

DETALJREGULERING FOR  
**Østenfor Panorama**  
NESBYEN KOMMUNE – PlanID: 01202303



## DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsnavn: Østenfor Panorama  
Oppdragsnummer: 2110943  
Sist oppdatert: 08.06.2023

### Forslagsstiller/tiltakshaver

Org.nr: 988 872 237  
Firma: Nesbyen Hotel as  
Adresse: Dronninghavnveien 5A, 0287 Oslo

Kontaktperson: Helge Rustand  
E-post: [hr@hrpas.no](mailto:hr@hrpas.no)  
Telefonnr: 971 49 898

### 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](mailto:tk@hrpas.no)  
Telefonnr: 948 96 408

Kontrollert av: Øyvind Frekeplass  
E-post: [ofr@hrpas.no](mailto:ofr@hrpas.no)  
Telefonnr: 481 01 575

## 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 .....	6
1.1.3	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger .....	6
1.2	Planområdet .....	6
1.2.1	Beliggenhet og avgrensning .....	6
1.2.2	Eierforhold.....	7
1.3	Planstatus og andre rammebetingelser .....	7
1.3.1	Overordna føringer.....	9
2	Planfaglige tema og utredningsbehov.....	9
2.1	Områdets egnethet .....	9
2.2	Utnyttelse .....	9
2.3	Fjernvirkning og estetisk uttrykk .....	10
2.4	Støy.....	10
2.5	Friluftsinnteresser .....	10
2.6	Naturmangfold .....	10
2.7	Kulturminner .....	11
2.8	Atkomst og trafikk .....	11
2.9	Kommunaltekniske forhold .....	11
2.10	Barn og unges interesser.....	11
2.11	Naturfare .....	11
2.12	Risiko- og sårbarhet.....	11
2.13	Andre aktuelle tema .....	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

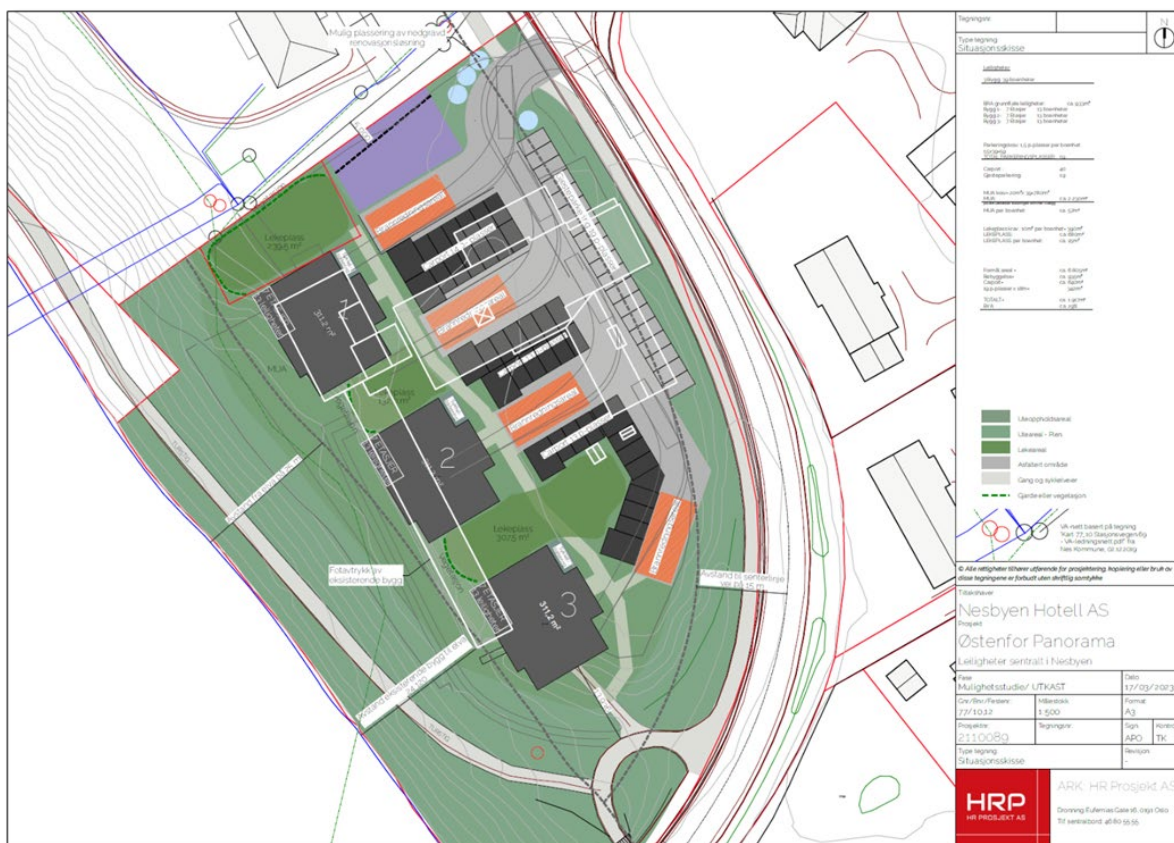
## 1.1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av Nesbyen Hotel AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for Østenfor Panorama. Planområdet består av tidligere Østenfor Hotel.

### 1.1.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for eiendommene gnr/bnr 77/10, 77/12, 77/131 og 42/1. Innenfor planområdet foreslås det i hovedsak å regulere til boligformål med tilhørende infrastruktur og uteareal. Det er også lagt inn i planområdet et næringsareal for bebyggelse av et mindre sportshotell.

HRP har på vegne av tiltakshaver utarbeidet en situasjonsskisse der en har sett på hvordan man kan best utnytte omsøkte område. Denne ligger vedlagt.



FIGUR 1. PRINSIPPSKISSE SOM VISER FORSLAG TIL MULIG UTNYTTELSE

I situasjonsskissen er det foreløpig inntegnet 3 leilighetsbygg med til sammen 39 leiligheter fordelt på 7 plan, hvorav 2 ligger i skråning ut mot elva, og lavere enn øvre bakkeplan. Det er inntegnet 39 p-plasser i carporter, slik at hver leilighet får disponere en carport. Resten av parkeringen er tenkt løst utendørs. Det planlegges for en god grønstruktur og opprettholdelse av ferdelsforbindelsen nedenfor området langs Hallingdalselva. I nordøstre del av tomten er det planlagt et område for næringsbebyggelse. Her er tanken å etablere et «sportshotell». Parkeringen kan løses i 1.etg med 2 plan med rom overs. Mulighetsstudien viser et mulig potensial for området og gir et godt bilde av

hva en ønsker å oppnå med planarbeidet. Mulighetsstudien er kun tiltenkt som en illustrasjon, men 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 Norges ledende leverandør av konsulenttjenester innen bygg & anlegg og sikkerhetsrådgiving.

### 1.1.3 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNINGER

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 øst for Nesbyen sentrum, mellom Hallingdalselva og jernbanen. På området står det i dag et nedlagt hotel. Primært ønsker man å rive dette hotellet og utvikle området med leilighetsbygg og et mindre næringsområde.

Planområdet er på til sammen ca. 10,2 daa.



FIGUR 2. PLANOMRÅDET ER VIST MED RØD SKRAVUR.

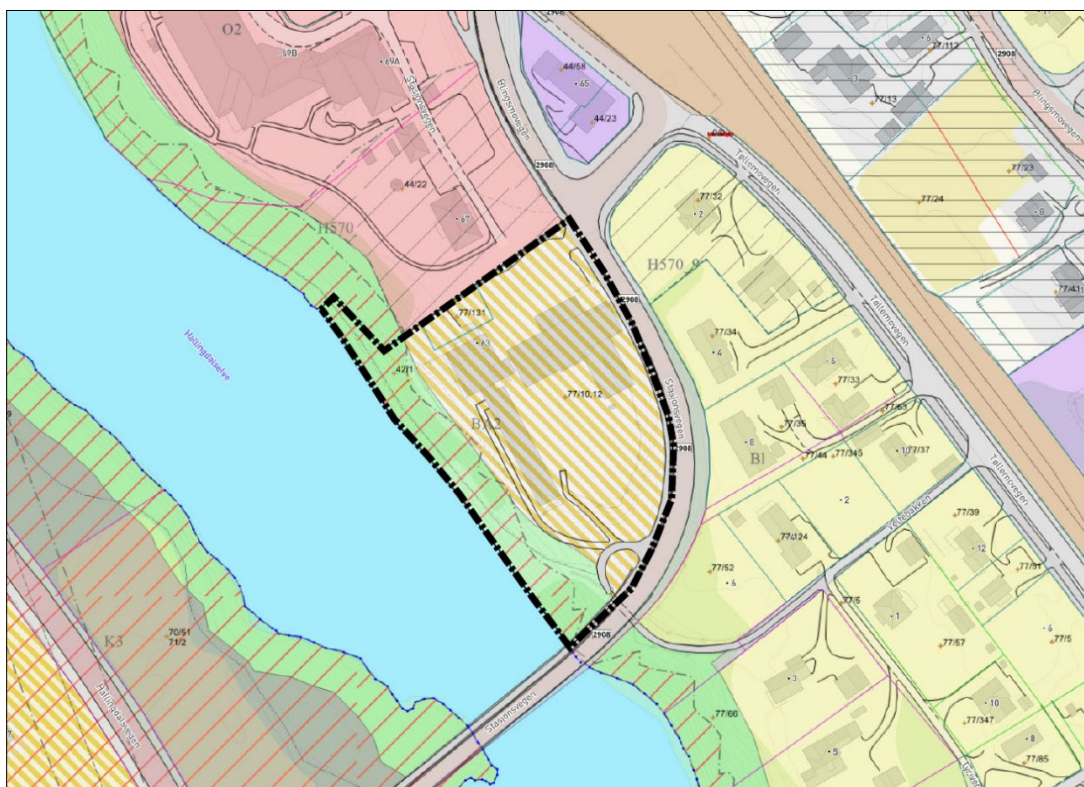
### 1.2.2 EIERFORHOLD

Oversikt over eiendommer innenfor omsøkt planområde:

Eiendom	Navn	Adresse
77/10,12,131	Nesbyen Hotel AS	Dronninghavnveien 5A, 0287 Oslo
42/1	Nesbyen Hotel AS	Dronninghavnveien 5A, 0287 Oslo

### 1.3 PLANSTATUS OG ANDRE RAMMEBETINGELSER

Omsøkte område ligger innunder område: BA2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – fremtidig og friområde - nåværende. Området nærmest Hallingdalselva ligger innunder faresone: Flomfare i kommunedelplanen. Området er ikke detaljregulert i dag.



FIGUR 3: FORSLAG TIL PLANGRENSE (SORT STIPELET STREK) MED KOMMUNEDELPLAN FOR NESBYEN.

I bestemmelsene til kommunedelplan for Nesbyen er det spesielt disse emnene som er førende for den foreslåtte utbyggingen:

#### **Universell utforming**

Universell utforming skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper, jfr. TEK kap. 8, 12 og flere enkeltbestemmelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

### *Uteoppholdsareal*

For boliger skal det reguleres min. 200 m<sup>2</sup> med egnet uteoppholdsareal. For boliger med mer enn 2 enheter er arealkravet min. 150 m<sup>2</sup> pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m<sup>2</sup> pr. enhet. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30 % av uteoppholdsarealet dekkes ved terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomte bygget ligger.

### *Leikeareal*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal gjeldende retningslinjer for barn og unges interesser følges, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08.

I alle områder som skal reguleres til bolig eller i eksisterende boligområder som skal fortettes, skal det reguleres inn områder til leikeplass og andre friområder med minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Uteoppholdsareal til den enkelte bolig kommer i tillegg til leike- og friområder. Arealer brattere enn 1:3 og smalere enn 10 m skal ikke regnes med i leikeareal men kan komme i tillegg.

I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides sandleikeplass med sandkasse, leikeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m<sup>2</sup>. Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50m<sup>2</sup> hver. Sandleikeplass kan slås sammen med nærleikeplass med skjerming mellom de to typene leikeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

I områder med hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det opparbeides nærleikeplass og strøksleikeplass tilrettelagt for varierte aktiviteter som ball-lek, sykling, aking, skating og lignende. Nærleikeplass og strøksleikeplass skal være på minimum 750m<sup>2</sup>, hvorav minimum 50% med flatt, fast dekke. Nærleikeplass plasseres maksimalt 150m fra bolig. Nærleikeplass og strøksleikeplass kan slås sammen til felles leikeareal om det er mest hensiktsmessig.

### *Parkering*

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
- Leilighetsbygg med min. 1 parkeringsplass pr. leilighet i garasjeanlegg: 0,5 utvendig parkeringsplass pr. leilighet.
- Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.

Ved søknad om oppføring av bolig skal garasje med 2 parkeringsplasser vises på situasjonsplan og utomhusplan sjøl om den ikke blir oppført samtidig med boligen.

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Kommunen kan etter en nærmere vurdering fastsette andre krav til parkering.

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

### BA2 Østenfor

Området tillates benyttet til næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting. Deler av området kan benyttes til private helårsboliger/leiligheter.

Det er tillatt med bygg med maksimal gesimshøyde 11 meter og maksimal mønehøyde 13 meter. Krav til parkering følger punkt 2.1.4 og behov utover dette krever reguleringsplan.

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

Omsøkte planområde er ikke detaljregulert i dag, men det pågår arbeid med reguleringsplan for Elverhøy Helsetun, planid 01202002. Det vil bli delvis felles grense mot denne. Se kartutsnittet i figur 7 til høyre.



### 1.3.1 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
- 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
- Retningslinje NVE: Flaum- og skredfare i arealplanar samt Veileder for kartlegging og vurdering av skredfare i arealplanlegging og byggesak
- Kommunale retningslinjer for Vann- og avløp
- NVE veileder nr. 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar
- Veinormer etter STV og kommunale normer
- Kommunale retningslinjer til rednings- og slökkemannskapet
- T-2/08 Om barn og planlegging
- Kulturminneloven

## 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 kommunedelplan for Nesbyen er området avsatt til kombinert område for næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting og private helårsboliger/leiligheter. I dag står det en hotellbygning på tomten. Det er ikke drift på hotellet. Ønsket utvikling av området er å erstatte eksisterende bygningsmasse med leilighetsbygg for boliger, og et mindre område for næring. Det blir ikke lagt opp til offentlig og privat tjenesteyting.

### 2.2 UTNYTTELSE

Når det gjelder utnyttingsgrad og utforming av ny bebyggelse, er det ønskelig å utfordre bestemmelsene som er gitt i kommunedelplan for Nesbyen fordi omsøkte tiltak ikke samsvarer helt med den bygningsstruktur som var bakgrunnen for bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan.

Emner som utnyttelsesgrad, mønehøyde, utomhusareal/lekeareal og parkering må utredes i det videre planarbeidet.

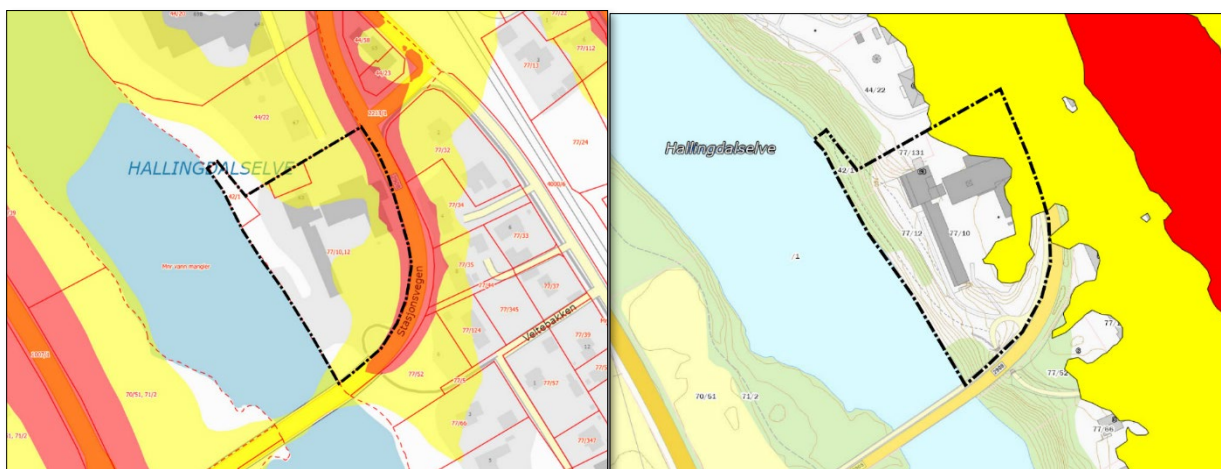
## 2.3 FJERNVIRKNING OG ESTETISK UTTRYKK

Det må gjøres en vurdering om byggestil og innhold ikke påvirker negativt omkringliggende områder, inkludert Elverhøy og villa Elverhøy. Det blir utarbeidet terrengmodell (3D) og illustrasjoner for å visualisere hvordan bebyggelsen sammenfaller med landskapet og bygningsmiljø i området.

## 2.4 STØY

Ifølge Statens vegvesen sine støysonekart ligger deler av forslaget til bebyggelse innenfor gul sone i forhold til veg. Ifølge Naturbase ligger deler av området (delvis sammenfallende med vegstøy) som utsatt for støy fra jernbanen.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet vil det bli utarbeidet støykartlegging i henhold til veileder t-1442.



FIGUR 4: STØYSONEKART FRA [WWW.VEGVESEN.NO](http://WWW.VEGVESEN.NO)

FIGUR 5: STØYSONEKART FRA [WWW.NATURBASE.NO](http://WWW.NATURBASE.NO) SOM VISER STØYSONER FRA JERNBANEN.

## 2.5 FRILUFTSINTERESSER

I mellom dagens hotellbygning og Hallingdalselva så går det i dag en sti langs elva. Kommunen ønsker at det blir sett på muligheten til å forbedre uteområdet med mot Hallingdalselva og gjøre dette til et pent område som gagnar befolkningen som turareal. Det bør også utredes hvilke konsekvenser utbyggingen vil få for landskapet og bygningsmiljøet i området.

## 2.6 NATURMANGFOLD

De aktuelle områdene består i hovedsak av opparbeidet tomt og bebyggelse.

Søk i offentlige karttjenester ([www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no), [www.kilden.nibio.no](http://www.kilden.nibio.no)) viser at det hverken innenfor planområdet eller i nær tilknytning 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.

## 2.8 ATKOMST OG TRAFIKK

Eksisterende avkjørsel fra offentlig veg skal benyttes. Denne skal dimensjoneres i samsvar med brannvesenets krav i forhold til utrykningskjøretøy.

## 2.9 KOMMUNALTEKNISKE FORHOLD

Det skal utarbeides en overordna VA-plan som en del av planmaterialet. Utbyggingen skal benytte samme tilkoblinger til offentlig nett som dagens hotell.

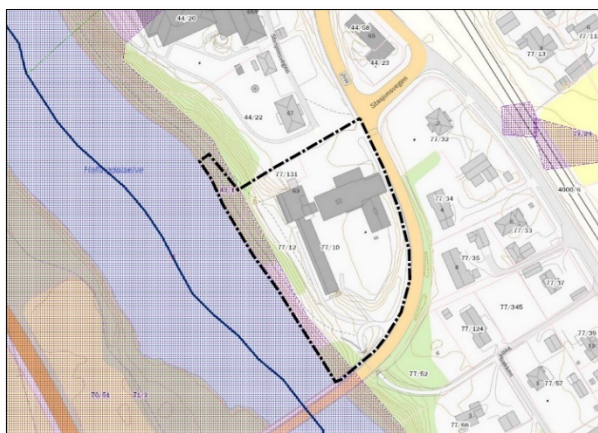
VA-planen vil også drøfte håndtering av overvann og brannvannforsyning. Klimaprofilen legges til grunn for vurdering av overvannshåndtering.

## 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

Et område langs Hallingdalselva ligger i aktsomhetszone for flomfare. Det er ikke planlagt noe tiltak i disse områdene. I planprosessen vil det bli utarbeidet en ROS – analyse der ras- og skredfare blir emne. Kommunen har satt krav om at stabiliteten i grunn skal utredes og det stilles krav til geotekniske undersøkelser av eiendommen.



FIGUR 6. AKTSOMHETSOMRÅDE FLOM.

## 2.12 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.

## 2.13 ANDRE AKTUELLE TEMA

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

- Universell utforming
- Klima og energi

### 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 kan området utvikles i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Nesbyen sentrum.

##### 3.1.2 PLANALTERNATIV 1

Dette alternativet endrer reguleringsformålet innenfor det aktuelle området og tilrettelegger for boligbebyggelse og næringsbebyggelse med hovedtyngde på boligbebyggelse i leiligheter.

##### 3.1.3 AVBØTENDE TILTAK

I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planalternativ 1 belyses og vurderes opp mot null-alternativet. Det skal vektlegges hvilke muligheter og utfordringer planalternativ 1 gir, og hvordan disse skal håndteres. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

De enkelte utredningene skal fremstilles temavis og det skal utarbeides ett samlet dokument for konsekvensutredningen.

## 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.

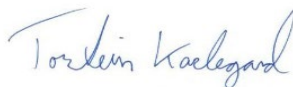
PROSESSNAVN	FORVENTET FREMDRIFT
VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID OG HØRING AV FORSLAG TIL PLANPROGRAM	Juni 2023
Frist for innspill til varsel om planoppstart og høringsperiode for planprogram (6 uker)	August 2023
Oversendelse til Nesbyen kommune	September 2023
FASTSETTING AV PLANPROGRAM	Oktober 2023
Oversendelse av planforslaget m/KU til Nesbyen kommune	Desember 2023
1. GANGS BEHANDLING AV PLANFORSLAGET	Januar/februar 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, inviteres alle grupper til å komme med innspill.

Med vennlig hilsen

**HRP AS avd. Gol**



**Torstein Kaslegard**

Arealplanlegger

Tlf/Mobil 948 96 408

E-post: [tk@hrpas.no](mailto:tk@hrpas.no)