



01202206, Ranten 3 - detaljreguleringsplan. 1. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
31/25	Hovedutvalg for plan og utvikling	10.06.2025

Kommunedirektørens innstilling

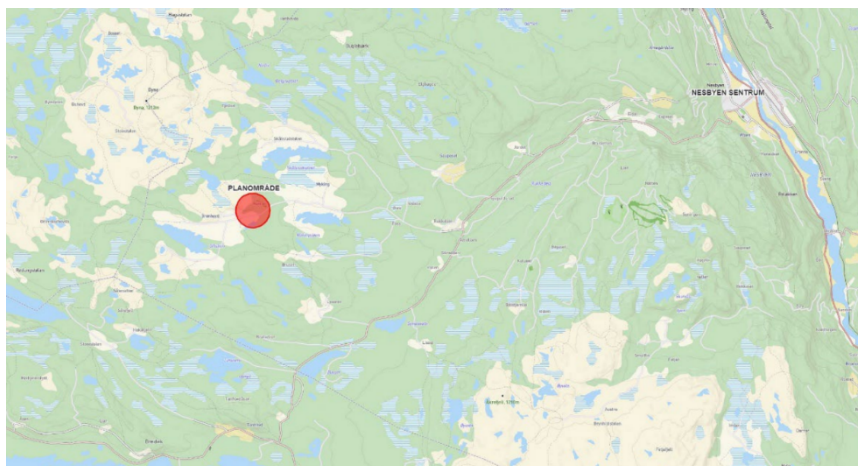
I medhold av pbl. § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Ranten 3 (planID: 01202206) ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 3322_01202206_Rp_Ranten3_plankart_1gangsbehandling_A1
- 2 3322_01202206_Rp_Ranten3_planbestemmelser_1gangsbehandling
- 3 Planbeskrivelse
- 4 VA-plan
- 5 VA kart
- 6 Kart overvann
- 7 Lengdeprofil V1, V2, V3, V4 210225.pdf
- 8 Skredfareutredning Ranten
- 9 Innkomne innspill til oppstartsvarslingen.pdf

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for Ranten 3 legger til rette for 13 nye frittliggende fritidstomter med tilhørende infrastruktur mellom Myking og Grønhovd i Nes Nordmark i Nesbyen kommune. Til sammen utgjør planområdet et areal på ca. 56 daa.



Figur 1. Oversiktskart

Forslagstiller er Nesfjellet Prosjektutvikling AS v/Jørgen Haraldset. Plankonsulent er HRP AS. Grunneier innenfor planområdet er Oskar Renslo. Hele planområde ligger innenfor eiendom gbnr.: 54/16

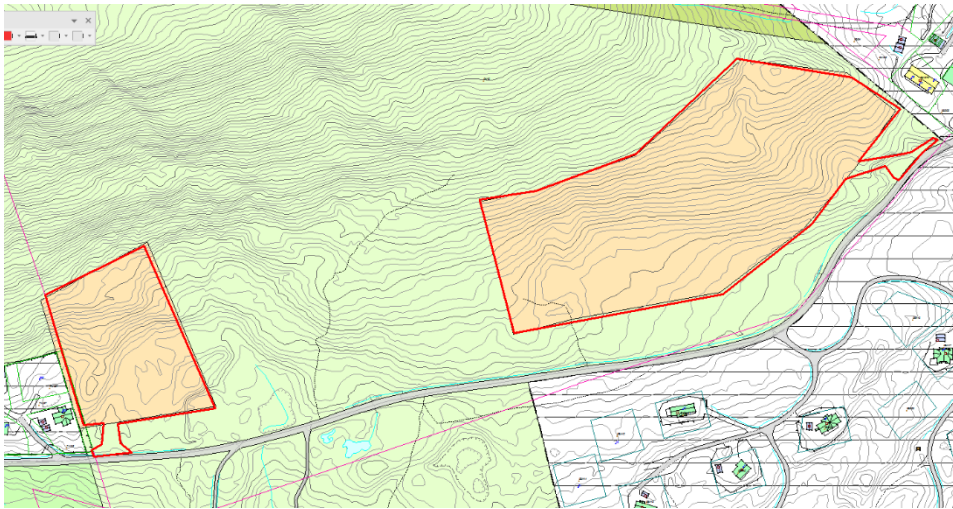
Planområdet ligger på ca. 940-970 meter over havet. Landskapet er småkupert og jevnt stigende.

Arealet innenfor planområdet består av fjellskog (hovedsakelig gran, furu og fjellbjørk), myrområde og åpen fastmark. I nord grenser planområdet til uberørte fjellterreng.

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

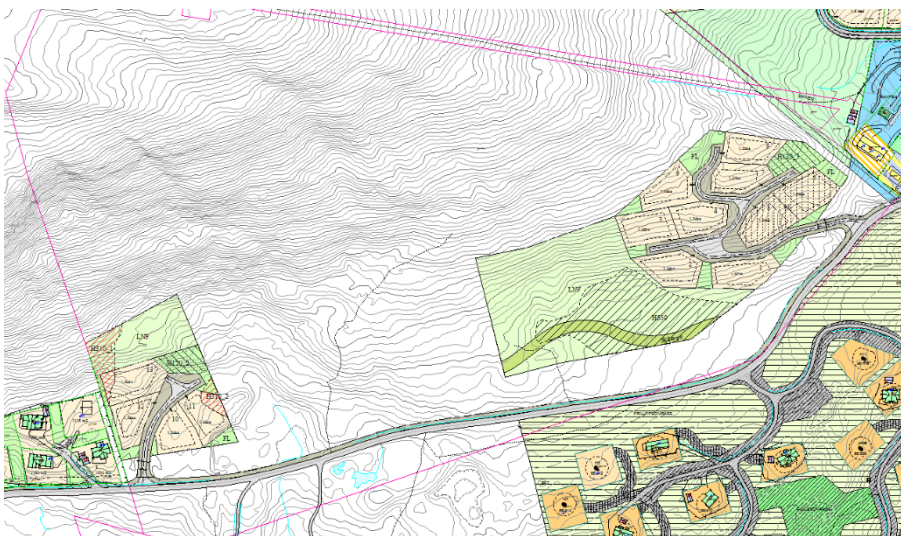
Overordnet plan:

Arealet innenfor planområdet er i kommuneplanens arealdel (planID: 00201101) avsatt til fritidsbebyggelse, og mindre deler som LNFR. Det er kun avkjøringene fra Grønhovdvegen til byggeområdene som i kommuneplanen er avsatt til LNFR.



Figur 2. Planområde (vises med rød farge) i bakgrunn av kommunens arealdel

Omsøkte område ligger rett vest for reguleringsplanen for *Ranten gnr. 56 bnr. 54, 323*, planid 01200005, vedtatt 22.06.2000, og rett nord for reguleringsplanen *Grønhovd, del av 58/7*, planid 01200303, vedtatt 11.09.2003.



Figur 3. Forslag til reguleringsplankart Ranten 3 og tilgrensende planer

Planprosess

Planarbeidet startet med et planinitiativ i juni 2022 og det ble avholdt oppstartsmøte med Nesbyen kommune den 19.06.2023. Etter ønske fra tiltakshaver ble planområdet utvidet, og revidert planinitiativ ble levert 30.06.23. Nytt oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført 04.07.23.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort med annonse i Hallingdølen 10.08.23, på HRP AS sine hjemmesider og ved varslingsbrev sendt til sektormyndigheter og berørte høringsinstanser 07.08.23.

Økonomiske konsekvenser:

Planarbeidet fører ikke til noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet.

Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Det er ingen registreringer i naturbase fra Miljødirektoratet i planområdet. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget åpner for 13 nye hyttetomter med tilhørende infrastruktur. Del av planområde, som omfattes av myrlendt areal, er i planforslaget avsatt til LNFR formål med overliggende hensynssone H550 (Hensyn naturmiljø).

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i forhold til omfang av planlagte tiltak.

Føre var prinsippet (§9)

Administrasjonen kan ikke se at planlagte tiltak kan føre til alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10)

Det er 13 nye hyttetomter i planforslaget, fordelt på nesten 40 da areal. Dessuten er det et større areal mellom de to deler av planområdet som er i overordnet plan avsatt til LNFR formål. Administrasjonen kan ikke se at planlagte tiltak vil føre til vesentlig større samlede belastning på naturmangfoldet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11)

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

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12)

Det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Kulturminner

Viken fylkeskommune uttaler seg til oppstarts varsel om at det er ingen kjente kjent automatisk fredete kulturminner i området som inngår i planen for Ranten 3, og det er heller ingen kjente automatisk fredete kulturminner i umiddelbar nærhet til planen. De nærmeste kjente automatisk fredete kulturminner finnes ca 1,2 km øst for planområdet. Basert på dette ser Viken fylkeskommune at det ikke er behov for å utføre en arkeologisk registrering i det aktuelle området mellom Ranten og Grønhovd, og vi har derfor ingen merknader til tiltaket slik det er tegnet på de oversendte kartene.

Trafikkforhold

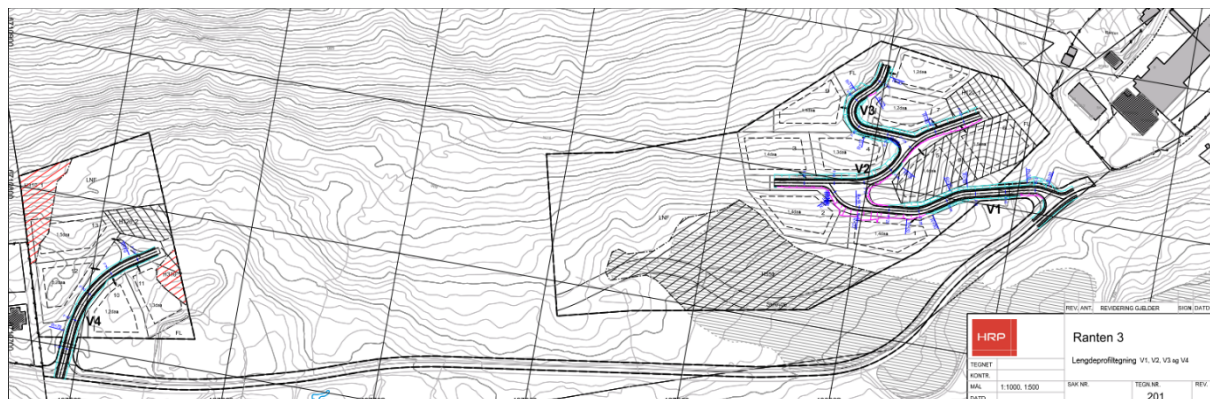


Figur 4. Adkomst til planområdet

Adkomsten til planområdet fra Rv7 nede i Nesbyen går via Fv214 (Rukkedalsvegen) og de lokale vegene Mykingvegen og Grønhovdvegen.

Vegsystemet betjener all trafikk til Myking, Ranten, Såten og Grønhovd. Trafikk til de nye foreslåtte tomtene utgjør en forholdsvis liten økning.

Innenfor planområdet er alle adkomstveier prosjektert med helning under 9%. Dette er i samsvar med krav til *Landbruksvei klasse 3*.



Landbruk

Deler av planområdet ligger i område registrert som dyrkbar jord. Det er ikke planlagt ny bebyggelse eller veger som kommer i konflikt med dette arealet.

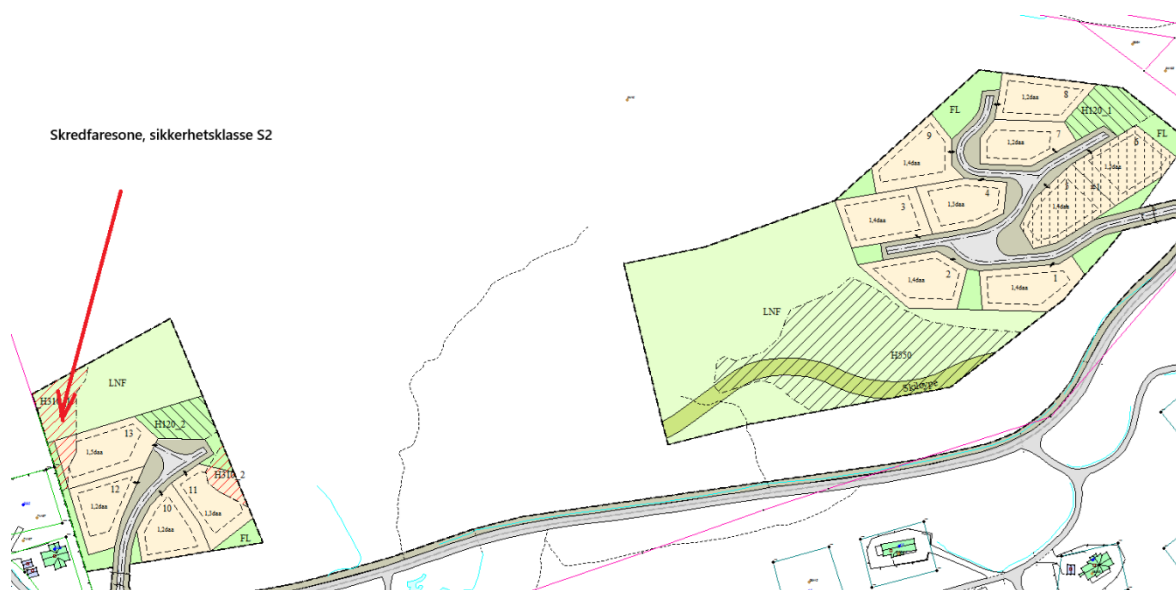
Når det gjelder beiteressursene i området så ligger planområdet innenfor beiteområdet Nes Sankelag – Myking. I dette området er det registrert 3 medlemmer og det slippes ca. 600 sauer/lam på beite her (tall fra 2023). Landarealet for det aktuelle beiteområdet er ca. 19,3 km² og tilgjengelig areal er ca. 17,3 m².

Behovet for gode gjerdebestemmelser er viktig for å ivareta sikkerheten til dyr på utmarksbeite. Det er derfor i forslaget til reguleringsbestemmelser lagt opp til gjerdebestemmelser som er strengere enn det gjeldende kommuneplan for Nesbyen. Reguleringsbestemmelsene knyttet til gjerdehold som er foreslått i planen ivaretar de hensynene som er nedfelt om dette temaet i kommunenes egen beitebruksplan.

Ellers, er påvirkning av plantiltak på landbruk beskrevet i planbeskrivelse, punkt 7.8.

Skredfare

Skredfare er utredet i skredrapport (Asplan Viak). Fare for alle typer skred i bratt terreng er vurdert på bakgrunn av terrenganalyser, kartdata, aktsomhetskart, og tidligere rapporter fra nærliggende områder. Både uten skog, med skog og en delt vurdering med hensyntatt skog innenfor eiendom 54/16, har blitt vurdert. De tre scenarioene påvirker i hovedsak snøskredvurderingene. Det blir vurdert at deler av området ikke tilfredsstiller lovverket sitt krav til sikkerhet mot skred i sikkerhetsklasse S2. En mindre del av tomt 13 omfattes av skredfaresone, sikkerhetsklasse S2. Se kartskisse nedenfor.



Figur 5. Forslag til plankart. En del av tomt 13 omfattes av skredfarsone

Vurdering:

Planbestemmelser

Planbestemmelser følger i hovedsak planbestemmelser i overordnet plan -kommunens arealdel vedtatt juni 2018.

Bygningens plassering

Det stilles krav om at hovedhyttas lengderetning skal i rimelig grad følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygde.

Bygningers utforming

Bestemmelser følger i hovedsak arealdelens bestemmelser og bestemmelser i nyere reguleringsplaner i kommunen.

Det stilles krav til utebelysning. Utebelysning skal være fast montert på bygningsvegg eller oppunder takskjegg. Det tillates kun utebelysning med skjult lyskilde. Lyspunkt på portstolper, gjerder og liknende tillates ikke.

Ubebygde areal

Bestemmelser om inngjerding følger tilsvarende arealdelens bestemmelser.

Parkering

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Det skal regnes 18m² BYA pr. biloppstillingsplass. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m2 parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

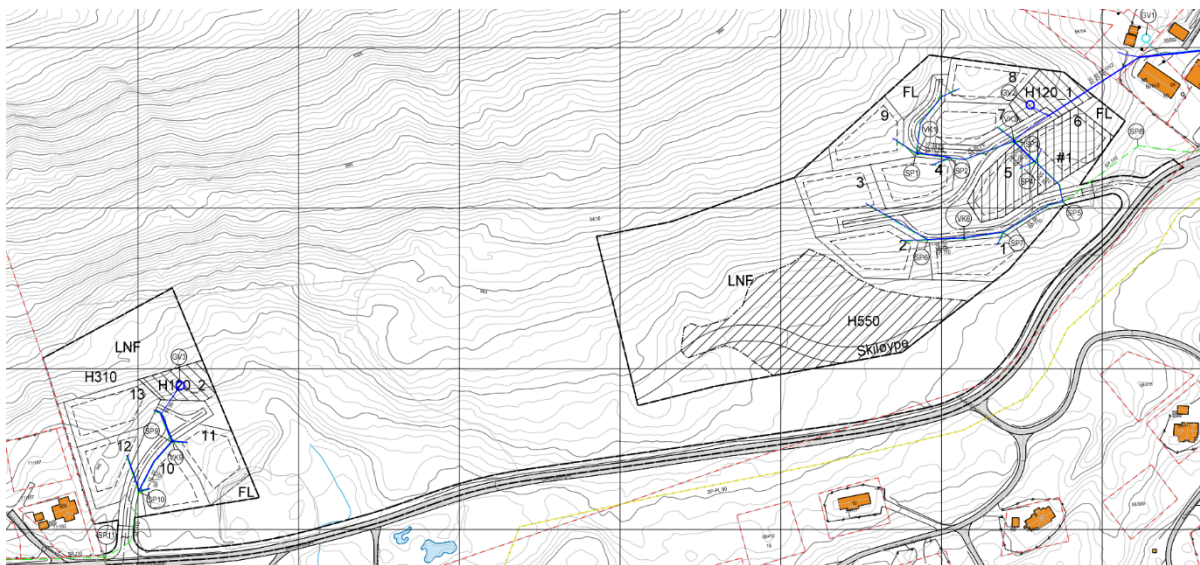
I samsvar med arealdelen.

Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser følger i hovedsak arealdelens bestemmelser for fritidsbebyggelse i punkt 2.2.6.

Administrasjonen vurderer at planbestemmelser følger arealdelens bestemmelser og ellers kommunens krav i nødvendig grad.

Vann og avløp



Figur 6. VA plankart

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanforslag for hyttefelt Ranten 3 er det laget en VAO-plan (vann- avløp- og overvannsplan). Reguleringsplanforslag omfatter 13 nye tomter.

Vannforsyning

Det forslås 2 aktuelle løsninger for tomt 1-9:

- Tilkobling Ranten vannverk, der det etableres en ekstra grunnvannsbrønn GV2 som tilknyttes vannverket. Det legges forsyningsledning tilbake fra hyttefeltet, se tegning HB101.
- Etablering av egen vannforsyning basert på råvannsbrønn GV2 og egen vannbehandling.
- For området mot vest med tomtene 10-13 etableres grunnvannsbrønn GV1 med eget vannbehandlingsanlegg.

Avløpsvann

Alle planlagte hytter forutsettes tilknyttet Myking avløpsrenseanlegg.

Overvannshåndtering:

Overvann håndteres etter tretrinnsstrategien:

- Infiltrasjon
- Fordrøyning
- Sikker flomveg

Administrasjonen finner at det er gode løsninger for vann, avløp og overvann i planforslaget.

Oppsummering

Reguleringsplanen for Ranten 3 legger til rette for 13 nye frittliggende fritidstomter med tilhørende infrastruktur mellom Myking og Grønhovd i Nes Nordmark i Nesbyen kommune.

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

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