 6 nye hyttetomter.

Det er i tillegg 8 eksisterende tomter innafor plangrenser.

Grøntområdene med frie arealer innenfor planområdet er regulert til friluftsmål.

Planforslaget sikrer gode løsninger for bebyggelse, friluftsliv, adkomst, vann, avløp og overvannshåndtering.

Rekkefølgebestemmelser oppdateres i samsvar med kommunens praksis i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10.

Planen vil i sitt område erstatte del av gjeldende reguleringsplan Senterområde Nord, Nesbyen alpinsenter, planID 01201308.