

Nesbyen Kommune
Alfarvegen 117
3540 Nesbyen

Søknad om endring av reguleringsplan for Senterområde Nesbyen Alpinsenter

På vegne av forslagsstiller Nesfjellet Prosjektutvikling AS v/Bernhard Tandberg, søker vi om endring av gjeldende reguleringsplan for Senterområdet Nesbyen Alpinsenter, planID 02200302. Søknaden fremmes i tråd med plan- og bygningsloven §12-14.

Kort om prosjektet

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.



Figur 1: Utsnitt fra situasjonskart

Av hensyn til tomtens arrondering og størrelse, deles den opp i byggetrinn 1 og 2. I første omgang har vi tegnet byggetrinn 1 med tilhørende parkering og bod/servicebygg. Bygget oppføres som leilighetsbygg i 2 etasjer + hems. Totalt inneholder bygget 10 fritidsleiligheter for utleie.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er 'Senterområde Nesbyen Alpinsenter', planid 02200302, vedtatt i kommunestyret 28.08.2003. Tomten er avsatt til "fritidsboliger for utleie (eie).

Nesfjellet har siden vedtak av reguleringsplanen vært i konstant utvikling, med flere tilgrensende og overlappende reguleringsplaner. Majoriteten av utviklingsområdene i opprinnelig plan er nå innlemmet i:

- 01201308 – Senterområde Nord, Nesbyen alpinsenter
- 01201602 – Nesbyen golf- og aktivitetspark II
- 01201606 – Felt F9 Natten-Tverrlie

Foreslåtte endringer gjelder derfor kun område Bu1.

Kommunedelplan Natten og Tverrlie:

I bestemmelse 5.3 til kommunedelplan for Natten og Tverrlie er det angitt at parkeringsareal legges til eksisterende utnyttelsesgrad. Parkeringsareal er derfor ikke medregnet i utnyttelsesgraden angitt på situasjonsplan.

Søknad om endring

Forslag til endring av reguleringsplan medfører følgende endringer:

- 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."

Begrunnelse for søknad

For områdene avsatt til fritidsboliger for utleie (Bu-områder) er det gitt følgende rammer for bebyggelsen:

- %-TU= 30%
- Maksimal mønehøyde 9,0 m
- Maksimalt 6 leiligheter pr. bygg
- Hovedplan for enkeltbygg skal ikke overstige 400 m²
- BRA Parkeringskrav: 1 parkeringsplass pr. påbegynt 40 m² BRA og pr. 3. seng

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.

Reguleringsplan for Senterområde Nord, planID 01201308, erstattet samtlige tilsvarende utbyggingsområder innenfor planen. Område Bu2-Bu13 ble erstattet med områder for fritidsbebyggelse blokk. For disse områdene ble blant annet kravet til antall leiligheter pr. bygg fjernet.

Vi er ikke kjent med tilsvarende områder i Nesfjellet med begrensninger for antall leiligheter pr. bygg. Det er heller ikke en bestemmelse som er videreført i kommunedelplan for Natten og Tverrlie eller i nyere reguleringsplaner. Fjerning av ordlyden skaper derfor ingen presedens eller ny praksis. Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.

Høring av endring

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

Endringen vurderes til å ikke berøre interesseområdene for regionale fagmyndigheter. Endringen er derfor ikke sendt på høring.

Konklusjon

Omsøkt endring påvirker i ikke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Bygningsvolum, plassering, og utforming forblir uendret etter endring.

Med vennlig hilsen

Jan Erik Tilghman

Mobil: +47 418 51 163

E-post: jet@bausark.no