

Planinitiativ

Detaljregulering Ranten – del av gnr. 54 bnr. 16
Nesbyen kommune

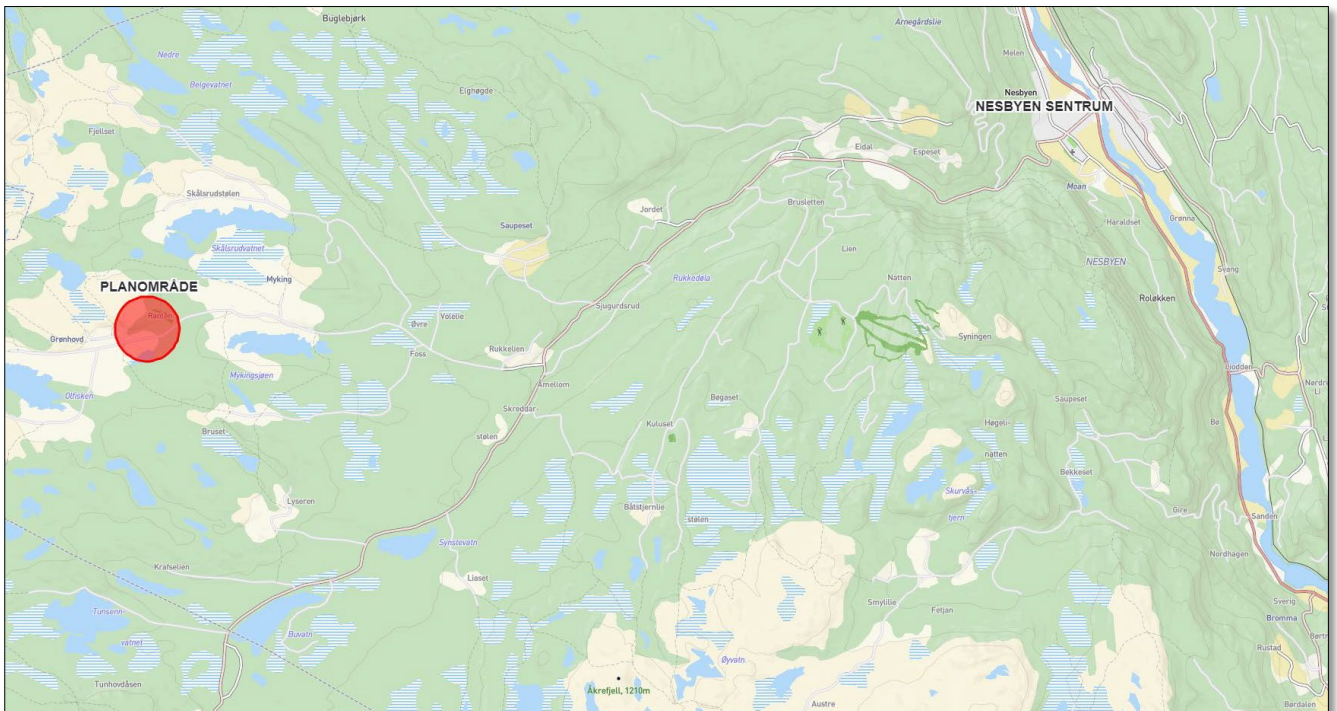


31.05.22, rev 26.06.23

1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av Trollsetutsikten AS v/Jørgen Haraldset til å lage en reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 54 bnr. 16. ved Ranten 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. 66 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: ofr@hrpas.no
Telefonnr: 481 01 575
Kontaktperson: Øyvind Frekeplass

Forslagsstillere/tiltakshavere

Trollsetutsikten AS v/Jørgen Haraldset
Kontaktperson:
E-post: jh@nesfjellet.no
Telefonnr: 959 21 135

Eiendomsopplysninger:

Området ligger innenfor eiendommene gnr. 54 bnr. 16 rett vest for Ranten Hotell i Nesbyen kommune.

Oversikt over eiere:

Eiendom	Navn	Adresse
54/16	Oskar Renslo	Espesetvegen 295, 3540 Nesbyen

2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Arbeidet går ut på å lage en reguleringsplan der man tilrettelegger for ca. 15 nye fritidstomter, samt nødvendig infrastruktur. Grunnlaget for reguleringsplanarbeidet er gjeldende arealdel av kommuneplan.

Området er i kommuneplanen hovedsakelig avsatt til fritidsbebyggelse. En mindre del av området rett nord for Grønhovdvegen er avsatt til LNF. Grunnen til at en tar med noe LNF område er for å tilrettelegge for gode adkomster fra Grønhovdvegen

3 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger mellom Myking og Grønhovd i Nes Nordmark, like vest for Ranten Hotell.

Planområdet er på til sammen ca. 66 daa. Den foreslåtte planavgrensingen følger avgrensingen av byggeformål i arealdelen av kommuneplan samt mellomliggende veg, Grønhovdvegen.

All planlagt bebyggelse er planlagt innenfor arealet som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse og det er kun vegadkomst/infrastruktur som vil berøre arealet mot Grønhovdsvegen som i kommuneplanen er avsatt til LNF.

Omsøkte tiltak ligger i nær tilknytning til et allerede etablert område bestående av hotell, fjellkirke, samt noen mindre hytteområder, og vil være en naturlig videreutvikling av dette.



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

4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Innenfor foreslåtte plangrense planlegges det for en utbygging med frittliggende fritidsbebyggelse der terrenget tilsier at det er egnet til formålet. Myrområdet i nærheten, ligger utenfor plangrensen. Det utarbeides også en VA-plan for området. Det er naturlig å koble seg på fellesanlegget på Myking. Området har tilgang på strøm.

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

5 UTBYGGINGSVOLUM

Det er i arealdelen av kommuneplan ikke sagt noe spesielt rundt antall tomter i området avsatt til fritidsbebyggelse. Området ligger i ei sørvendt li, er småkupert, og arealet innefor den foreslåtte planavgrensingen er godt egnet for ny bebyggelse. I utgangspunktet ser en for seg ca. 15 nye fritidstomter. Når det gjelder utnytningsgrad og utforming av ny bebyggelse vil en i all hovedsak forholde seg til de bestemmelser som er gitt i arealdelen av kommuneplanen.

6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Søk på Miljødirektoratets karttjenester avdekker ingen registreringer av truede arter, arter av nasjonal interesse eller verneområder innenfor området.

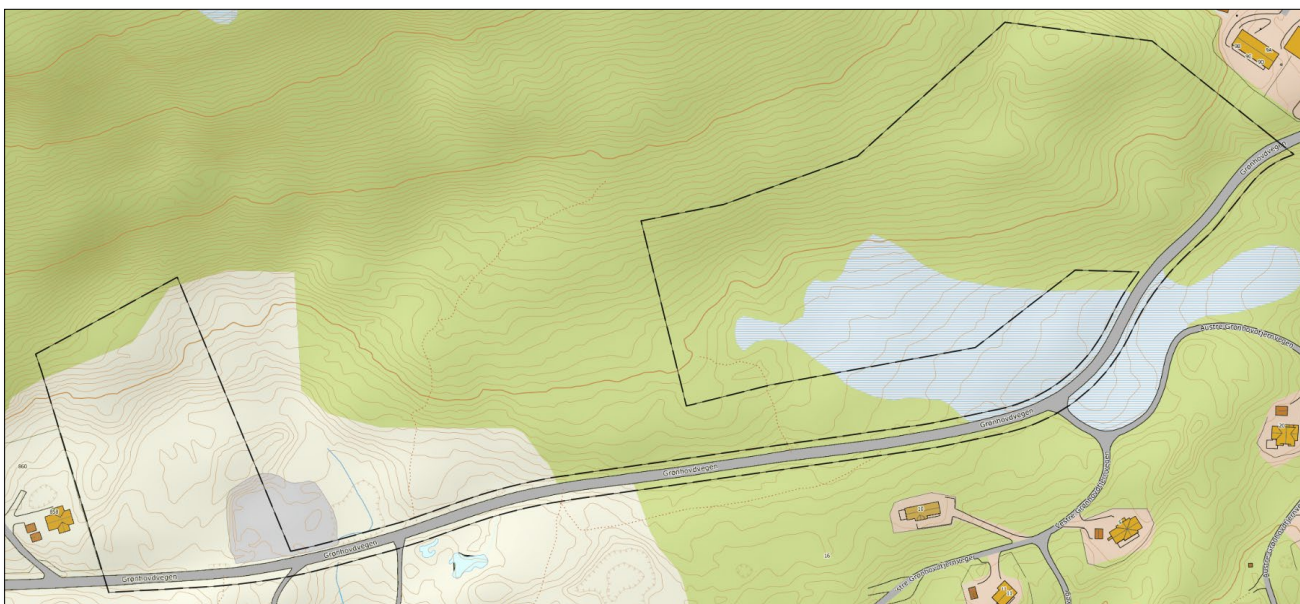
7 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Det gjøres faglige vurderinger av hvilke områder som egner seg for hyttebygging og hvilke føringer som bør gjøres i plankart og bestemmelser for å sikre en skånsom utbygging i området. Forslaget til planavgrensing er tilpasset landskapet på stedet og hensyntar blant annet myr og bratt terreng.

Området vurderes som godt egnet til utbygging med fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse vil fremstå som en naturlig videreutvikling av eksisterende bebygde områder i nær tilknytning til Ranten Hotell, som etter nyåpningen vil kunne fungere som et attraktivt samlingspunkt og servicesenter for hyttefolk og turister i området.

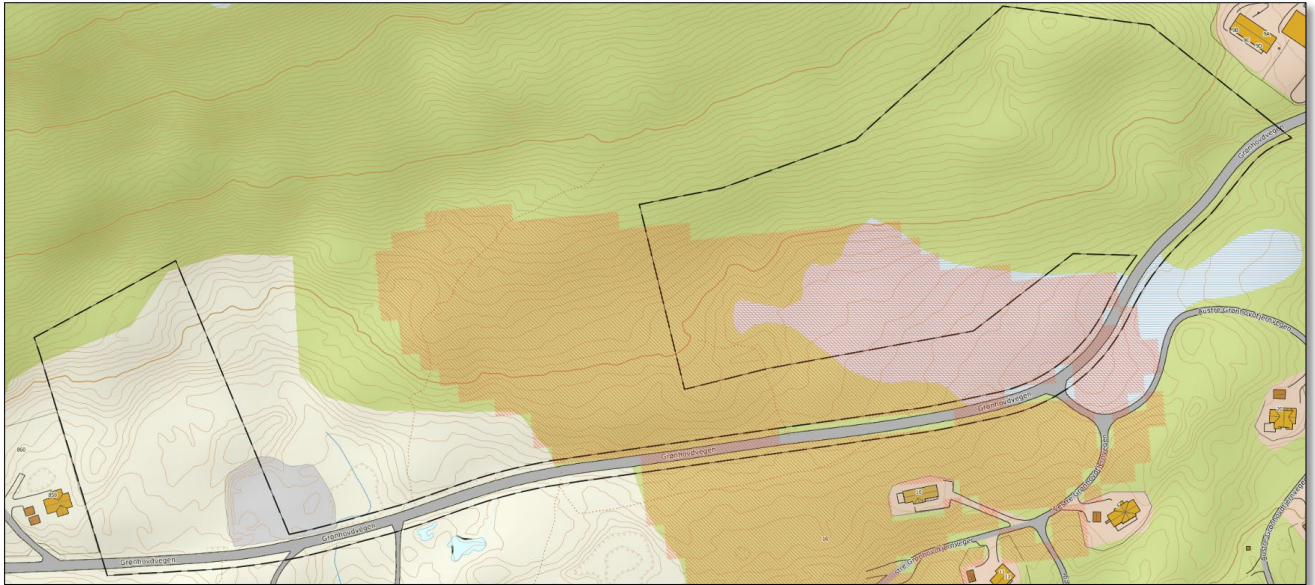


FIGUR 3: ORTOFOTO I 3D MED FORSLAG TIL PLANGRENSE (SORT STIPILET STREK).



FIGUR 4: KART SOM VISER EKSISTERENDE MYR (BLÅ SKRAVUR).

Et område i østre del av planområdet består av myr. Det vil ikke foreslås bebyggelse eller andre tiltak i denne.



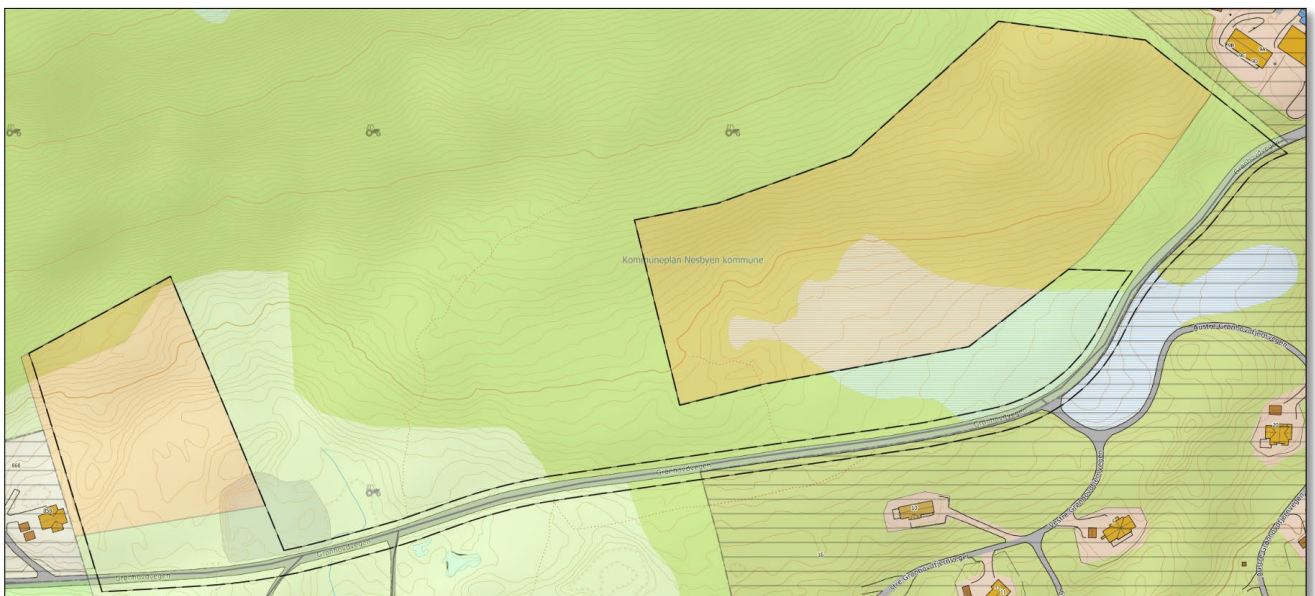
FIGUR 5: KART SOM VISER DYRKBAR JORD.

Dyrkbare jord utredes i planarbeidet.

8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENDE REGULERINGSPLANER

I kommuneplanen (planid 00201101) er størstedelen av planområdet avsatt til «fritidsbebyggelse nåværende», mens et mindre areal der vegadkomst planlegges fra Grønhovdsvegen er avsatt til «LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende».

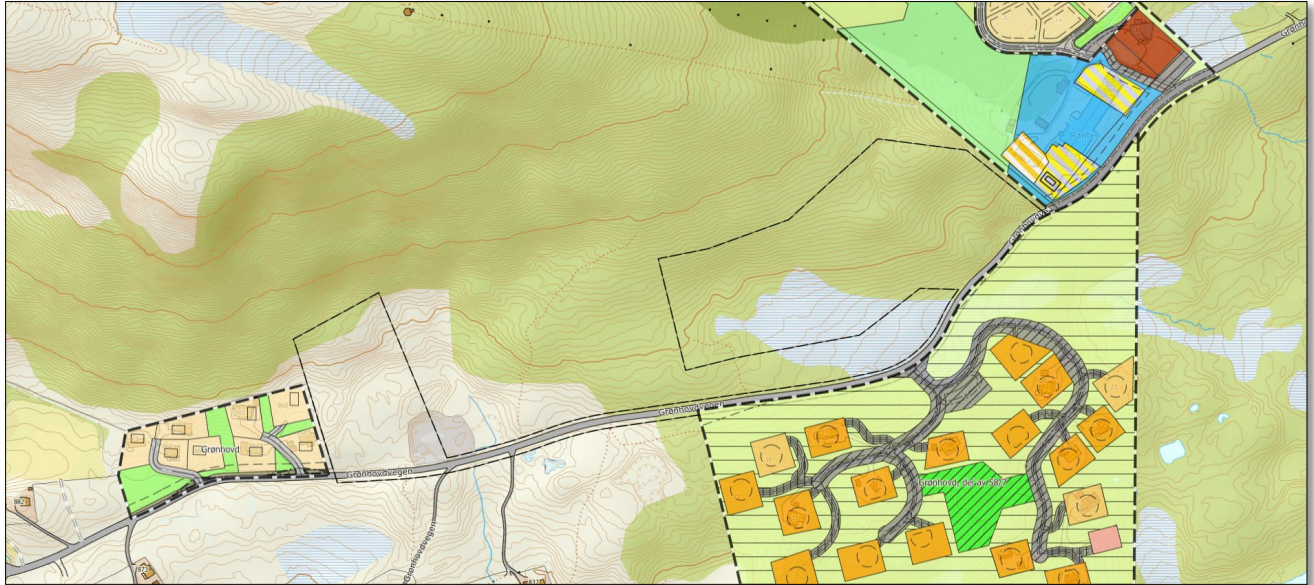
Ny fritidsbebyggelse planlegges i sin helhet innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse.



FIGUR 6: GJELDENDE AREALDEL AV KOMMUNEPLAN. FORSLAG TIL PLANGRENSE MED RØD STREK.

Omsøkte område ligger i grensen til reguleringsplanen for Ranten gnr. 56 bnr. 54, 323, planid 01200005, reguleringsplanen Grønhovd, del av 58/7, planid 01200303 og detaljreguleringsplan for Grønhovd, planid 01200903.

Førstnevnte ligger rett nordøst for det foreslåtte planområde, mens Grønhovd, del av 58/7 grenser til foreslåtte område i sør og detaljreguleringsplan for Grønhovd ligger vest for omsøkte planområde.



FIGUR 7: REGULERINGSPLANENE RANTEN GNR. 56 BNR 54 OG GRØNHOV, DEL AV 58/7 OG GRØNHOV GRENSE INNTIL FORESLÅTTE PLANGRENSE (SORTSTIPLET STREK).

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

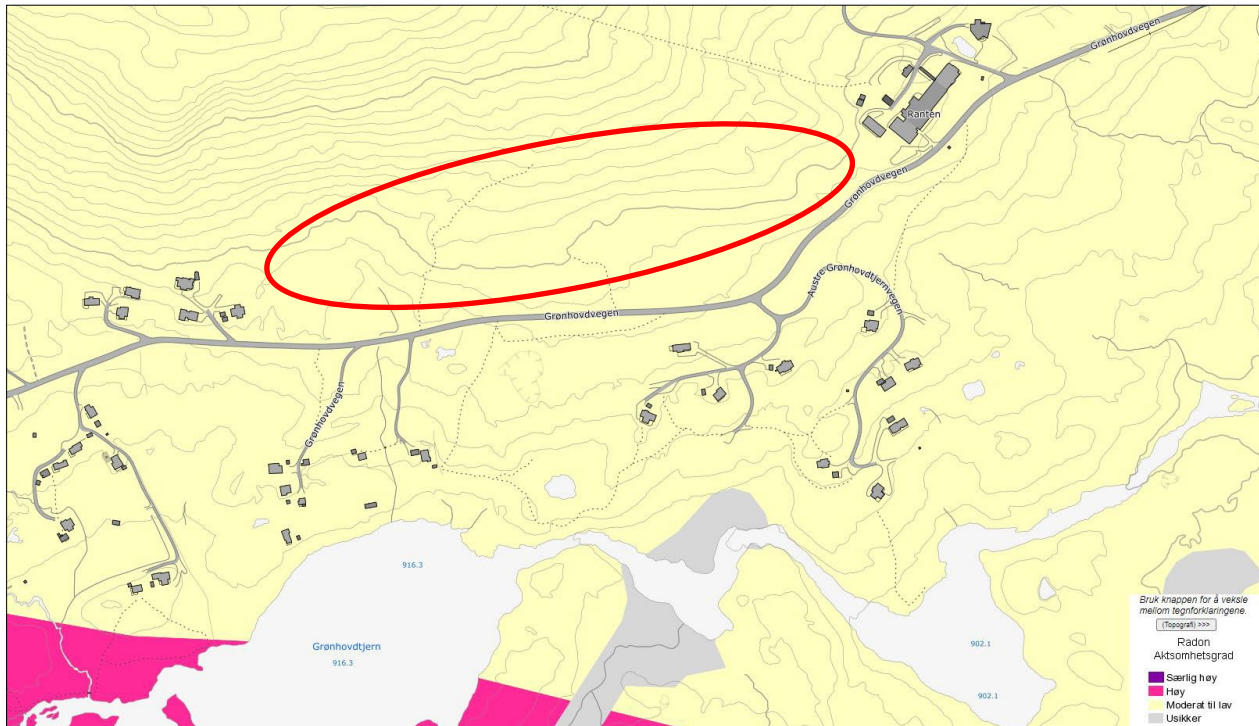
Vi ber derfor kommunen om å se på mulighetene for utvikling av dette området.

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 området ikke er utsatt for skredhendelser eller flom. I forhold til radon ligger området under aktsomhetsgrad moderat til lav.



FIGUR 8: KARTET VISER AT PLANOMRÅDET (RØD SIRKEL) LIGGER UNDER AKTSOMHETSGRAD MODERAT TIL LAV

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).

Omsøkte tiltak ligger i all hovedsak i område som allerede er godkjent for fritidsbebyggelse. Vår vurdering er at planarbeidet ikke vil være i konflikt med hovedformålene i gjeldende planer og at det dermed ikke er krav til konsekvensutredning med tilhørende planprogram. Planen får ikke vesentlig virkning for miljø eller samfunn, men vi ber også kommunen ta en vurdering av dette.

Gol, 29.06.23

HRP AS avd. Gol



Øyvind Frekeplass
Avdelingsleder avd. Gol
Tlf: 481 01 575
E-post: ofr@hrpas.no