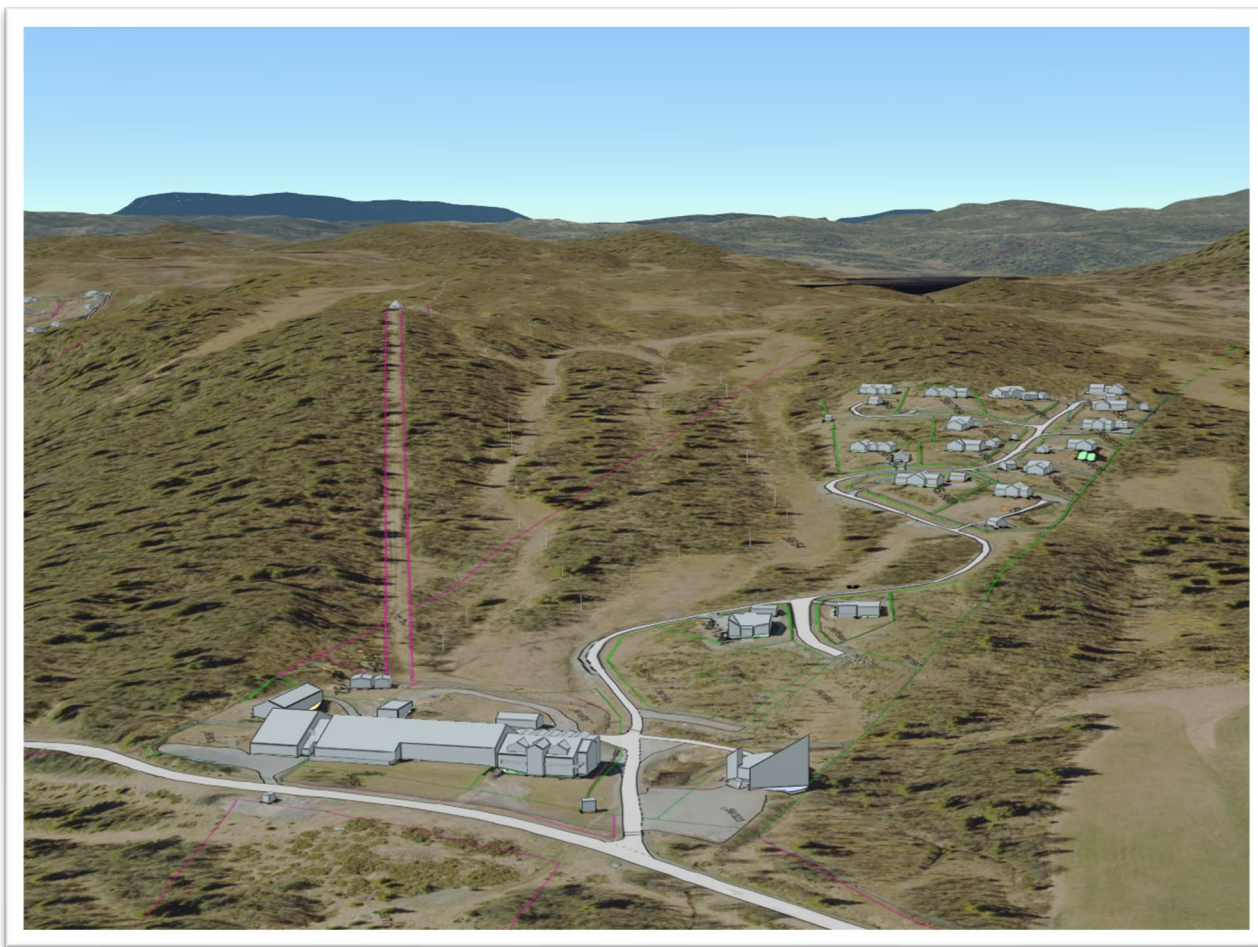


Planinitiativ

Detaljregulering Ranten 4 Nesbyen kommune

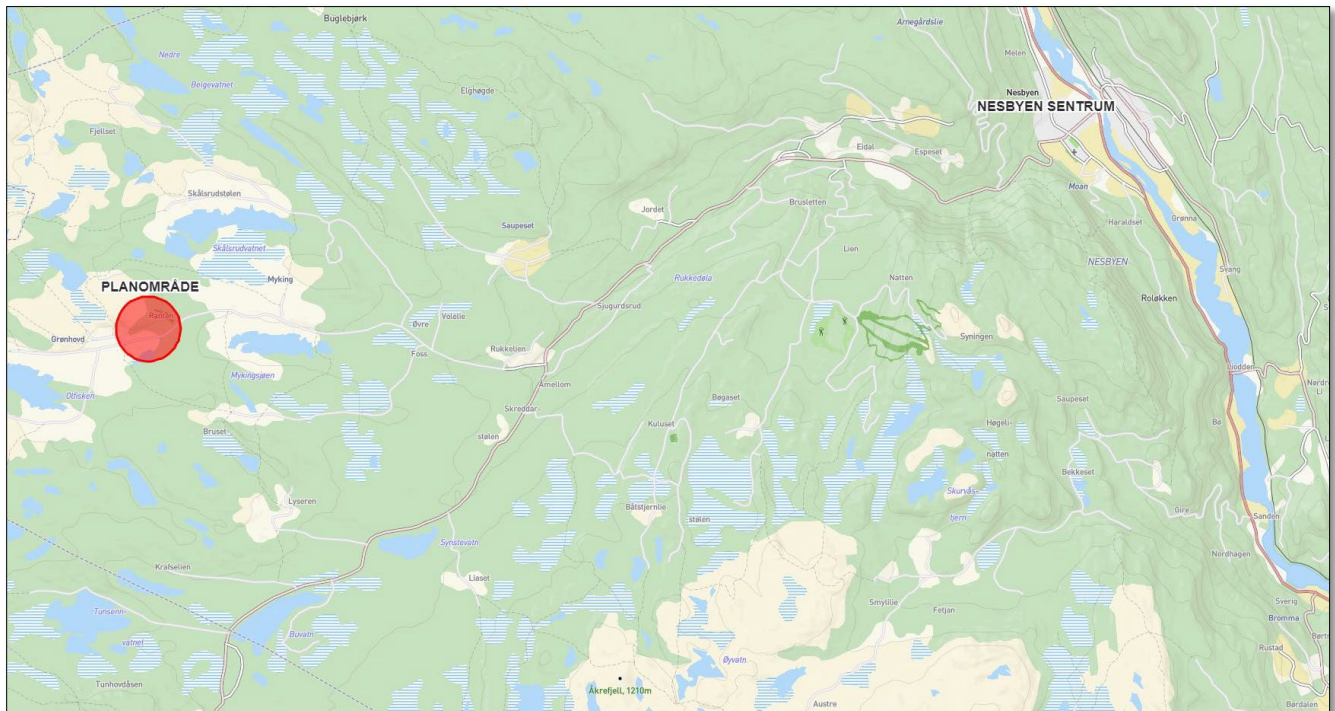


12.06.26

1 INNLEDNING

HRP AS er engasjert av Nesfjellet prosjektutvikling AS v/Jørgen Haraldset til å lage en reguleringsplan for deler av eiendommene gnr. 54 bnr. 16, gnr. 56 bnr. 54 og gnr. 54. Bnr. 152 ved Ranten i Nesbyen kommune. 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.

Planområdet er på ca. 85 daa. Forslag til planavgrensning vises på figur 2.



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

Navn: Nesfjellet utvikling AS
Kontaktperson: Jørgen Haraldset
E-post: jh@nesfjellet.no
Telefonnr: 959 21 135

Eiendomsopplysninger:

Området ligger innenfor eiendommene gnr. 54 bnr. 16, 56/54 og 54/152, nordvest for Ranten Hotell i Nesbyen kommune.

Oversikt over eiere innenfor planområdet:

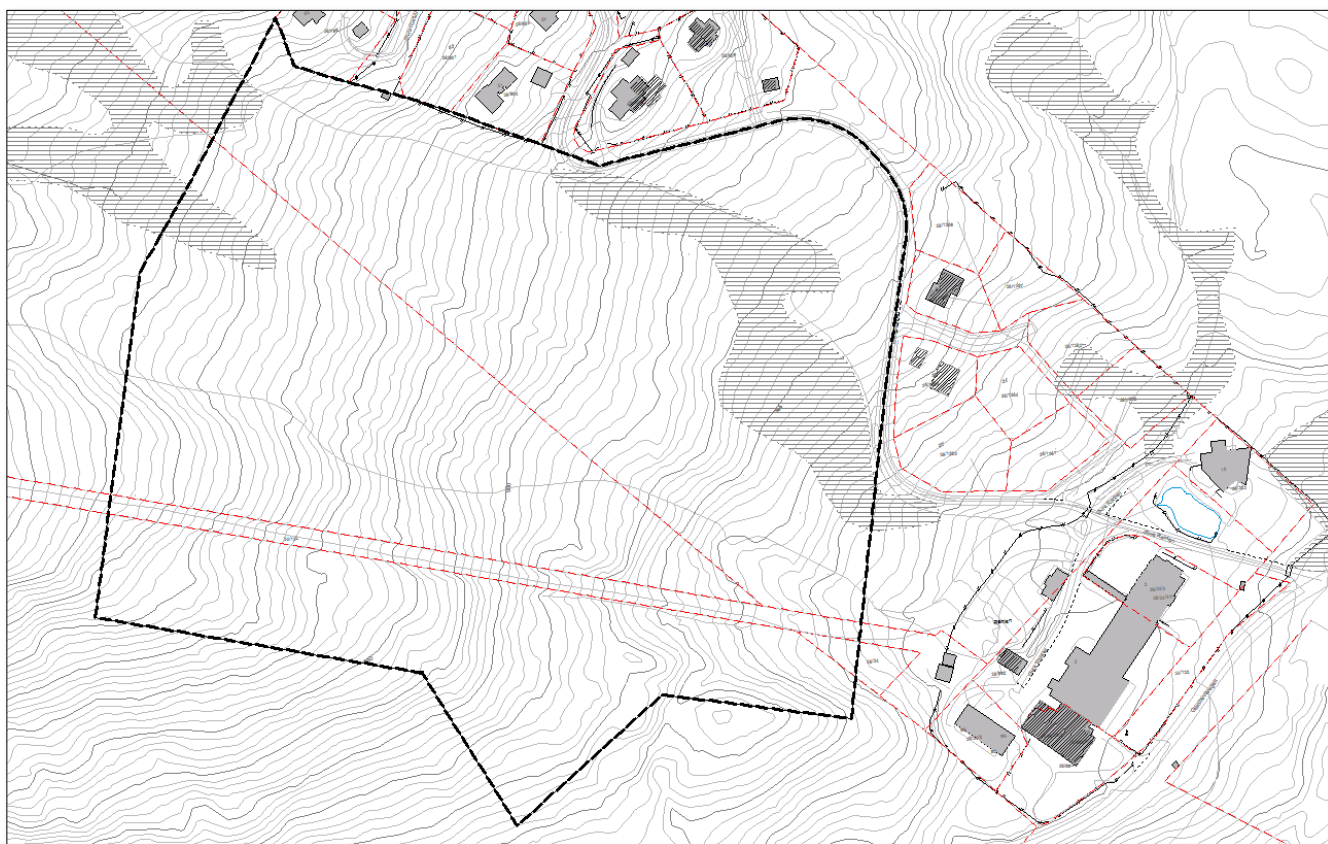
Eiendom	Navn	Adresse
54/16	Oskar Renslo	Espesetvegen 295, 3540 Nesbyen
56/54	Ole Johnny Moen	Klypevegen 50, 3540 Nesbyen
54/152	Lars Oddvar Dokken	Liavegen 33, 3540 Nesbyen
54/152	Ole Johnny Moen	Klypevegen 50, 3540 Nesbyen
54/152 Fester	Ranten Hotellbygg as	Øvre Ranten 5, 3540 Nesbyen

2 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Arbeidet går ut på å legge tilrette for utvikling av et område ovenfor Ranten hotell. Området det ønskes å regulere ligger mellom eksisterende fritidshytter og detaljreguleringsplan for Ranten 3. Innenfor omsøkte planavgrensning er det mulig å tilrettelegge for 15-20 nye fritidstomter, samt nødvendig infrastruktur. Grunnlaget for reguleringsplanarbeidet er utarbeidet mulighetsstudie for Ranten.

3 PLANOMRÅDET, OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger mellom Myking og Grønhovd i Nes Nordmark, ovenfor Ranten Hotell.



FIGUR 2: FORSLAG TIL PLANGRENSE (SORT STIPLET STREK).

Den foreslåtte planavgrensningen følger eiendomsgrensene mot fritidsbebyggelsen i øst, følger eksisterende veg i retning Ranten hotell og fortsetter til plangrensen for detaljregulering Ranten 3. Resten av plangrensen er i samsvar med utarbeidet mulighetstudie. Planområdet er på til sammen ca. 85 daa.

Omsøkte tiltak ligger i nær tilknytning til et allerede etablert område bestående av hotell, fjellkirke, samt noen mindre hytteområder, og vil være en naturlig videreutvikling av dette.

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. Det 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.

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 potensiale 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 PLANAVGRENSNING.



FIGUR 4: PERSPEKTIV SOM VISER EKSISTERENDE OG PLANLAGT NY BEBYGGELSE SETT FRA SØR.



FIGUR 5: PERSPEKTIV SOM VISER EKSISTERENDE OG PLANLAGT NY BEBYGGELSE SETT FRA ØST.

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 skogvokst li, og arealet innenfor 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

Planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Det gjøres faglige vurderinger av hvilke områder som egner 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 omkringliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

Området vurderes som godt egnet til utbygging med fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse vil fremstå som en naturlig videreutvikling av eksisterende bebygde områder i nær tilknytning til Ranten Hotell, som er et attraktivt samlingspunkt og servicesenter for hyttefolk og turister i området.



FIGUR 6: ORTOFOTO I 3D MED FORSLAG TIL PLANGRENSE (SORT STIPLET STREK).



FIGUR 7: KART SOM VISER EKSISTERENDE MYR (BLÅ SKRAVUR).

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



FIGUR 8: KART SOM VISER DYRKBAR JORD (RØD SKRAVUR).

Dyrkbar jord utredes i planarbeidet.

8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG GJELDENE REGULERINGSPLANER

Arealdelen av kommuneplan

Området er i kommuneplanen avsatt til reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, byggeområde – idrettsanlegg og LNF-område.

I kommuneplanen (planid 00201101) er deler av planområdet (ca. 15daa.) i kommunedelplanens 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.

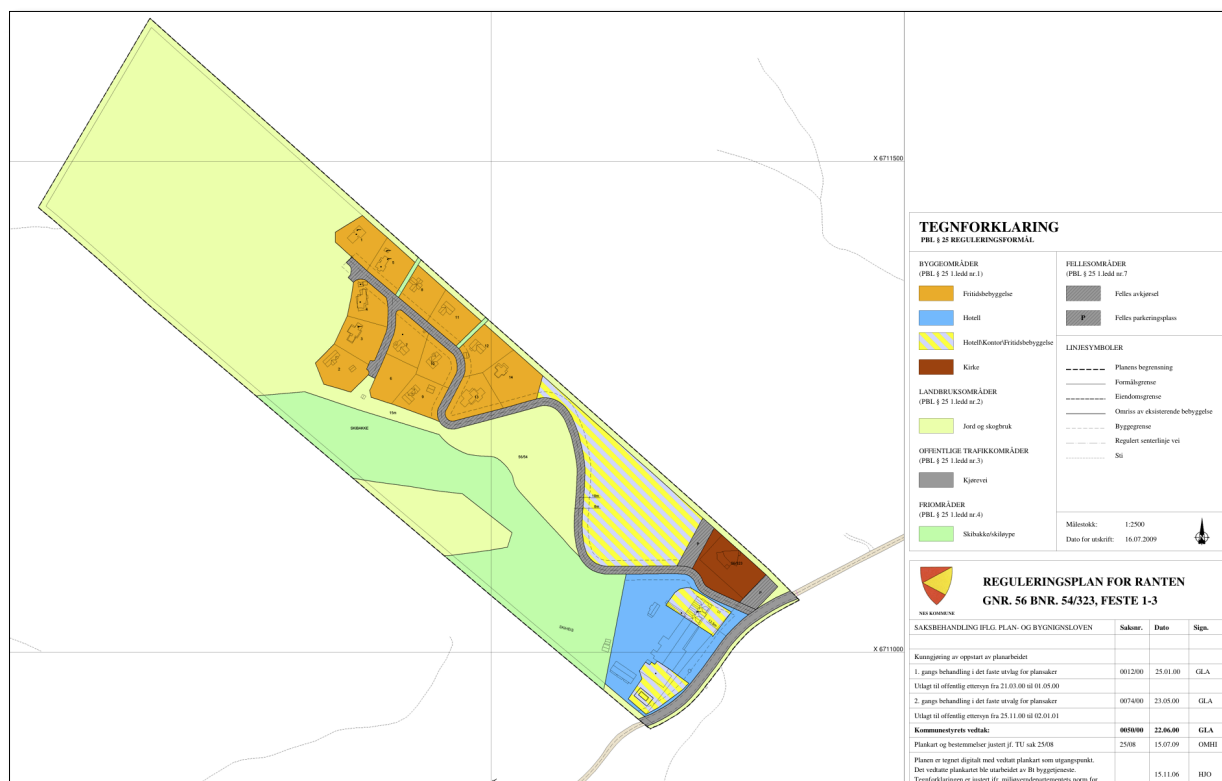
Når det gjelder den delen av omsøkt plangområde som ligger inne med hensynssone H910, som sier at planen fortsatt skal gjelde så har kommunen tidligere politisk behandlet at slike planer kan fortettes (23.03.21).

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. Utvikling av nye fritidseiendommer i områder med eksisterende bebyggelse og vegforbindelse er i tråd ambisjonene i kommunens strategiske næringsplan.



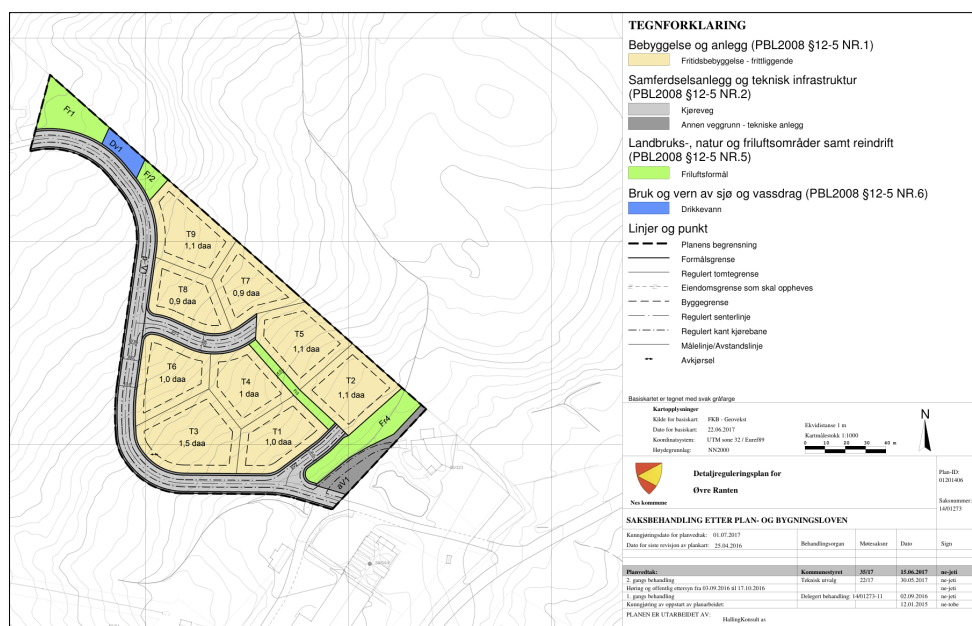
Reguleringsplaner

Omsøkt planområde overlapper gjeldende reguleringsplan for Ranten gnr. 56 bnr. 54, 323, planid 01200005, og vil erstatte den delen av eksisterende reguleringsplan.

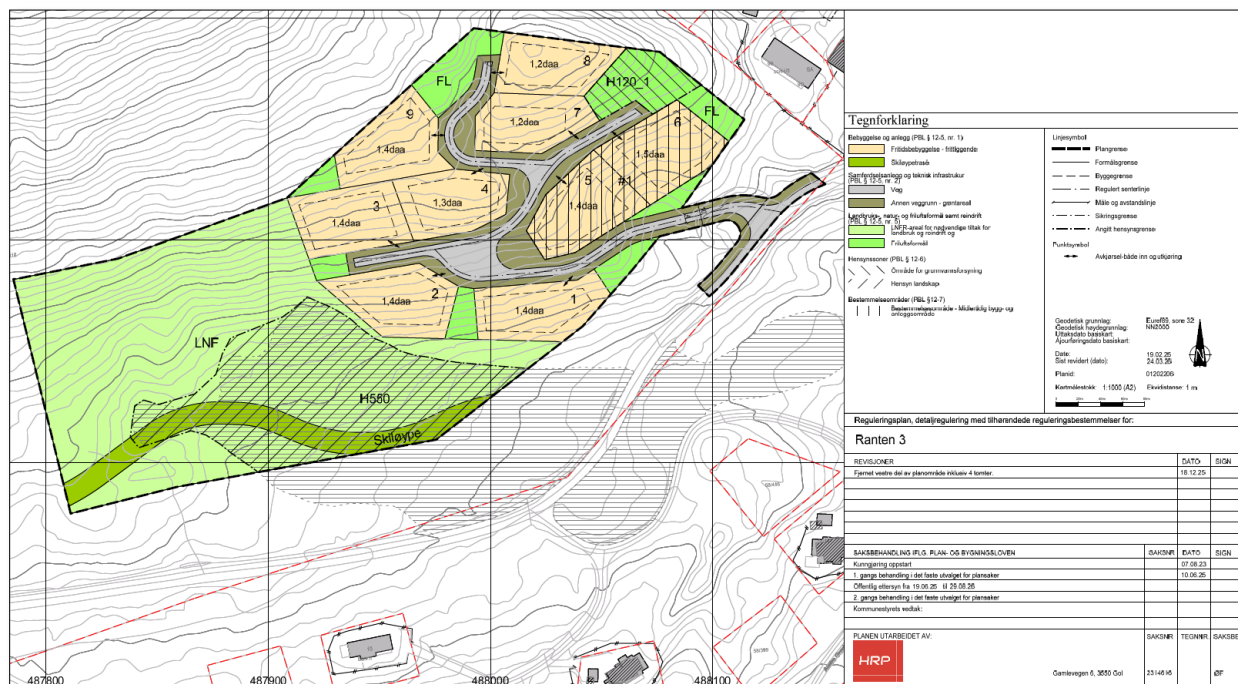


FIGUR 10: REGULERINGSPLAN FOR RANTEN GNR. 56 BNR. 54, 323.

Omsøkte planområde grenser inntil reguleringsplan for Øvre Ranten (planid. 01201406) og reguleringsplan for Ranten 3 (planid. 01202206). Sistnevnte er under kommunal behandling og forventes vedtatt før sommeren.



FIGUR 11: REGULERINGSPLAN FOR ØVRE RANTEN.



FIGUR 12: REGULERINGSPLAN FOR RANTEN 3.



FIGUR 13: OVERSIKTSKART SOM VISER DE TRE REGULERINGSPLANENE MED FORESLÅTT PLANGRENSE (SORTSTIPLET STREK).

Videreutvikling av dette området er innenfor overordnede og langsiktige retningslinjer om å benytte områder nær eksisterende bebyggelse fremfor å ta i bruk nye områder.

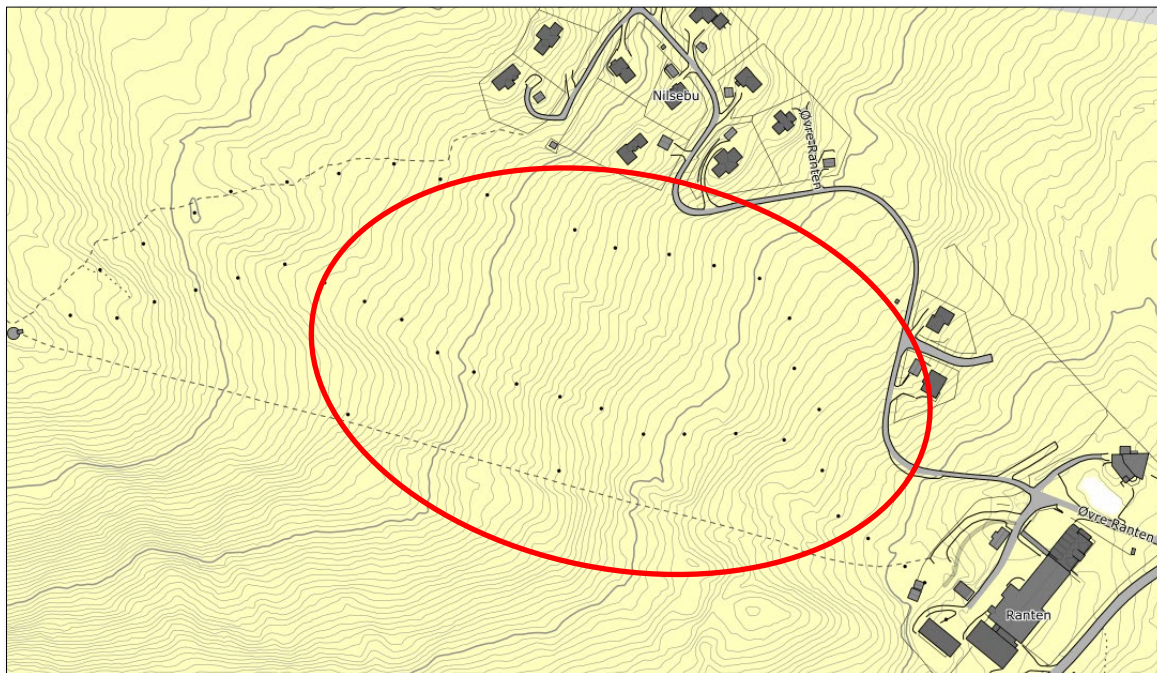
Vi ber derfor kommunen om å se på mulighetene for utvikling av området.

9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

10 SAMFUNNSSIKKERHET

Ved søk i NVE Atlas ser en at området ikke er utsatt for skredhendelser eller flom. I forhold til radon ligger området under aktsomhetsgrad moderat til lav. Det vil bli utarbeidet egen ROS analyse i forbindelse med planarbeidet.



FIGUR 14: KARTET VISER AT PLANOMRÅDET (RØD SIRKEL) LIGGER UNDER AKTSOMHETSGRAD MODERAT TIL LAV.

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
Buskerud Fylkeskommune	Utviklingsavdelingen	post@bfk.no
Statsforvalteren i Buskerud		sfospost@statsforvalteren.no
Statens vegvesen	Region sør	firmapost@vegvesen.no
Føie as	Blingsmovegen 60	hallingdal@foie.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.

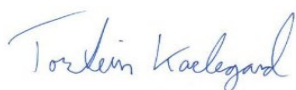
13 VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter Plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017).

Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning (i kraft 01.07.2017) §6 b) og fanges opp av kriteriene i Vedlegg I punkt 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Etter forskrift om konsekvensutredning § 13 er det krav om at forslagsstiller utarbeider planprogram for denne typer planer. Konsekvensutredningens innhold, omfang og detaljeringsgrad tilpasses den aktuelle planen og behovet for avklaringer.

Gol, 12.06.26

HRP AS avd. Gol



Torstein Kaslegard

Arealplanlegger

Tlf/Mobil 948 96 408

E-post: tk@hrpas.no