



02200302, Senterområdet Nesbyen Alpinsenter - endring av reguleringsplan for område BU1

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	03.03.2026

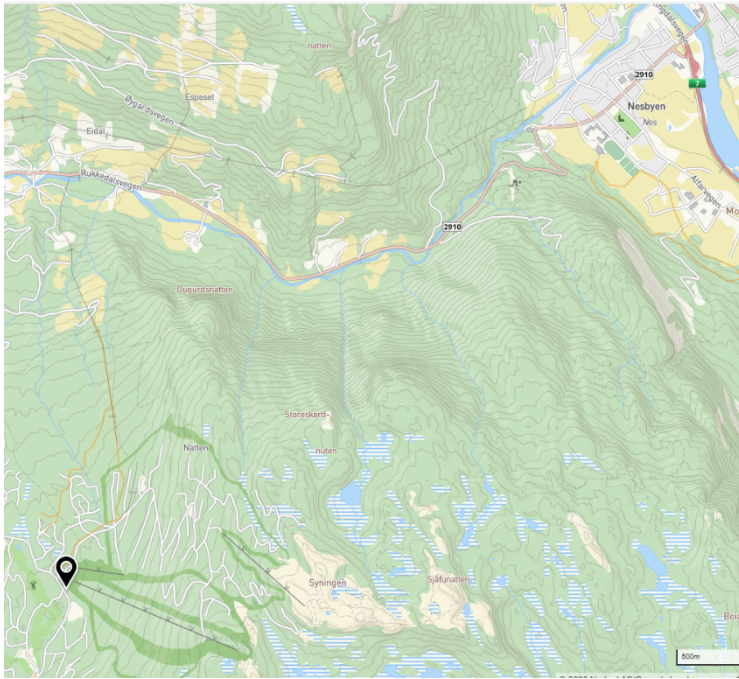
Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Senterområdet Nesbyen Alpinsenter, planID 02200302. Ordlyden i bestemmelsenes §2.1.2 endres som det fremgår av saksfremlegget.

Vedlegg

- 1 Søknad om endring av reguleringsplan for Senterområdet Nesbyen Alpinsenter, planID 02200302.pdf
- 2 3322_02200302_Rp_SenterområdetNesbyenAlpinsenter-bestemmelser_endring2026

Saksopplysninger

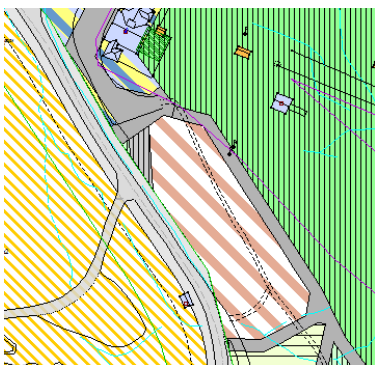


Kommunen har fått søknad fra Baus Arkitektur AS på vegne av forslagsstiller Nesfjellet Prosjektutvikling AS v/Bernhard Tandberg. Det er søkt om endring av gjeldende reguleringsplan for Senterområdet Nesbyen Alpinsenter, planID 02200302. Søknaden fremmes i tråd med plan- og bygningsloven §12-14.

Baus Arkitektur AS er engasjert av Nesfjellet Prosjektutvikling AS i forbindelse med utvikling av varme senger på område Bu1, ved Nesfjellet alpin. Byggeområdet ligger på gbnr. 56/770, sentralt plassert mellom varmestuen og parkeringsplassen til alpinanlegget.

Overordnet plan:

Området er regulert av bebyggelsesplan (reguleringsplan) for Senterområdet Nesbyen Alpinsenter, planID 02200302. Planen ble vedtatt den 28.08.2003 i hht plan- og bygningsloven 1985.



Figur 2. Utdrag fra reguleringsplankart

I det aktuelle område Bu1 åpnes det for fritidsboliger for utleie (eie) i form av eneleilighetsbygg og rekkehus/leilighetshus med inntil 6 leiligheter. Maks. utnyttingsgrad for området er $TU=30\%$. Hovedplan for enkeltbygg skal ikke overstige 400 m² BRA.

Da planen ble vedtatt gjaldt den oppdaterte versjonen av TEK97. Dokumentet trådte i kraft i 2007. Etter disse reglene kan man bygge ut bruksareal BRA som er lik 30% av alt tomteareal i det aktuelle området Bu1, som er 4,1 da stort. Det vil si, man kan bygge ut inntil $4130 \text{ m}^2 * 30\% = 1239 \text{ m}^2 \text{ BRA}$ i området Bu1.

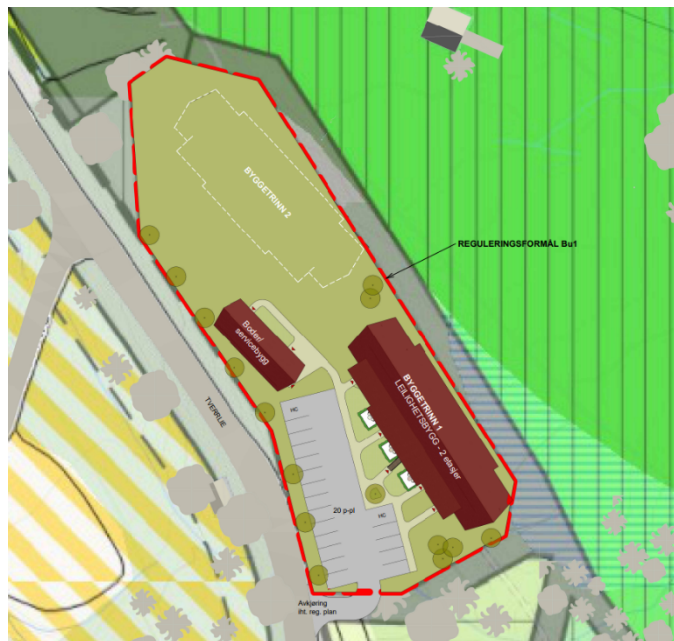
Se alle bestemmelser som vedlegg.

Tiltak

Det er ikke søkt om tiltak ennå. Det er intensjon om å bygge leilighetsbygg med 10 leiligheter. Leilighetene er for utleie. Så er det plan om å bygge et nytt liknende bygg senere. Hovedbygget oppføres som leilighetsbygg i 2 etasjer + hems. Leilighetene er i størrelsesorden 50-70 m² BRA.

I tillegg inneholder prosjektet tilhørende parkering og bod/servicebygg.

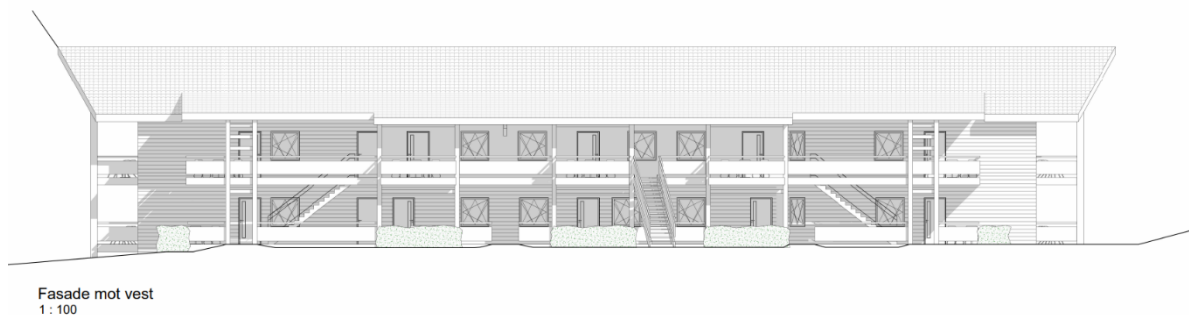
Kommunen har fått forevist noen foreløpige tegninger, situasjonsplan og noen illustrasjoner. Som nevnt, er dette bare intensjon, men ikke en innsendt byggesøknad.



Figur 3. Situasjonsplan



Figur 4. Plan 1. etasje



Figur 5. Fasade mot vest

Behov for endringer i plan

Planen setter øvre grense på 6 leiligheter per bygg. Det er ønske om å fjerne denne begrensningen:

Ordlyden i bestemmelsenes §2.1.2 1.setning endres fra: *“I disse områdene tillates fritidsboliger for utleie (eie) i form av enleilighetsbygg og rekkehus / leilighetshus med inntil 6 leiligheter.”*

til

“I disse områdene tillates fritidsboliger for utleie (eie) i form av enleilighetsbygg og rekkehus / leilighetshus.”

Ellers er mønehøyde og andre krav i bestemmelser oppfylt i prosjektet.

Begrunnelse

Størrelsen og utforming på byggene er nøye beskrevet og tydelig begrenset i bestemmelsene. Kravet til antall leiligheter bestemmer kun den interne oppdelingen av bygningsmassen. For utleieleiligheter er størrelse og antall sengeplasser avgjørende, og det er førende for utleiepris og attraktivitet. Basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter og ønsker for Nesfjellet, har vi hovedsakelig tegnet familieleiligheter med 3 soverom for 6-8 sengeplasser.

Høring

Det er ingen naboer /andre eiere enn tiltakshaver som har sine eiendommer i nærheten og derfor er det ikke behov for nabovarsling. Forslagsstiller er både tiltakshaver og grunneier for prosjektet. De eier også eiendommer som direkte berøres av vedtaket.

Gbnr. 56/770 – Nesfjellet Prosjektutvikling AS – Grunneier

Gbnr. 56/1111 – Nesfjellet Prosjektutvikling AS / Nesfjellet Alpin AS – Nabo

Gbnr. 56/24 – Bernhard Tandberg – Nabo

Gbnr. 56/865 – Nesfjellet Hyttegrend AS - Nabo / gjenboer

Administrasjonen kan ikke se at noen regionale interesser er berørt i saken.

Miljøkonsekvenser:

Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

Området er et regulert område til bebyggelse. Arealer rundt er bebygde og tatt til bruk. Det er ingen kartlagte naturverdier i naturbase fra Miljødirektoratet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Administrasjonen kan ikke se at denne planendringen vil ha negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Vurdering:

Tiltakshaver har intensjon om å bygge et leilighetsbygg med 10 leiligheter. Gjeldende reguleringsplan (bebyggelsesplan i hht pbl 1985) vedtatt i 2003 setter øvre grense på 6 leiligheter per bygg. Det er ikke kjent hva som var bakgrunnen for denne begrensing. Det omsøkte avvikene fra gjeldende bebyggelsesplan er relativt små.

Eneste endring som gjøres i planen er bestemmelse 2.1.2

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd at kommunen kan treffe vedtak om endringer i reguleringsplan der følgende tre vilkår er oppfylt:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
2. Endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen.
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I medhold av kommunens delegeringsreglement er denne myndigheten ikke delegert til rådmannen, jf. pbl. § 12-14 fjerde ledd og saken fremmes derfor for Hovedutvalget for plan og utvikling.

Vurdering av vilkår 1

Endringen gjelder fjerning av begrensning av øvre grense for antall leiligheter per bygg i områder Bu. Gjeldende bestemmelser setter maks grense på 6 leiligheter per bygg i disse områdene.

Administrasjonen kan ikke se at endringen vil påvirke gjennomføringen av planen i noen større grad, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Administrasjonen vurderer at det første vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 2

Endringen gjelder fjerning av begrensning av øvre grense for antall leiligheter per bygg i områder Bu. Gjeldende bestemmelser setter maks grense på 6 leiligheter per bygg i disse områdene.

Administrasjonen vurderer at endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen. Det andre vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 3

Endringen vil ikke berøre noen viktige natur- eller friluftsområder. Det tredje vilkåret er oppfylt.

Vurdering av innvilgelse

Kommunen ser fordeler i at tiltakshaver får mulighet til å bygge leilighetsbygg med flere enn 6 leiligheter i områdene Bu. Lovens vilkår er oppfylt. Søknaden innvilges.

Endring i bestemmelser

Ordlyden i bestemmelsen §2.1.2, 1.setning endres fra: *“I disse områdene tillates fritidsboliger for utleie (eie) i form av enleilighetsbygg og rekkehus / leilighetshus med inntil 6 leiligheter.”*

til

“I disse områdene tillates fritidsboliger for utleie (eie) i form av enleilighetsbygg og rekkehus / leilighetshus.”

Endringene vises med rød farge i vedlegget.

