

Planinitiativ

Detaljregulering Østenfor Panorama, Nesbyen kommune



20.03.23



1 INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	3
2	FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
3	PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET	5
4	PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	6
5	UTBYGGINGSVOLUM	6
6	FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	7
8	FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENDE REGULERINGSPLANER	8
9	VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	11
10	SAMFUNNSSIKKERHET	11
11	BERØRTE PARTER SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART	13
12	PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING	13
13	VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING	13

1 INNLEDNING

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

Planområdet består av tidligere Østenfor Hotel.

Det ble opprinnelig levert et planinitiativ for Østenfortomta og Villa Elverhøytomta den 23.09.21. Da det har tatt tid å få avklart bruken av Villa Elverhøy, ble dette planinitiativet trekt 10.03.23 og prosjektet er omarbeidet til å i denne omgang bare gjelde Østenfortomta.

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. 10,2 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

Kontaktperson: Torstein Kaslegard
E-post: tk@hrprosjekt.no
Telefonnr: 948 96 408

Forslagsstiller/tiltakshaver

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

Kontaktperson: Helge Rustand
E-post: hr@hrprosjekt.no
Telefonnr: 971 49 898

Eiendomsopplysninger:

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

2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Arbeidet går ut på 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.

Vedlagte situasjonsskisse viser en foreløpig plan for hvordan en ser for seg utbyggingen i området. Under følger tiltakshavers egne vurderinger og synspunkter knyttet til utviklingen av området.

Tiltakshavers vurderinger og synspunkter:

Et kompakt leilighetsområde for boliger og et mindre sportshotell i Nesbyen vil bidra til en rekke samfunnsnyttige fordeler:

Boligmangel i Nesbyen

Det har vært publisert i media flere artikler og TV innslag om boligmangel i Nesbyen. Utbygging på Østenforområdet vil bidra til å redusere boligmangelen.

Lokale leverandører

Samlet vil det være en investering som mest sannsynlig passerer hundre millioner for sportshotell og leiligheter. Det legges opp til en utbyggingstakt, bygningsutforming og kontraktstrategi som gir muligheter for mange oppdrag til lokale leverandører. Dette vil kunne bidra til å sikre arbeidsplasser og gi skatteinntekter i kommunen. I tillegg vil det i driftsperiode av hotell og leiligheter være behov for lokale leverandører til å yte tjenester og leveranser.

Miljø og bærekraft

Hotell og leilighetsbygg på Østenfortomta gir flere fordeler innenfor miljø og bærekraft:

- Bygningenes høyde gir mindre fotavtrykk og arealbruk. Det avsettes store nok grøntområder til leiligheter.
- Kort vei til togstasjon og sentrum. Gir mulighet for å bo uten bil, eller med kun en bil i familien. I tillegg tilrettelegges det for sykler, el-biler, og redusert behov for parkeringsarealer.

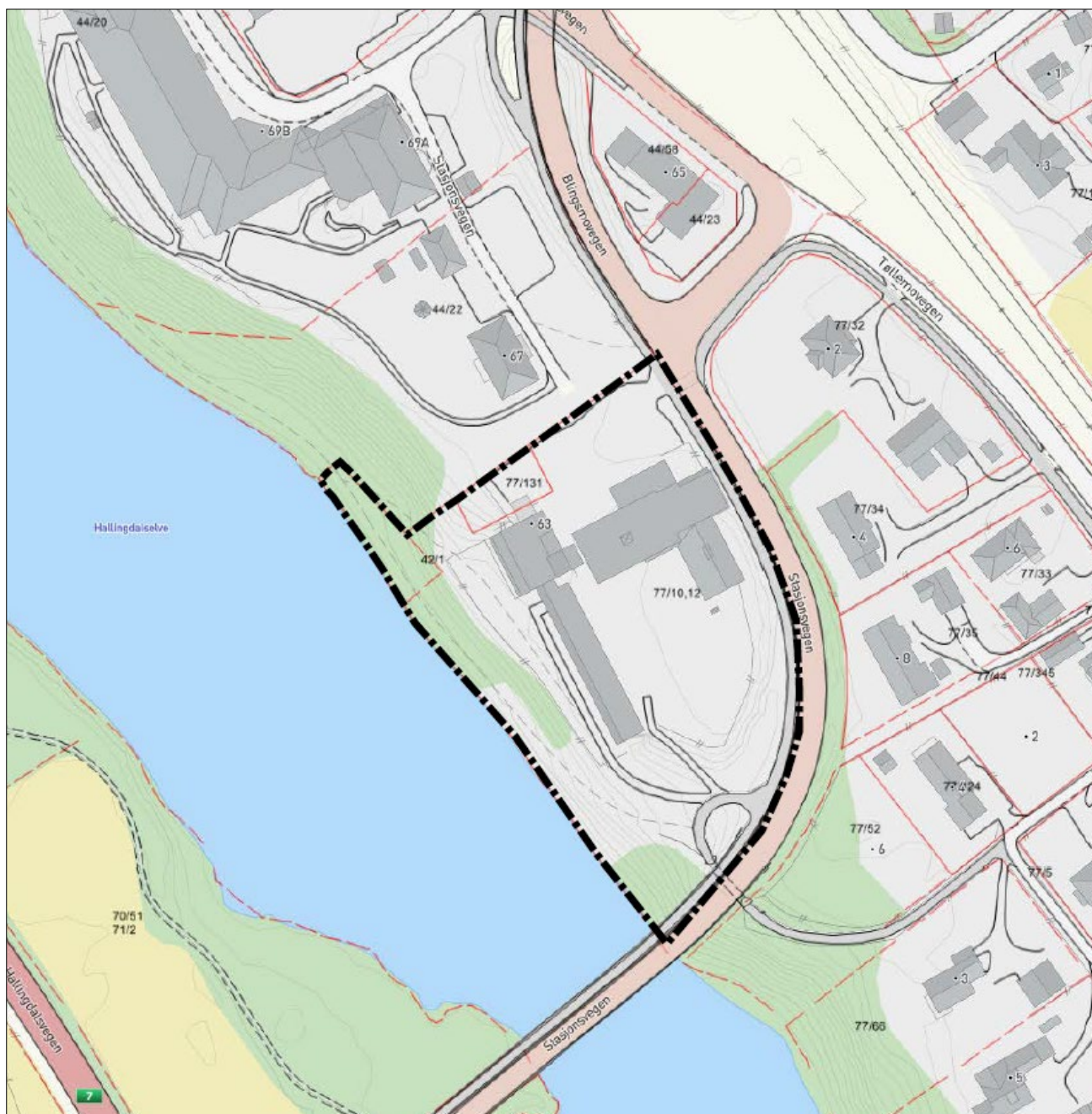
Stedsutvikling

Østenfor er et område som ligger tett på sentrum av Nesbyen, men ikke er i bruk i dag. Ved gjennomføring av planene som beskrevet i dette planinitiativet vil det bidra til å utvikle området mellom togstasjon og

kjernesentrum. Leilighetsbygg vil ha en positiv synlighet for både nærmiljøet og fra Rv 7.

3 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET
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.

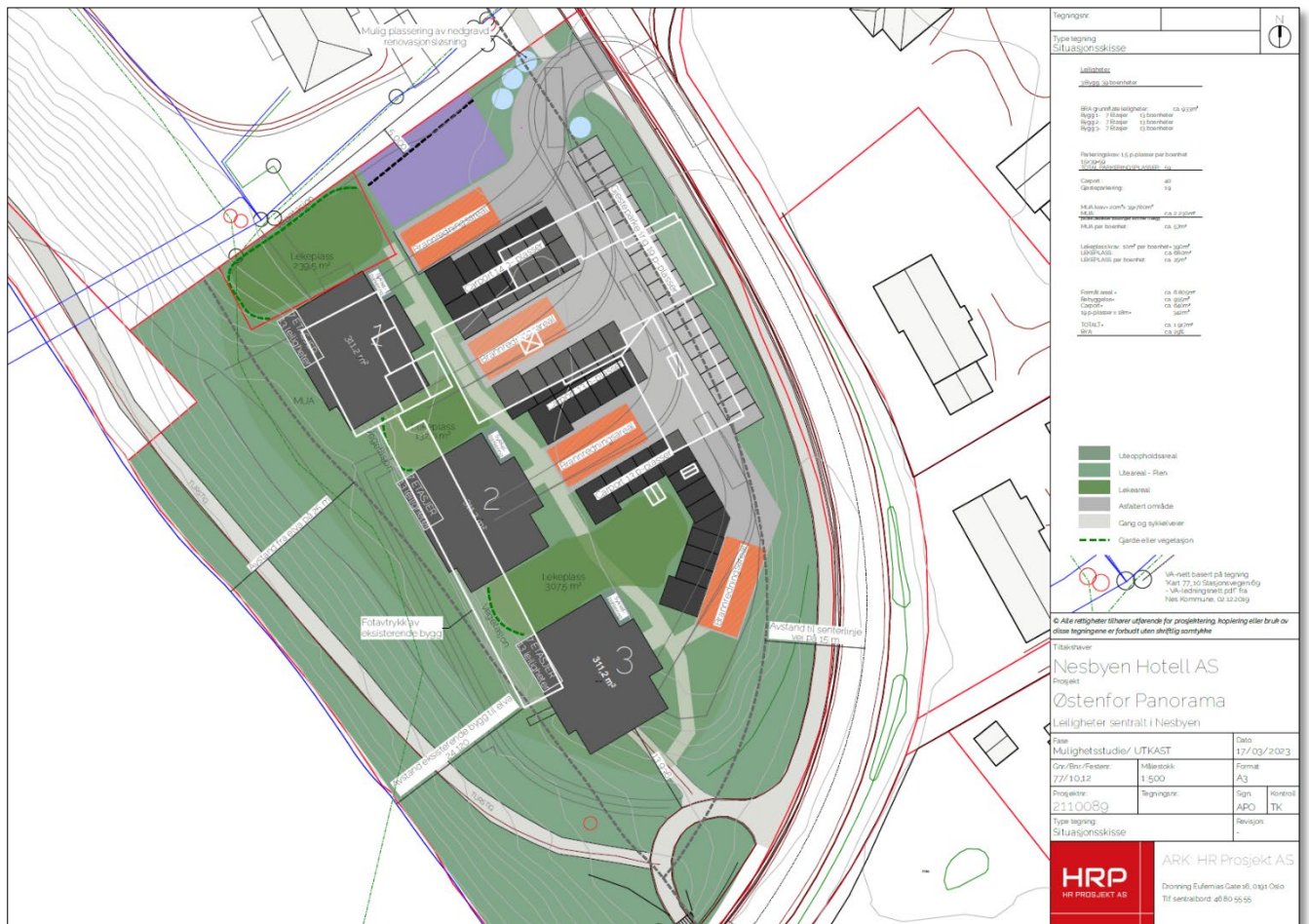


FIGUR 2: FORSLAG TIL PLANGRENSE (SORT STIPLET STREK).

4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det er utarbeidet en situasjonsskisse der en har sett på hvordan man kan best utnytte omsøkte område. Denne ligger vedlagt.

I situasjonsskissen er det foreløpig inntegnet 3 leilighetsbygg med tilsammen 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 untendørs. Det planlegges for en god grønnsstruktur og opprettholdelse av ferdselsforbindelsen 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 over.



FIGUR 3: UTMOMHUSPLAN/ILLUSTRASJONSSKISSE SOM VISER MULIG UTBYGGING AV OMSØKTE PLANOMRÅDE.

5 UTBYGGINGSVOLUM

Det er i kommunedelplan for Nesbyen ikke omtalt noe spesielt rundt antall enheter og utnyttingsgrad for planområdet. Dette avklares derfor gjennom detaljreguleringen.

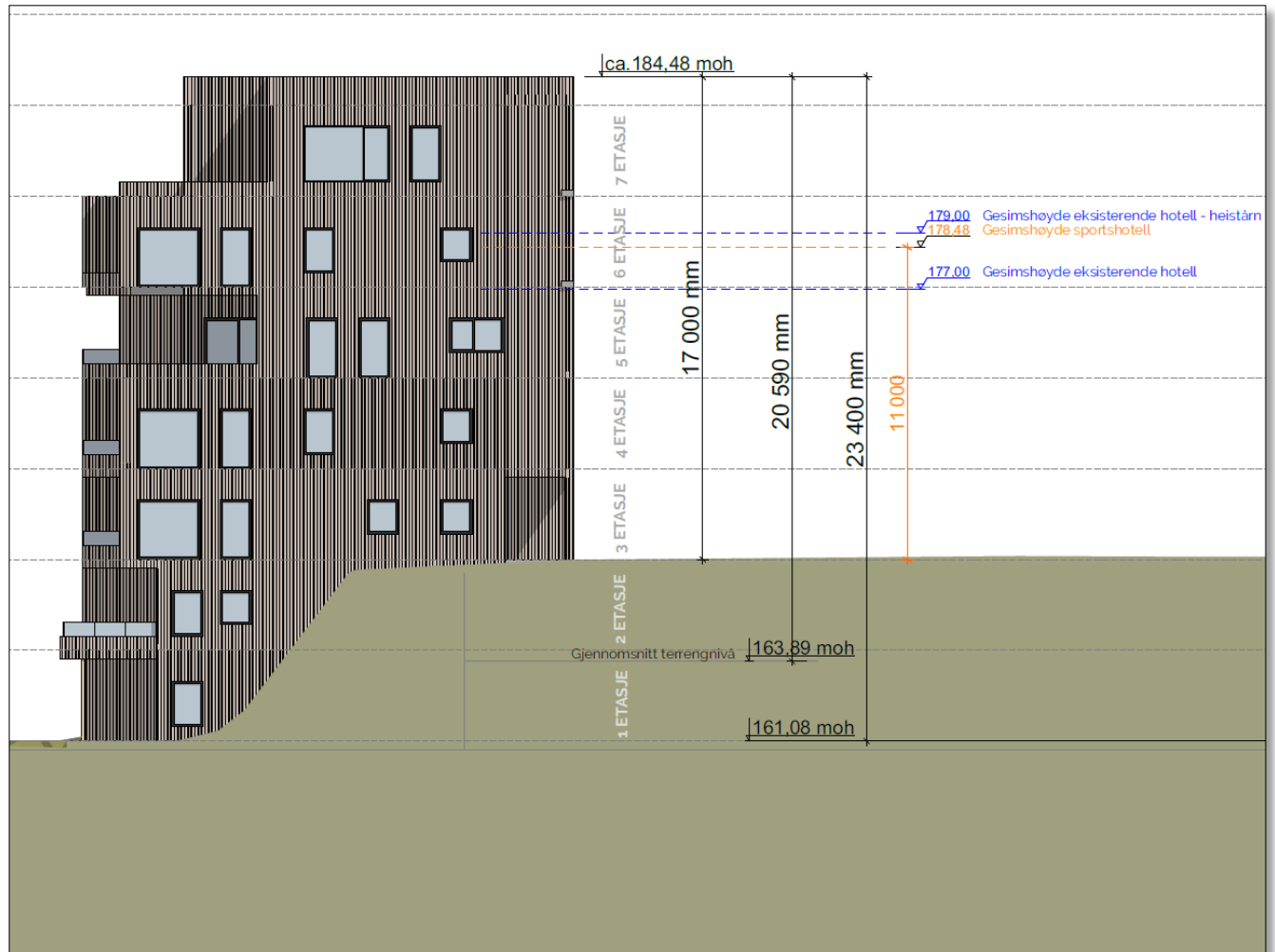
Basert på situasjonsskissen, og under forutsatt at kommunen godkjenner omsøkte mønehøyder ser vi foreløpig for oss å sette en utnyttingsgrad på 35% BYA for leilighetsbyggene. For næringsarealet foreslås det en utnyttning på 100% BYA.

Gjeldende kommunedelplan setter grense på maks 13 m mønehøyde. Mulighetsstudiet legger opp til en

høyere bebyggelse, som da ikke samsvarer med kommunedelplanens bestemmelser.

Mønehøyde for leilighetsbyggene foreslås til 17 m over øverste bakkeplan (21 m over gjennomsnittlig planert terreng). Hotellet har i dag en gesimshøyde på ca. 177 moh og «tårnet» ca 179 moh.

For næringsarealet foreslås det en mønehøyde på 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng.



FIGUR 4: SNITT SOM VISER BYGGEHØYDER.

6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Eksisterende gangveg og fri adkomst langs Hallingdalelva ivaretatt i planforslaget.

Parkering er i hovedsak tenkt plassert i bakkeplan i området mellom ny bebyggelse og eksisterende veg.

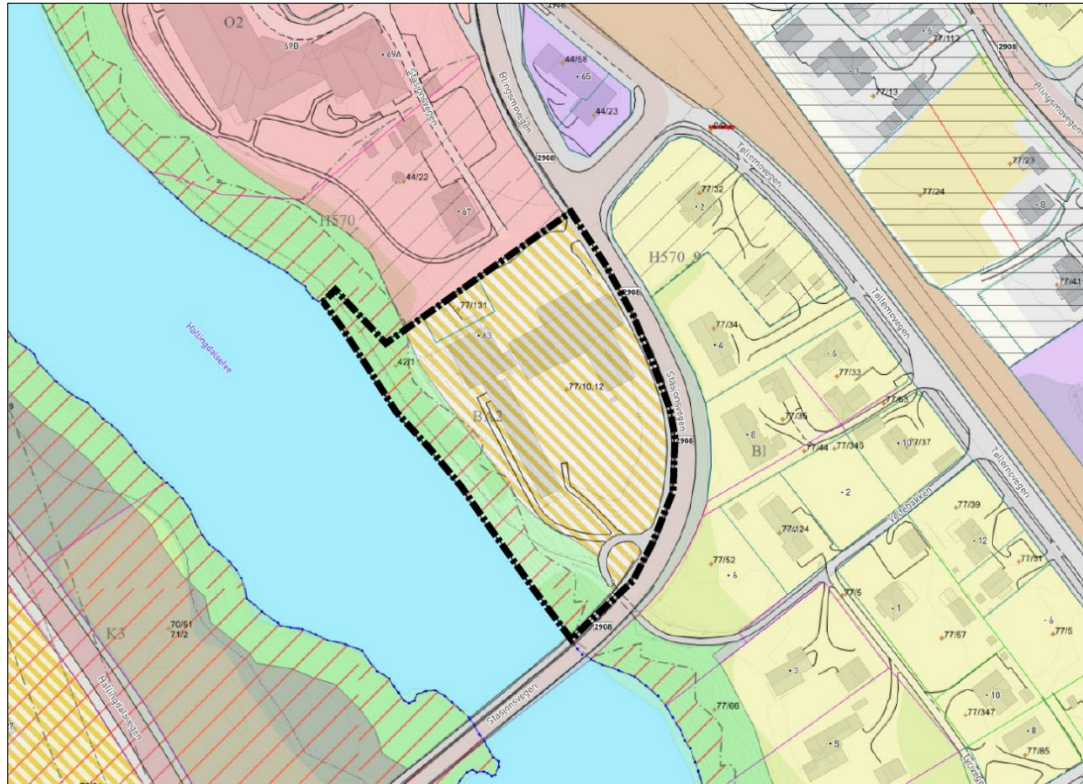
Søk på Miljødirektoratets karttjenester avdekker ikke at eiendommen er berørt av truede arter, arter av nasjonal interesse, kulturlandskap eller liknende.

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

Planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Ny bebyggelse vil i stor grad erstatte eksisterende bebyggelse, og vil dermed i liten grad fremstå som nytt byggeområde.

8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENE REGULERINGSPLANER

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 5: FORSLAG TIL PLANGRENSE (SORT STIPLT 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 m² med egnet uteoppholdsareal. For boliger med mer enn 2 enheter er arealkravet min. 150 m² pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m² 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 m² 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 5m². Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50m² 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 750m², 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 m² 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.

Problemstillinger i forhold til overordnet plan:

- Planformål

I kommunedelplan for Nesbyen er området avsatt til næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting og private helårsboliger/leiligheter. Planforslaget legger opp til boligleiligheter og næring. Det blir ikke lagt opp til offentlig og privat tjenesteyting.

- Mønehøyde

Gjeldende kommunedelplan setter grense om maks mønehøyde 13 meter og maks gesimshøyde 11

meter i BA2.

situasjonsskissen baserer seg på en mønehøyde for leilighetsbyggene på 18 m over øverste bakkeplan (22 m over gjennomsnittlig planert terreng). For næringsarealet foreslås det en mønehøyde på 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Se punkt 5.

Det er en utfordring i Nesbyen sentrum å finne gode boligarealer. Dette fordi mye areal går bort på grunn av potensiell flom- og rasfare og det faktum at sentrum er «omkranset» av dyrket mark. Omsøkte tomt er derfor attraktiv som boligareal og bør derfor ha en høy utnyttning. Dette har vi forsøkt løst ved å foreslå en høyere bebyggelse enn det som tidligere har vært vanlig i Nesbyen.

- Utomhusareal/lekeareal

Vi mener kommunedelplanens krav til uteoppholdsareal /lekeplass gjelder mer frittliggende boligbebyggelse/mindre leilighetsbygg. I omsøkte prosjekt med et større antall boligenheter vil det være behov for andre krav. Vi har sett på tilsvarende prosjekt i Hallingdal og andre prosjekt vi har vært involvert i, og foreslår følgende krav for uteoppholdsareal /lekeplass:

- Uteoppholdsareal.

Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal være 20 m² pr. boenhet. For boenheter på over 100 m² skal MUA være minimum 20% av BRA.

- Lekeareal

Totalt lekeareal skal være minimum 10 m² pr. leilighet/boenhet.

I mulighetsstudiet er det vist en oversikt over areal.

- Parkering

Gjeldende kommunedelplan krever 1,5 p-plass pr leilighet og 1 p-plass pr hybel. Det foreslås å sette disse kravene for de nye leilighetene: 1,5 p-plass for leiligheter. For næringsområdet er parkeringen tenkt plassert under bygget og det foreslås et parkeringskrav på 0,5 p-plass pr hotellrom.

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



FIGUR 6: KART SOM VISER AVGRENSNINGEN AV IGANGSATT REGULERINGSPLAN FOR ELVERHØY (SORT STIPLSET LINJE).

9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

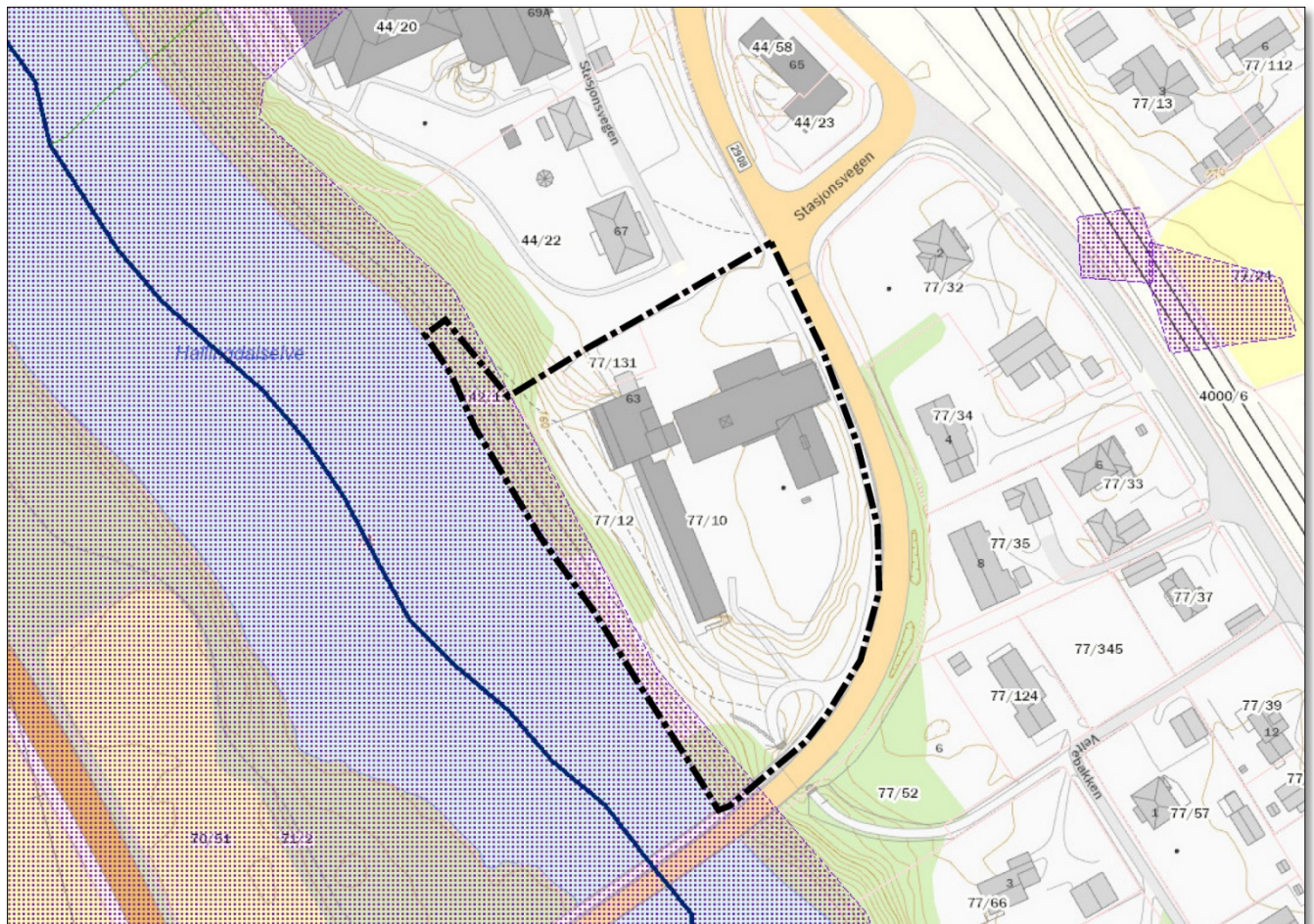
Planforslag for regulering næring, bolig, parkering, gangveg og grønnstruktur til en viss grad påvirke vesentlige interesser. Planlagt reguleringsformål er i hovedtrekk i tråd med arealformål i kommunedelplan for Nesbyen.

10 SAMFUNNSSIKKERHET

Ras- og skredfare

Området ligger ikke i aktsomhetsområde for ras- og skredfare i følge NVE Atlas.

Flomfare



FIGUR 7: UTSNITT AV NVE'S FLOMFARESKART.

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.

Radon

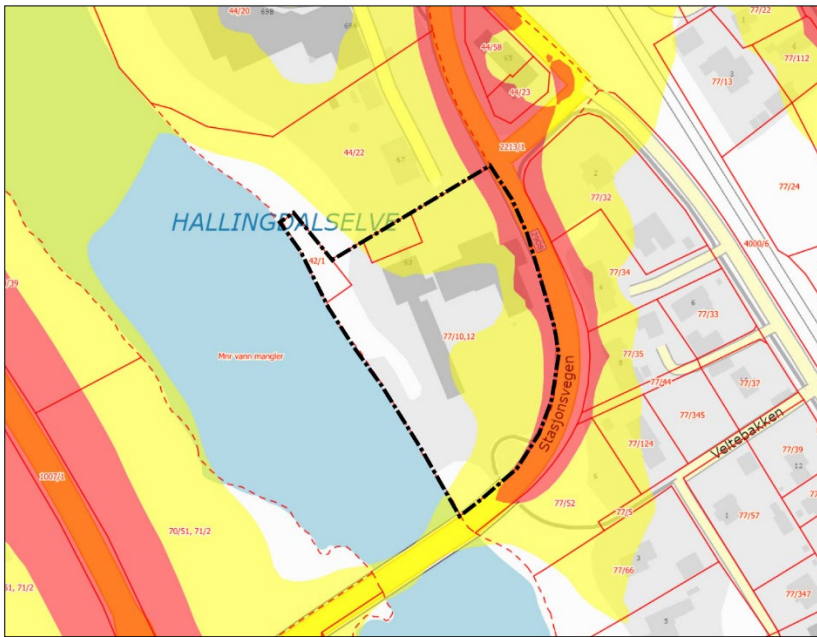
Omsøkte område ligger i kategori: Radon aktsomhetskategori usikker. Det vil si at for å kunne få kunnskap om dette må det utføres målinger. Dette vil bli omtalt i enten planbeskrivelsen eller i ROS- analysen.

Støy

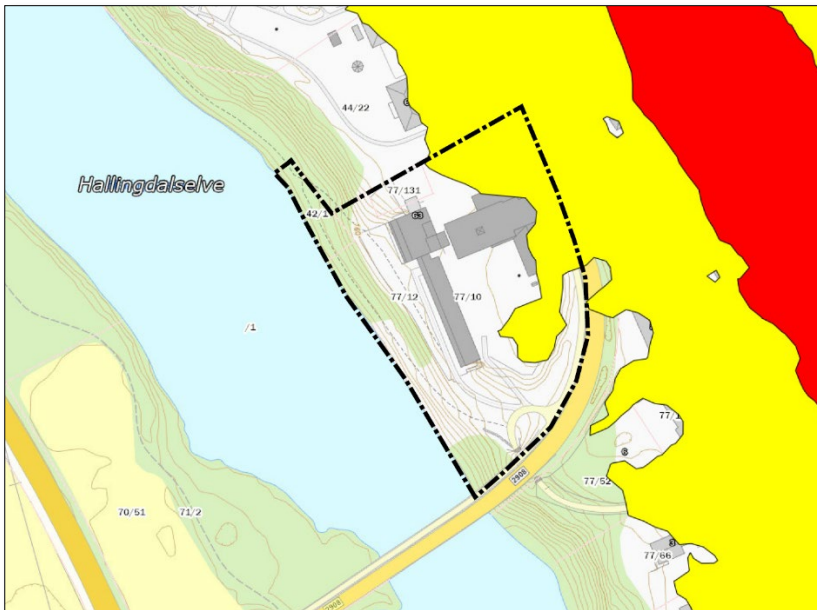
I følge statens vegvesen sine støysonekart ligger deler av forslaget til bebyggelse innenfor gul sone. I følge

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 8: STØYSONEKART FRA WWW.VEGVESEN.NO



FIGUR 9: STØYSONEKART FRA WWW.NATURBASE.NO SOM VISER STØYSONER FRA JERNBANEN.

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 vurdert omsøkte tiltak i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854».

Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes jf. KU forskriften § 6:

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan innenfor område BA2: Kombinert bebyggelse og anleggsformål fremtidig og friområde – nåværende. Området er ikke detaljregulert i dag men er allerede konsekvensutredet som byggeområde i kommunedelplanen. Det er ingen forhold i vedlegg I som tilsier at det er behov for KU. Omsøkt arbeidet faller ikke under kriteriene i §6.

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8:

Planen er omfatta av tiltak etter Vedlegg II, punkt 11 j «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*». Kommunen må vurdere nærmere om den utløser krav om konsekvensutredning.

Opplysninger som skal legges fram av forslagstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9:

Det er gjort en vurdering vedrørende bokstav a-d i KU-forskriftens § 9:

- a) Størrelse, planområde og utforming: Gjort rede for i punktene ovenfor i planinitiativet.
- b) bruken av naturressurser mm.: Det er gjort søk i Miljøverndepartementets naturbase uten treff.
- c) avfallsproduksjon og utslipp: Utbygging i område gir behov for økt avfallshåndtering. Hallingdal Renovasjon er satt opp som høringspart og valg av løsning gjøres i samarbeid med dem.
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer: Området ligger ikke i ras- eller flomfarlig område. Det vil bli utarbeidet ROS analyse i forbindelse med planleggingen.

Kriterier for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 10:

Vi har aktivt brukt veileder «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger, kommentarutgave 29.06.2017» når vi har vurdert om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Gol, 20.03.23

HRP AS, avd. Gol



Torstein Kaslegard
Arealplanlegger

Vedlegg: Situasjonsskisse datert 17.03.23.