

**Detaljregulering for del av Senter Nord,
gnr.56 bnr. 45,
Nesbyen kommune**



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsnavn: Detaljregulering for del av Senter Nord, gnr.56 bnr. 45
Oppdragsnummer: 2214613
Sist oppdatert: 22.06.23

Forslagstiller/tiltakshaver:

Navn: Nesfjellet prosjektutvikling as
Kontaktperson: Jørgen Haraldseth
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: Torstein Kaslegard
E-post: tk@hrpas.no
Telefonnr: 948 96 408

OM PLANINITIATIVET

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og er bygd opp i samsvar med *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL (FOR-2017-12-08-1950)*. Planinitiativet er et viktig verktøy i planprosessen og sikrer at plansaken er tilstrekkelig opplyst, fundert ift. gjeldende planer, myndighetskrav og forhold som kan påvirke samfunnssikkerhet, kulturmiljø og naturmiljø mm.

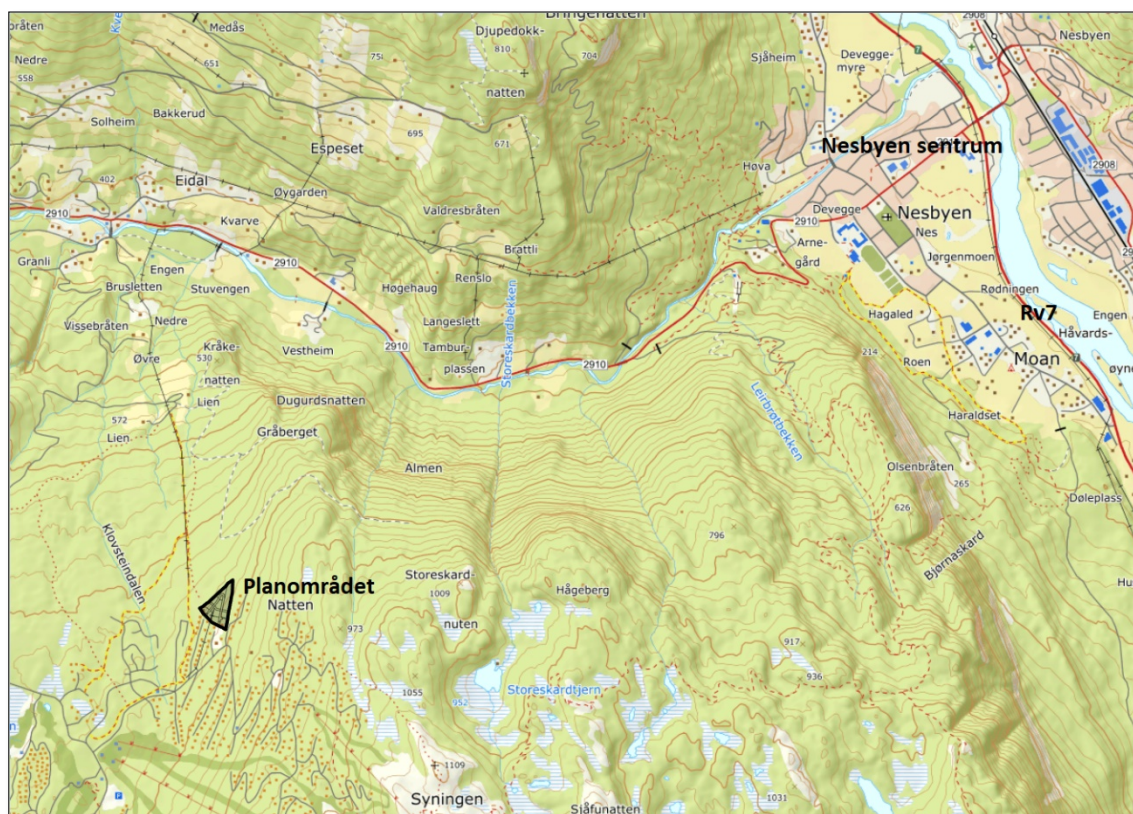
INNHOOLD

1	Innledning.....	4
1.1	Konsulent.....	4
1.2	Eiendomsopplysninger	5
2	Formålet med planarbeidet	5
3	Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	6
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	7
5	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	7
6	Funksjonell og miljømessig kvalitet	8
7	Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser	9
8	Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner	10
8.1	Kommunedelplan	10
8.2	Gjeldende reguleringsplan	10
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	11
10	Samfunnssikkerhet.....	11
11	Berørte parter som skal varsles om planoppstart	12
12	Prosess for samarbeid og medvirkning.....	12
13	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.....	12

1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av Nesfjellet prosjektutvikling as v/Jørgen Haraldseth til å lage en reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 56 bnr. 45. Området ligger innenfor detaljreguleringsplan for Senterområde nord, Nesbyen alpinsenter, planid: 01201308 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.



FIGUR 1.KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS BELIGGENHET.

1.1 KONSULENT

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.

1.2 EIENDOMSOPPLYSNINGER

Følgende eiendommer blir berørt av planarbeidet/planforslaget:

Eiendom	Navn	Adresse
56/45	Nesfjellet Prosjektutvikling as	Åkrefjellvegen 36, 3540 Nesbyen
56/1779	JMH-Holding as	Grønesveien 1837, 9132 Stakkvik
56/1792	Bjarne Enervold	1391 Vollen

2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Endrede behov for alpine nedfarter åpner for å utnytte bedre et mindre område av detaljreguleringsplan for Senterområde nord, Nesbyen alpinsenter. Arbeidet går ut på å fortette med nye fritidstomter innenfor eiendommen gnr. 56 bnr. 45.

3 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Nesfjellet, i området Natten, like nord for alpinksenteret. Planområdet er på til sammen ca. 26 daa.

Omsøkte tiltak ligger innenfor gjeldende detaljreguleringsplan for Senterområde nord, Nesbyen alpinksenter i et allerede etablert hytteområde og vil være en naturlig videreutvikling av dette. I utgangspunktet ser en for seg at det bør være mulig å regulere inn 6 nye fritidstomter.

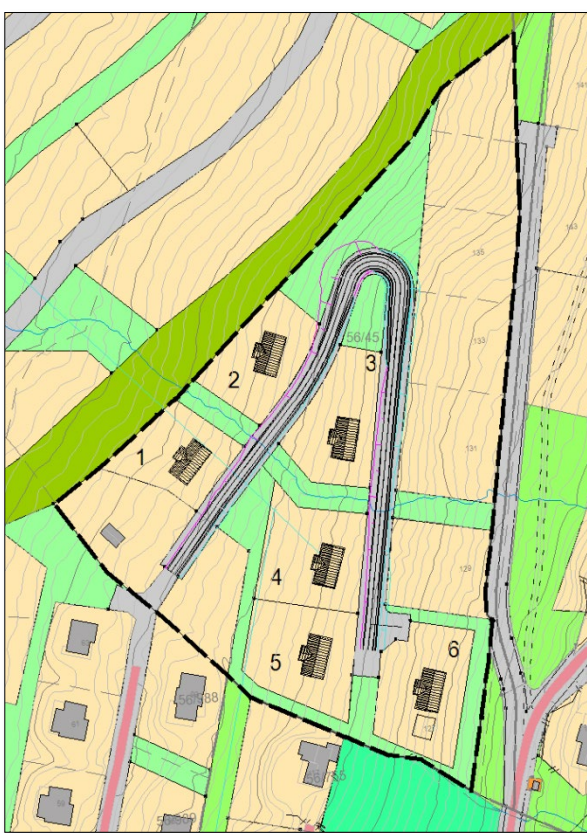


FIGUR 2. FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING MARKERT MED SORT STREK.

4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Innenfor foreslåtte plangrense vil det foreslås en utbygging med fritidsbebyggelse der terrenget tilsier at det er egnet til formålet. Det at den ene alpine nedfarten, som var tenkt igjennom Natten området, ikke ble videreført i detaljreguleringsplan for Natten 2, er grunnen til at et område som tidligere ikke kunne bygges ut på grunn av at veg måtte krysse skiløypetraseen nå kan få en god adkomst. Dette gjøres ved at veg V27 (Glimmervegen) forlenges forbi eksisterende tomter i FRF53.

Adkomsten inn til planområdet vil foregå via Nattenvegen og Glimmervegen. Det går i dag en høyspentlinje gjennom planområdet som må legges i jordkabel. Det er etablert dialog med Hallingdal kraftnett om dette.



FIGUR 3: FORELØPIG UTKAST TIL PLASSERING AV VEG OG TOMTER.

5 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Det er ønskelig å videreføre samme utnyttingsgrad og utforming av ny bebyggelse som gjeldende bestemmelser for Senterområde nord har.

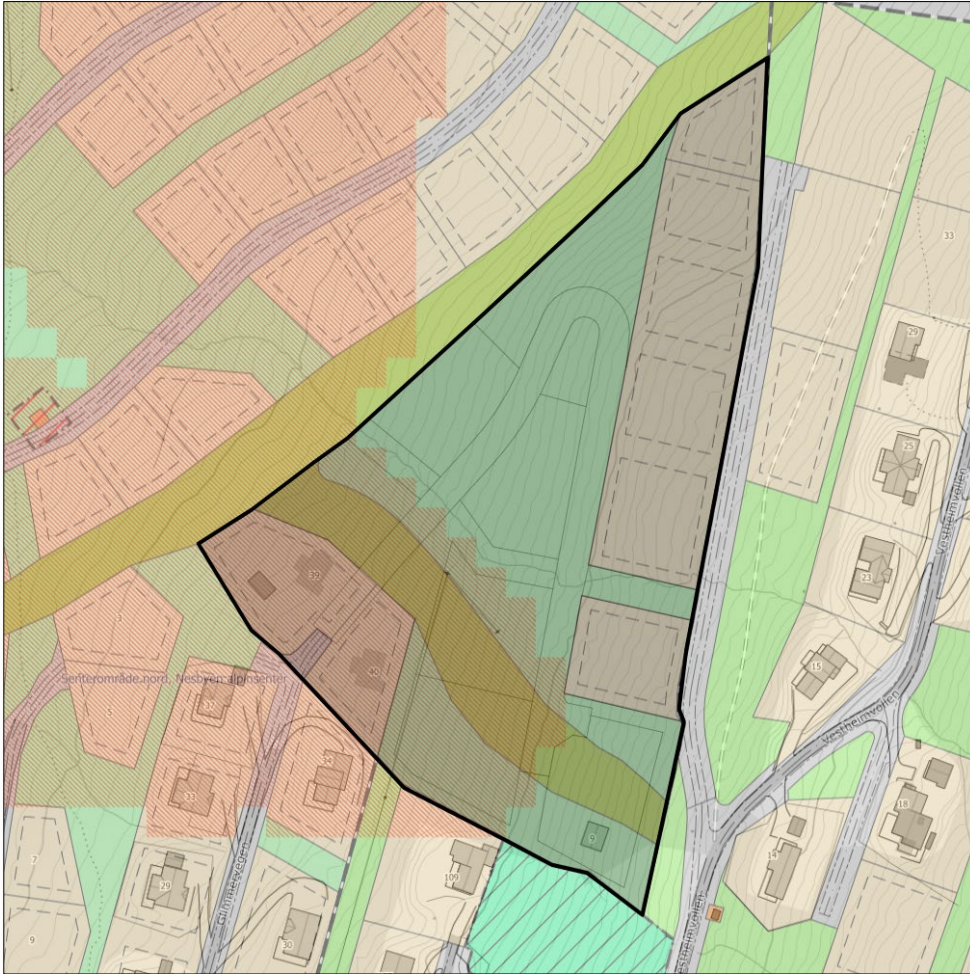
Vi har i startfasen anslått at det vil være mulig å regulere +/- 6 nye fritidstomter, men endelig antall nye tomter avklares gjennom planarbeidet.

6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Søk på Miljødirektoratets karttjenester avdekker at planområdet ikke er berørt av truede arter, arter av nasjonal interesse eller verneområder.

Området er tidligere kulturminne registrert, og det er ikke funnet kulturminner innenfor omsøkt planområde.

I «Kilden» NIBIO sin kartdatabase er områdene som er skravert på kartutsnittet nedenfor vist som dyrkbar jord.

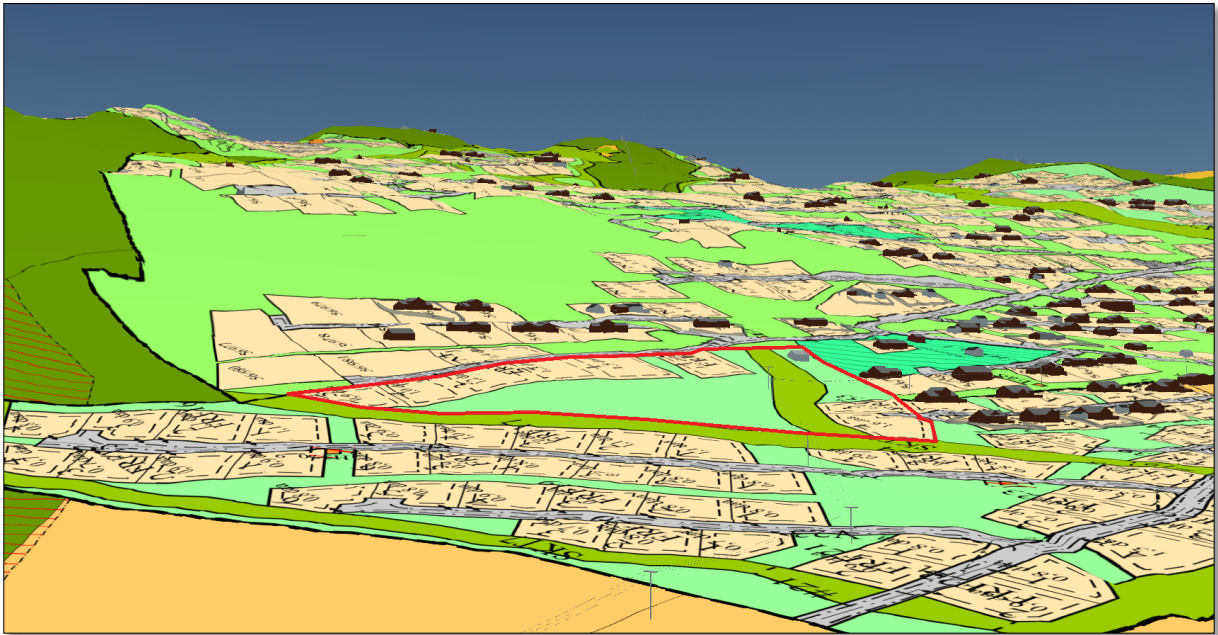


FIGUR 4: KART FRA NIBIO SOM VISER DYRKBAR JORD MED RØD SKRAVUR.

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

Planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Det gjøres faglige vurderinger av hvilken del av området som vil egne seg for hyttebygging og hvilke føringer som bør gjøres i plankart og bestemmelser for å sikre en skånsom utbygging i området.

Området vurderes som godt egnet til utbygging med fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse vil fremstå som en naturlig fortetting av eksisterende hytteområde. Det er godkjente tomter/bebygde hytter rundt omsøkt område.



FIGUR 5: GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG KOMMUNEDELPLAN MED OMSØKT OMRÅDE VIST MED RØD STREK.

8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENE REGULERINGSPLANER

8.1 KOMMUNEDELPLAN

I Kommunedelplan for Natten og Tverrlie: ikrafttredelsesdato 21.06.16, planID: 00201401 er følgende hensynssone gjeldende for planområde: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kommunen har i tilsvarende saker godkjent utarbeidelse av fortetningsplaner som ligger innunder denne kategorien i kommuneplanens arealdel, ref. prinsippak Buvassbrenna (23.03.21, saknr 17/21).



FIGUR 6. KARUTSNITT AV GJELDENE KOMMUNEDELPLAN MED OMSØKT PLANOMRÅDE MARKERT MED SORT STREK.

8.2 GJELDENE REGULERINGSPLAN

Omsøkte planområde ligger innenfor detaljreguleringsplan for Senterområde nord, Nesbyen Alpinsenter, ikrafttredelsesdato 21.06.2016, planID: 01201308 der arealene er regulert til: Fritidsbebyggelse, friområde, skiløypetrase og veg.

Omsøkte planområde grenser inntil detaljreguleringsplan for Natten 2 i øst.



FIGUR 7. KARUTSNITT AV GJELDENE REGULERINGSPLANER MED OMSØKT PLANOMRÅDE MÅRKERT MED SORT STREK.

9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det antas at planforslaget vil ikke berøre vesentlige interesser, da planlagte tiltak er i tråd med overordnet planverk for Nesbyen kommune.

10 SAMFUNNSSIKKERHET

Ved søk i NVE Atlas ser en at området ikke er utsatt for skredhendelser eller flom.

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB, 2017).

Det er ellers ingen faktorer ved planforslaget som tilsier at forslaget vil være en fare for samfunnssikkerheten da omfanget av forslaget er begrenset.

11 BERØRTE PARTER SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

I tillegg til private berørte parter vil følgende offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner få tilsendt varsel om oppstart av planarbeid:

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

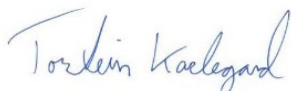
12 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Ordinær planprosess vil følges 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

Det er gjennomført en innledende juridisk vurdering av planarbeidet ift. *Forskrift om konsekvensutredning* med tilhørende vedlegg (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget er i tråd med hovedmålene i overordna planverk. Kravet om konsekvensutredning etter omfangskriteriene i forskriftens §§6-8 og §10 er derfor ikke gjeldende for forslaget om detaljregulering for del av Senterområde nord, gnr. 56 bnr. 45.

HRP AS avd. Gol



Torstein Kaslegard
Arealplanlegger