



Krødsherad kommune

PLANINITIATIV FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN

Ved ønske om oppstart av privat planarbeid skal forslagsstiller sende inn et planinitiativ som i nødvendig grad skal omtale premissene for det videre planarbeidet (jf krav i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1).

Til hjelp i dette arbeidet har Krødsherad kommune laget en mal for utforming av planinitiativ for private planforslag. Malen kan tilpasses planens omfang og kompleksitet. Det er imidlertid viktig både for framdrift, og for å unngå misforståelser i det videre planarbeidet, at forslagsstiller på et tidligst mulig stadium i planarbeidet har vurdert og beskrevet relevante forhold for planarbeid og plangjennomføring.

For at vi i kommunen skal kunne forberede oss tilstrekkelig til et oppstartsmøte, må vi få tilsendt planinitiativet seinest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte.

Mange av punktene som vi ber dere vurdere og beskrive krever planfaglig kompetanse. Krødsherad kommune krever derfor at forslagsstiller knytter til seg planfaglig kompetanse for utarbeidelse av plandokumenter og deltakelse i møter med kommunen (jf plan og bygningslovens § 12-3).

Forslag til plannavn	SORTEBERGSTRANDA
Plan-ID	3048-110
Forslagstiller Navn/telefon/epost	Tor Fretland Tlf. 958 45 212 E-post: tor@fretland@gmail.com
Gnr./bnr. (alle innenfor planområdet)	Søndre Surteberg 212/4
Fagkyndig/konsulent* Navn/telefon/epost	Prosjektleder: Grinaker Utvikling AS v/Arealplanlegger/Seniorrådgiver Knut Sterud Tlf. 90 66 70 00 E-post: post@grinaker.net Konsulent/Kvalitetssikring: Ankr Rådgivning AS v/siv.ing/Arealplanlegger Nils Kristian Raddum eller andre fagkyndige
Fakturaadresse for plangebyr Navn/adresse Organisasjonsnr./fødselsnr.	Tor Fretland, Sorteberg, 3536 Noresund
Dato for innsendt planinitiativ:	27. april 2021. Justert planinitiativ: 6. juli 2021.

*Dokumentasjon på plankompetanse hos fagkyndig konsulent vedlegges planinitiativet

1. Planens formål

- **Bakgrunn for planinitiativet:**
 - Område for fritidsbebyggelse BFR11 i Kommunedelplan Norefjell, vedtatt 18.03.2021.
 - Kun en mindre del av BFR11 aktuelt for regulering
- **Hva planen legger til rette for**
 - 10-15 tomter for fritidsbebyggelse, adkomst, avløpsløsning, annen infrastruktur/trafo, friluftsliv, hensyn vassdrag (Krøderen) m.m.
 - Antall tomter/enheter er avhengig av byggegrense mot Krøderen og mulighet for to rekker med tomter på plataet.
- **Enkle idéskisser/scenarier**
 - Vedlagt kartgrunnlag, enkel planskisse, ortofoto og wms-kart

2. Opplysninger om planområdet

- **Forslag til planavgrensning på basiskart (krav: pdf-format og SOSI-format)**
 - Se vedlagt foreløpig enkel planskisse, planutsnitt av Kommunedelplanen og wms-kart med forslag til planområde. Sosi-fil ettersendes.
- **Kort beskrivelse av området: for eksempel eksisterende bygningsmasse, strøkskarakter, landskap/blågrønne strukturer**
 - Området består av blandingskog, tidligere beitemark og mindre del på område som ble dyrket opp for 45 år siden. Deler av område har moreneavsetninger i form sand/grus som kan være gunstig for infiltrasjon.
 - Bebyggelse består av en fradelt tomt 212/61 med fritidsbebyggelse og egen enkel og bratt adkomstvei hvor eier av fradelt tomt har vegrett.
 - Egen bebyggelse, pumpehus og brygge nord for aktuelt byggeområde.
 - Rester av gammel dampskipsbrygge i den nordre delen av aktuelt planområde.
 - Høgspenntrase tvers gjennom planområde som gir gode muligheter for etablering av ny trafo sentralt i planområdet.
 - Landskap: Markert plata med bakenforliggende område med svak helling er mest aktuelt for utbygging. Området ligger 12-15 m over Krøderen. Bratt område ned mot Krøderen innenfor 30-40 m ned mot Krøderen. Mindre helende område mellom mindre veg/mindre bekk og naboeiendommen Solvik 212/14 vil bli vurdert for noen tomter.
 - Blå grønn struktur: Strandsonen langs Krøderen sikres for friluftsliv. To mindre bekker sikres med byggegrense i forhold til naturmangfold og evt. flomfare. Bekkene har helt begrenset vannføring i en normalsommer, men kan få stor vannføring i perioder med konsentrert og mye nedbør.
- **Redegjør for eventuelle eksisterende kartlegginger av området, som for eksempel: friluftsliv, kulturminner, naturverdier, grunnforhold, trafikk m.m.**

Friluftssinteresser: Ingen friluftssinteresser av betydning i området, men strandsonen er og vil bli tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Kulturminner: Ingen registrerte kulturminner i databasen: Askeladden.

Naturmangfold: Ingen viktige naturtypeområder er registrert i Naturbasen.

Geologi/grunnforhold: Moreneavsetninger med en god del silt. Mindre område har mer sand og grus og vil bli vurdert som mulig område for avløp/infiltrasjon.

Trafikk: Ubetydelig med trafikk langs Ringnesvegen

Adkomst: Flere alternativer er vurdert. Egen eksisterende adkomst fra Ringnesvegen til fradelt tomt 212/61. Denne veien er mest aktuell for adkomst med noen utbedringer.

3. Innhold i planforslaget

- **Forslag til reguleringsformål innenfor planområdet**
 - Areal for bygg og anlegg, teknisk infrastruktur (veg, VA m.m.), trafostasjon, friluftsliv, evt. båtbrøyge og mindre badestrand m.m.
- **Planlagt bebyggelse, infrastruktur og andre tiltak**
 - 10-15 tomter for fritidsbebyggelse
 - Ønske om to rekker med bebyggelse i den nordre delen
 - Utforming av bebyggelse fastsettes etter nærmere drøfting med Krødsherad kommune
 - Bygg bør legges på tvers av kotene av hensyn til utfordring med sterke fallvinder fra Norefjell (fra vest)
- **Utbyggingsvolum og byggehøyder**
 - Utforming av bebyggelse fastsettes etter nærmere drøfting med Krødsherad kommune
 - Trolig bygg for fritidsbolig på inntil 120 m². Trolig BYA=20-25 %. Mønehøgde: Trolig maks 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- **Funksjonelle og miljømessige kvaliteter**
 - Viktige at den ytterste rekka med tomter kan trekkes ut på plataået for å sikre utsikt, nærhet til Krøderen og bidra med noen tomter med stor attraksjonsverdi uten at dette forringer landskapet.

4. Virkninger av planlagte tiltak

Relevante forhold som kan påvirkes (negativt og positivt) ved plangjennomføring.

Virknninger for:

- **Landskap og omgivelse**
 - **Innenfor planområdet:** Aktuelt område for bebyggelse og anlegg vil ikke bli nevneverdig eksponert i nærområdet. Begrensede negative konsekvenser gjennom god landskapstilpasning av tomter og bebyggelse og riktig valg av bygningsutforming og farge. Forholdet til strandsonen og naboer må avklares.
 - **Utenfor planområdet:** Ingen fjerneksponering. Ubetydelige negative konsekvenser.
- **Naturmangfold**
 - **Innenfor planområdet:** Ingen sårbare arter eller viktige naturtyper registrert i databaser. Ingen negativ konsekvens.
 - **Utenfor planområdet:** Ingen viktige naturtyper registrert i nærområdet. Avklart gjennom KU i overordnet plan. Ingen negativ konsekvens.
- **Naturressurser (jord, skog, mineralressurser, drikkevann m.m.)**
 - **Innenfor planområdet:** Ubetydelig negative konsekvenser for jord- og skog. Mesteparten av området består hovedsakelig av blandingsskog. Positivt med område med sand/grusforekomst i forhold til infiltrasjonsmulighet som går litt inn på dyrket mark (eng). Jordet ble dyrket opp for 45 år siden og består av dårlig sandjord. Drikkevann må baseres på dypvannsboring, som erfaringsmessig må være på minst 60-70 m dyp (Under Krøderen).
- **Kulturmiljøer og kulturminner**
 - **Innenfor planområdet:** Ingen kjente kulturminner i området. Området avklares gjennom egen registrering av kulturminnemyndighetene.
 - **Utenfor planområdet:** Ingen kjente kulturminner eller kulturvernmiljøer i nærområdet som vil bli berørt av tiltaket.

- **Trafikkforhold**
Innenfor planområdet: Dagens adkomst til utskilt tomt 212/61 er mest aktuell som framtidig adkomst etter noen utbedringer. Adkomst sikrer god frisikt. Ingen negative konsekvenser for trafikkbildet.
Utenfor planområdet: Planlagt tiltak vil ikke gi noen negative konsekvenser for trafikksituasjonen i nærområdet.
- **Friluftsliv**
Innenfor planområdet: Området, som er aktuelt for utbygging, er ikke benyttet til friluftsliv i dag. Ingen negative konsekvenser for friluftslivet, snarere tvert imot. Adkomstvei og aktuell tursti kan gjøre strandområdet langs Krøderen mer tilgjengelig. Aktuelt med enkel tilrettelegging for mindre badestrand og evt. brygge for småbåter i området hvor det er lagt opp steinterskler som skjerming for bølger. Lokaliteten for gammel damskipskai vil bli vurdert som evt. ny brygge, men vil være utsatt for isgang og uvær.
Utenfor planområdet: Ingen negative konsekvenser for friluftsliv i nærområdet. Strandsonen vil fortsatt være tilgjengelig for allmennheten.
- **Vannmiljø og hydrologiske forhold**
Innenfor planområdet: Mindre bekker sikres gjennom byggegrense av hensyn til naturmangfold, kantvegetasjon og flom, selv om disse har svært begrenset vannføring i en normalsommer. Strandsonen mot Krøderen sikres. Tiltaket vil ikke virke negativt inn på vannmiljø.
Utenfor planområdet: Ingen negative konsekvenser er avdekket så langt.
- **Bærekraft:**
Tiltaket vil bli planlagt med sikte bærekraftig arealutvikling.

Beskrivelse av virkninger *innenfor* planområdet og virkninger *utenfor* planområdet

Samfunnsmessige virkninger, for eksempel for:

- **Samfunnssikkerhet og beredskap**
 - **Innenfor planområdet:** Dette avklares gjennom egen ROS-analyse. Ingen negative konsekvenser er så langt avdekket. Flomsimulering bør gjennomføres for mindre bekker av hensyn til bebyggelse og andre tekniske anlegg. Nærhet til sentrum med nødetater er gunstig i forhold til sikkerhet og beredskap.
 - **Utenfor planområdet:** Ingen negative konsekvenser avdekket så langt.
- **Teknisk infrastruktur, herunder overvann**
Innenfor planområdet: Høgspenntrase gjennom aktuelt byggeområdet bidrar til enkel etablering av trafo. Flom og overvatsproblematikk vil bli avklart gjennom ROS-analyse og flomsimulering. Svært liten vannføring i to mindre bekker vil trolig ikke innebære noen negativ konsekvens for overvattshandtering og evt. flomfare ved store og konsentrerte nedbørmengder som en kan forvente i framtida. Dette sikres gjennom byggegrense mot bekkene og riktig dimensjonering av stikkrenner ved kryssing av bekker med veg.
Utenfor planområdet: Ingen negative konsekvenser. Området drenerer ned til Krøderen, og vil ikke berøre andre eiendommer i nedslagsfeltet med unntak av fradelt tomt 212/61. Ved evt. utbygging av arealet overfor fradelt tomt 212/61 må en sikre tilfredsstillende stikkrenner og overvannshåndtering overfor denne tomten.
- **Sosial infrastruktur (skole/barnehage/helse/kulturtilbud m.m.)**
Innenfor planområdet: Ingen negativ konsekvens.
Utenfor planområdet: Ingen negativ konsekvens. Positiv konsekvens for å styrke markedet for fritids- og kulturtilbud i kommunen.
- **Barn og unges interesser**
Innenfor planområdet: Barn og unges interesser vil bli ivaretatt med enkelt tilgang til strandsonen og friluftsliv i nærområdet.
Utenfor planområdet: Tiltaket vil ikke komme i konflikt med barn og unges interesser.

- **Støy**
Innenfor planområdet: Tiltaket vil ikke innebære noen konsekvens i forhold til støy.
Utenfor planområdet: Tiltaket vil ikke innebære noen konsekvens i forhold til støy i nærområdet.

Vurderingene oppsummeres i en konkluderende kommentar, med beskrivelse av hvilke tilpasninger som tenkes gjennomført for å ivareta viktige hensyn og/eller avbøte negative virkninger av tiltak.

5. Forholdet til øvrige planer og retningslinjer

Redegjør for hvordan planinitiativet er vurdert opp mot øvrige planer og føringer.

Nasjonale føringer (nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer m.m.)

- Vi kan ikke se at planlagt tiltak vil komme i konflikt med regionale eller nasjonale føringer. Nasjonal forventning til regional og kommunal planlegging vil bli lagt til grunn. Området vil ikke bli berørt av regional plan for Norefjell - Reinsjøfjell.

Det vil bli tatt utgangspunkt i følgende dokumenter:

- Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventning til kommunal arealplanlegging 2019-2020
- NVES veileder 2/2017 Flaum- og skredfare i arealplaner
- NVEs kartbaserte sjekklister-NVE-tema
- NVEs karttjenester om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg
- NVEs informasjon om overvann
- Miljødirektoratets overvannsveileder

Tematiske planer/verneplaner:

- Tiltaket berører ikke verneplaner, men unntak av Verneplan 1 for Norefjell og omegn 1973. Varig vern av vassdrag på Norefjell omfatter i utgangspunkt kun vern mot vassdragsutbygging.

Regionale planer og retningslinjer:

Tiltaket vil bli vurdert i forhold til regionale planer og retningslinjer, bl.a:

- Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018-2035
- Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling i Buskerud 2017-2027
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2016-2021

Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel: arealformål, eventuelle hensynssoner, blågrønne strukturer m.m.:

- Området er del av område for bygg og anlegg, B35 i Kommunedelplanen for Krødsherad 2019-2032.
- Tiltaket er i tråd med Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2032 og Kommunal planstrategi 2020-2024.

Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet:

- Det er ingen reguleringsplaner i nærområdet

Pågående planarbeid/Oppsummering:

- Det er ingen nasjonale eller regionale verdier i området som er til hinder for planlagte tiltak

6. Varsling, samarbeid og medvirkning

- Hvilke offentlige instanser tenkes varslet ved varsel om oppstart av planarbeid

- Fylkesmannen i Viken, Viken fylkeskommune, NVE, Krødsherad kommune og andre regionale og kommunale instanser som kommunen stiller krav om.
- **Redegjør kort for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.**
 - Varslingsbrev til offentlige instanser og andre naboer
- **Ønskes det parallell plan- og byggesaksbehandling (jf. Pbl. § 12-15)**
 - Dette avklares på oppstartsmøtet.

7. Konsekvensutredning

- Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.
 - Vi kan ikke se at dette omfattes av forskrift om konsekvensanalyse. Planen er verken kommunedelplanens arealdel, regional plan kommunedelplan eller områderegeringsplan. Jfr. KU-forskriften §6.
- **Dersom forslagstiller anser at planen ikke utløser plikt til konsekvensutredning, skal dette begrunnes.**
 - Området berører ikke nasjonal eller regionale interesser. Området er utredet for KU i tilknytning til prosessen med Kommuneplanen for Krødsherad, Arealdelen.

Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart:

- Avklaring av byggegrense mot Krøderen i forhold til attraktive tomter, landskap, friluftsliv, vannforvaltning m.m.
- Antall tomter/Antall enheter i området
- Bruk av mindre del av dårlig dyrket mark for adkomst og infiltrasjonsanlegg

Brandbu 6. juli 2021

GRINAKER UTVIKLING AS

Knut Sterud

Arealplanlegger/Seniorrådgiver