



202601, Ranten 4 - detaljreguleringsplan. Politisk behandling av planinitiativ

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	

Kommunedirektørens innstilling

I henhold plan- og bygningslovens §12-8 og §12-9 startes det reguleringsarbeid for Ranten 4 i tråd med innsendt planinitiativ.

Vedlegg

- | | |
|---|--------------------------|
| 1 | Planinitiativ 120626.pdf |
|---|--------------------------|

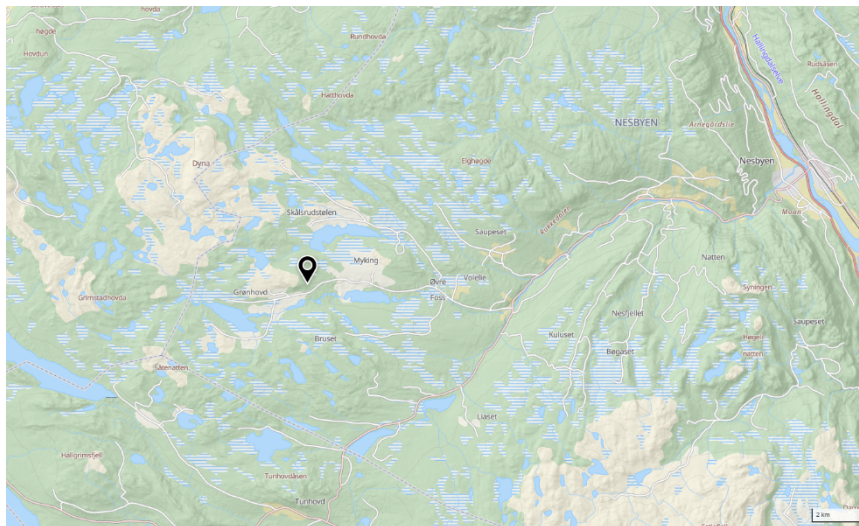
Saksopplysninger

Kommunen har mottatt planinitiativ for detaljregulering av Ranten 4 – et område som grenser til gjeldende reguleringsplan for Øvre Ranten (planid. 01201406) og reguleringsplan for Ranten 3 (planid. 01202206). Det er intensjon om å utvikle ca 15-20 nye hyttetomter med tilhørende infrastruktur. Planområde er på ca 92 daa og omfatter eiendommer gnr. 54/16 og gnr. 56/54 i Ranten.

Forslagstiller er HRP AS på vegne av tiltakshaver Nesfjellet prosjektutvikling AS v/Jørgen Haraldset. Grunneier gnr. 54/14 er Oskar Renslo. Grunneier gnr. 56/54 er Ole Johnny Moen. Planarbeidet er delvis i strid med overordnet plan. Den delen av planområdet som ligger på gnr. 54/16 har arealformål LNFR i gjeldende kommuneplan vedtatt juni 2018, planID

00201101. Resterende delen av planområdet er regulert til formål «skiløype» og formål «jordbruk og skogbruk». Det var tidligere en alpinbakke i område, men denne er ikke lenger i bruk.

Administrasjonen er kjent med at det aktuelle område brukes i noen grad til beite av dyr.



Figur 1. Oversiktskart

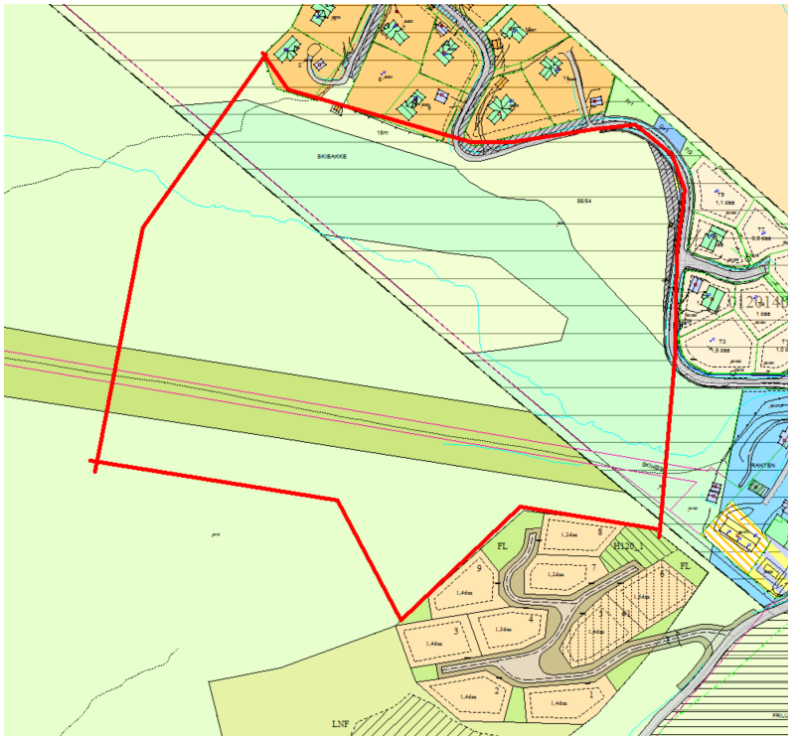


Figur 2. 3D modell av området. Kilde: planinitiativ

Siden planarbeid er delvis i strid med overordnet plan, må det utarbeides planprogram og planen behandles i hht forskrift om konsekvensutredning.

Overordnet plan:

Planområdet omfattes delvis av kommunens arealdel, planID 00201101 (eiendom gnr. 54/16) og delvis av reguleringsplan *Ranten gnr. 56 bnr. 54, 323*, planID 01200005.



Figur 3. Foreløpig planområde Ranten 4

Den delen av planområdet som ligger innenfor kommuneplan, har delvis formål LNFR, og delvis formål «idrettsanlegg» med tilhørende bestemmelser.

Delen av planområde på eiendom gnr. 56/54 er delvis regulert til formål «skiløype» og delvis formål «jordbruk og skogbruk» med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan *Ranten gnr56 bnr54, 323, planID 01200005*.

Økonomiske konsekvenser:

Administrasjonen antar at det kan være positivt for vår lokale byggenæring, og at man kan opprettholde arbeidsplasser ved slike prosjekter, og det vil slikt sett kunne ha en positiv økonomisk effekt for kommunen i sin helhet.

Planarbeidet kan ha noen negative konsekvenser for landbruksutøvere som har dyr på beite i nærliggende områder.

Miljøkonsekvenser:

Det er få registreringer av viktige naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det ble registrert Granmeis i 2010 ca 200 m i fra planområdet.

Dersom planarbeid settes i gang, skal plantiltak vurderes i hht naturmangfoldlovens §7-12.

Det aktuelle området består i hovedsak av løvskog med noen klynger av barskog. Tidligere nedfartsløyper er åpne områder. Deler av de tidligere nedfartsløypene er registrert som myr.

Vurdering:

Innenfor foreslåtte plangrense planlegges det for en utbygging med frittliggende fritidsbebyggelse der terrenget tilsier at det er egnet til formålet. Det vil utarbeides også en VAO-plan for området. Området har tilgang på strøm. Adkomsten inn til planområdet vil foregå via Rukkedalsvegen, Mykingvegen, Grønhovdvegen og Øvre Ranten som i dag betjener eksisterende hytter, hotell og leiligheter i området. Grunnen til at deler av området er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen er at det her var en familieheis med nedfarter. Forslagstiller har utarbeidet en foreløpig mulighetsskisse der en har sett på hvilke områder kan egne seg for ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Se skisse nedenfor.



Figur 4. Mulig utnyttelse innenfor plangrenser. Kilde: planinitiativ

To mindre områder er definert som myr innenfor planområdet. Det vil ikke foreslås bebyggelse eller andre tiltak i disse.

Når det gjelder utnyttingsgrad og utforming av ny bebyggelse, planlegges det for å følge bestemmelsene som er gitt i arealdelen til kommuneplan. Det vil samtidig i planarbeidet bli foretatt vurdering ift. utnyttelse, tetthet og størrelse av bebyggelse. Det blir utarbeidet 3D illustrasjoner for å visualisere volum på ny bebyggelse.

Det er ønskelig å videreføre det tradisjonelle estetiske uttrykket i område. Krav om bruk av tradisjonell skigard ved eventuell inngjerding, skjult lyskilde for utebelysning og krav om mørke avdempede jordfarger på fasader, for å oppnå et dempet estetisk uttrykk. Det blir utarbeidet terrengmodell (3D) og illustrasjoner for å visualisere hvordan bebyggelsen sammenfaller med landskapet og bygningsmiljø i området.

Områdets egnethet

Siden omsøkt området ligger utenfor areal avsatt til utbygging i kommuneplanen finnes det ikke noen føringer ift. antall tomter i området. Områdets egnethet vil derfor være styrende for reguleringsarbeidet.

Friluftsinnteresser

Det er to registrerte turveier innenfor selve planområdet. Disse vil det være viktig i planarbeidet å ta hensyn til.

Landbruksinteresser

Området som ønskes regulert til hovedformål fritidsbebyggelse har noe verdi som beiteareal. Det er også sankestier som krysser det aktuelle område. Beitedyr krysser planområdet på vei ut til beite om våren og på vei tilbake om høsten.

Beitebruksplan for Nes kommune 2019-2023 krever at beitebruk skal være et vurderingstema i alle utbyggingsplaner som befører utmark. Husdyrnæringen (bondelaget, sankelaget og saueavlslag) legges inn som høringsinstanser i alle plansaker som berører utmarksområder. Konsekvenser for utmarksbeiting skal vurderes i alle plansaker som berører utmark.

Landbruksinteresser og mulig påvirkning av beitedyr tas med som tema i planprogram som utredes i arbeid med planforslaget.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger i direkte tilknytting til eksisterende infrastruktur som veg og strøm. Det skal utarbeides en overordna VA-plan som en del av planmaterialet. VA-planen vil også drøfte håndtering av overvann og brannvannforsyning. Klimaprofilen legges til grunn for vurdering av overvannshåndtering.

Forhold av plantiltak til Ranten Hotell

Tiltakshaver har planer om å aktivt stimulere utleie av hytter i ferdigregulerte område Ranten 4 som tillegg til tilbud av hotellrom i Ranten hotell. Etter at hotellet ble seksjonert og del av leiligheter ble solgt som private fritidsboliger, kan gjenværende del av varme senger være for lite for å kunne utnytte hotellet til konferanser og liknende. Det er derfor planer om å aktivt stimulere utleie av hytter i Ranten 4 som tillegg til eksisterende hotell drift, slik at reel antall av varme senger kan økes.

Oppsummering

Kommunen har mottatt planinitiativ for oppstart planarbeid Ranten 4. Planarbeidet er delvis i strid med overordnet plan. Områdets egnethet vil være styrende for reguleringsarbeidet. Tema landbruks- og beiteinteresser skal konsekvensutredes i planprosessen. På oppstartsmøte ser man nærmere på andre aktuelle tema som bør eventuelt konsekvensutredes.

I henhold plan- og bygningslovens §12-8 og §12-9 startes det reguleringsarbeid for Ranten 4.