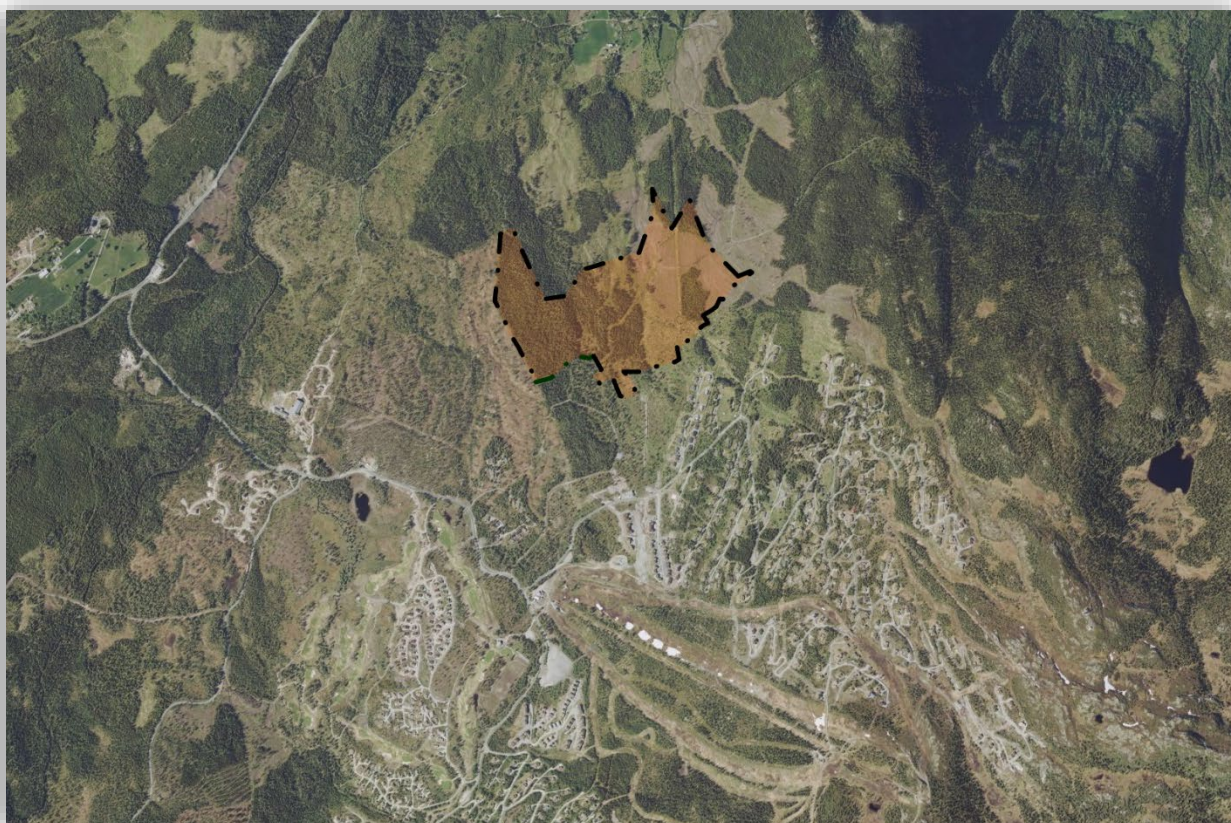


Planinitiativ

**Detaljregulering for F1, Senter Nord
gnr.56 bnr. 201 og 202
Nesbyen kommune**



20.05.22

Revidert 10.06.22

Revidert 08.06.23

**Revidert 21.06.23 i samsvar med vedtak i teknisk utvalg
sak 35/2023.**

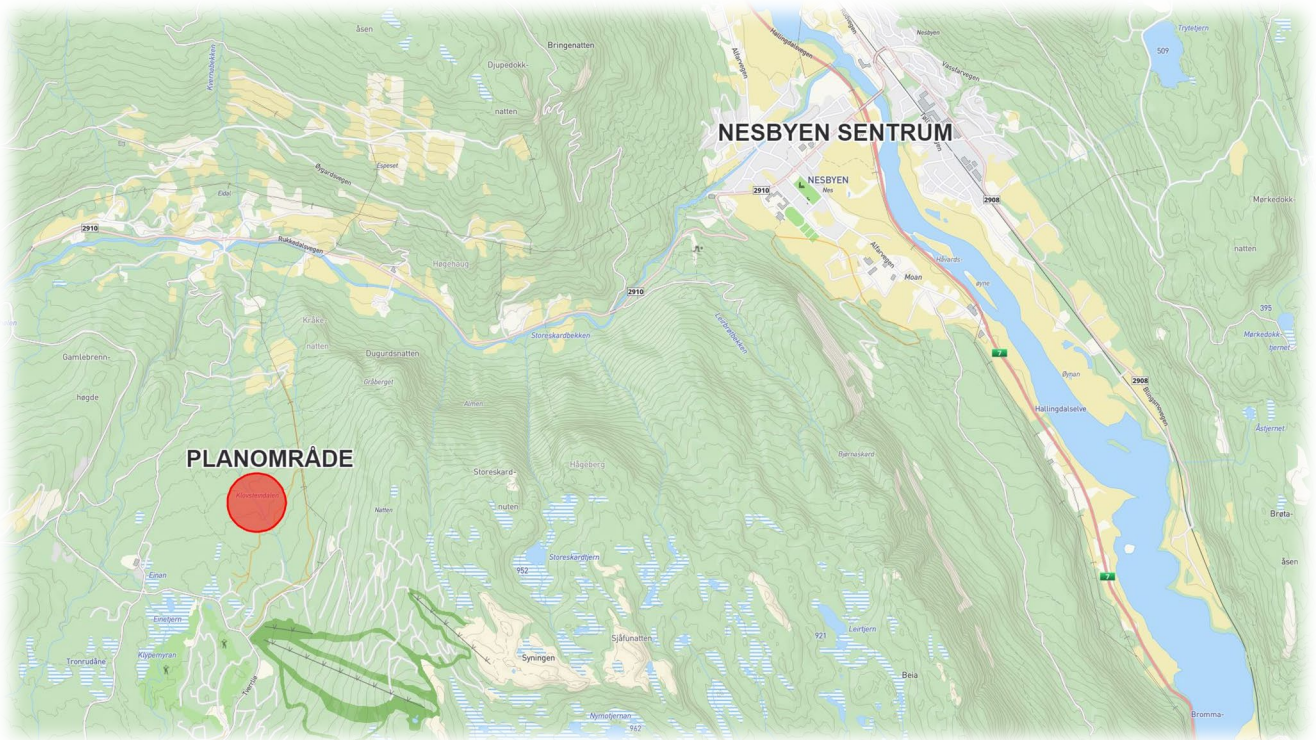
1 INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	3
2	Formålet med planarbeidet	4
3	Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	4
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
5	Utbyggingsvolum.....	5
6	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	6
7	Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser.....	7
8	Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner	7
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	9
10	Samfunnssikkerhet.....	9
11	Berørte parter som skal varsles om planoppstart.....	10
12	Prosess for samarbeid og medvirkning	11
13	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	11

1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av Rukkedalskogen AS v/Øivind Tandberg og Nesbyen Fjellandsby v/Olav Erik Tandberg til å lage en reguleringsplan for deler av eiendommene gnr.56 bnr.201 og 202 i området Natten og Tverrlie i Nesbyen kommune. Planinitiativet er bygd opp i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering. Det bes om oppstartmøte med Nesbyen kommune så snart som mulig for å avklare forutsetningene for videre arbeid.

Planområdet er på ca. 299 daa. Forslag til planavgrensning vises på figur 2.



FIGUR 1: KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS BELIGGENHET I FORHOLD TIL NESBYEN SENTRUM.

Ansvarlige aktører:

Fagkyndig

Org.nr: 988 889 245
Firma: HRP AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
E-post: tk@hrpas.no
Telefonnr: 948 96 408
Kontaktperson: Torstein Kaslegard

Forslagsstillere/tiltakshavere

Rukkedalskogen AS v/ Øivind Tandberg
Nesbyen Fjellandsby v/ Olav Erik Tandberg

Kontaktperson:

E-post: tandberg@eiendomshuset.no
Telefonnr: 901 48 988

Eiendomsopplysninger:

Eiendom	Navn	Adresse
56/201	Knut Tandberg	Halandsvegen 11, 3540 Nesbyen
56/202	Rukkedalskogen AS v/Øivind Tandberg	Niels Henrik Abels vei 6, 0851 Oslo

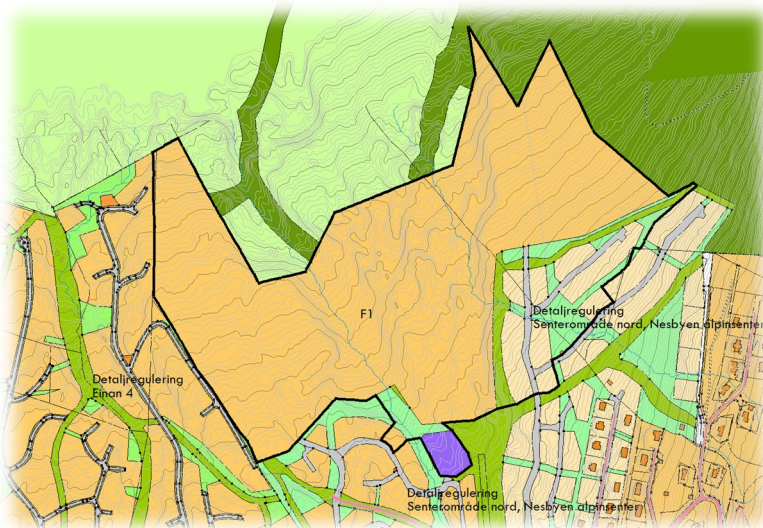
2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Arbeidet går ut på å lage en reguleringsplan der man tilrettelegger for ca. 130 nye fritidstomter, samt nødvendig grå og grønn infrastruktur og friområder. Området er i kommunedelplanen (planID 00201401) avsatt til fritidsbebyggelse.

3 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Nesfjellet, nærmere bestemt i området Natten, like nord for alpinsenteret. Planområdet er på til sammen ca. 299 daa.

Omsøkte tiltak ligger i nær tilknytning til et allerede etablert og stort hytteområde med alpinanlegg i Natten og Tverrlie, og vil være en naturlig videreutvikling av dette. Hensiktsmessige traseer for evt. Løyper vil avklares i planprosessen.



FIGUR 2: ORTOFOTO OG KOMMUNEPLAN MED FORSLAG TIL PLANGRENSE (SORT STREK)

4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Innenfor foreslåtte plangrense vil det foretas en utbygging med fritidsbebyggelse der terrenget tilsier at det er egnet til formålet. Det er naturlig å koble seg på det offentlige avløpsnett i området. Det utarbeides også en VA-plan (inkludert overvann og brannvann). Vannforsyning tilrettelegges. Området har tilgang på strøm.

Adkomsten inn til planområdet vil foregå via Rukkedalsvegen, Trondrudvegen og Nattenvegen som i dag betjener eksisterende hytter og leiligheter i området.

5 UTBYGGINGSVOLUM

Det er i arealdelen av kommunedelplanen ikke sagt noe spesielt rundt antall tomter avsatt til fritidsbebyggelse. Området ligger i ei nordvendt li, er småkupert, og godt egnet for ny bebyggelse. Det planlegges opp mot 130 tomter innenfor plangrensa. Endelig antall nye tomter avklares gjennom planarbeidet. Når det gjelder utnyttingsgrad og utforming av ny bebyggelse vil en holde seg til de bestemmelser som er gitt i arealdelen av kommuneplanen.

Kommunedelplan Natten og Tverrlie			
Planbestemmelser og retningslinjer			
BA 5	Nesbyen Golf og aktivitet (H1)	Fritidsbebyggelse (konsentrert og blokk), fritids- og turistformål, næring/service/butikk, golf og aktiviteter	A, B, F, G
BA 6	Senterområdet sør	Fritidsbebyggelse (konsentrert og blokk), fritids- og turistformål, næring/service/butikk, golf og aktiviteter	A, B, C, D, E, F, G
BA 7	Senterområder nord	Erstattet av reguleringsplan planID 01201308, vedtatt i Nes kommunestyre 19.05.2016.	
Områder for fritidsbebyggelse:			
	Område	Utnyttelse	
F 1	Senterområdet nord	A, B, C, D, E, F	

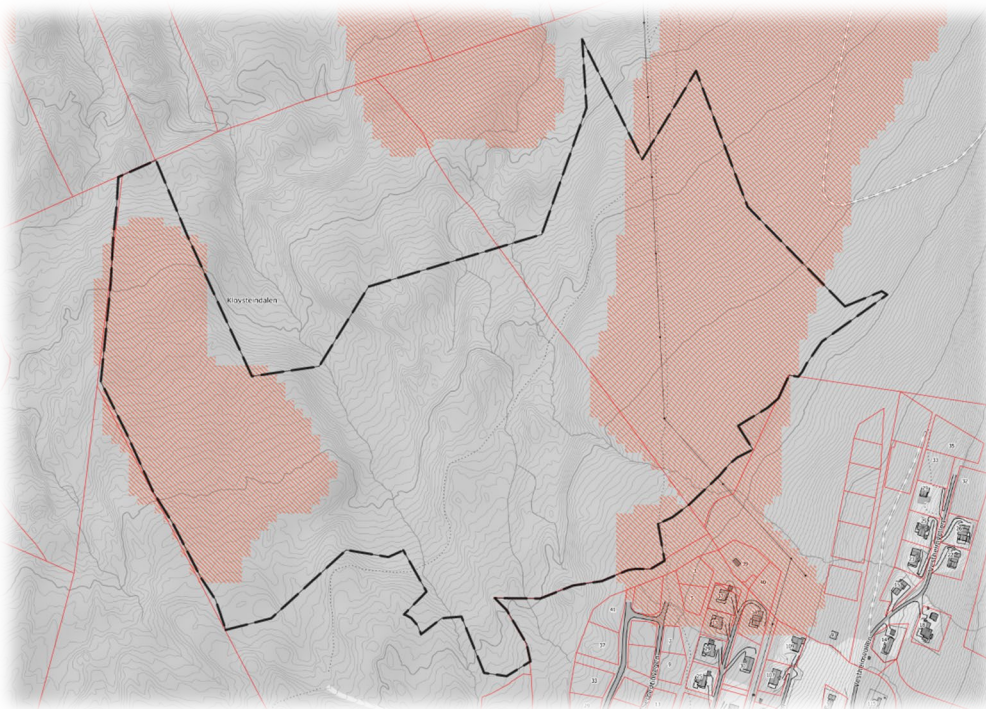
FIGUR 3: UTKLIPP FRA KOMMUNEDELPLAN NATTEN OG TVERRLIE, PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER. OMRÅDET DET GJELDER ER F1.

Utnyttelsesgrad og mønehøyder:		
A	Utnyttelse pr. tomt inntil 800 m ² (konsentrert bebyggelse)	Maks. BYA = 171 m ² pr. tomt inkl. 36 m ² parkering. Det tillates ikke anneks. Frittstående bod/uthus maks. BYA 15 m ² .
B	Utnyttelse pr. tomt fra 801 m ² – 1320 m ²	Maks. BYA = 211 m ² pr. tomt inkl. 36 m ² parkering. Anneks/garasje/ uthus: Maks. BYA= 40 m ² (totalt).
C	Utnyttelse pr. tomt fra 1321 m ²	Maks. BYA = 286 m ² inkl. 36 m ² parkering. Hovedhytte maks BYA = 188 m ² . Inntil 4 bygg pr. tomt. Anneks/garasje/ uthus: Maks. BYA= 40 m ² pr. bygg.
D	Utnyttelse pr. tomt over 1900 m ²	Maks BYA = 400 m ² inkl. parkering. Hovedhytte maks BYA = 300 m ² . Inntil 4 bygg pr. tomt. Inntil 2 bruksenheter pr. tomt.
E	Hytte med tverrloft/oppstugu	Maks. mønehøyde 7 m
F	Hytte uten tverrloft/oppstugu	Maks. mønehøyde 6 m

FIGUR 4: UTKLIPP FRA KOMMUNEDELPLAN NATTEN OG TVERRLIE, PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER. TABELLEN VISER UTNYTTELSESGRAD OG MØNEHØYDER.

6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Søk på Miljødirektoratets karttjenester avdekker at den vestre og den østre delen av planområdet ligger innunder kategorien *dyrkbar jord*. Da omsøkte område er satt av som byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan er ikke dyrkbar jord aktuelt tema for planarbeidet. Det er ikke registrert myr innenfor planområdet. Ellers er det ikke registrert truede arter, arter av nasjonal interesse eller verneområder.



FIGUR 5: DET SKRAVERTE OMRÅDET PÅ KARTET VISER DYRKBAR JORD.

7 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Det gjøres faglige vurderinger av hvilke områder som vil egne seg for hyttebygging, og hvilke føringer som bør gjøres i plankart og bestemmelser for å sikre en skånsom utbygging i området.

Området vurderes som godt egnet til utbygging med fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse vil fremstå som en naturlig videreutvikling av eksisterende hytteområder ellers i området. En utvidelse av veger og VA vil bli nødvendig, samtidig som eksisterende infrastruktur vil bli benyttet.



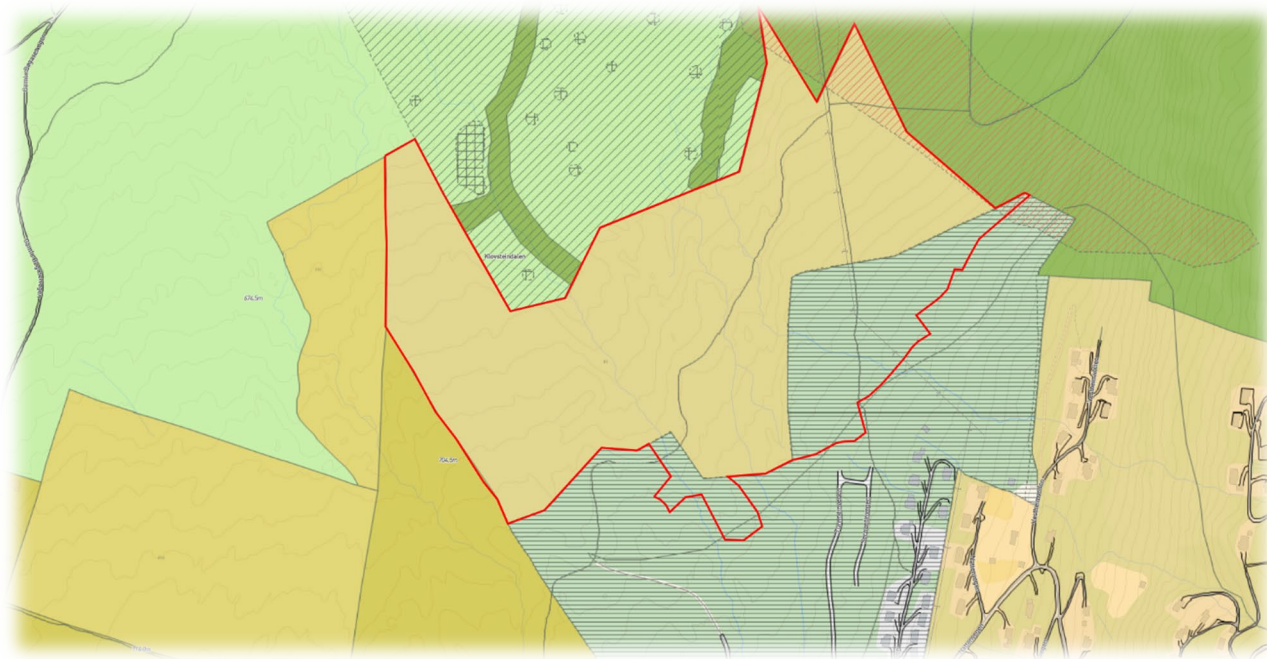
FIGUR 6: ORTOFOTO I 3D MED FORSLAG TIL PLANGRENSE (RØD STREK). HER SER EN HVOR PLANOMRÅDET LIGGER I FORHOLD TIL OMRÅDET VED SKIHEISEN NATTEN.

8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENDE REGULERINGSPLANER

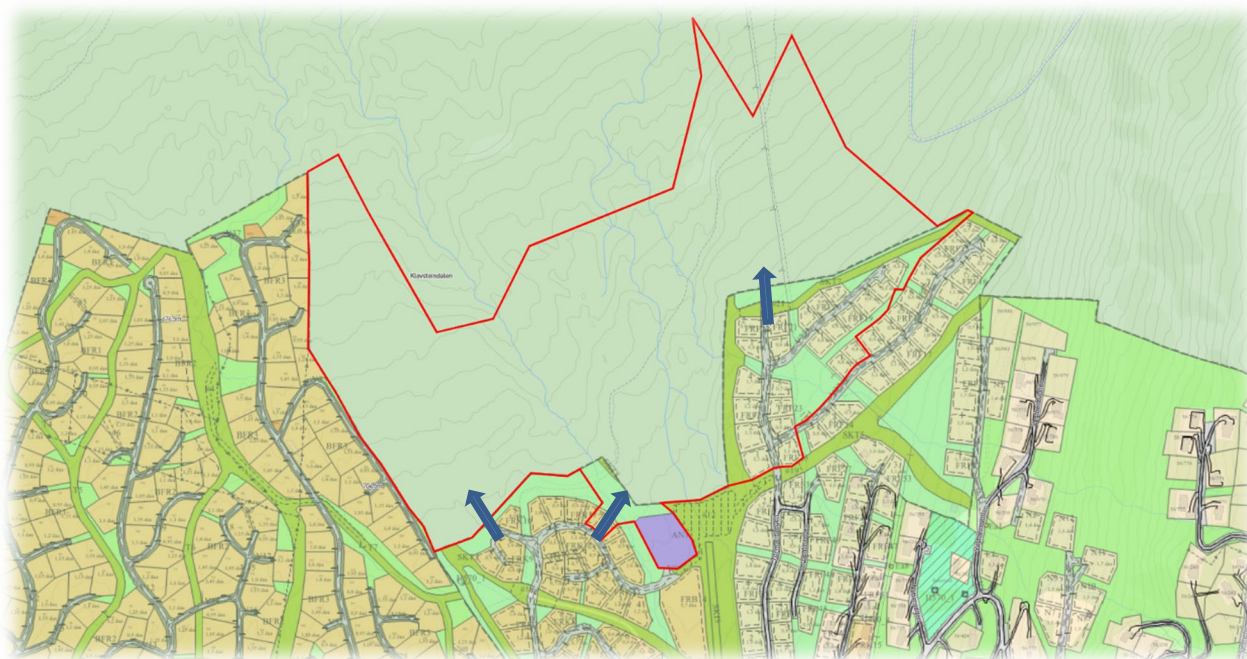
Omsøkte område grenser i vest til reguleringsplanen for Einan4, planID 01201806, og i sør og øst til reguleringsplanen Senterområde nord, Nesbyen alpinsener, planID 01201308.

Deler av gjeldende reguleringsplan for Senter Nord ligger innenfor foreslått ny plangrense. Dette fordi en ønsker å ha handlingsrom til å finne beste løsning for sammenkobling av infrastruktur og skiløyper mellom gjeldende og ny reguleringsplan. På kartutsnittet i figur 8 vises med blå piler de adkomstene som i utgangspunktet blir vurdert. Plangrensen kan reduseres hvis en undervegs i planarbeidet ikke finner behov for det foreløpig skisserte antall adkomster.

I kommunedelplanen (planID 00201401) ligger det nye området inne som fritidsbebyggelse – Nåværende, mens gjeldende reguleringsplan for Senter Nord ligger inne som detaljeringssone – Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde.



FIGUR 7: GJELDENDE AREALDEL AV KOMMUNEDELPLAN. FORSLAG TIL PLANGRENSE MED RØD STREK.



FIGUR 8: REGULERINGSPLANENE EINAN4 OG REGULERINGSPLANEN SENTEROMRÅDE NORD, NESBYEN ALPINSENTER GRENSER TIL FORESLÅTTE PLANGRENSE (RØD STREK). DE BLÅ PILENE VISER FORELØPIGE ADKOMSTMULIGHETER SOM BLIR VURDERT.

Vi mener en videreutvikling av dette området er innenfor overordnede og langsiktige retningslinjer om å bruke områder med eksisterende bebyggelse fremfor å ta i bruk nye områder.

9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

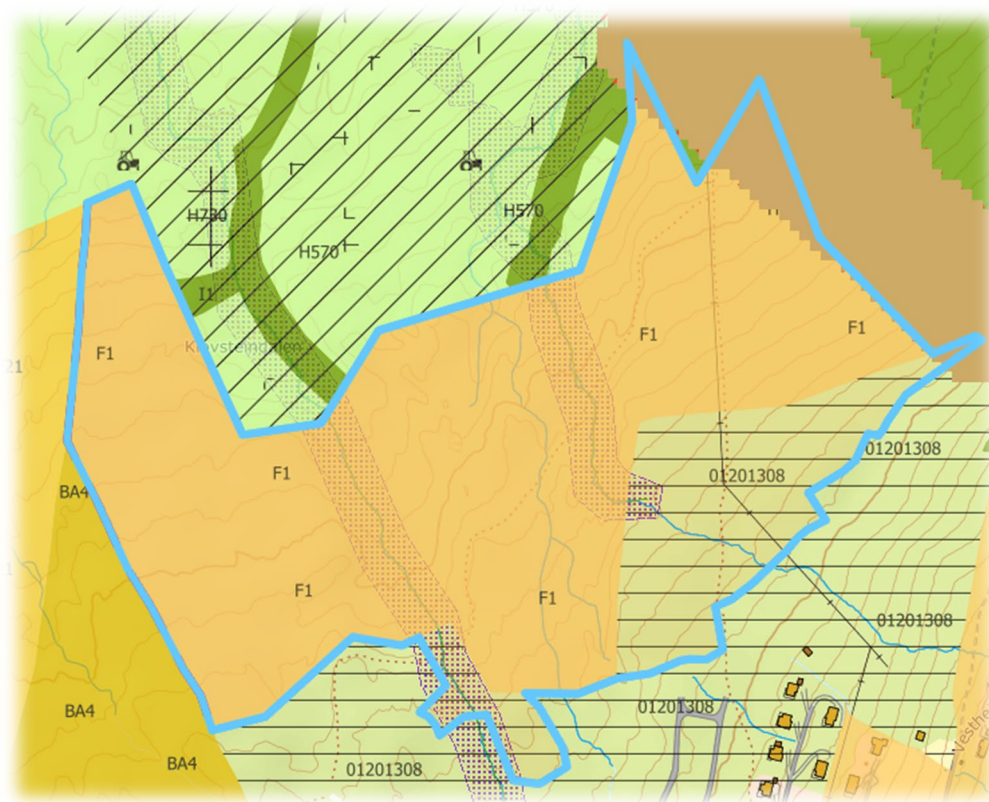
10 SAMFUNNSSIKKERHET

Ved søk i NVE Atlas ser en at et lite område i østre del av forslag til planområde er skravert som aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Skal dette området tas i bruk til bebyggelse så må det gjøres en nærmere vurdering av en eventuell skredfare.

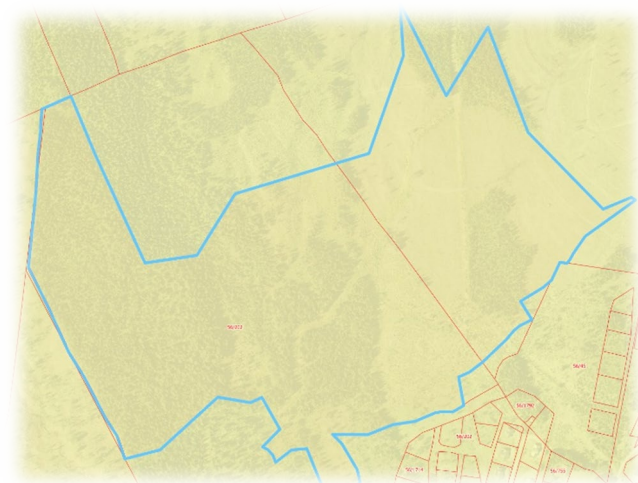
Deler av området ligger innunder aktsomhetsområde for flom (figur 9). Det gjelder tilsvarende at skal området tas i bruk til bebyggelse så må det gjøres en nærmere vurdering av en eventuell flomfare.

Det vil bli utarbeidet ROS analyse i forbindelse med planleggingen.

I forhold til radon ligger området under aktsomhetsgrad moderat til lav (figur 10).



FIGUR 9: KARTET VISER AKTSOMHETSOMRÅDE FOR FLOM OG SKRED INNENFOR PLANOMRÅDET.



FIGUR 10: KARTET VISER AT HELE PLANOMRÅDET LIGGER UNDER AKTSOMHETSGRAD MODERAT TIL LAV FOR RADON

11 BERØRTE PARTER SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

I tillegg til naboer mener vi at følgende bør få varsel om oppstart:

Navn	Adresse	Poststed/epost
Viken Fylkeskommune	Utviklingsavdelingen	post@viken.no
Statsforvalteren i Oslo og Viken		sfovpost@statsforvalteren.no
Statens vegvesen	Region sør	firmapost@vegvesen.no
Hallingdal Kraftnett as	Steinmogutu 72	kundesenter@hallingdal-kraftnett.no
Mattilsynet	Felles mottak	postmottak@mattilsynet.no
NVE	Region sør	nve@nve.no
Hallingdal brann- og redningstjeneste IKS		post@hallingdal-brannvesen.no
Nesbyen Kommune		postmottak@nesbyen.kommune.no

12 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

En vil følge ordinær planprosess med mulighet for medvirkning gjennom hele prosessen, og da spesielt i forbindelse med varsel om oppstart og under offentlig høring. Det legges ikke opp til særskilt informasjonsmøte.

13 VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter Plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017).

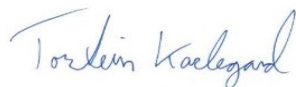
Vi mener planen ikke får vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Omsøkte tiltak ligger i område som allerede er godkjent som område for fritidsbebyggelse.

Vår vurdering er at planarbeidet ikke er i konflikt med hovedformålene i gjeldende planer og at det dermed ikke er krav om konsekvensutredning med tilhørende planprogram. Planen får ikke vesentlig virkning for miljø eller samfunn, men vi ber også kommunen ta en vurdering av dette.

Gol, 20.05.22

HR Prosjekt AS avd. Gol



Torstein Kaslegard

Arealplanlegger

Tlf: 948 96 408

E-post: tk@hrprosjekt.no