

Konseptskisse Nesfjellet Village
Senterområdet Alpinanlegget

Nesfjellet Prosjektutvikling AS



UTLEIE

SPORT
SKI &
SYKKEL

KOLONIA

KAFEBAR



Baile

INNHALDSFORTEGNELSE

Introduksjon	3
Oversiktskart	4
Masterplan Nesfjellet Village (Ecosign)	5
Planstatus	6
Illustrasjoner	7
Oppsummering	9
Prinsippsnitt	10
Kontakt	11

Introduksjon

Nesfjellet har et unikt potensial som helårsdestinasjon for friluftsliv, aktivitet og næring. Et lett tilgjengelig og attraktivt senterområde ved bunnstasjonen til dagens alpinanlegg blir en viktig faktor i utviklingen av Nesfjellet som destinasjon. Området ligger vestvendt og er i stor grad ubebygget, noe som gir en unik mulighet til å legge til rette for bærekraftig og funksjonell utvikling.

For å sikre god utvikling over tid, er langsiktig planlegging og tydelige rammebetingelser avgjørende, samtidig som det må være rom for nødvendig fleksibilitet. Planen for Nesfjellet Village skal legge grunnlaget for en samordnet utvikling som styrker stedet som et levende, funksjonelt og bærekraftig kjerneområde for fastboende, tilreisende og næringsaktører. Planen skal også konkretisere en

felles visjon for hvordan området kan utvikles over tid, i tråd med lokale verdier og regionale mål for vekst og verdiskaping.

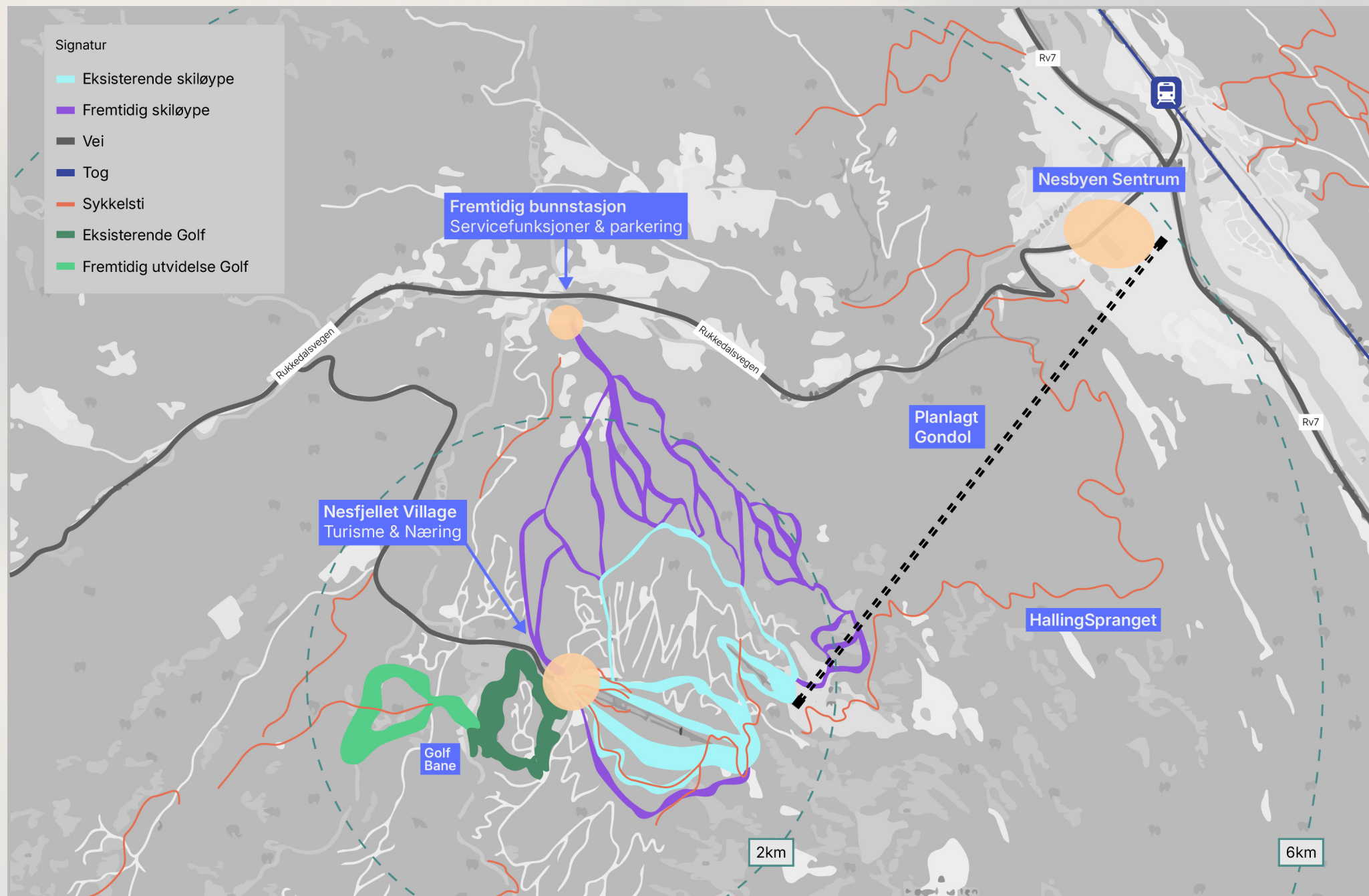
Illustrasjonene i planen viser ikke konkrete byggeprosjekter, men skal signalere en visjon og retning for hvilke kvaliteter som er viktige i fremtidig utvikling.

Et sentralt mål er å etablere et helårig og attraktivt hovedområde med hotell, kombinasjonsbygg/ servicefunksjoner og fritidsleiligheter, som legger til rette for aktivitet, opphold og trivsel året rundt. Hotellet skal kunne utformes som et signalbygg, et arkitektonisk og funksjonelt tyngdepunkt som gir Nesfjellet et tydelig ansikt utad og skaper en sterk visuell identitet for destinasjonen.

Området skal utformes med et intimt landsbypreg, bilfrie soner og en gågatestruktur som prioriterer myke trafikanter og inviterer til sosialt liv og opplevelser. Servicefunksjoner samles sentralt i kjerneområdet, slik at området får en tydelig og effektiv struktur.

Bygningers fasader og volum skal utformes med fokus på en skala som skaper en hyggelig og intim følelse. Mangfold og fortetning skal bidra til trygge og trivelige miljøer. Klassiske designelementer, som utstikkende bygningsdeler og varierte takformer, kombineres med moderne klassisk stil for å skape både variasjon og tidløshet.

-
- Etablere et helårig, attraktivt hovedområde med hotell, kombinasjonsbygg og fritidsleiligheter.
 - Skape intimt landsbypreg, bilfrie soner og gågatestruktur.
 - Samle servicefunksjoner sentralt i kjerneområdet.
 - Knytte Nesfjellet til sentrum ved å legge til rette for utvidelse av alpinanlegget ned til Engen/Rukkedalsvegen.
 - Sikre bærekraftig utbygging som ivaretar natur, landskap og lokal verdiskaping.





For Nesfjellet village er delt i tre ulike reguleringsplaner:

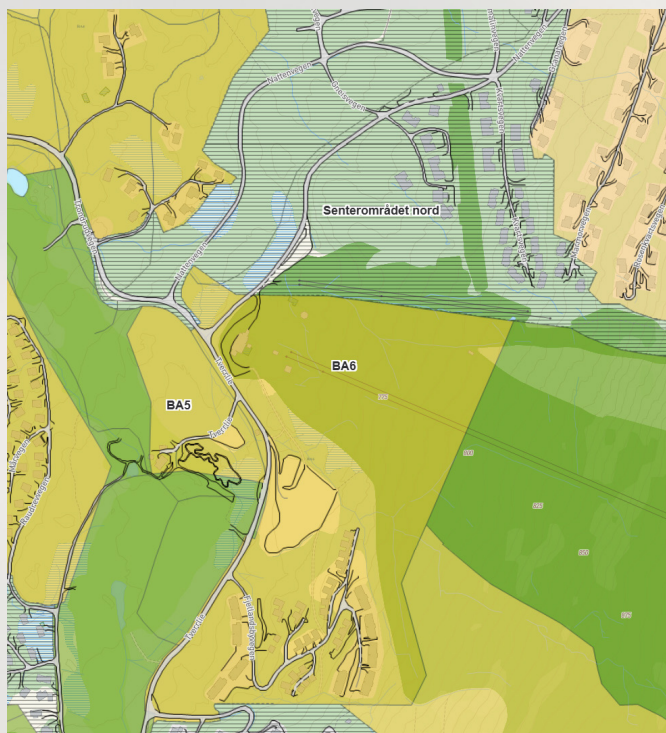
02200302 – Senterområdet Nesbyen Alpinsenter

01201308 – Senterområde nord, Nesbyen alpinsenter

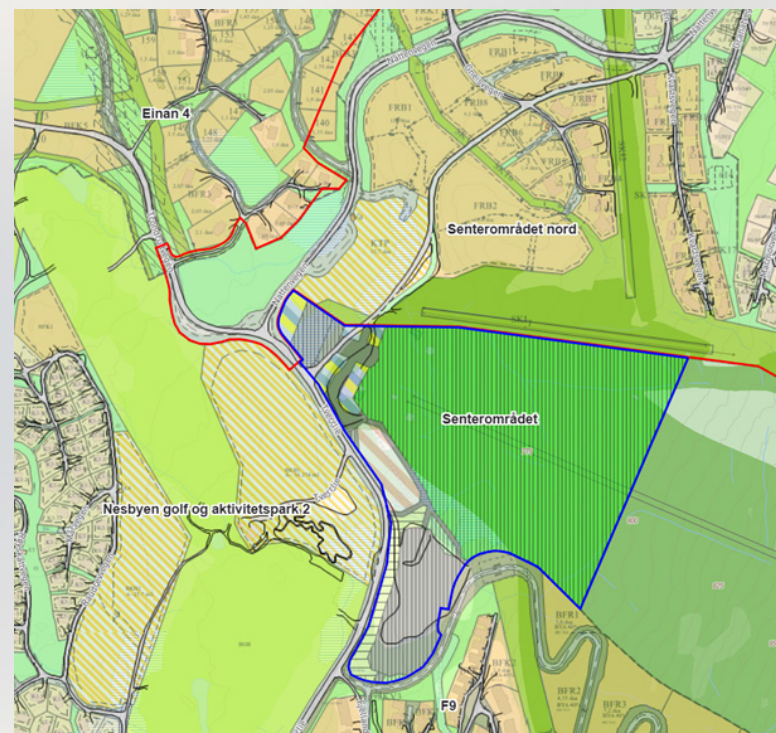
01201602 – Nesbyen golf- og aktivitetspark II

Reguleringsplanene deler en felles målsetting, men reflekterer ulike strategiske fokusområder preget av sin tid. For å styrke Nesfjellet som helhetlig og attraktiv destinasjon må arealpolitikken legge grunnlaget for både kommersiell vekst og fleksibel utvikling.

En utvidelse av område BA6 til også å omfatte BA5, FRB1, FRB2 og KTP vil bidra til en mer samordnet og bærekraftig senterutvikling, som styrker Nesfjellets posisjon som fjelldestinasjon med helårsaktivitet og verdiskaping.



Figur 1: Kommunedelplan for Natten og Tverrlie



Figur 2: Reguleringsplaner for Senterområdet





Bygningsstruktur og høyder

- Kombinasjonsbygg: næring på bakkeplan og fritidsleiligheter for korttidsutleie, inntil 3 etasjer + loftsetasje, maks gesimshøyde 10 m
- Hotell: inntil 5 etasjer + loftsetasje, maks gesimshøyde 17,5 m
- Bygg tilpasses terreng, landskap og fjellkarakter med tre, torv eller stein, jordfargede fasader og matte tak

Reguleringsformål

- Opprettholde dagens formål: kolonialbutikk, forretning, kontor, aktiviteter, fritidsbolig, hotell, servering og skiutleie
- Nærbutikk:
 - Essensielt for helårsturisme, spesielt for selvhusholdsleiligheter og hytter
 - Butikkstørrelse: 350–400 m² inkl. lager, maks 500 m²
 - Lokalisering: kjerneområdet «Nesfjellet Village» for gangastand fra flest mulig overnattingsenheter
 - Mulighet for delvis ubemannet drift utenfor åpningstid
- Fritidsboliger kan etableres som «kalde senger», men skal prosjekteres og oppføres i samsvar med kravene til byggverk for korttidsutleie når det gjelder brann- og lydtekniske forhold, jf. TEK17
 - Erfaringer fra blant annet Hemsedal viser at fritidsleiligheter med utleieplikt («varme senger») ofte har begrenset etterspørsel i markedet. Slike enheter oppnår som regel ikke et prisnivå som står i forhold til byggekostnadene, noe som i flere tilfeller har ført til at videre utvikling av tilsvarende områder har stanset opp.
 - Markedet etterspør primært fritidsboliger med mulighet for frivillig utleie. Ved å stille krav om at byggene i senterområdet skal utformes og teknisk tilrettelegges for korttidsutleie, gis området realistiske rammevilkår for videre utvikling. Samtidig ivaretas hensikten bak «varme senger»-konseptet, ettersom leilighetene kan benyttes til trygg og regelmessig utleie på frivillig basis, med nødvendige sikkerhetsmessige og tekniske forutsetninger på plass.
- Området BA6 utvides med BA5, FRB1, FRB2 og KTP

Bærekraft og miljø

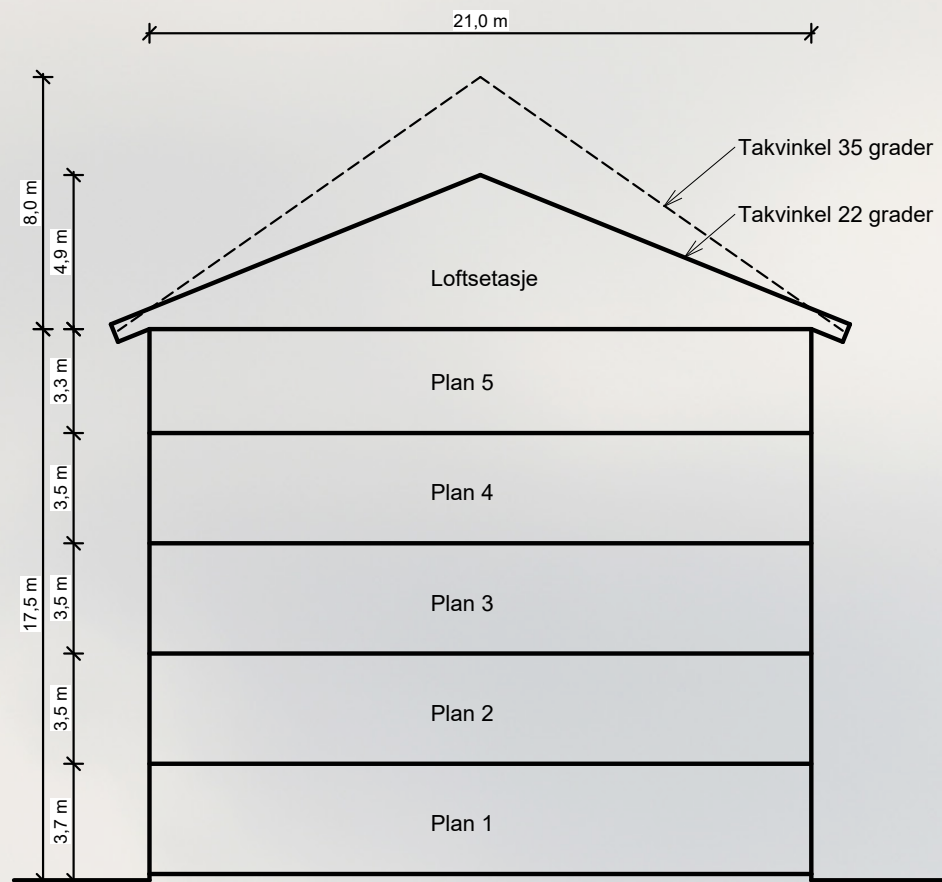
- Krav til miljøvennlige materialer, energi og avfallshåndtering videreføres
- Tilpasning til terreng og landskap for å redusere visuell dominans
- Bevaring av natur, friluftsområder og kulturminner prioriteres

Trafikkløsninger

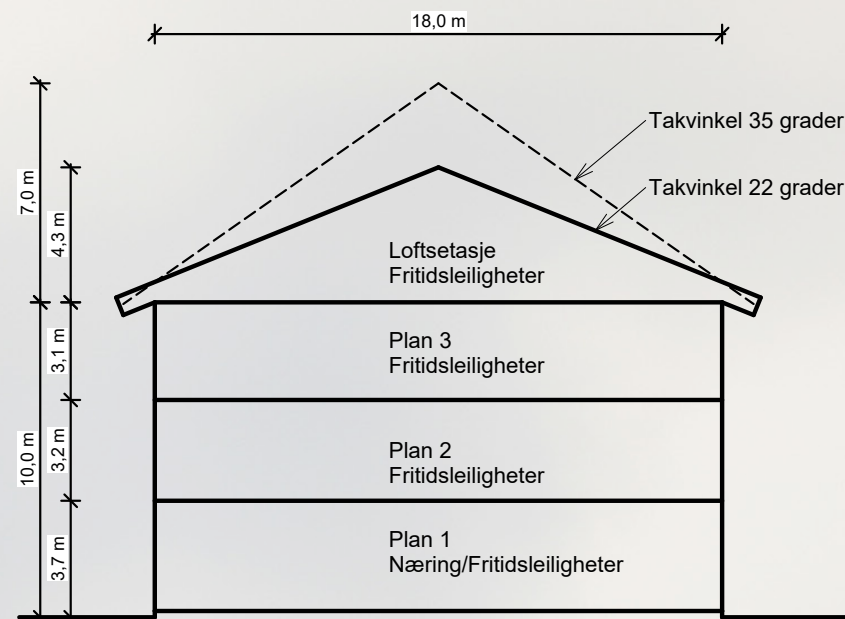
- Tett og intensiv utnyttelse med intimt landsbypreg og tilgjengelighet for myke trafikanter
- Bilfrie områder mellom bygningskroppene
- Gågatestruktur fra bunnstasjon Alpinsenter til Golfbaneområdet
- Samle servicefunksjoner og tilbud sentralt for å skape et levende kjerneområde

Aktivitet og naturopplevelser

- Sykkel: videreutvikling av eksisterende stier og kobling til Nesbyen sentrum.
- Alpint: utvidelse av alpinanlegget til Rukkedalsvegen, økt kapasitet og bedre traseer.
- Golf: styrke Nesfjellet Golf med adkomst og koblinger til kjerneområde
- Langrenn: bevare og utvide løypenett
- Fotturer og naturopplevelser: helårige stier, utsiktspunkter, stille soner og formidling av natur/kultur.



PRINSIPPSNITT HOTELL - 5 ETASJER



PRINSIPPSNITT KOMBINASJONSBYGG - 3 ETASJER

Oppdragsgiver:

Arkitekt:

Nesfjellet
Prosjektutvikling AS

Baus
ARKITEKTUR

Kontaktpersoner:

Kontaktpersoner:

Bernhard Tandberg
Tlf. 99 72 11 42
Epost: bt@nesfjellet.no

Kristian Haraldset
Tlf. 95 90 08 34
Epost: kh@baus.no

Jørgen Haraldseth
Tlf. 95 92 11 35
Epost: jh@nesfjellet.no

www.baus.no

www.nesfjellet.no