

DETALJREGULERING FOR
RANTEN 3

NESBYEN KOMMUNE – PlanID: 01202206



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsnavn: Detaljregulering for Ranten 3
Oppdragsnummer: 2212259
Sist oppdatert: 17.03.25

Forslagstiller/tiltakshaver:
Navn: Nesfjellet Prosjektutvikling AS
Kontaktperson: Jørgen Haraldset
E-post: jh@nesfjellet.no
Telefonnr: 959 21 135

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

Oppdragsleder: Øyvind Frekeplass
E-post: ofr@hrpas.no
Telefonnr: 481 01 575

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

OM PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse beskriver jf. plan- og bygningsloven § 4-2 planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planbeskrivelsen gir en balansert fremstilling av planforslaget med fremstilling av planforslaget og hvordan det endrer planområdet og påvirker omgivelsene.

Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for medvirkning, beslutningstaking og for tolkning av vedtatt plan.

INNHOLD

1	Sammendrag	6
2	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent	6
2.3	Eierforhold	6
2.4	Tidligere vedtak i saken	6
2.5	Utbyggingsavtaler	6
3	Planprosess	7
3.1	Medvirkning og varsel om oppstart	7
4	Planstatus og rammebetingelser	8
4.1	Overordnende planer	8
4.2	Gjeldende planer	8
4.3	Tilgrensende planer	9
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1	Beliggenhet	10
5.1.1	Beliggenhet	10
5.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3	Stedets karakter	11
5.3.1	Eksisterende bebyggelse	11
5.4	Landskap	11
5.4.1	Topografi og landskap	11
5.4.2	Solforhold	12
5.5	Kulturminner/kulturmiljø	12
5.6	Naturverdier	12
5.7	Rekreasjonsverdi	12
5.8	Trafikkforhold	12
5.8.1	Trafikkforhold	12
5.8.2	Trafikkmengde	12
5.9	Barn og unges interesser	13
5.10	Teknisk infrastruktur	13
5.10.1	Vann og Avløp	13
5.10.2	Trafo	13
5.10.3	Energiforsyning	13
5.11	Grunnforhold	13
5.11.1	Rasfare	13
6	Beskrivelse av planforslaget	14
6.1	Planlagt arealbruk	14

6.1.1	Reguleringsformål og arealer	14
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	14
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
6.2.3	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	15
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	15
6.3.1	Plassering	15
6.3.2	Utforming	16
6.3.3	Grad av utnytting	16
6.4	Parkering	16
6.4.1	Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall	16
6.5	Trafikkløsning	17
6.5.1	Kjøreadkomst	17
6.5.2	Utforming av veger	17
6.6	Støy	17
6.7	Plan for vann - og avløp	17
6.8	Plan for avfallshåndtering	18
6.9	Rekkefølgebestemmelser	18
6.9.1	Før bebyggelse tas i bruk	18
6.9.2	Annet rekkefølgetema	18
7	Virkninger og konsekvenser av planen	19
7.1	Overordnende planer	19
7.2	Landskap	19
7.3	Forhold til kravene i kap II i Naturmangfoldsloven	19
7.3.1	Bakgrunn	19
7.3.2	Kunnskapsgrunnlaget (§8)	19
7.3.3	FØRE VAR PRINSIPPET (§9)	19
7.3.4	ØKOSYSTEMTILNÆRMING OG SAMLET BELASTNING (§10)	19
7.3.5	KOSTNADENE VED MILJØFORRINGELSE SKAL BÆRES AV TILTAKSHAVER (§11)	19
7.3.6	MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE (§12)	20
7.3.7	VURDERING	20
7.4	Rekreasjonsinteresser og folkehelse	20
7.5	Barns interesser	20
7.5.1	RPR for barn og planlegging	20
7.6	Energibehov – energiforbruk	20
7.7	ROS	20
7.8	Jordressurser/landbruk	22
7.9	Myr	23
7.10	Konsekvenser for næringsinteresser	24
8	Innkommne innspill	25
9	Vedlegg	29

1 SAMMENDRAG

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. 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.

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.

Til sammen utgjør planområdet et areal på ca. 56 daa.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse og ny tilhørende infrastruktur.

2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT

Forslagstiller er Nesfjellet Prosjektutvikling AS v/Jørgen Haraldset.

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

2.3 EIERFORHOLD

Grunneier innenfor planområdet er Oskar Renslo.

Følgende eiendommer blir berørt av planarbeidet/planforslaget: gbnr.: 54/16

2.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

2.5 UTBYGGINGSAVTALER

I forbindelse med planarbeidet krever kommunen utbyggingsavtale. Dette blir jobbet med parallelt med planarbeidet.

3 PLANPROSESS

3.1 MEDVIRKNING OG VARSEL OM OPPSTART

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.

Reguleringsprosessen vil følge de ordinære reglene for medvirkning, særlig i forbindelse med oppstart av planarbeid og offentlig høring. Fristen for å komme med merknader/innspill til kunngjøringen av oppstart ble satt til 07.09.2023. Det er kommet 5 uttalelser. Disse er kommentert i kapittel 8 *Innkomne innspill*.

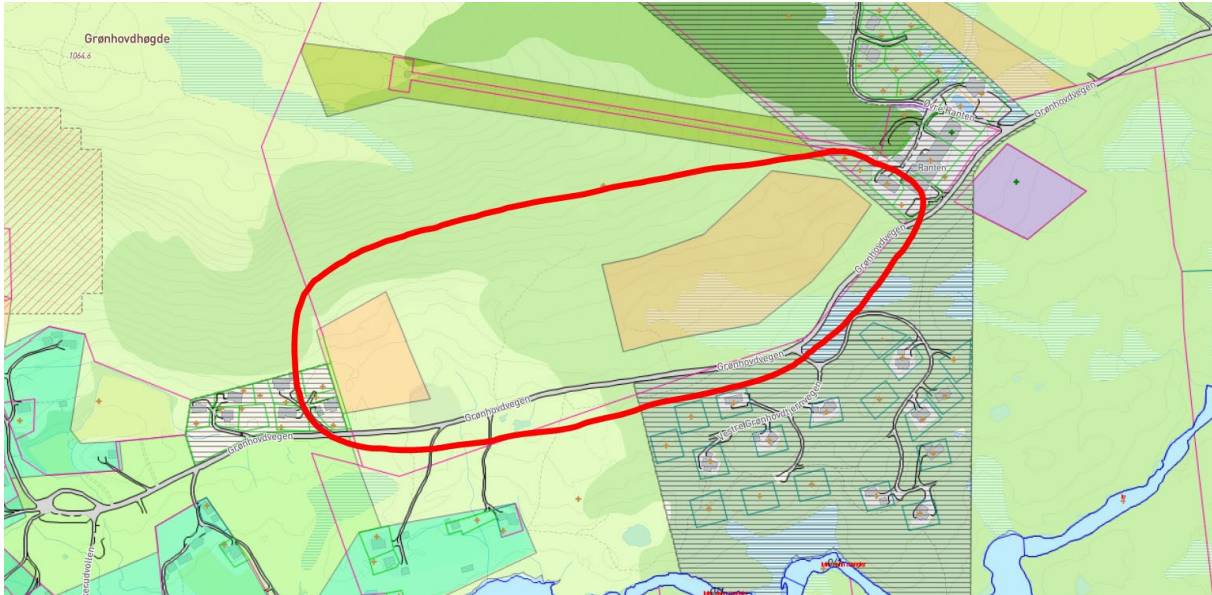
Planprosessen har frem til nå hatt følgende milepæler:

Levert planinitiativ til kommunen	02.06.2022
Oppstartsmøte 1	19.06.2023
Levert revidert planinitiativ til kommunen	30.06.2023
Oppstartsmøte 2	04.07.2023
Oppstartsvarsling av planarbeid	07.08.2023
Frist for merknader til oppstartsvarsling	07.09.2023
1.gangs behandling	
Høring og offentlig ettersyn	
2.gangs behandling	
Sluttbehandling	

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNENDE PLANER

Kommuneplanens arealdel for Nes, godkjent 21.06.18 (planid: 00201101).
Omsøkt område er i kommuneplanens arealdel avsatt til formålene fritidsbebyggelse og landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).



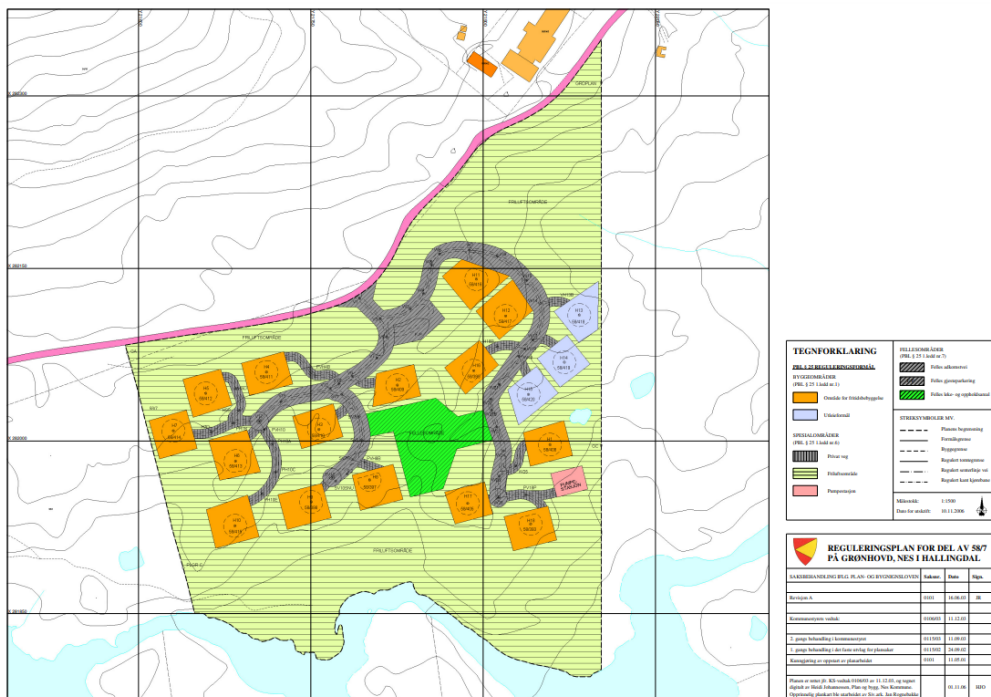
FIGUR 1.UTSNITT FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR NESBYEN. MARKERINGEN VISER PLANOMRÅDETS PLASSERING

4.2 GJELDENE PLANER

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

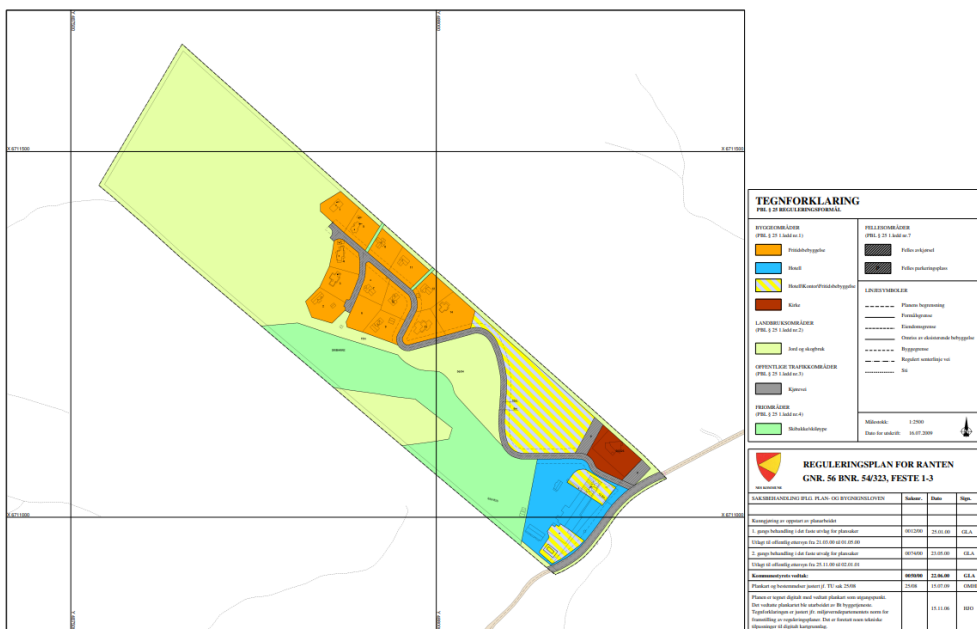
4.3 TILGRESENDE PLANER

- Reguleringsplanen for Grønhovd, del av 58/7, godkjent 11.09.03 (planid 01200303).
Omsøkt område grenser til reguleringsplanen i sør.



FIGUR 2. REGULERINGSPLAN FOR GRØNHØVD, DEL AV 58/7

- Reguleringsplanene Ranten gnr.56 bnr. 54/323, godkjent 22.06.00 (planid 01200005).
Omsøkt område grenser til reguleringsplanen i nordøst.



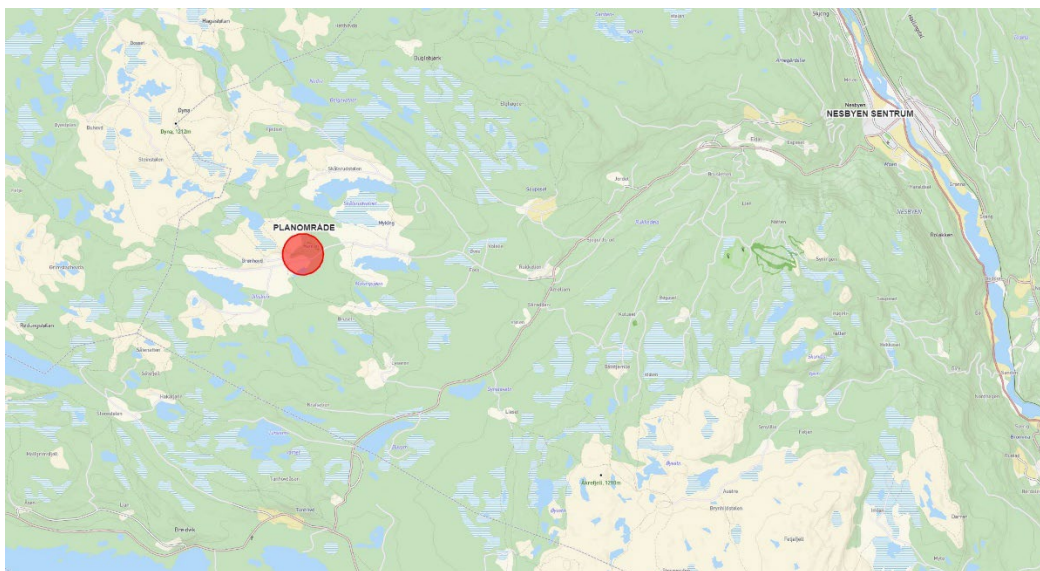
FIGUR 3. REGULERINGSPLAN FOR RANTEN GNR. 56 BNR 54/323, FESTE 1-3

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSITERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET

5.1.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger mellom Myking og Grønhovd i Nes Nordmark i Nesbyen kommune.



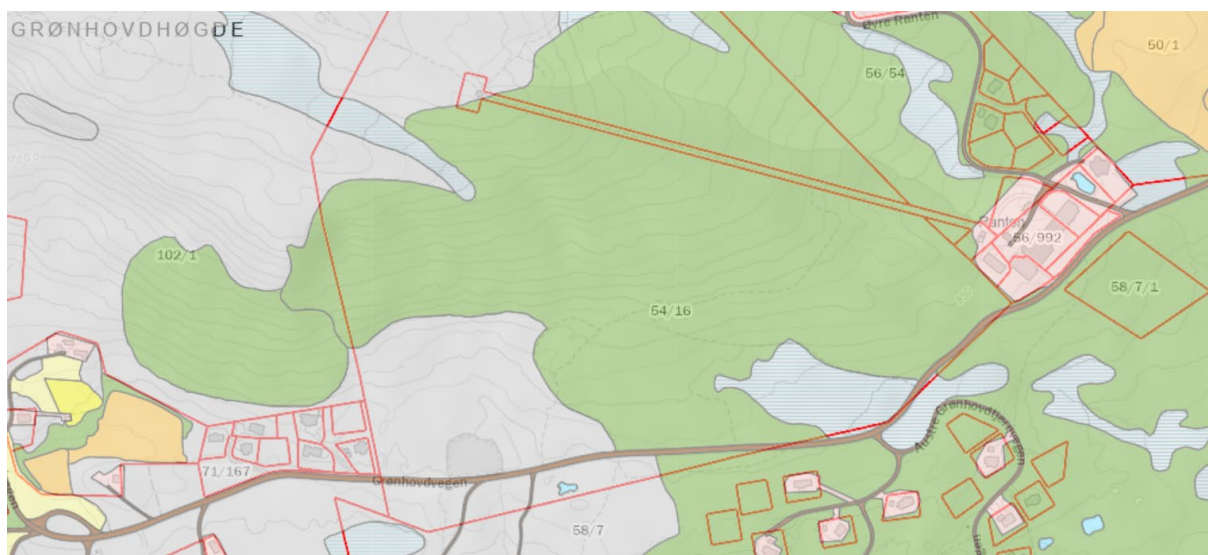
FIGUR 4. KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS Plassering ifht NESBYEN SENTRUM

5.1.2 AVGRENSNING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Øst for planområdet ligger Ranten Hotell og Nes Fjellkirke. Stølslaget Grønhovd ligger vest for planområdet. Planområdet er på ca. 56 daa.

5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

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



FIGUR 5. KARTUTSNITT FRA NATURBASE KART. AREALENE INNENFOR PLANOMRÅDET ER REGISTRERT SOM FØLGENDE: GRØNT = AREALTYPE; SKOG(LAUVSKOG), GRÅTT = AREALTYPE; ÅPEN FASTMARK OG LYSBLÅ SKRAVUR = AREALTYPE; MYR.

5.3 STEDETS KARAKTER

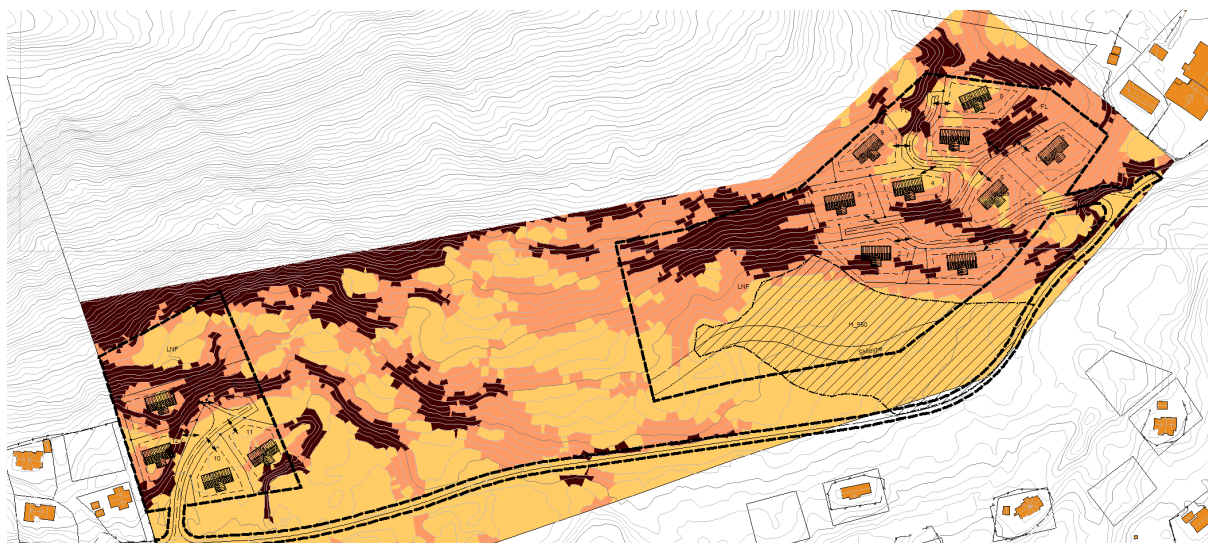
5.3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. I tilgrensende støls- og hytteområder er det i all hovedsak mellomstore høystandardhytter bygget i tradisjonell norsk stil. Enkelte av hyttene og stølsbygningene er av eldre karakter uten innlagt vann og avløp.

5.4 LANDSKAP

5.4.1 TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Planområdet ligger på ca. 940-970 meter over havet. Landskapet er småkupert og jevnt stigende. Store deler av arealet er godt egnet for bebyggelse. Under vises et helningskart over planområdet. Helningskartet viser de områdene som det er mulig å bygge på (lys farge) og de områdene som ikke er egnet for utbygging (mørk farge). Terrenget henvender seg i stor grad i sørøstlig retning.



FIGUR 6. HELNINGSKART

5.4.2 SOLFORHOLD

Planområdet ligger relativt høyt og fritt i terrenget, og har gode solforhold.

5.5 KULTURMINNER/KULTURMILJØ

Planområdet er ikke tidligere kulturminneregistrert. Det er ingen kjente spor av automatisk fredete kulturminner.

5.6 NATURVERDIER

Søk i Miljødirektoratet sin naturbase viser at det ikke er gjort registreringer av noen spesielle naturverdier som truede arter, arter av nasjonal interesse eller verneområder innenfor selve planområdet. Omkringliggende områder inneholder de samme naturverdiene.

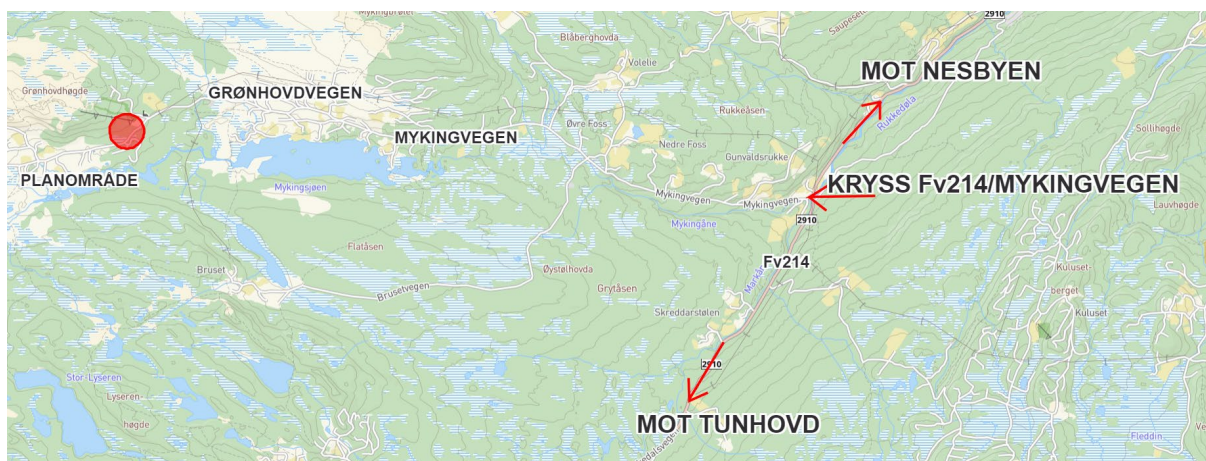
5.7 REKREASJONSVERDI

Ranten-området er et særdeles godt utgangspunkt for fritidsaktiviteter både sommer- og vinterstid. Herfra er det kort veg til snaufjella, og en kort kjøretur til både Nesfjellet Golfbane og Nesfjellet Alpinsenter. I tillegg er det flere sykkel- og turstier samt skiløyper utenfor planområdet.

5.8 TRAFIKKFORHOLD

5.8.1 TRAFIKKFORHOLD

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



FIGUR 7. KARTUTSNITT SOM VISER VEGSYSTEMET FRA SENTRUM OPP TIL PLANOMRÅDET

5.8.2 TRAFIKKMENGDE

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

5.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Naturen er med på å ivareta et godt oppvekstmiljø for barn og unge.

5.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.10.1 VANN OG AVLØP

Avløpsledning fra Grønhovd til eksisterende renseanlegg ved Myking passerer forbi sør for planområdet. Det er ikke felles vannforsyningsanlegg i dette området i dag.

5.10.2 TRAFIKK

Det er etablert strøm i umiddelbar nærhet.

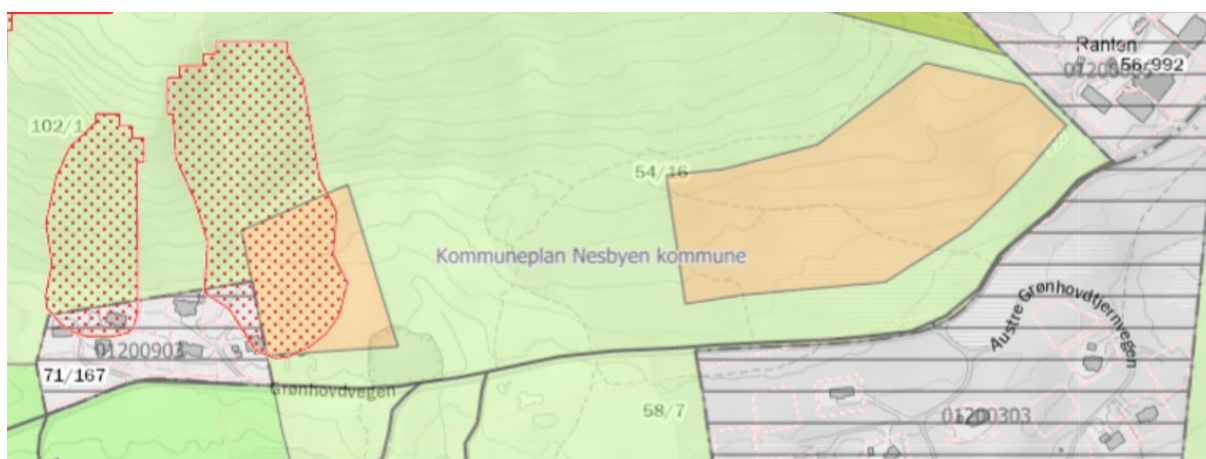
5.10.3 ENERGIFORSYNING

Det er ikke etablert fjernvarme i området.

5.11 GRUNNFORHOLD

5.11.1 RASFARE

I skrednettbasen til NVE er det registrert et aktsomhetsområde for snøskred innenfor den vestre delen av planområdet.



FIGUR 8. KARTUTSNITT FRA NVE ATLAS SOM VISER REGISTRERT AKTSOMHETSOMRÅDE FOR SNØSKRED INNENFOR VESTRE DEL AV PLANOMRÅDE.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

6.1.1 REGULERINGSFORMÅL OG AREALER

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
Veg
Annen veggrunn – grøntareal
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
Skiløypetrasé
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
Friluftsmål
LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Arealoppgave:

RPAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1121 fritidsbebyggelse-frittliggende	13	17463,238
5130 friluftsmål	11	4827,946
5100 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	3	19918,503
2019 annen veggrunn-grøntareal	2	6640,295
2010 veg	1	4886,04
1420 skiløypetrasé	1	1932,76
Totalt:	31	55668,782

6.2 GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅL

6.2.1.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

Oppgaven har vært å regulere inn nye fritidstomter med tilhørende infrastruktur. Målet er å få til en god utnytting av arealet, samtidig som hovedfokus har vært å videreføre utbyggingsmønsteret fra omkringliggende hytteområder. Planen inneholder til sammen 13 tomter regulert til frittliggende fritidsboliger.

6.2.1.2 SKILØYPESTRASÉ

Eksisterende skiløype mellom Myking og Grønhovd er hensyntatt i planen. Skiløypestrasen er regulert inn med formålsbredde på 10 meter.

6.2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.2.2.1 VEG OG ANNEN VEGGRUNN

Planen inneholder i tillegg til de to nye interne vegene også deler av Grønhovdsvegen.

6.2.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.2.3.1 LNFR AREAL FOR NØDVENDIG TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG.

Grøntområdene innenfor planområdet er i hovedsak regulert til LNFR for å sikre landbruksinteressene. Det kan etableres felles sti-system ut til omkringliggende friluftsområdet. Tiltak skal prosjekteres og utføres på en slik måte at de gir minst mulig inngrep og åpne vann og flomveier sikres.

6.2.3.2 FRILUFTSFORMÅL

Grøntkorridorene mellom tomter og veger er regulert til friluftsformål. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. I grøntkorridorene mellom tomtene kan vegetasjonen tynnes/holdes nede, for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder for folk og beitedyr.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

6.3.1 PLASSERING

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Byggegrensen varierer noe, og er noen steder mer enn 4 meter fra tomtengrensen. Dette for å sikre at hyttene ikke blir liggende for tett. Hovedhyttas lengderetning skal i rimelig grad følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal samtidig i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 meter og ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra byggets vegglinje. Oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

Videre i forhold til plassering av bebyggelse har man i hovedsak valgt å følge bestemmelsene i gjeldene kommuneplan. Dette vil si at områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygde. Når det gjelder områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 er det valgt å ikke sette noe krav om spesielt tilpassende bygninger, slik det fremgår av kommuneplanen. Bakgrunnen for dette er at man mener hyttenes plassering i terrenget allerede reguleres av de øvrige bestemmelsene om plassering som følger av reguleringsbestemmelsene. Ved vurdering av plassering og utforming av ny bebyggelse ble det sett på terrenget lokalt, fjernvirkningen og tilpasning til eksisterende hytter.

6.3.2 UTFORMING

Når det kommer til bestemmelser om hyttenes høyder har man i dette planforslaget valgt litt andre formuleringer enn de som følger av bestemmelsene i gjeldene kommuneplan. I gjeldende kommuneplan angir bestemmelsene at hytter kan ha maks. mønehøyde = 5,5 meter og at der det tillates tverrloft/oppstue kan det være maks. mønehøyde = 6,5 meter. I dette planforslaget foreslår man at alle hyttene innenfor planområdet kan bygges med tverrloft/oppstue, men at det for flere av tomtene er satt en høydebegrensning på 5,5 meter. Planforslagsstiller ønsker med dette å dempe bebyggelsen i deler av området ved å nedjustere mønehøyden på noen tomter. Dette grepet gjøres for å sikre kvalitet og utsikt for alle tomter som ligger etter hverandre i stigende terreng, samt dempe bebyggelse på forhøyninger i terrenget. Området anses å være lite sårbart for fjernvirkninger.

For anneks/garasje/uthus foreslåes det at disse bygningene kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter. Dette er 1 meter mer enn hva gjeldene kommuneplan åpner for på slike bygninger. Vi mener det er flere gode argumenter for å tillate maks. mønehøyde = 4,5 meter. Jf. kommuneplanens bestemmelser skal bygninger ha takvinkler mellom 22 og 35 grader. Når man etter gjeldene kommuneplans bestemmelser kan bygge anneks med maks. BYA = 30 m², vil det i mange tilfeller ikke være mulig å benytte samme takvinkel på anneks som på hovedhytte pga. bestemmelsen i gjeldene kommuneplan. Vi mener at dersom bygninger på samme tomt kan oppnå tilnærmet lik takvinkel, så er dette en arkitektonisk gevinst som taler for at tillatt maks. mønehøyde = 4,5 bør tillates. Når det gjelder gesimshøyden for anneks/garasje/uthus følger man kommuneplanens bestemmelser. Tillatt maks. gesimshøyde = 3,2 meter. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

6.3.3 GRAD AV UTNYTTING

For tomter under 800 m² er maks. BYA = 171 m² inkl. parkering på 36 m².

For tomter mellom 800 m² og 1320 m² er maks. BYA = 211 m² inkl. parkering på 36 m².

For tomter mellom 1320 m² og 1560 m² er maks. %-BYA=16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m² per tomt inkl. parkering på 36 m². Hovedhytte kan maksimalt være 190 m². For tomter større enn 1560 m² er maks. %-BYA= 16%, men samlet utnyttelse skal ikke overskride 300 m² inkludert parkering på 36 m². Hovedhytte kan maksimalt være 220 m².

Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på maks. BYA = 50 m² (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m².

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks. Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på maks. BYA = 50 m² (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m².

6.4 PARKERING

6.4.1 ANTALL PARKERINGSPLASSER – MAKSIMUM OG MINIMUMSTALL

Det skal regnes 18 m² pr. biloppstillingsplass som inngår i utnyttingsgraden iht. Teknisk forskrift. Det skal regnes 2 p-plasser pr. fritidsbolig. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m² parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

6.5 TRAFIKKLØSNING

6.5.1 KJØREADKOMST

De nye tomtene får adkomst via nye interne veger. Disse er godt dimensjonert til å ta imot trafikken fra de planlagte hyttene. Trafikken fra 13 nye hytter utgjør en forholdsvis liten økning på eksisterende veger. Det er lagt inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som regulerer trafikkøkningen og nødvendige tiltak.

6.5.2 UTFORMING AV VEGER

Innenfor planområdet er det kun nye planlagte veger og en eksisterende veg.

Vegen V1 (Grønhovdvegen) er hovedvegen inn til planområdet og betjener all trafikk til området. Denne vegen er i all hovedsak ferdig opprustet. Vegen (V2) vil betjene tomtene i østre del av planområdet. V3 vil betjene tomtene i vestre del av planområdet. Begge de nye internvegene er prosjektert i henhold til landbruksklasse 3, samt i henhold til Hallingdal brann- og redningstjenestes veileder. Disse to vegene er regulert inn i plankartet med 10 meter formålsbredde og 4 meters vegbredde.

Alle interne veger er private adkomstveger.

6.6 STØY

Veileder T-1442 er lagt til grunn ved vurdering av mulige støyproblemer. Området er ikke støyutsatt i dag, og vil ikke bli det etter omsøkte utbygging. Evt. ulemper ifm. støy i anleggsperioden er ivaretatt gjennom planbestemmelser der tyngre anleggstrafikk/virksomhet kan kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00

6.7 PLAN FOR VANN - OG AVLØP

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanforslag for hyttefelt Ranten 3 har Asplan Viak 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.

Det må forventes at råvannet må ha følgende vannbehandling:

- Filter Jern/mangan fjerning
- Avherding
- UV-behandling

Avløpsvann:

Alle planlagte hytter forutsettes tilknyttet Myking avløpsrenseanlegg.

Overvannshåndtering:

Overvann håndteres etter tretrinnsstrategien:

- Infiltrasjon
- Fordrøyning
- Sikker flomveg

6.8 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

I dag er det renovasjonsstasjon ved Rukke (ved avkjøringen til Mykingvegen) ca. 8 km i retning Nesbyen). Denne vil også kunne betjene de nye tomtene.

6.9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn følgende rekkefølgebestemmelser:

6.9.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for veg, vann, avløp og strøm frem til tomten. Før det gis ferdigattest for fritidsboliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.
- P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.

6.9.2 ANNET REKKEFØLGETEMA

- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 214/213 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.

7 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANEN

7.1 OVERORDNENDE PLANER

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordnede planer, med unntak av arealet ved avkjøringene fra Grønhovdsvegen, samt mindre foreslåtte justeringer når det gjelder reguleringsbestemmelsene.

7.2 LANDSKAP

Under planarbeidet har man lagt spesielt vekt på å ta hensyn til myrområdene innenfor planområdet. Planforslaget legger derfor opp til at all foreslått utbygging ikke berører myr. Forholdsvis store områder innenfor planområdet er regulert til LNFR.

Videre er det under planarbeidet lagt spesielt vekt på terrenget og plasseringen av hyttene. Det er i tillegg lagt vekt på å ivareta gjennomgående grønnkorridorer i området, for å hensynta beitedyr, vilt og turgåere.

Fjernvirkningen av tiltaket vil være begrenset ettersom bakenforliggende terreng er langt høyere, samtidig ligger tiltaket i tilknytning til eksisterende bebyggelse langs Grønhovdsvegen.

7.3 FORHOLD TIL KRAVENE I KAP LL I NATURMANGFOLDSDLOVEN

7.3.1 BAKGRUNN

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Vi har gjort følgende vurderinger:

7.3.2 KUNNSKAPSGRUNNLAGET (§8)

Vi har søkt gjennom miljødirektoratet sin naturbase og vi har ikke funnet aktuelle registreringer i området.

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

7.3.3 FØRE VAR PRINSIPPET (§9)

Omsøkt området er tidligere avsatt til byggeområde i arealdelen av kommuneplan. Det er positivt for miljø og landskap å nytte bedre eksisterende byggeområder, fremfor å ta i bruk nye fjellområder til bygging.

7.3.4 ØKOSYSTEMTILNÆRMING OG SAMLET BELASTNING (§10)

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

7.3.5 KOSTNADENE VED MILJØFORRINGELSE SKAL BÆRES AV TILTAKSHAVER (§11)

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

7.3.6 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE (§12)

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.

7.3.7 VURDERING

Etter vår mening medfører ikke reguleringsplanen inngrep av et omfang som fører til behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven er dermed oppfylt.

7.4 REKREASJONSINTERESSER OG FOLKEHELSE

Eksisterende skiløype som krysser gjennom planområdet, er hensyntatt i planen. Det er sørget for at det er gode grønnkorridorer som sikrer god tilgjengelighet til omkringliggende natur- og friluftsområder fra planområdet. Hensynene til rekreasjonsinteresser og folkehelse er godt ivaretatt i planforslaget.

7.5 BARNES INTERESSER

7.5.1 RPR FOR BARN OG PLANLEGGING

I planleggingen er det lagt vekt på å lage tomter som er romslige nok til å ha gode uteareal innenfor hver enkelt tomt. Det er også lagt inn store og små grønnkorridorer som kan brukes til felleslek, og grønnkorridor som åpner ut mot omkringliggende natur- og friluftsområder. Fra planområdet er det forholdsvis kort veg til både snaufjella og fiskevann, samt en kort kjøretur til golfbane og alpinsenter. Det er også gode sykkel- og turstier i nærområdet. Om vinteren er Nes Nordmark et eldorado for langrenn. Området egner seg særdeles godt for barnefamilier.

7.6 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Det er ikke etablert noe felles energiløsninger i planområdet eller i tilgrensende hyttefelt. Denne utbyggingen er basert på tradisjonelle hytter med romslig areal rundt er ikke egnet for fellesløsninger da kostnadene blir for store. Dette på grunn av forholdsvis store avstander, ujevn bruk og lang utbyggingstakt.

Da det ikke legges opp til noen felles energiløsning mener vi det må bli opp til det enkelte byggeprosjektet å velge den beste lokale løsningen for sitt bygg, slik at kravene i TEK17 blir imøtekommet.

7.7 ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse. Den er utarbeidet i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017).

ROS-analysen har identifisert følgende mulige hendelser:

- Radon
- Ekstremvær/overvann
- Brannvannforsyning/Beredskap

- Snøskred

Disse er beskrevet nærmere i vedlagt ROS-analyse.

Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt planmaterialet. Resultat av analysen er oppsummert i tabellene under med forslag til risikoreduserende tiltak for hver hendelse som kommer ut med gul eller rød risiko i analysen.

Risiko for liv og helse

OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN LIV OG HELSE.

SANNSYNLIGHET				
KONSEK VENS		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE		Nr. 1	
	MIDDELS	Nr.4		
	SMÅ		Nr.2, Nr.3	

Risiko for stabilitet

OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN STABILITET.

SANNSYNLIGHET				
KONSEK VENS		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE			
	MIDDELS		Nr. 1	
	SMÅ	Nr.4	Nr.2, Nr.3	

Risiko for materielle verdier

OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN MATERIELLE VERDIER.

SANNSYNLIGHET				
KONSEK VENS		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE	Nr.4	Nr.1, Nr.3	
	MIDDELS			
	SMÅ		Nr.2	

Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

Nr.	HENDELSE	TILTAK
1	Ras- og skredfare	Totalvurderingen er at den årlige sannsynligheten for skader fra skred er lavere enn 1/1000 for store deler av planområdet, aktsomhetsområde snøras. I disse områdene er det derfor tegnet inn faresoner. Fritidsboliger kan oppføres utenfor faresonene uten at det gjennomføres tiltak. Det er ikke lagt opp til bebyggelse i faresoner. Skredanalysen er i bestemmelsene gjort juridisk bindende.
3	Ekstrem nedbør /overvann	Det er utarbeidet VA-plan som omhandler håndtering av overvann. Foreslåtte tiltak i VA-planen vil hindre/ redusere risiko.
4	Brannvannforsyning / beredskap	Det er utarbeidet VA-plan som omhandler brannvann. Foreslått løsning i VA-planen vil redusere risiko og sårbarhet ift. hendelser med brann.

Konklusjon:

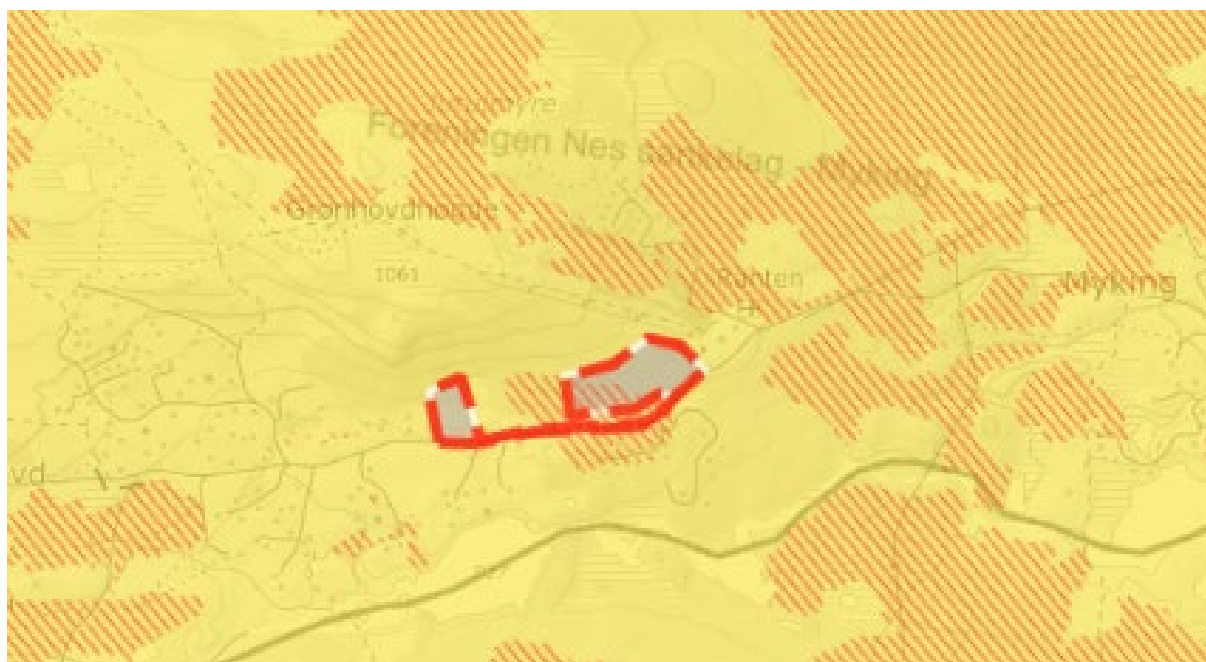
Reguleringsplanen antas ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

7.8 JORDRESSURSER/LANDBRUK

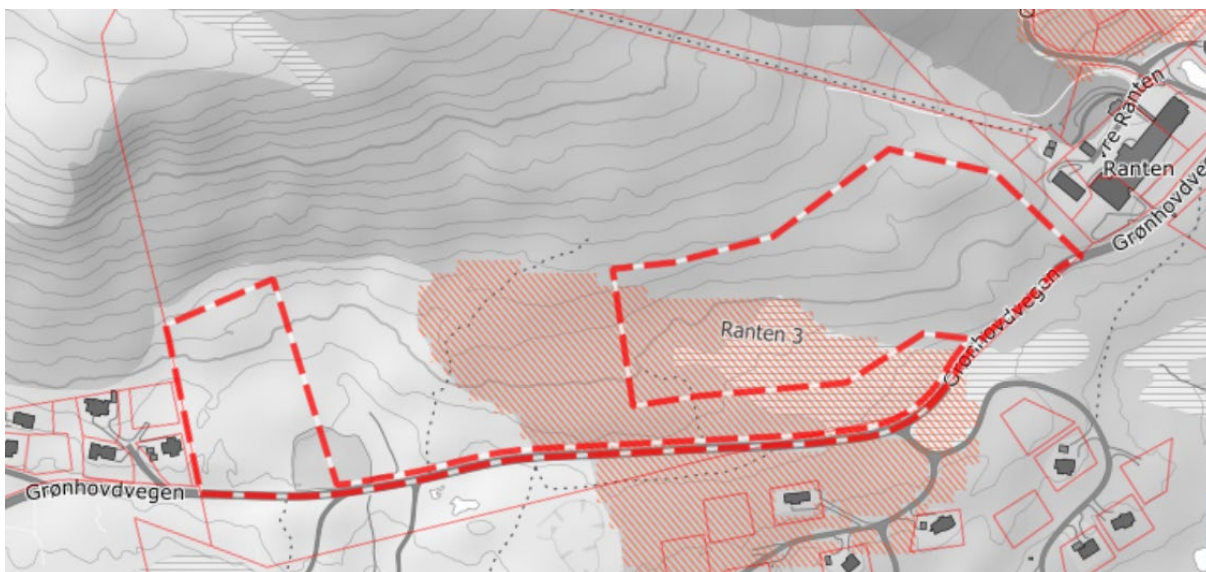
Deler av planområdet ligger i område registrert som dyrkbar jord. Det er ikke planlagt ny bebyggelse eller veger som kommer i konflikt med dette arealet. I den østre delen av planområdet nærmeste Ranten Hotell er arealet registrert som uproduktiv skog og preges av gran og bjørkeskog. I den østre delen av planområdet nærmest Grønhovd er arealet registrert som jorddekt fastmark og stort sett åpent.

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.



FIGUR 9. KARTUTSNITT FRA NIBIO KILDEN SOM VISER PLANOMRÅDET I NES SANKELAG – MYKING.



FIGUR 10. KARTUTSNITT FRA NIBIO KILDEN SOM VISER AREAL REGISTRERT SOM DYRKBAR JORD I OMRÅDET.

7.9 MYR

Deler av planområdet består ifølge AR5 av myr. Det er ikke planlagt ny bebyggelse eller veger som kommer i konflikt med dette arealet.



FIGUR 11. KARTUTSNITT FRA NIBIO KILDEN SOM VISER AREAL REGISTRERT SOM MYR I OMRÅDET.

7.10 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planområdet ligger i Nes Nordmark, i nabolaget til Ranten Hotell. Flere brukere av servicetilbudene på hotellet gir bedre kundegrunnlag og være positivt for reiselivsnæringen i denne delen av kommunen.

Den typen utvikling som planforslaget legger opp til er positivt også for sentrumsutvikling og næringslivet i Nesbyen kommune, noe som også fremkommer av kommunens strategiske næringsplan:

- *Utvikling av reiseliv og hytteliv henger tett sammen med sentrumsutvikling og næringsliv. En forutsetning for at tilreisende benytter sentrum i større grad er økt tilbud av varer og tjenester. Den største verdiskapning skjer i forbindelse med utvikling av hytteområdene og bygging av hyttene, men den langsiktige effekten oppnås ved at hyttene blir mye brukt.*

Nesbyen kommune har som et av sine hovedmål i samfunnsdelen av gjeldene kommuneplan(pkt.12.1), at: Nes skal styrke sin posisjon som hytte- og reiselivskommune. Dette skal blant annet oppnås ved å:

- *Ha fokus på bærekraftig utvikling av hytteområder, tilrettelegging av turisme og et godt hytteliv.*
- *Tilrettelegge for videre utvikling av hytteområder, med god infrastruktur og en attraktiv hytteservice, som bidrar til økt trivsel og økt brukerfrekvens.*

Nesbyen kommune har også som et av sine hovedmål i samfunnsdelen av gjeldene kommuneplan(pkt.12.7), at: Nes kommune skal i sin arealplanlegging ha en miljøvennlig forvaltnings- og utbyggingsprofil, med en effektiv arealutnyttelse og en bærekraftig infrastruktur. Dette skal blant annet oppnås ved at:

- *Nye byggeområde for fritidsbebyggelse skal som hovedregel lokaliseres i nær tilknytning til eksisterende byggeområder.*
- *Nes kommune vil prioritere utvikling av eksisterende hytteområder, fortrinnsvis gjennom fortetting, men også ved utvidelse der det er hensiktsmessig.*

8 INNKOMNE INNSPILL

AVSENDER/DATO	OPPSUMMERT INNSPILL	KOMMENTAR
Statsforvaleren i Oslo og Viken Dato: 07.09.23	Myr Ber derfor om at arealer med myr innenfor planområdet blir ivarettatt og innarbeidet som en del av den blågrønne strukturen. Landbruk Minner om at nasjonale føringer for jordvern er forsterket i 2023 med vedtak av ny nasjonal jordvernstrategi og nytt jordvernmål. Mener videre at adkomst til planområdet bør løses innenfor avsatt planområde, og forventer at kommunen unngår tap av dyrkbare jordressurser og ivaretar hensynet til matproduksjon og kulturlandskap i et langsiktig perspektiv. Naturmangfold Naturmangfoldloven (nml.). §§ 8-12 inneholder prinsipper for all offentlig myndighetsutøvelse. Sammen med forvaltningsmålene i nml. §§ 4 og 5, skal prinsippene ligge til grunn for saksforberedelsen og avgjørelser som treffes med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. nml. § 7. Prinsippet om tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i nml. § 8 innebærer at kommunen må undersøke hvilke naturverdier det er på stedet, og vurdere hvordan disse vil berøres av planen/tiltaket. Aktuelle kilder er blant annet Naturbase og Artskart. Videre må føre-var-prinsippet og samlet belastning, alternativ lokalisering og avbøtende tiltak vurderes, jf. §§ 9-12.	Myrrealene er regulert med hensynsone for Landskap og det er ikke planlagt bygg eller anlegg som kommer i konflikt med disse. Da arealene som var avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan ikke strakk seg ned til Grønhovdsvegen er man avhengig av at avkjøringene fra Grønhovdsvegen og inn i hytteområdene krysser over LNF-områder. Hensynet til Naturmangfold er kommentert ut i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

	Friluftsliv Planområdet er kartlagt som del av et svært viktig friluftslivsområde. Vi ber om at det redegjøres nærmere for friluftsjnteressene i området og natur- og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Områder av verdi for friluftsliv, landskap og naturmangfold må innarbeides i planen som en del av grønnstrukturen. Utforming Viser til viktigheten av at bygningsmasse og infrastruktur blir tilpasset terrenget. Virkningen av den enkelte fritidsbolig er større enn selve arealbeslaget, og utbyggingen kan påvirke verdier som ligger langt utenfor tomten og planområdet. Utstrakt lyssetting og bruk av store vinduer gjør at større hytteområder er svært synlig i mørket. Dette får konsekvenser for nattlandskapet og kan ha negative effekter for insekter og andre dyr. Klimagassutslipp og energi Viser til at utbygging og bruk av fritidsboliger påvirker utslippet av klimagasser. Dette er knyttet til nedbygging av skog og myr som gir utslipp av klimagasser og reduserte muligheter til framtidig CO₂-opptak. Flere hytter gir også økt trafikk og energibruk. En effektiv og skånsom utnyttning av tomteareal med tilhørende infrastruktur, vil minimere arealavtrykket og ivareta naturområder og arter på en bedre måte. Så lenge utformingen er gjennomtenkt, trenger ikke effektiv arealutnyttning stå i motsetning til et moderne hytteliv. Statsforvalter ber om at	Eksisterende skiløype som krysser gjennom planområdet, er hensyntatt i planen. Det er sørget for at det er gode grønnkorridorer som sikrer god tilgjengelighet til omkringliggende natur- og friluftsområder fra planområdet. God tilpasning til terreng og fokus på skånsom utbygging er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Hensynet til lysforurensning er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene ved at det blant annet kun tillates utebelysning med skjult lyskilde, og at store uavbrutte vindusflater ikke tillates. Det er i reguleringsbestemmelsene bestemmelser som ivaretar hensynet til en skånsom utbygging. Blant annet er det satt krav og at eksisterende torv og vekstjord skal tas vare på og benyttes til oppussing.
--	--	---

	dette blir vurdert i videre planarbeid. Samfunnssikkerhet og overvannshåndtering I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. I den anledning vises det til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Videre viser Stasforvalter til god fordrøyning i fjellet er svært viktig for å unngå flom i bekker og elver og beskytte bebyggelse lenger ned. Sammenhengende natur-, vernskog-, vassdrag- og myrområder er viktig for å ivareta endringer i nedbør og flomsituasjoner. Klimaprofilen må legges til grunn for vurdering av overvannshåndtering.	ROS-analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Hensynet til overvann er kommentert i kapittel 6.7 i planbeskrivelsen, samt også i VAO-planen som følger som vedlegg til planbeskrivelsen.
Statens vegvesen Dato: 28.08.23	Viser til total begrensningen i kommuneplanen om belastning av trafikk i krysset med riksvegen, som det også må vises til i bestemmelsene til reguleringsplanen.	Det er i reguleringsbestemmelsene lagt inn rekkefølgebestemmelse som ivaretar dette hensynet.
NVE Dato: 25.08.23	NVE viser til at det er viktig å sette av areal til håndtering av overvann i det aktuelle planområdet og at man alltid skal ta utgangspunkt i overvannets naturlige vannveier. Faresoner skal vises på plankartet som hensynssoner. Utbygging skal styres vekk fra faresoner, eller det må planlegges risikoreduserende tiltak (det må settes vilkår). Det må i plandokumentene fremgå hvordan vannforsyningen i området skal være, og gjøres en vurdering av dette opp mot vannressurslovens bestemmelser. Det er registrert myr innenfor planområdet. Tiltak i eller nær myr kan påvirke vannets naturlige	Hensynet til overvann er kommentert i kapittel 6.7 og i VAO-planen. Faresoner er regulert inn i planen. Hvordan vannforsyning skal løses følger av VAO-planen. Myrrealene innenfor planområdet er sikret med hensynsone for landskap og det er ikke planlagt

	kretsløp, infiltrasjon, fordrøyning og flomforhold. Senking av grunnvannstand i myr kan gi økte klimautslipp og skade på naturmangfold.	bygging eller infrastruktur som kommer i konflikt med myr.
Viken Fylkeskommune Dato: 11.08.23	Viser til at det aktuelle området er ikke befart og at deres uttalelse baseres derfor på kart- og arkivmateriale. Det er ikke 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. 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 de har derfor ingen merknader til tiltaket slik det er tegnet på de oversendte kartene. Imidlertid kan det ikke utelukkes at den likevel kan være automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og ber om at det innarbeides bestemmelse som ivaretar dette.	Følgende bestemmelse er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene: <i>Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.</i>
Mattilsynet Dato: 01.09.23	Mattilsynet er statlig sektormyndighet for plantehelse, fiskehelse- og velferd, dyrehelse- og velferd, mat og drikkevann. Mattilsynet viser til at det må foreligge uttale om tilkobling til fellesanlegg og at det er tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen for tilkobling av nye fritidsboliger. Planen må inneholde rekkefølgesbestemmelser som sikrer trinnvis eller fullstendig utbygging av det regulerte område. Infrastrukturen for å produsere og levere drikkevann må være på plass før byggetillatelse blir gitt.	Komplett VAO-plan følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

	Drikkevannsanlegg, tilsigsområder og installasjoner knyttet til vannforsyning (større ledninger, drikkevannsbasseng, viktige trykkøkingsstasjoner ol) i planområdet må vurderes mhp behov for beskyttelsessoner med bestemmelser.	Områder for grunnvannsforsyning er sikret med hensynsone i planen.
--	---	--

9 VEDLEGG

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Vegprofiler for nye veger
- VAO-plan
- Skredrapport
- Innkomne innspill under oppstartsvarslingen

HRP AS



Øyvind Frekeplass

Ass. Direktør Buskerud