

Planinitiativ

Detaljregulering Volelie, Nesbyen kommune



22.08.23



| INNHOLDSFORTEGNELSE

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

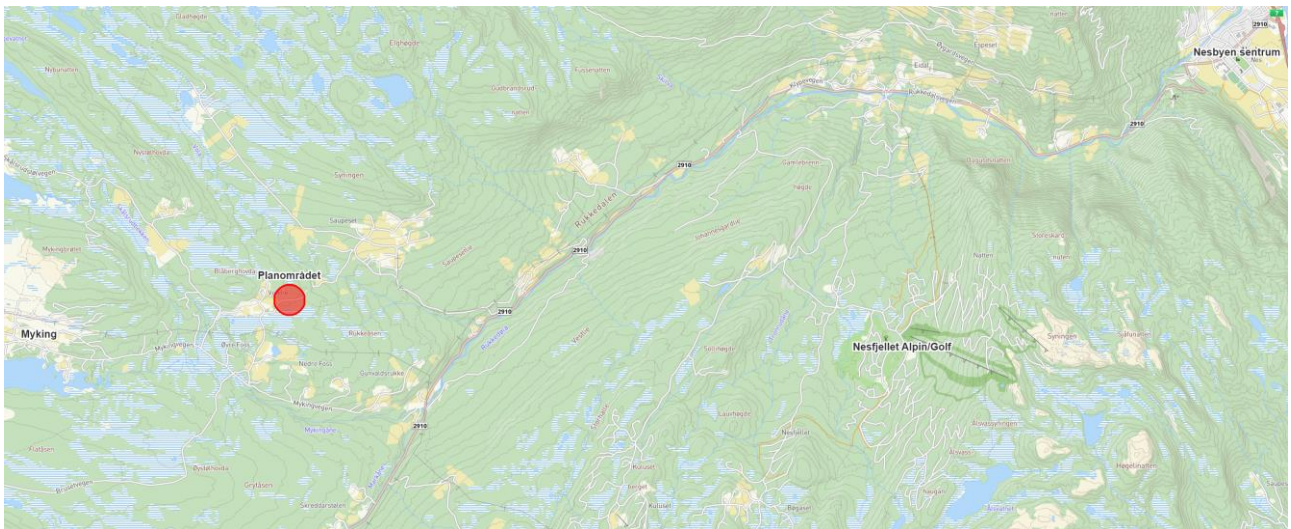
1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av Øyvind Frekeplass til å utarbeide reguleringsplan for et område på Volelie i Nes Nordmark i Nesbyen kommune. Det aktuelle området ligger langs Volelivegen i retning Saupeset.

Volelie, med fritidsbebyggelse og nedlagte støler, ligger øst for planområdet. Vest for planområdet er det eksisterende hyttebebyggelse. Planområdet er på ca. 42 daa. og er tenkt brukt til fritidsbebyggelse.

Forslag til planavgrensning vises på figur 2.

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 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: tk@hrpas.no
Telefonnr: 948 96 408
Kontaktperson: Torstein Kaslegard

Forslagsstillere/tiltakshavere

Øyvind Frekeplass

E-post: oyvind.freke@gmail.com
Telefonnr: 481 01 575

Eiendomsopplysninger:

Området ligger innenfor eiendommen gnr/bnr 55/8 ved Volelie, Nes Nordmark, i Nesbyen kommune. Planområdet omfatter også 3 fradelte fritidseiendommer, der ingen av disse er bebygde.

Oversikt over eiere:

Eiendom	Navn	Adresse
55/8	Øyvind Frekeplass	Alfarvegen 271, 3540 Nesbyen
55/58		
55/59		
55/60		

2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

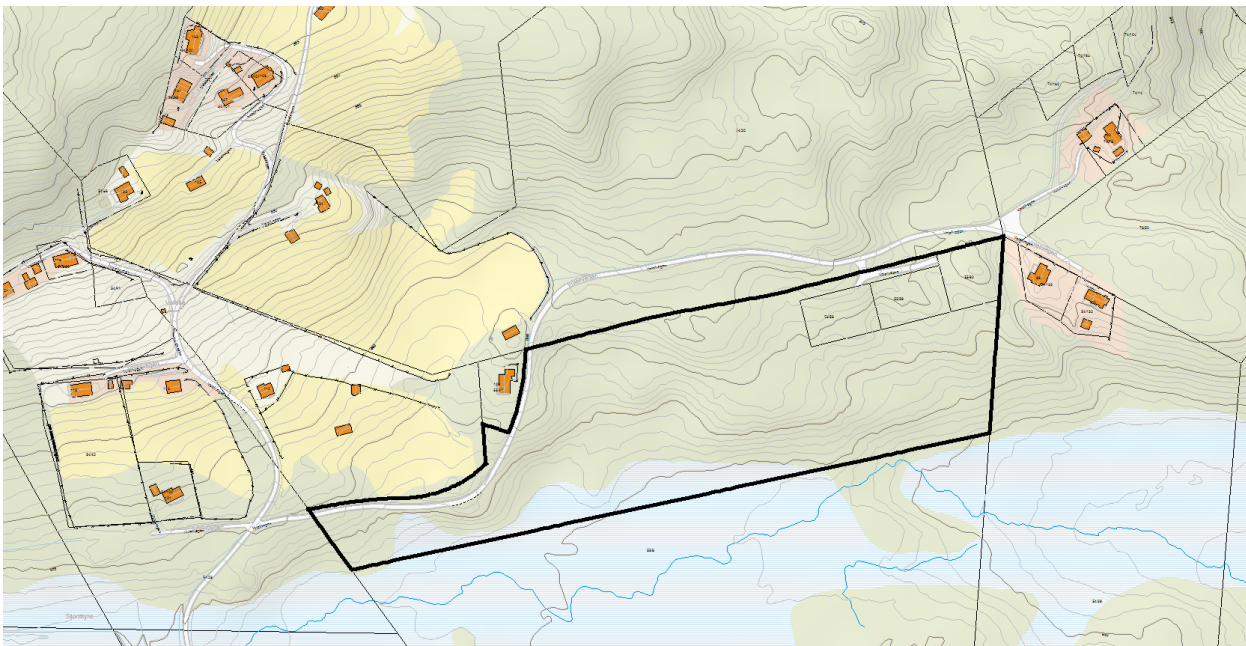
Arbeidet går ut på å lage en detaljreguleringsplan der man tilrettelegger nye fritidstomter, samt nødvendig infrastruktur. Grunnlaget for reguleringsplanarbeidet er en allerede utarbeidet mulighetsskisse (figur 3).

Deler av området (ca. 15daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNF-spredd og deler av området er avsatt til formålet LNF.

Nesbyen kommune har åpnet for at det kan fremmes planinitiativ også for nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet kommuneplan, jf. Sak 16/21 i kommunestyrets møte 11.03.2021. Det vises også til senere presisering av kommunestyrets vedtak, om at ut fra likebehandling må enhver planfremmer ha rett til å fremme private planinitiativ, uavhengig av geografisk tilhørighet i Nesbyen kommune.

3 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Volelivegen i retning Saupeset. Volelie, med fritidsbebyggelse og noen nedlagte støler, ligger vest for planområdet. Vest for planområdet er det eksisterende hyttebebyggelse. Omsøkte tiltak vil fremstå som en naturlig fortetting mellom de allerede eksisterende hytter og tomter lang Volelivegen. Planområdet er på ca. 42 daa.



FIGUR 2: FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING.

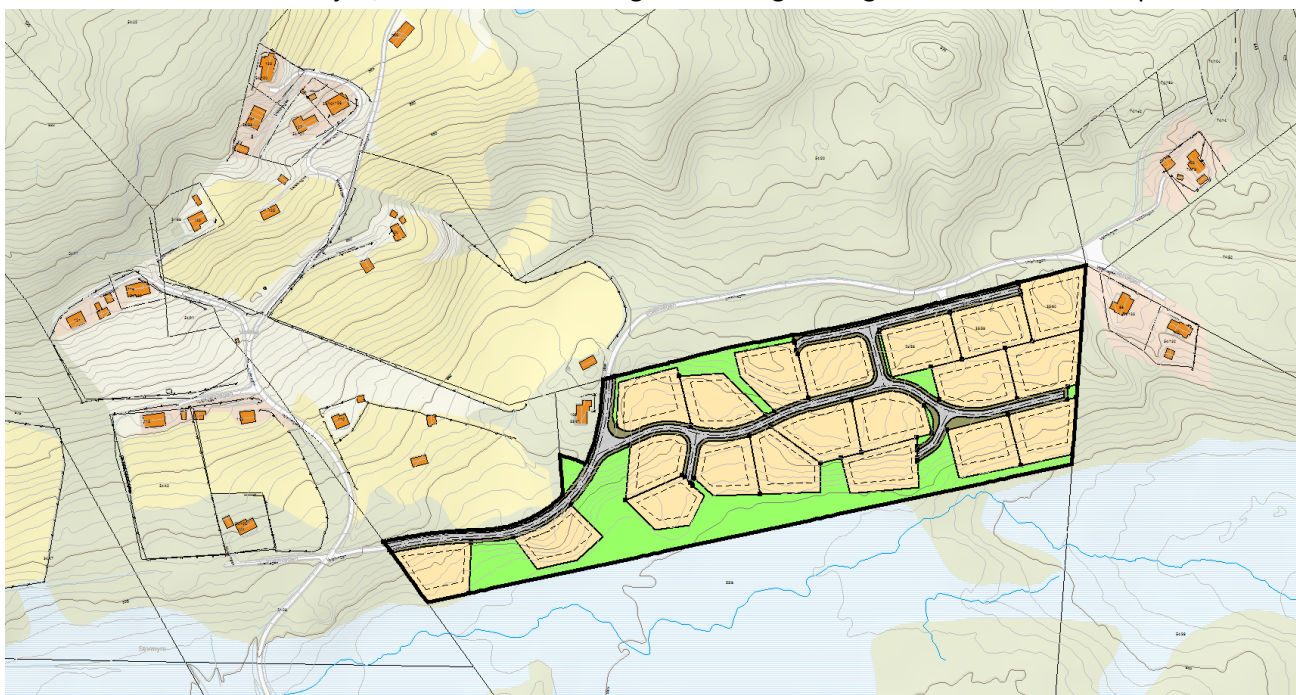
4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Innenfor foreslåtte plangrense planlegges det for en utbygging med frittliggende fritidsbebyggelse der terrenget tilsier at det er egnet til formålet. Myrområdet i nærheten, ligger i all hovedsak utenfor plangrensen, og det planlegges ikke bebyggelse eller infrastruktur i konflikt med myr.

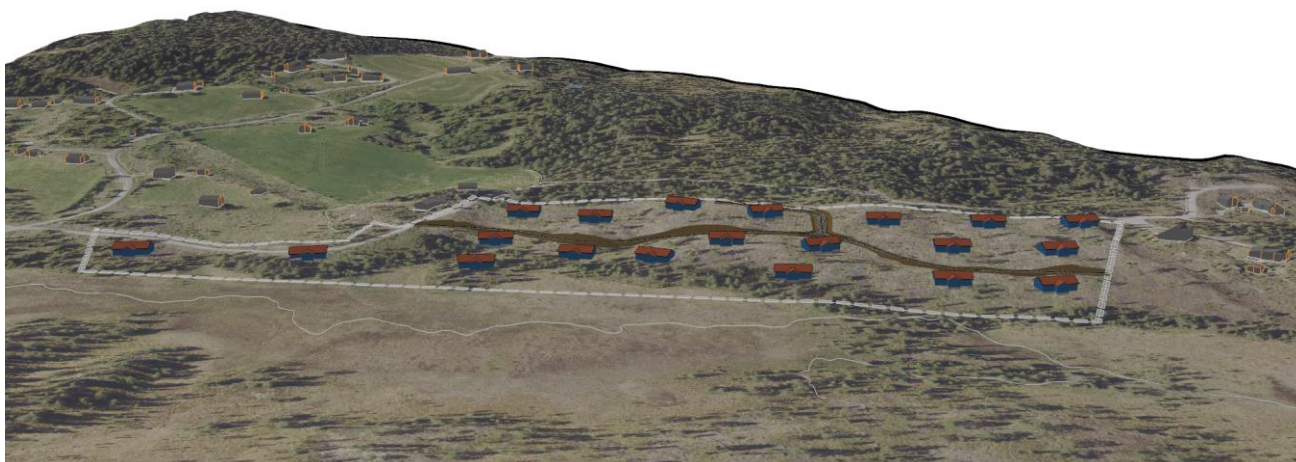
Det utarbeides også en VA-plan for området. Området har tilgang på strøm.

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

HRP har på vegne av tiltakshaver utarbeidet en foreløpig mulighetsskisse der en har sett på hvilke områder vi mener kan egne seg for ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Mulighetsskissen viser et potensialet for området og gir et godt bilde av hva en ønsker å oppnå med planarbeidet. Mulighetsskissen er kun tiltenkt som en illustrasjon, men denne vil i stor grad danne grunnlaget for det kommende planarbeidet.



FIGUR 3: MULIGHETSSKISSE SOM VISER FORSLAG TIL MULIG UTNYTTELSE INNENFOR OMSØKT PLANAVGRENSING.



FIGUR 4: 3D-ILLUSTRASJON AV DEN FORELØPIGE MULIGHETSSKISSEN.

5 UTBYGGINGSVOLUM

Siden omsøkte område ligger utenfor område avsatt til utbygging i kommuneplanen så er det ikke sagt noe om antall tomter i området. Det vil derfor være områdets egnethet som er styrende. 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 15-20 nye fritidstomter. Når det gjelder utnyttingsgrad og utforming av ny bebyggelse vil en i all hovedsak forholde seg til de bestemmelser som er gitt i arealdelen av kommuneplanen.

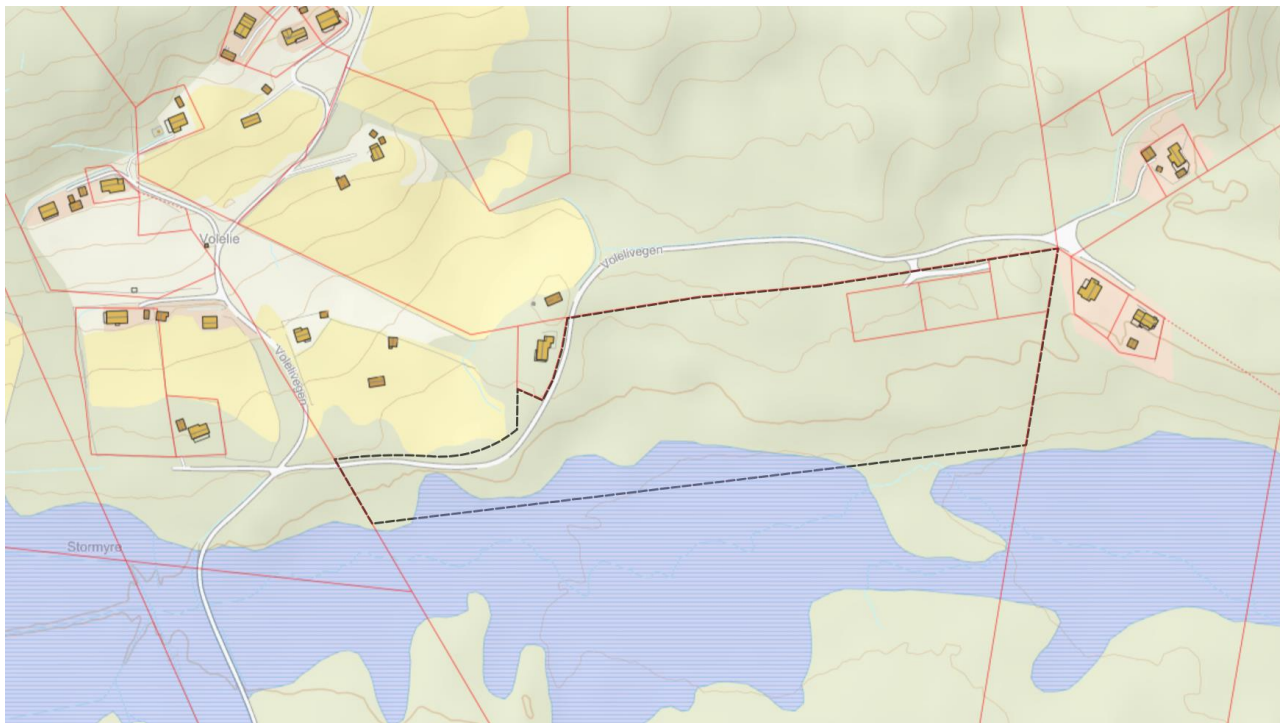
6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

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

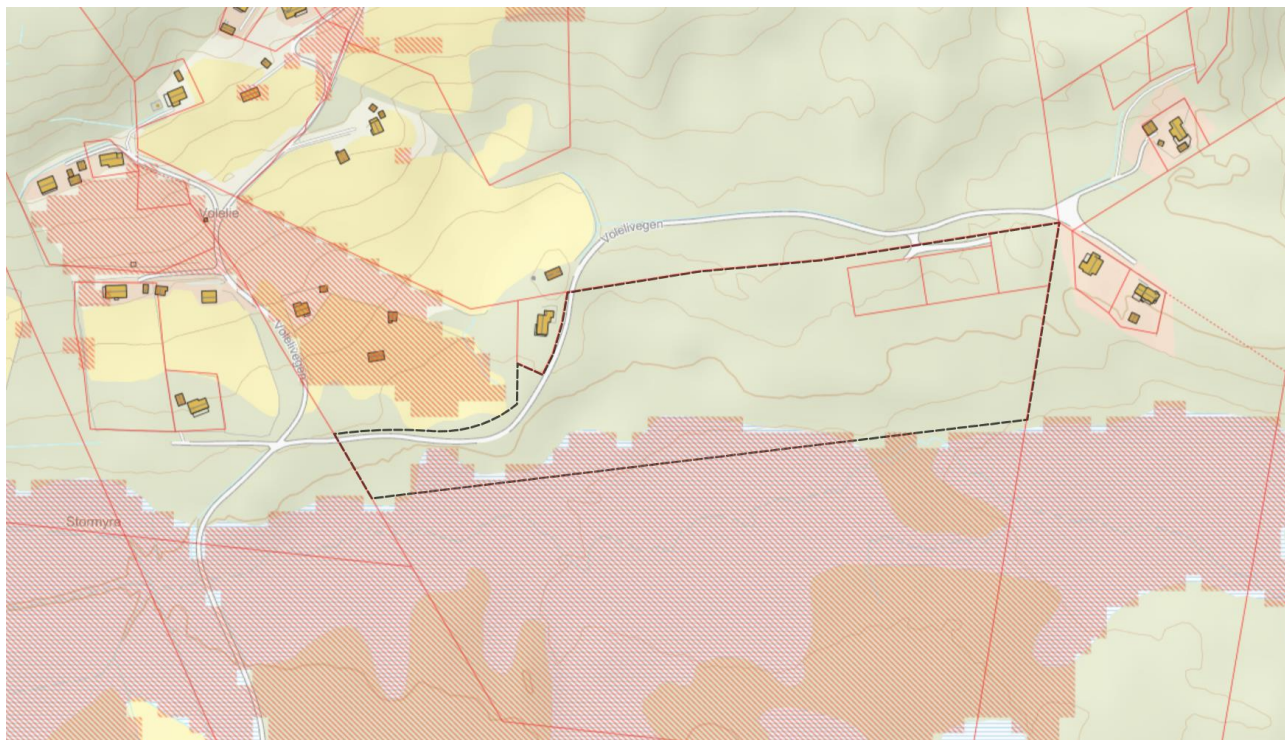
Det gjøres faglige vurderinger av hvilke områder som vil egne seg for hyttebygging, og hvilke føringer som bør gjøres i plankart og bestemmelser for å sikre en skånsom utbygging i området. Forslaget til planavgrensing er tilpasset landskapet på stedet og hensyntar blant annet myr. Området vurderes som godt egnet til utbygging med fritidsbebyggelse. Tiltaket vil fremstå som en naturlig fortetting mellom de allerede eksisterende hytter og tomter lang Volelivegen, (se figur 3). Samtidig er eksisterende infrastruktur som veg og stormforsyning allerede i området.

Planområdet er i sør avgrenset mot myr. Det vil ikke foreslås bebyggelse eller andre tiltak i denne.



FIGUR 5: KARTUTSNITT FRA NIBIO SOM VISER OMRÅDE REGISTRERT SOM MYR MED BLÅ SKRAVUR.

Arealet registrert som dyrkbar jord i området er i all hovedsak sammenfallende med myr og det vil dermed ikke foreslås bebyggelse eller andre tiltak i konflikt med dette.



FIGUR 6: KARTUTSNITT FRA NIBIO SOM VISER DYRKBAR JORD MED RØD SKRAVUR.

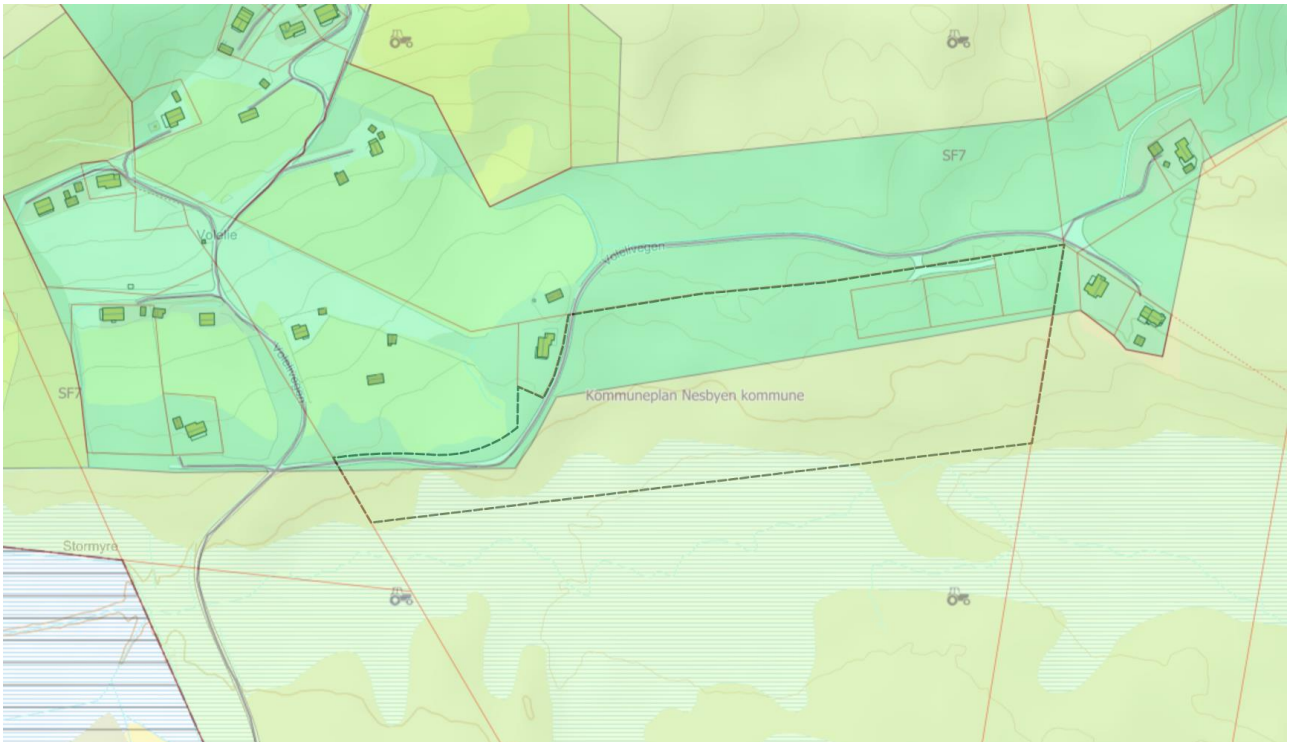
8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENE REGULERINGSPLANER

I kommuneplanen (planid 00201101) er deler av planområdet (ca. 15daa.) i kommundelplanens arealdel avsatt til formålet Spredt fritidsbebyggelse og deler av området er avsatt til formålet LNF.

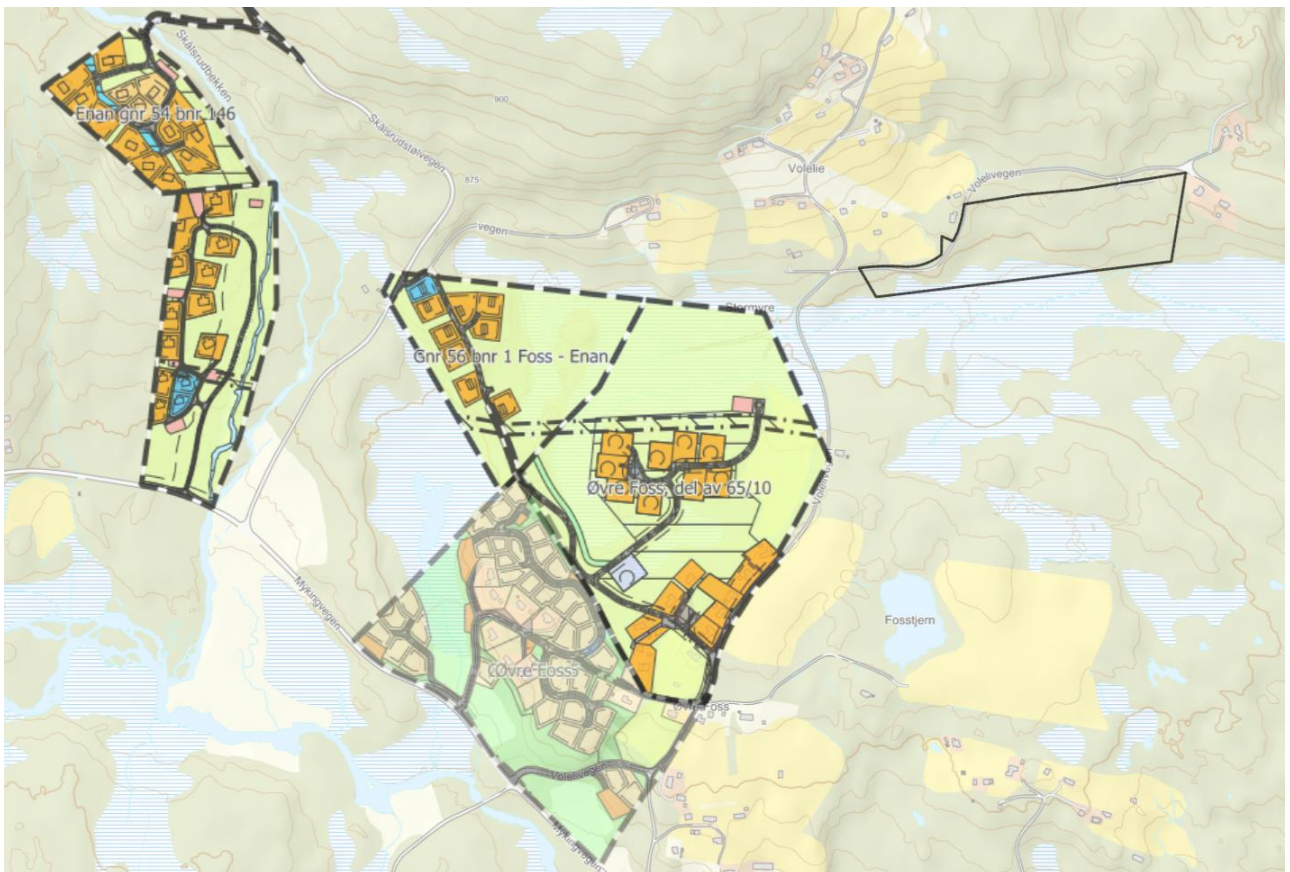
Nesbyen kommune har åpnet for at det kan fremmes planinitiativ også for nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet kommuneplan, jf. Sak 16/21 i kommunestyrets møte 11.03.2021. Det vises også til senere presisering av kommunestyrets vedtak om at ut fra likebehandling må enhver planfremmer, ha rett til å fremme private planinitiativ, uavhengig av geografisk tilhørighet i Nesbyen kommune.

Det foreslåtte planområdet grenser ikke direkte til gjeldende reguleringsplaner. Grense for nærmeste gjeldende reguleringsplan (Øvre Foss, del av 65/10) ligger ca. 150 sørvest for planområdet.

Vi mener en fortetting i dette området er innenfor overordnede og langsiktige retningslinjer om å bruke områder med eksisterende bebyggelse og infrastruktur fremfor å ta i bruk nye områder. Vi ber derfor kommunen om å se på mulighetene for en videreutvikling av dette området. Utvikling av nye fritidseiendommer i områder med eksisterende bebyggelse og vegforbindelse er i tråd ambisjonene i kommunens strategiske næringsplan.



FIGUR 7: GJELDENDE AREALDEL AV KOMMUNEPLAN. FORSLAG TIL PLANGRENSE MED SVART STIPLT STREK.



FIGUR 8: KARTUTSNITT VISER GJELDENDE REGULERINGSPLANER I NÆROMRÅDET, SAMT ET OMRÅDE VED MYKINGVEGEN UNDER PLANLEGGING.

9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det anses at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

10 SAMFUNNSSIKKERHET

Ved søk i NVE Atlas ser en at området ikke er utsatt for flom eller skredhendelser. Det vil bli utarbeidet egen ROS analyse i forbindelse med planarbeidet.

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
Statforvalteren 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).

Da området ikke er avsatt som byggeområde i gjeldende arealdel av kommuneplan må kommune vurdere om det skal stilles krav om konsekvensutredning. Planprogram vil følge oppstartvarsling.

Gol, 22.08.23

HRP AS avd. Gol



Torstein Kaslegard

Arealplanlegger

Tlf/Mobil 408 00 421

E-post: tk@hrpas.no