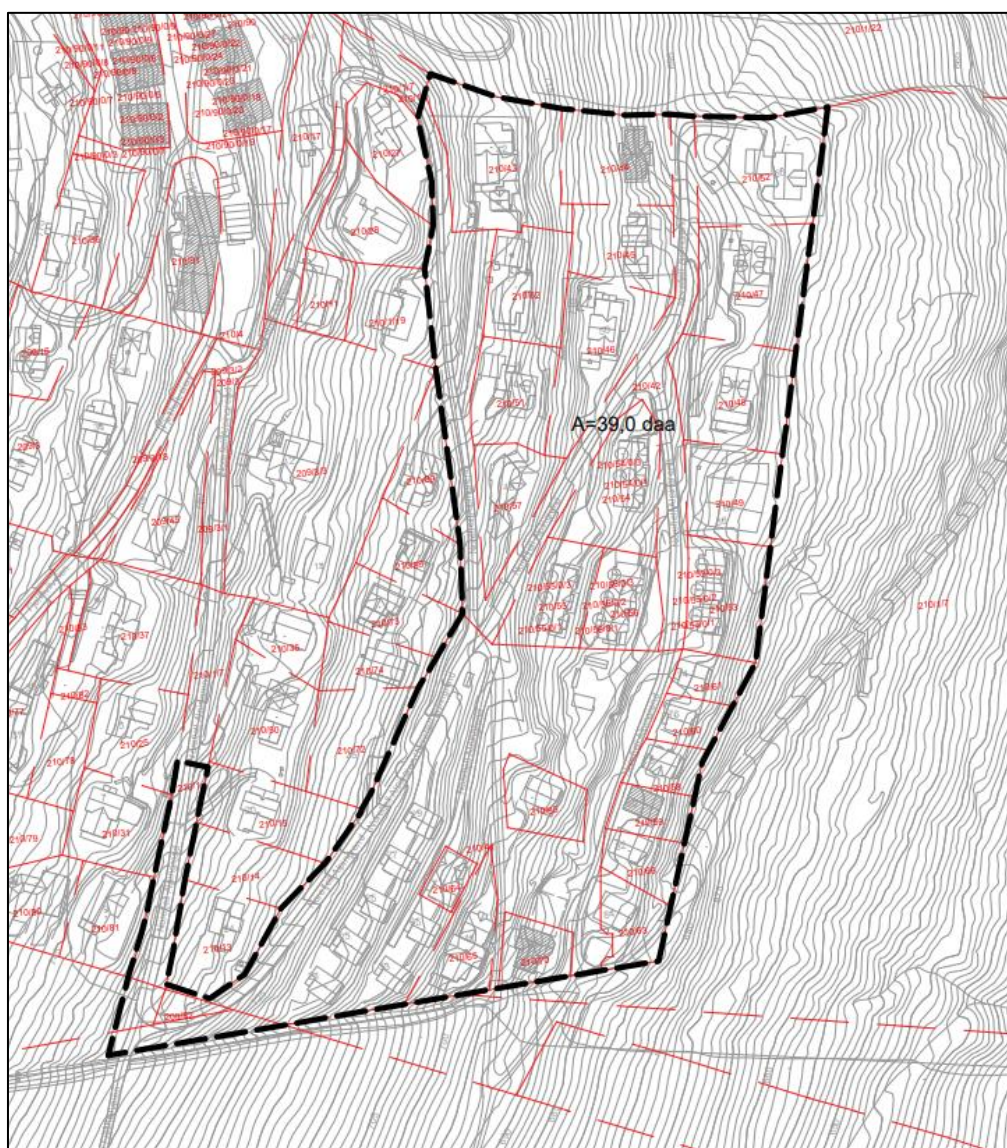


KRØDSHERAD KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE 16.06.2022

DETALJREGULERINGSPLAN FOR NOREFJELL ALPINGREND

PLAN ID: 3046-109



Figur 1: Plangrense for Norefjell Alpingrend.

Innhold

1.	INNLEDNING	5
1.1.	BAKGRUNN	5
1.2.	MEDVIRKNING	5
1.3.	PLANPROSESS	5
1.4.	UTBYGGINGSAVTALER	6
1.5.	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	6
2.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
2.1.	NASJONALE FØRINGER	7
2.2.	REGIONALE FØRINGER.....	8
2.3.	KOMMUNALE FØRINGER.....	9
2.4.	REGULERINGSPLANER I OMRÅDET	9
3.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
3.1.	BELIGGENHET	10
3.2.	AVGRENSNING OG STØRRELSE	11
3.3.	EIENDOMSFORHOLD	11
3.4.	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE OMRÅDER	12
3.5.	STEDETS KARAKTER	12
3.6.	LANDSKAP.....	12
3.6.1.	TOPOGRAFI OG LANDSKAP	12
3.6.2.	SOL- OG UTSIKTSFORHOLD	14
3.6.3.	LOKALKLIMA	14
3.7.	ARKEOLOGISK REGISTRERING.....	14
3.8.	NATURVERDIER	14
3.9.	REKREASJONSVERDIER	16
3.10.	TRAFIKKFORHOLD.....	17
3.10.1.	KJØREADKOMST	17
3.10.2.	VEGSYSTEM	17
3.10.3.	TRAFIKKMENGDE.....	18
3.10.4.	ULYKKESITUASJON.....	18
3.10.5.	TRAFIKKSIKKERHET FOR MYKE TRAFIKANTER.....	19
3.10.6.	KOLLEKTIVTILBUD	19
3.11.	BARNES INTERESSER.....	19
3.12.	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	19
3.13.	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	19

3.14.	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	19
3.14.1.	VANN OG AVLØP	19
3.15.	GRUNNFORHOLD.....	20
3.15.1.	LEDNINGER	20
3.15.2.	RASFARE	20
3.16.	LUFTFORURENSING	21
3.17.	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	21
3.18.	NÆRING	21
4.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	22
4.1.	PLANLAGT AREALBRUK.....	22
4.2.	REGULERINGSPLANFORMÅL.....	24
4.3.	AREALREGNSKAP	25
4.4.	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	25
4.4.1.	Estetikk på bygnings-, område og landskapsnivå.....	25
4.4.2.	Terrengbehandling	28
4.4.3.	Utnyttingsgrad	28
4.4.4.	Høyde og takform.....	29
4.5.	STØY	29
4.6.	BOMILJØ/ BOKVALITET	29
4.7.	PARKERING OG ADKOMST	29
4.8.	VEGSYSTEM	30
4.9.	PLANLAGT OFFENTLIGE ANLEGG	30
4.10.	UTEOPPHOLDSAREAL	30
4.11.	KULTURMINNER	31
4.12.	PLAN FOR VANN- OG AVLØP	31
4.13.	PLAN FOR RENOVASJON	32
4.14.	AVBØTENDE TILTAK FOR ROS – ANALYSE	32
4.15.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	33
5.	VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	33
5.1.	OVERORDNEDE PLANER	33
5.2.	LANDSKAP.....	34
5.3.	HENSYN TIL VANNMILJØ.....	34
5.4.	EKSPONERING / FJERNVIRKNING.....	34
5.5.	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ.....	34
5.6.	FORHOLDET TIL NATURMANGFOLDLOVENS KAPITTEL II	34

5.7.	REKREASJONSINTERESSER	36
5.8.	UTEOMRÅDER	36
5.9.	TRAFIKKFORHOLD	36
5.10.	BARNES INTERESSER	36
5.11.	UNIVERSELL UTFORMING	36
5.12.	RISIKO OG SÅRBARHET	37
5.13.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	37
5.14.	AVVEINING AV VIRKNINGER	37
6.	INNSPILL	37
7.	VEDLEGG	42

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

MjøsPlan AS er engasjert som plankonsulent for å fremme privat detaljreguleringsplan på vegne av forslagstiller Eirik Wraal.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av fritidsbebyggelse med inntil 6 nye fritidsenheter på en del av gnr/bnr 210/41. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan Norefjell 2021-2037. I saksfremlegget (Arkivsaknr: 18/1156) ble det satt krav om utarbeiding av ny reguleringsplan før tiltak kan gjennomføres i dette området. Planforslaget vil overlappe og erstatte detaljreguleringsplan for Høgli-Ødegård, PlanID-3046-31, vedtatt 02.06.2005. Alle utbygde eiendommer innlemmes i avgrensningen for å få en oppdatert og helhetlig plan over området. Området er allerede etablert med infrastruktur og fritidsboliger.

Nytt planforslag for området startet i 2018. 26.02.2019 mottok Krødsherad kommune komplett planleveranse for detaljregulering av Norefjell Alpingrend. Planforslaget gjaldt da oppføring av leilighetsbygg. Rådmannen anbefalte formannskapet å fatte vedtak om å legge planen ut til offentlig ettersyn. 14.03.2019 besluttet formannskapet å ikke legge ut planen til offentlig ettersyn, siden det ikke var tatt tilstrekkelig høyde for næringsbebyggelse i planforslaget. Planen ble ikke vedtatt i påvente av endring av formål i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet har nå startet på nytt med ønske om å legge til rette for fritidsbebyggelse. I forbindelse med planarbeidet i 2018 ble det utført flere undersøkelser, slik som skredvurderinger og overvannsberegninger, som kan brukes i det nye planforslaget.

1.2. MEDVIRKNING

Medvirkning i planprosessen skjer gjennom vanlig rutine ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette. Naboer er varslet via brev og vanlige høringsinstanser via e-post j.fr. adresseliste. Varsling er også kunngjort i Bygdeposten og kommunens nettside. Merknadsfrist ble satt til 01.09.2021.

Det er mottatt 7 merknader. Sammendrag og kommentarer er beskrevet i kapittel 6.

1.3. PLANPROSESS

Oversendelse av planforslag fra forslagstiller – Medio november 2021

1.gangs behandling: Formannskap mars 2022.

Offentlig ettersyn: mars - april 2022.

2.gangs behandling: mai/juni 2022

Egengodkjenning: Medio juni 2022.

Etter godkjenning er det 3 ukers klagefrist på vedtaket.

1.4. UTBYGGINGSAVTALER

Varsel om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale er kunngjort sammen med planoppstart. finansiering av eventuell felles infrastruktur skal avklares gjennom utbyggingsavtale.

1.5. KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Det vurderes at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket det skal planlegges for ligger i et eksisterende fritidsboligfelt. Det er ingen forventede virkninger som kan følge av bruk av naturressurser. Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene. Konsekvenser fra tidligere planarbeid sammenstilles og suppleres i planprosessen, og tas inn i planbeskrivelsen.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. NASJONALE FØRINGER

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

Plan- og bygningsloven sier at regjeringen skal utarbeide nasjonale forventninger til planleggingen hvert 4. år. Gjeldende forventningsdokument er vedtatt 14. mai 2019. Når det gjelder utviklingen av by- og tettsteder, åker forventningsdokumentet bl.a på følgende:

- Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging.
- Kommunene skal tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet.
- Kommunene skal sikre trygge og helsefremmede bo- og oppvekstmiljøer.
- Kommunene skal legge til rette for fysisk aktivitet, bl.a ved å sikre sammenhengende grønne strukturer og nær tilgang til områder ved lek, rekreasjon, idrett og nærfriluftsliv.
- Kommunene skal legge prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser.

2018 – Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014):

Hensikten med retningslinjen er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstsvilkår er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Oppvekstmiljøet skal ha det fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:

- Vassdragsbelte, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse,
- Andre deler av nedbørsfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verdi.

2.2. REGIONALE FØRINGER

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035:

Planen skal legge til rette for at innbyggerne, næringsliv og tilreisende opplever levende byer og tettsteder hvor det tilrettelegges for gode boligområder, næringsliv, handel og servicefunksjoner, arbeidsplasser og opplevelser. Gjennom å prioritere økt sykkel og gange, og tilgang til frilufts- og grøntarealer skal den fremme helse og trivsel.

Hovedmålene er byer og tettsteder med gode levekår, reduserte klimagassutslipp og mindre transportbehov. Fortetting og transformasjon, lokalisering etter ABC-prinsippet, tilrettelegging for sykkel og gange og styrking av kollektivtilbudet i og mellom byene er viktige virkemiddel for å nå målene.

Planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450):

Veilederen ønsker å tilrettelegge for at kvaliteten på fritidsbebyggelsen kan forbedres og konfliktnivået tilknyttet utviklingen minimeres. Den skal også sikre nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø.

Kulturminnekompasset: Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027:

Planen skal sikre godt vern og bærekraftig bruk av fylkets kulturminner og kulturmiljøer. Kulturkompasset har fokus utviklingspotensialet ved fylkets kulturarv og vern gjennom bruk. Kulturarven skal brukes som ressurs for samfunnsutviklingen.

Regional plan for universell utforming – Buskerud mot 2025.

Planen skal bidra til reel og likeverdige deltakelse i Buskerudsamfunnet for alle, og den skal legges til grunn for all offentlig virksomhet og planlegging i fylket.

Hovedmål for bygg og anlegg er:

- Universell utforming skal være et integrert prinsipp i alle nye utbyggingsprosjekter.
- Eksisterende publikumsbygg /-anlegg skal oppgraderes slik at hovedløsningen tilfredstiller kravet til universell utforming.
- Det skal stimuleres til universell utforming av nye og eksisterende boliger.

Hovedmål for uteområder / friluftsområder er:

- Alle skal ha mulighet til å drive et aktivt friluftsliv i sitt nærmiljø.
- Parker, torg og gågater i byene og tettstedene skal ha universell utforming.

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 (2022-2027).

Denne regionale vannforvaltningsplanen er et viktig verktøy for bærekraftig bruk og beskyttelse av våre vannressurser.

2.3. KOMMUNALE FØRINGER

Gjeldende plan for planområdet er kommunedelplan for Norefjell 2021-2037. Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse (BFR2). Tomteområdet som ønskes utbygd har tidligere vært avsatt til næringsformål. Norefjell Alpingrend er ikke del av utviklingsområdet «#2 Norefjellbyen».



Figur 2: Utsnitt fra plankart - Kommunedelplan Norefjell 2021-2037. Planområdet er del av BFR2.

2.4. REGULERINGSPLANER I OMRÅDET

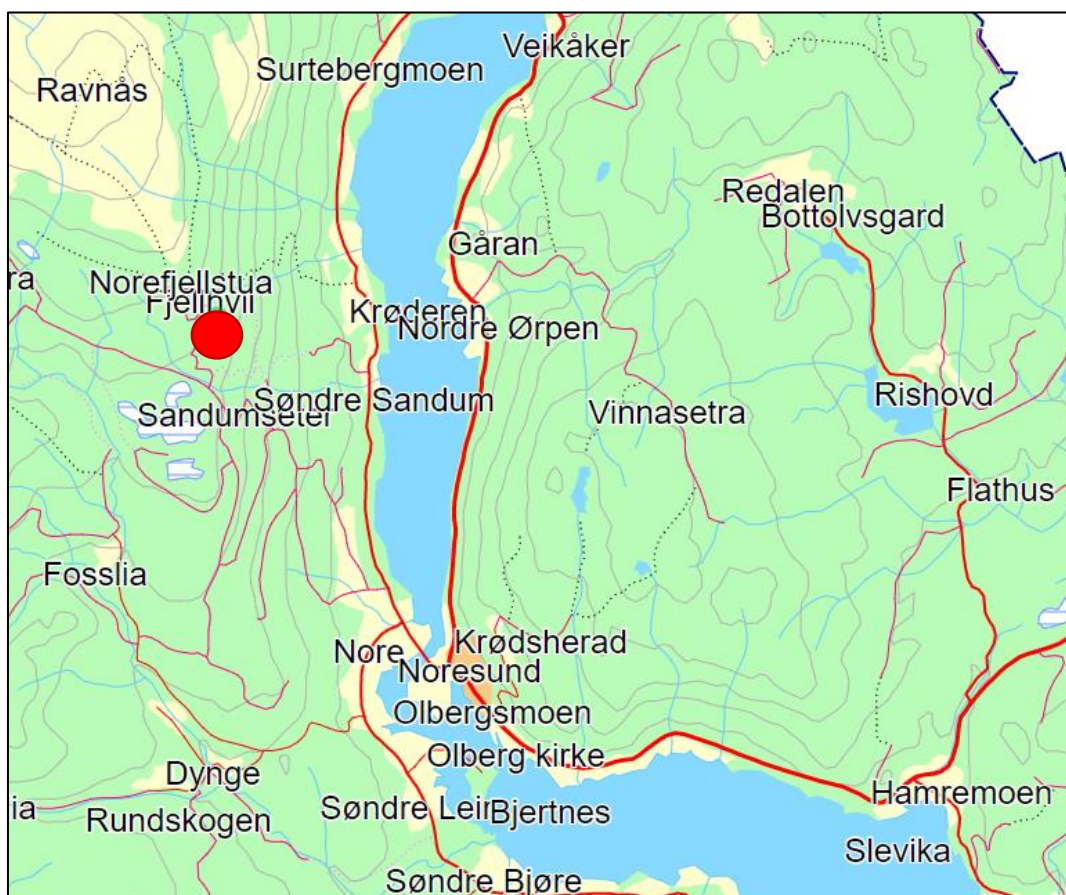
Planforslaget vil erstatte reguleringsplan for Høgli-Ødegård - 2005.

Det nye planforslaget vil grense til reguleringsplan for Fjellhvil - 2017 og Smørøyet - 2014.

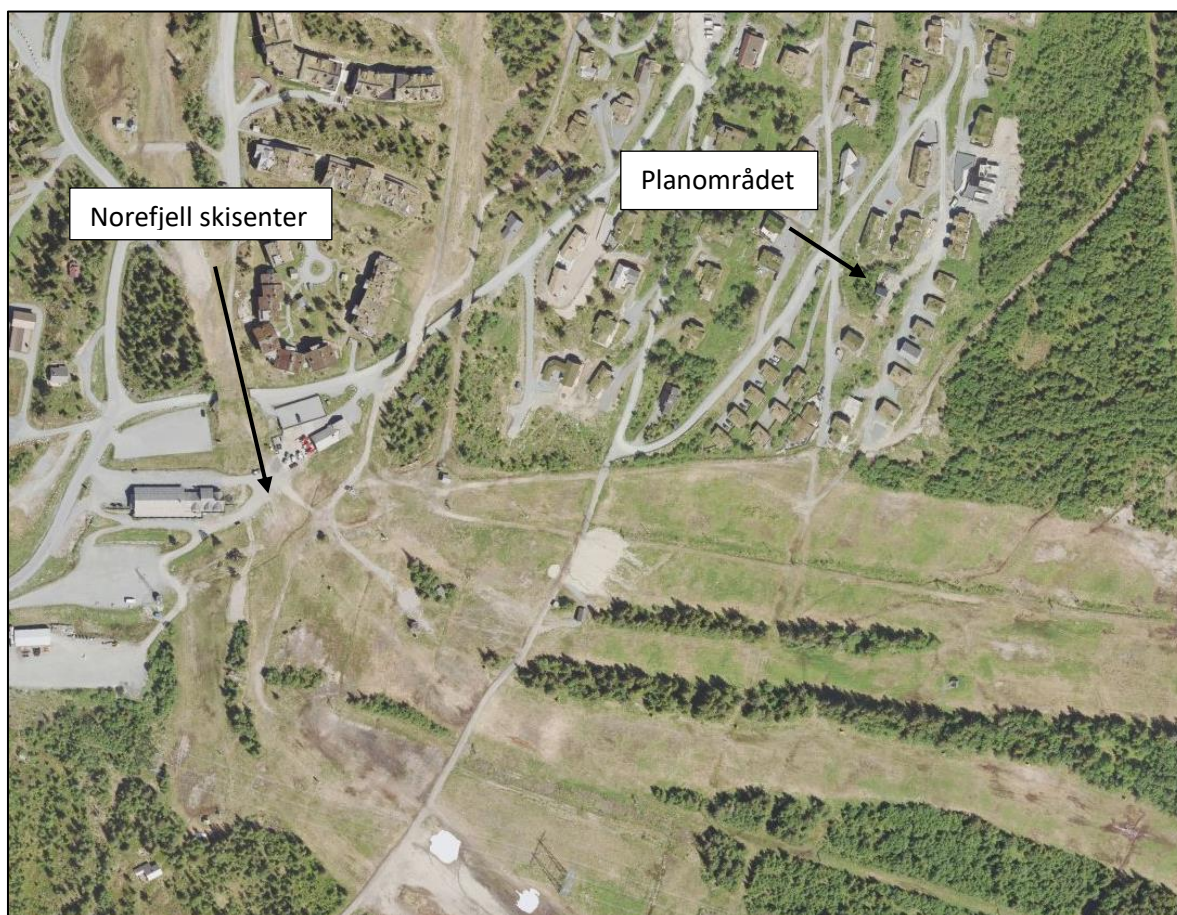
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1. BELIGGENHET

Planområdet ligger i Krødsherad kommune og er lokalisert på vestsiden av Krøderen, ca. 5 km nord-vest for Noresund sentrum med avkjørsel fra fv. 2896 «Ringnesveien». I vest er det avkjørsel fra fv. 287 «Eggdalsveien» i Eggdal. Planområdet har direkte tilknytning til Norefjell skisenter.



Figur 3: Lokalisering av planområdet markert med rød sirkel.



3.2. AVGRENSNING OG STØRRELSE

Planområdet utgjør ca. 39 daa. Alle utbygde eiendommer innlemmes i avgrensningen for å få en oppdatert og helhetlig plan over området.

3.3. EIENDOMSFORHOLD

Planområdet omfatter flere eiendommer med gnr/bnr 210/41 som største grunneier.

Eiendommer innenfor planområdet	
Status	Gbnr.
Bebygde	210/43, 210/44, 210/45, 210/46, 210/47, 210/48, 210/49, 210/51, 210/52, 210/53, 210/54, 210/55, 210/56, 210/57, 210/58, 210/59, 210/60, 210/61, 210/62, 210/63, 210/64, 210/65, 210/66, 210/70, 210/85,
Veg	Deler av 209/1 og 210/1, 209/82, 210/42
Veg, bebygde, ubebygde område	210/41

3.4. DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE OMRÅDER

Omkringliggende boligbebyggelse består primært av fritidsboliger i 2-3 etasjer og noen næringsbygg. Eksisterende bebyggelse i planområdet består i dag av frittstående hytter og fritidsboliger i rekke og «Norefjellhytta restaurant og overnatting» som ligger sør i planområdet. Bebyggelsen er i stor grad plassert langs eksisterende veg. Byggeområdet har tidligere vært benyttet som lokalt lager og mellomlager for rene jomfruelige masser. Gnr/bnr 210/41 er del av planområdet som ønskes utbygd med fritidsboliger. Tomta er ca. 9886 m² og delvis utbygd med 7 fritidsboliger.



Figur 4: Fritidsboliger/leiligheter (oransje) og næringsbygg (blå) i området.

3.5. STEDETS KARAKTER

De eksisterende bygningene er bygget i tømmer og trematerialer, og har fargen mørkbeiset tre eller grå. Stort sett alle fritidsboligene har torvtak.

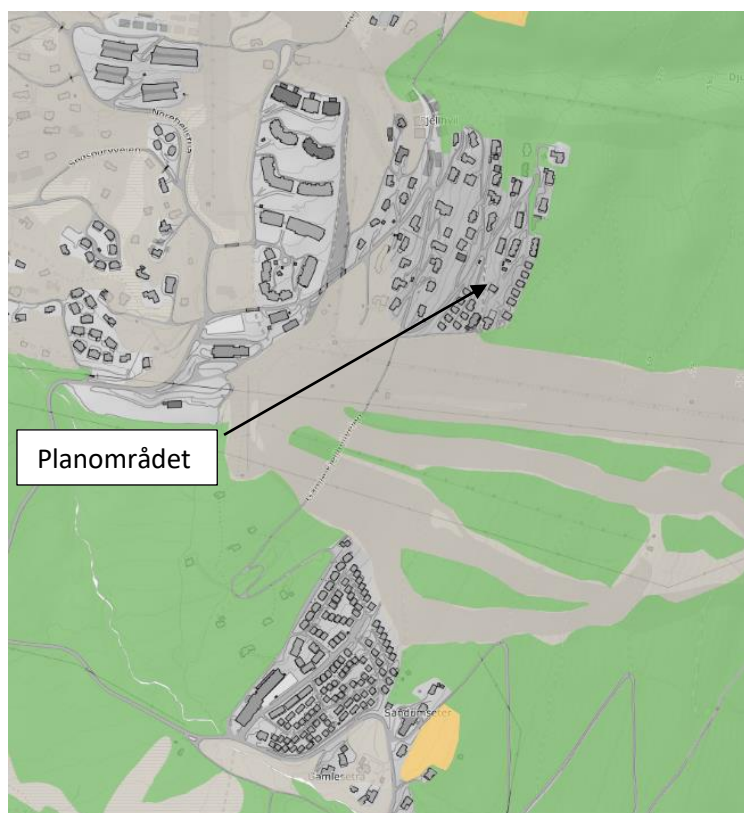
3.6. LANDSKAP

3.6.1. TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Planområdet ligger under tregrensen i et fjellområde ca. 700 moh. og terrenget heller ned mot øst. I AR5 kartet består planområdet av bebyggelse og samferdsel. Vegetasjonen utenfor planområdet foruten bebyggelse, består i stor grad av åpen fastmark og produktiv barskog med lav og middels bonitet. Lenger nord er det skog av høy bonitet.



Figur 5: Topografi og landskap i Norefjellområdet. Kilde: Norge i bilder



Figur 6: Markslag (AR5). Kilde: NIBIO Kilden.

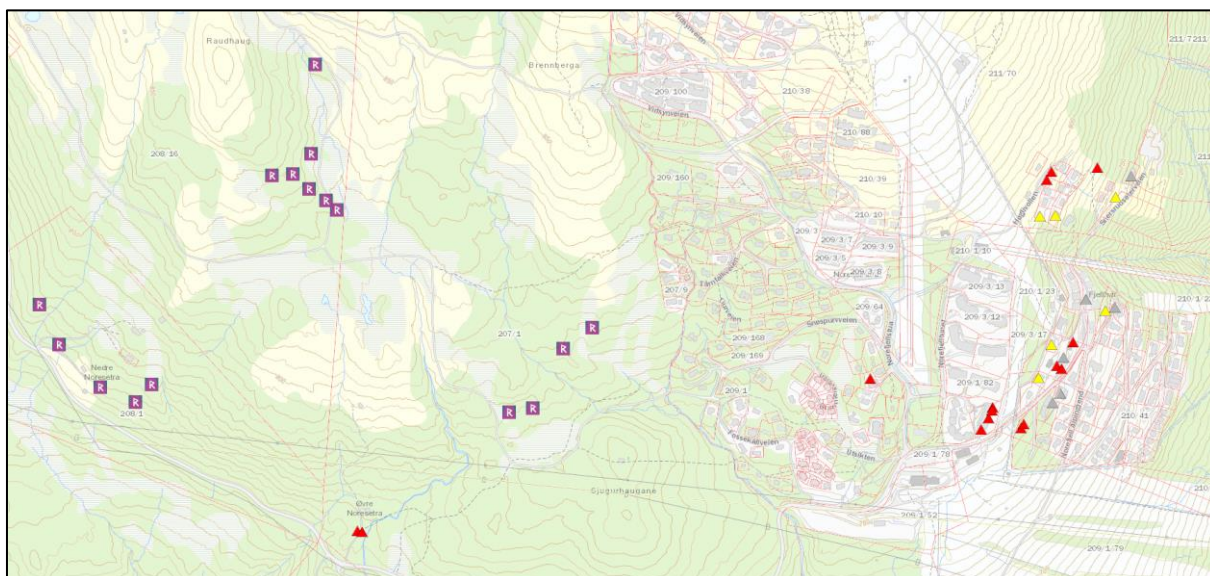
3.6.2. SOL- OG UTSIKTSFORHOLD

Bebyggelsen vender østover med utsikt over Krøderen. På grunn av det bratte terrenget i området, samt at fritidsboligene er tilpasset terrenget, er alle tomtene sikret god utsikt og gode lysforhold.

3.6.3. LOKALKLIMA

I Noresund er klimaet kaldt og temperert. Det er betydelige nedbørsmengder i løpet av året. Selv den tørreste måneden har fortsatt mye nedbør. De 12 siste månedene har den gjennomsnittlige temperaturen i Noresund vært 3.3°. Årlig nedbør var 1134 mm. Kilde: climate-data.org.

3.7. ARKEOLOGISK REGISTRERING



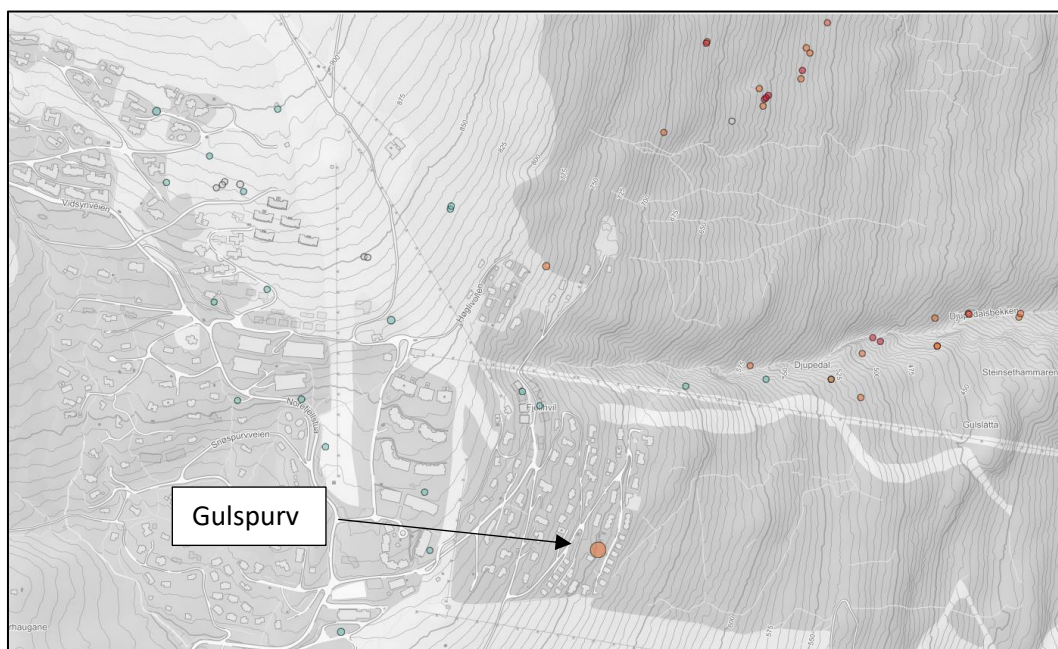
Figur 7: Oversikt over kulturminner i området. Kilde: Miljøatlas.

Norefjell ligger midt i et åpent kulturlandskap med storgårder. Alpinanlegget og hytteområdene er bygget ved og rundt gamle seterområder for gårdene nede ved Krøderen. Det er pr. i dag ingen nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap i Krødsherad kommune.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Utenfor bebyggelsen i vest er det i de senere årene funnet kullforekomster knyttet til fjernfremstilling i Norefjell-området. Det er totalt registrert 16 automatisk fredete kulturminner av type kullgroper. I hytteområdet er det registrert ulike typer bygninger i SEFRAC fra før 1900-tallet.

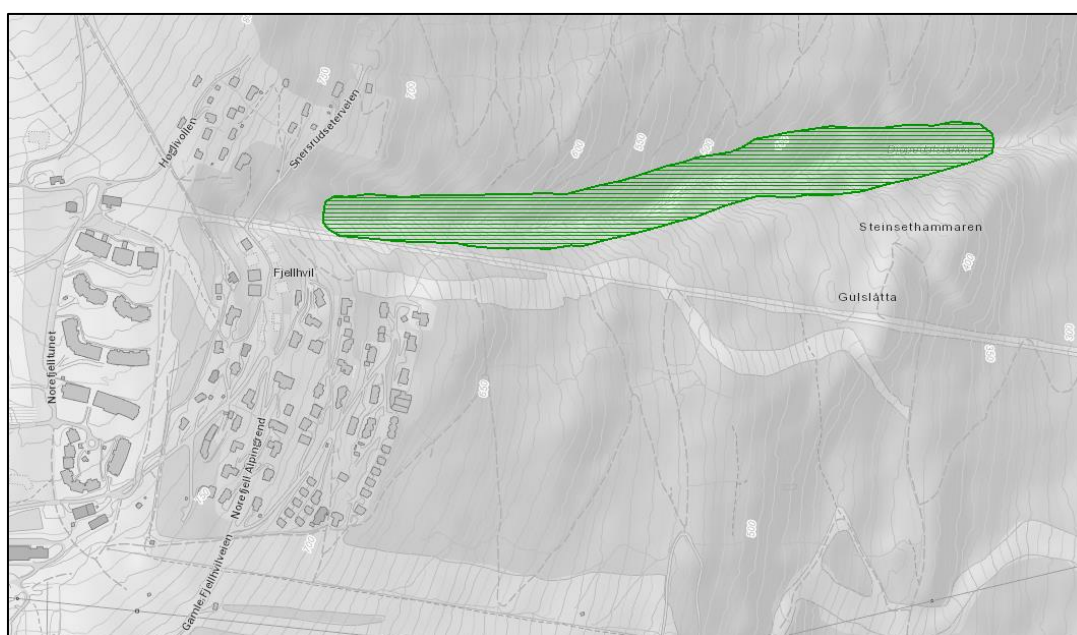
3.8. NATURVERDIER

Ifølge Artskart er det registrert gulspurv innenfor planområdet som er en nært truet art for norske rødlistede arter. Stedfestingsnøyaktighet ligger på +750 meter. Ellers er det utenfor planområdet i nord registrert Fjellrype som også er en nært truet art. Utenfor planområdet i nord-øst er det registrert ulike lav, sopper, moser og karplanter som er nært og sterkt truet arter.



Figur 8: Dyr- og plantearter i området. Kilde: Artskart.

Nord-øst for planområdet ligger Djupdalsbekken av naturtype Bekkekløft og bergvegg med viktig verdi. Bekkekløfta er dominert av granskog. I de mest bekkenære partiene dominere høgsnau-deskog og storbergneskog som gradvis går over i småbergneskog og lågurtskog.



Figur 9: Djupdalsbekken. Kilde: NVE atlas.

3.9. REKREASJONSVERDIER

Norefjell er et viktig reiselivsområde for Krødsherad kommune. Hytteområdet er i bruk hele året, men spesielt attraktivt i forbindelse med skigåing. Planområdet er populært for friluftsliv og sportsaktiviteter med god tilgang til turstier hele året og skiløyper. Norefjell Skisenter har Nord-Europas største fallhøyde i heisanlegget, og består i dag av 14 heiser, 30 nedfarter og løyper som passer alle nivåer. I nærheten ligger Norefjell Ski & Spa byr på mange ulike aktiviteter og opplevelser. I tillegg ligger det en badeplass her med navnet «Bøsetervannet». Planområdet er del av Norefjell turområde som har områdeverdi «svært viktig friluftsområde».



Figur 10: Opplevelser, spisesteder og turforslag i Norefjellområdet og områdene rundt (2021). Gul pil viser planområdet.
Kilde: Visitnorefjell - Oversiktskart.

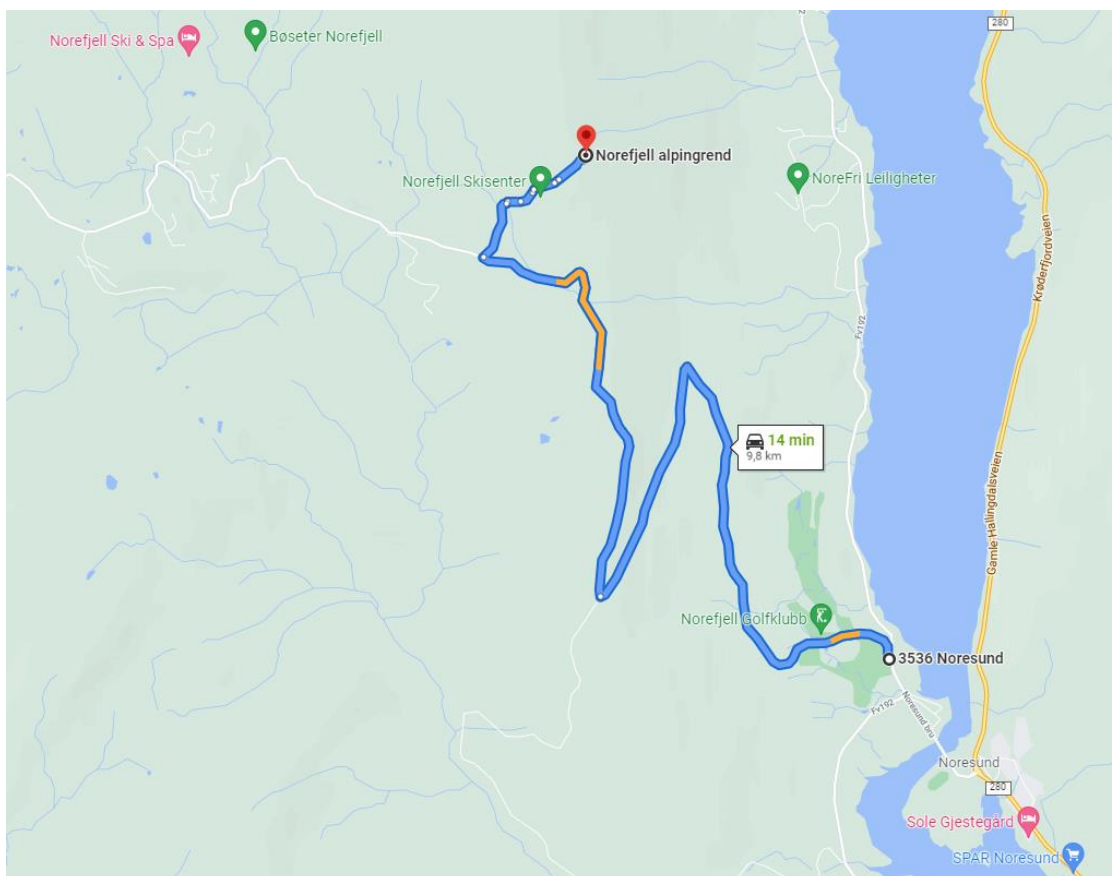
3.10. TRAFIKKFORHOLD

3.10.1. KJØREADKOMST

Fra fv.2896 i øst tar en av på «Norefjellsveien». Dette er en privat bomfinansiert veg som knytter Norefjell sammen med Noresund i øst og Eggedal i Sigdal kommune i vest. Det blir oppgitt at vegen er i dag ikke asfaltert på hele strekningen. Planområdet har kjøreadkomst fra sv.25 «Fjellhvilvegen» og pv.1052 «Gamle Fjellhvilvegen». Vegen som blir benyttet i planområdet er pv.1156 «Norefjell Alpingrend».

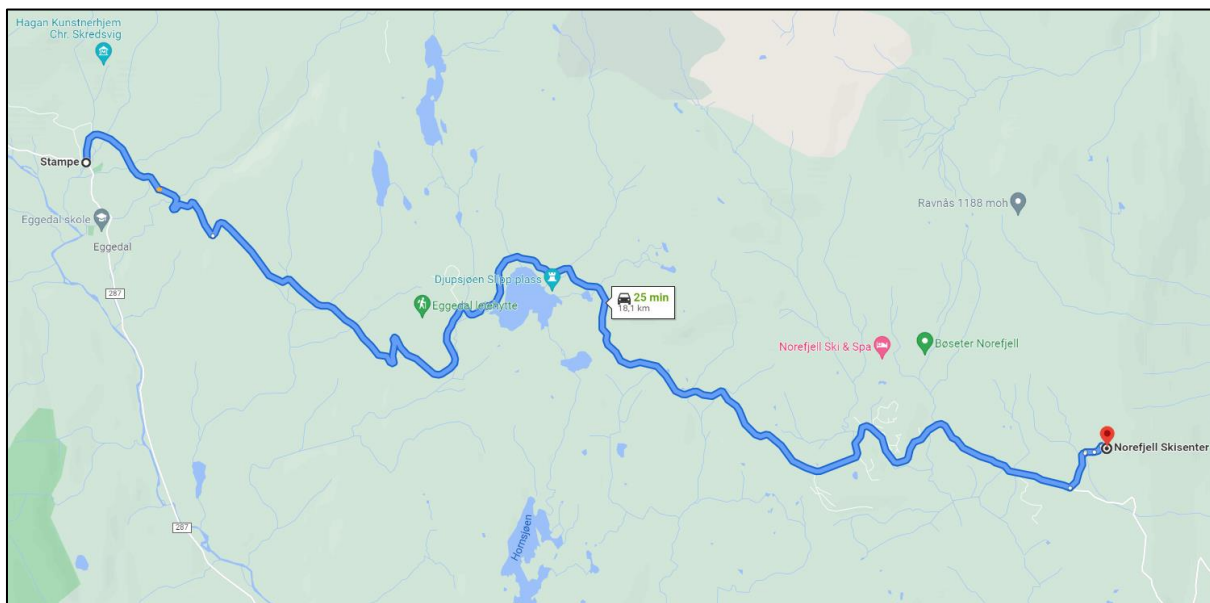
3.10.2. VEGSYSTEM

Området består av private veger og skogsveger. Fartsgrensen innenfor planområdet og området ellers er ifølge SVVs vegkart 50 km/t. Ifølge SVVs håndbok N100- «Veg- og gateutforming» regnes «Norefjellveien» og «Eggedalsveien» som lokal veg, L1. I planområdet regnes vegen «Norefjell Alpingrend» som øvrig lokal veg, L2.



Figur 11: Adkomst fra fv.2896 i øst til Norefjell Alpingrend. Kilde: Google maps.

Fra fv.287 i vest tar en av på kv.1006 «Tempelseterveien». Noen hundre meter lenger fremme tar en av på «Djupsjøvegen» som er en delvis kommunal og privat veg (kv.1007 og sv.310). Denne vegen strekker seg helt frem til «Norefjellveien» som forsetter videre mot planområdet. Det er flere private/skogsveger i hytteområdet.



Figur 12: Adkomst fra FV.287 i vest til Norefjell Alpingrend. Kilde: Google maps.

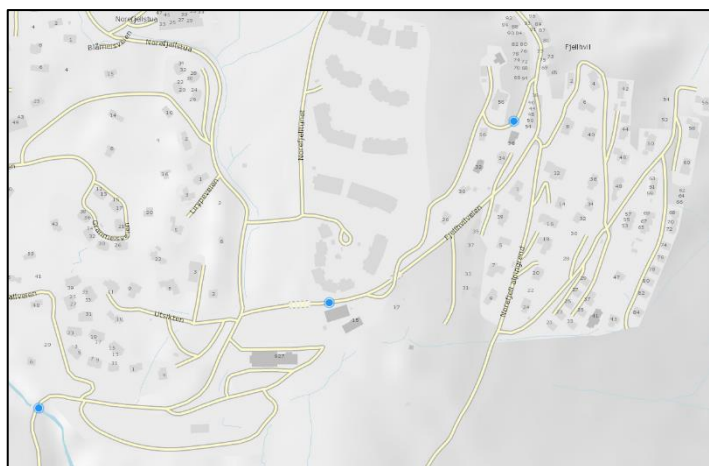
3.10.3. TRAFIKKMENGDE

Det er ikke oppgitt trafikkmengde i planområdet eller nærområdet. Fra fv.2896 Ringnesveien i øst er det oppgitt ÅDT på 500 basert på skjønn og ÅDT på 2000 fra retning Noremoen. Fra fv.287 «Eggedalsveien» i vest er det oppgitt ÅDT på 1500 basert på skjønn. Det finnes ikke data for Norefjellsveien, men ifølge kommunedelplanens planbeskrivelse antas det at ca. halvparten av trafikken mellom Noremoen og krysset mellom fv. 2896 og Norefjellsveien går mot Norefjell.

Kommunedelplanen har lagt til rette for vesentlig utvikling i Norefjellområdet i utviklingsområdene. Det vil derfor være behov for investeringer på vegnettet for den økte trafikken.

3.10.4. ULYKKESITUASJON.

Det er registrert 3 ulykker langs vegen i området. 2 av ulykkene gjelder enslig kjøretøy som kjørte utfor på høyre og venstre side i venstrecurve, og 1 ulykke gjelder påkjøring av gjenstand i kjørebane. Alle ulykkene som er registrert er utenfor planområdet.



Figur 13: Trafikulykker markert i blått. Kilde: SSV vegkart.

3.10.5. TRAFIKKSIKKERHET FOR MYKE TRAFIKANTER

Det er ikke særskilt tilrettelagt for myke trafikanter, men det er opparbeidet gang- og sykkelveg utenfor planområdet som forbinder de andre fritidsområdene. Ifølge kommunedelplanens planbeskrivelse er det planer om å sette i gang utredning av gang- og sykkelveier langs Norefjellveien. Det er utarbeidet ROS-analyse for trafikksikkerhet i planområdet.

3.10.6. KOLLEKTIVTILBUD

Ifølge VisitNorway går det ekspressbuss hver lørdag og søndag i vintersesongen til Norefjell. I påskeferien, juleferien og Oslos vinterferie går det buss hver dag.

Grønn mobilitet: Testarena Norefjell er et nytt konsept som tester løsninger basert på lokalt næringsliv. Senere vil det lanseres shuttlebuss løsninger på og til fjellet, sykkeldeling og transportløsninger fra de store byene rundt regionen. Målet er å lage rammer og løsninger for sømløs og miljøvennlig transport som gjør at fritidsinnbyggerne kan bevege seg rundt uten egen bil, og som også blir et gode for de fastboende i et distrikt hvor kollektivtransporten er begrenset. Kilde: Visitnorefjell.

3.11. BARNES INTERESSER

Skisenteret på Norefjell har bakker og servicetilbud som skiskole tilpasset barn. På Norefjell Ski & Spa har de en buldrevegg og i fellesferiene har en egne barnesone i kurs- og konferanseavdelingen med en rekke aktiviteter. Ellers er mye som nevnes i punk 3.9 «Rekreasjonsverdier» som også er tilpasset barns interesser.

3.12. SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er ingen dagligvarebutikker i nærheten av planområdet. Det er i dag én Kiwi og Spar butikk i Noresund, og én Spar butikk Eggedal. Det er flere restauranter og hoteller i området.

3.13. UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Den universelle tilgjengeligheten er begrenset på grunn av det bratte terrenget, beliggenhet, formål og værforholdene i området. Vegene brøytes slik at det vil være mulig å komme seg frem med bil.

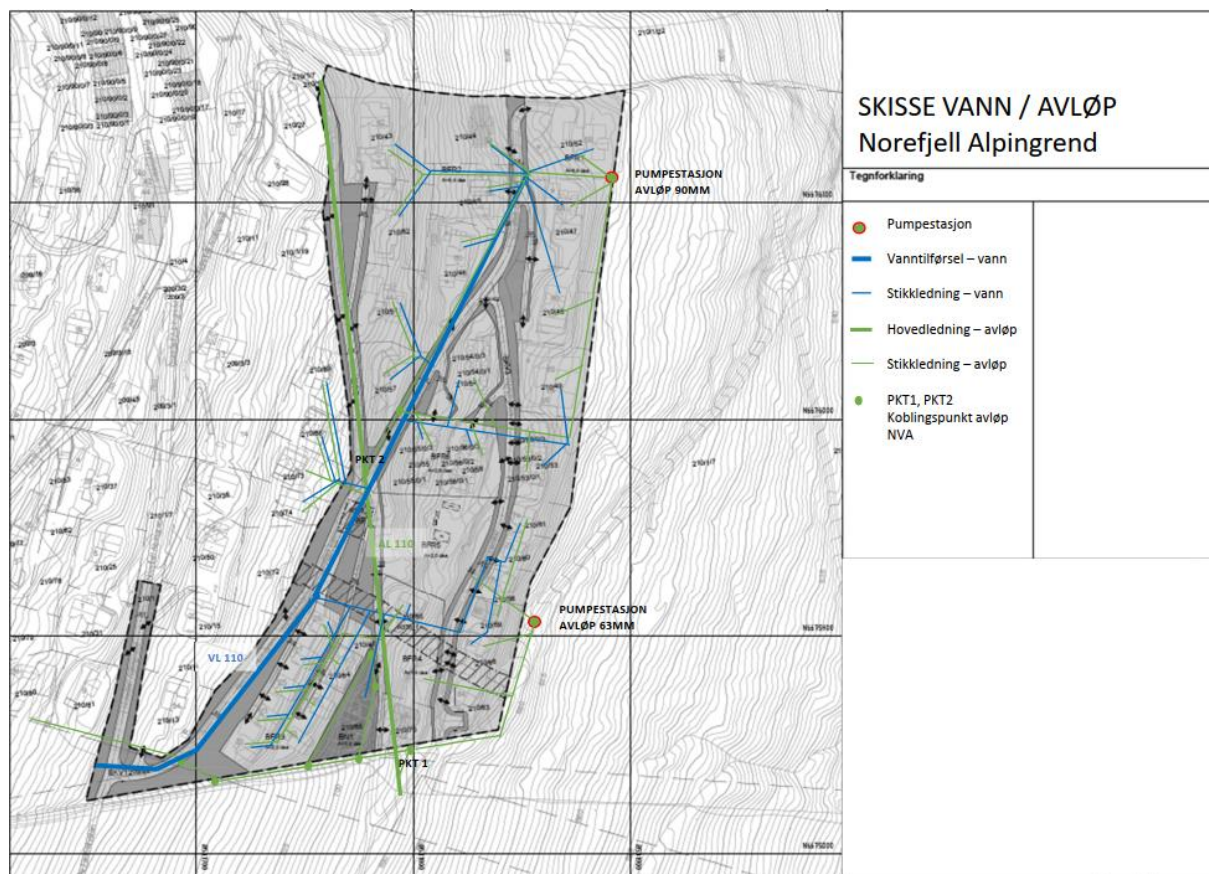
3.14. TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.14.1. VANN OG AVLØP

Det er i dag etablert en privat «overføringsledning» for vann og avløp gjennom området, se figur 14. Denne ble etablert ifm. utbygging av Norefjell Alpingrend. Eier av pumpestasjonene er Alf Kjernaas. Området er tilknyttet offentlig VA hos Norefjell vann og avløp (NVA) i tilkoblingspunkt utenfor planområdet. NVAs anlegg er registrert hos Mattilsynet

Vanntilførsel til området (markert blått) er privat eiet med dimensjon Ø110 og er tilkoblet NVAs hovedledning utenfor planområdet. NVAs hovedvannsledning for vann går utenfor planområdet og tilkoblingen av vanntilførsel er gjennomført i kum 2440 i krysset ved Fjellhvil. Fra vanntilførsel (Ø110) til mindre forsyningsledninger i planområdet benyttes dimensjoner Ø63.

For avløp er det etablert 2 pumpestasjoner på planområdet. Avløpsvann fra området ledes til pumpestasjonene som er dimensjonert for tilknytting for ca. 45 hytter. Pumpeledningen har dimensjon Q110/Ø90. Pr i dag er det tilknyttet ca. 30 hytter til pumpestasjonene. Hovedledning for avløp eies av Norefjell vann og avløp (NVA) og markert «Hovedledning avløp»



Figur 14: Skissen viser eksisterende nett for vann og avløp.

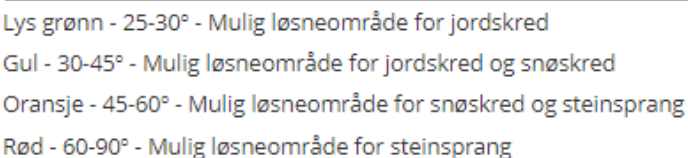
3.15. GRUNNFORHOLD

3.15.1. LEDNINGER

I planområdet går det høyspentledninger for strøm og fiber under bakken, i hovedsak under veg. I tillegg ligger VA-ledninger til de ulike hyttene i bakken.

3.15.2. RASFARE

Ifølge Kartbasert veiledning for reguleringsplan ligger planområdet innenfor andre aktsomhetsområder for skred i bratt terreng. Ifølge hellingskartet er store deler av planområdet brattere enn 25° helling som betyr at en ikke kan utelukke at skred kan løsne. Noen steder innenfor planområdet er det opp mot 45-60° helling, og svært få plasser er det opp mot 60-90° helling. Det er utarbeidet skredfareutredning i forbindelse med dette som ligger vedlagt. Avbøtende tiltak beskrives også i punk 4.17.



3.16. LUFTFORURENSING

Det er ikke registrert nevneverdige forurensning eller kilder til forurensning i området.

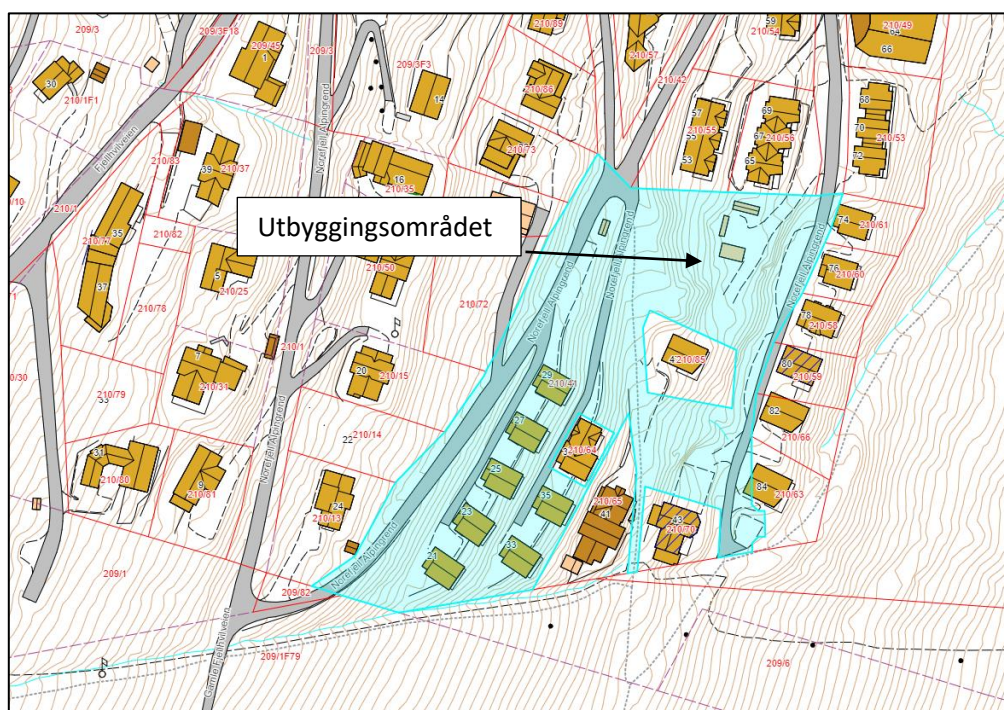
3.17. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

3.18. NÆRING

21 av 42

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. PLANLAGT AREALBRUK



Figur 16: Gnr/bnr 210/41 markert i blått og pilen markerer utbyggingsområdet.

4.2. REGULERINGSPLANFORMÅL

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse – (BFR1-6)

I plankartet er BFR1-3 og BFR6 allerede bebygd med fritidsboliger og BFR4 er delvis bebygd. Det tillates riving/tilbygg og nybygg innenfor området. Ønsket bebyggelse i planforslaget ligger innenfor område avsatt til BFR5 i plankartet.

- Næringsbebyggelse (BN1)

I plankartet er BN1 allerede bebygd med næringsbebyggelse.

- Energianlegg (BE)

Område for energianlegg inneholder i dag en eksisterende trafostasjon.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1-3)

SKV1-3 er felles kjøreveger for planområdet.

- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

SVG er område avsatt til snøopplag, fylling/skjæring, tekniske anlegg.

Hensynssone

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

I området avsatt til H370 ligger nedgravd høyspentkabel. Ingen tiltak tillates innenfor sonen uten godkjenning fra linjeeieren.

Bestemmelsesområde #1-3

Bestemmelsesområde #1: Her skal flomvei gjennom området sikres.

Bestemmelsesområde #2: Sted for fordrøying av overvann, f.eks. etablering av regnbed eller annen type fordrøyningsmagasin.

Bestemmelsesområde #3: Sted for fordrøying av overvann, f.eks. etablering av regnbed eller annen type fordrøyningsmagasin.

4.3. AREALREGNSKAP

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1120 - Fritidsbebyggelse (6)	25961,2
1300 - Næringsbebyggelse	826,8
1510 - Energianlegg	12,5
Sum areal denne kategori:	26800,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjørveg	6143,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (15)	6045,7
Sum areal denne kategori:	12188,9
Totalt alle kategorier: 38989,4	

4.4. BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

4.4.1. Estetikk på bygnings-, område og landskapsnivå

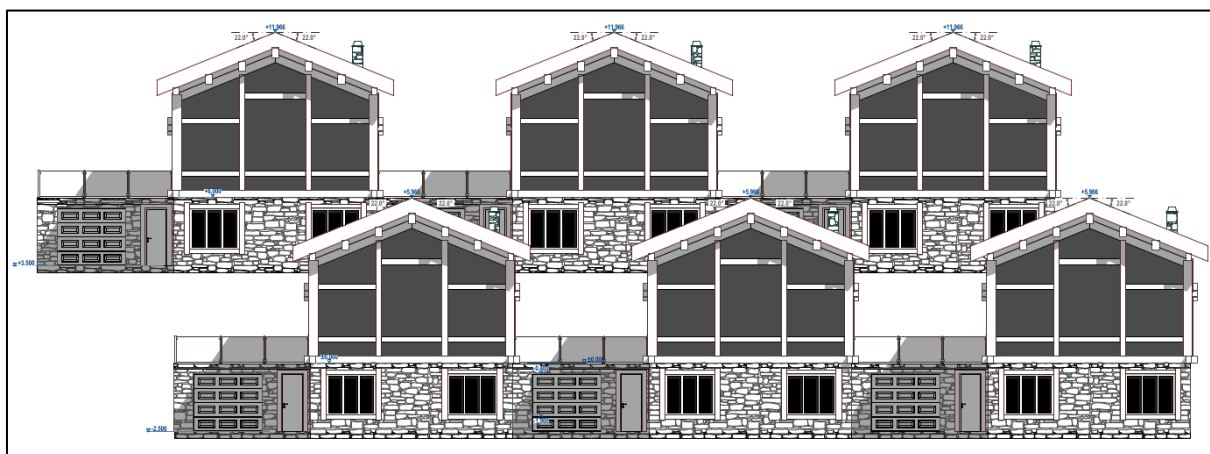
Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og landskap. Nasjonale forventninger til regional planlegging 2019-2023 sier at regjeringen legger vekt på at utbygging skjer på en måte som sikrer kvalitet i områdene. Plassering av bygg og estetiske forhold er sikret i planbestemmelsene, punkt 4.1.1.6 & 4.1.1.7. Ønsket utbygging i BFR5 vil samsvare godt med omkringliggende bebyggelse. Bygningene er planlagt vendt mot øst i tråd med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i området bærer preg av relativt ny og moderne fritidsboenheter, noe bebyggelsen i planforslaget også åpner opp for. På nærmeste tomt i nord, gnr/bnr 210/56 er det 6 fritidsboliger fordelt på 2 rekker. Ønsket bebyggelse kan ses på som en videreføring av bebyggelsen på gnr/bnr 210/56.

For mest mulig utnyttelse av arealet og gode løsninger er det tenkt at bebyggelsen også skal bindes sammen i 2 rekker i vest og øst med egen garasje og terrasse mellom husene. Størrelsen på hver enkelt enhet vil i stor grad samsvare med resten av bebyggelsen i området av samme type. Fasadeveggen i øst vil bestå av vinduer i 1. og 2. etasje for god utsikt og solforhold. Avstand mellom bebyggelsen i bakre og fremre rekke vil være minimum 8 meter.

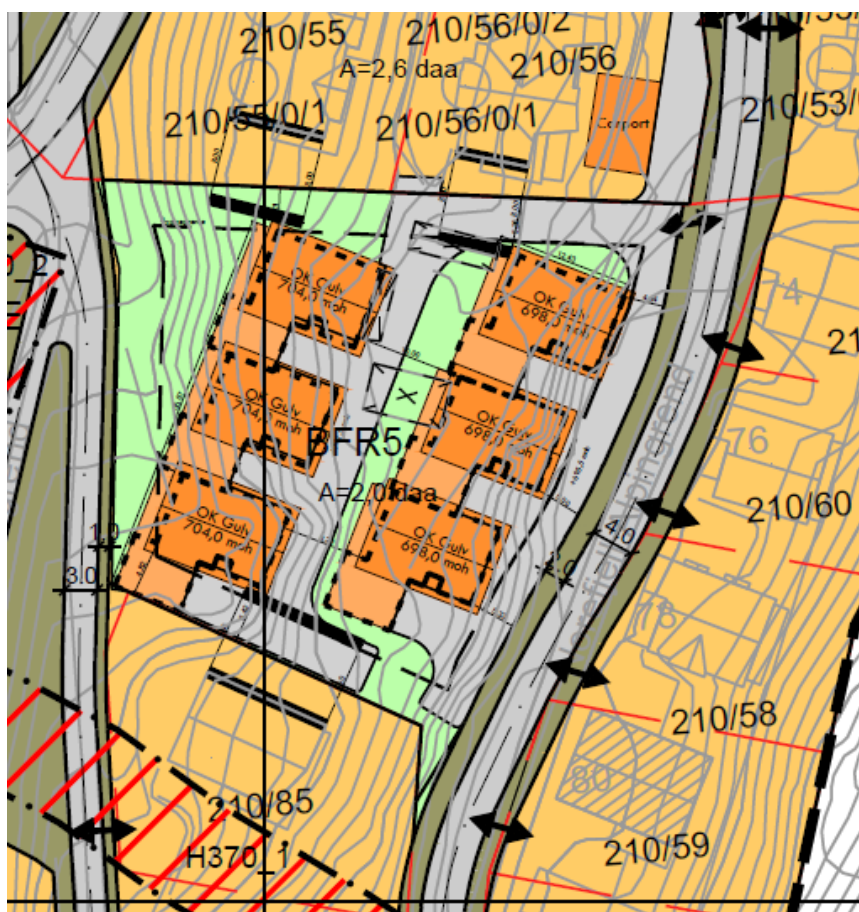
Ønsket bebyggelse samsvarer godt med veileder for T1450 - planlegging av fritidsbebyggelse (2005) pkt. 8.1. «Volum, dimensjoner, materialbruk». Den sier at flere små bygg kan være lettere å tilpasse terrenget enn én stor. Når møneretning og bygningskropper grupperes i tun, tilføres ekstra kvaliteter

mellom husene (skjerming, lokalklima og gode uterom). Husgrupper bør ha enhetlig utforming og tilbygg må underordne seg den bestående bebyggelsen. I tillegg vil bebyggelsen bestå av naturmateriale av tre, stein og torv, noe veilederen anbefaler å bruke der dette er mulig. Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Byggene skal også være godt isolerte og energivennlige. Byggene ønskes oppført med pipe for mulighet til vedfyring.

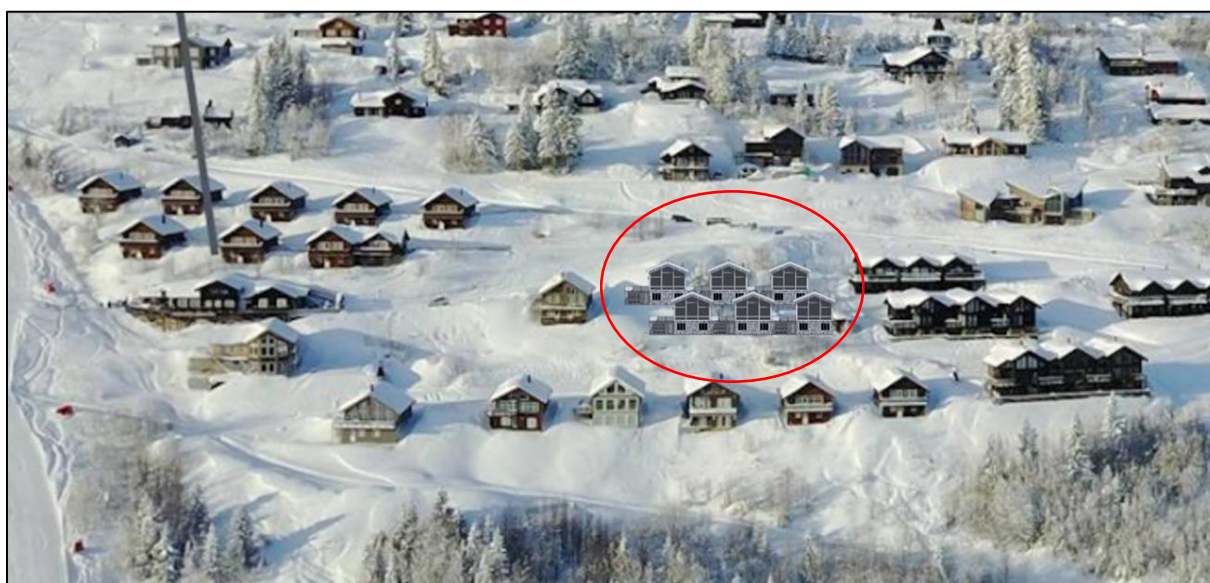
Ønsket bygging av fritidsboliger vil ligge i et allerede utbygd område. Det er positivt med fortetting fremfor utbygging av nye områder. Fortetting er miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes, og vil kunne gi positive miljøeffekter gjennom opprydding av veg-, vann- og avløpsforholdene og heve teknisk standard i eks. områder. Fritidsboligene er relativt små. Ved å bygge i høyden får en plass til flere enheter på mindre areal. Det er tatt hensyn til at utbyggingen ikke vil forverre utsikten til naboeiendommene. Det tillates flere bygninger på samme tomt der forholdene ligger til rette for det, jf. kommunedelplanen.



Figur 18: Fasade i øst for ønsket utbygging av fritidsboliger.



Figur 19: Foreløpig situasjonsplan som viser ønsket plassering og kotehøyde med plankart som bakgrunn.



Figur 20: Illustrasjon av ønsket bebyggelse og plassering markert med rød sirkel.

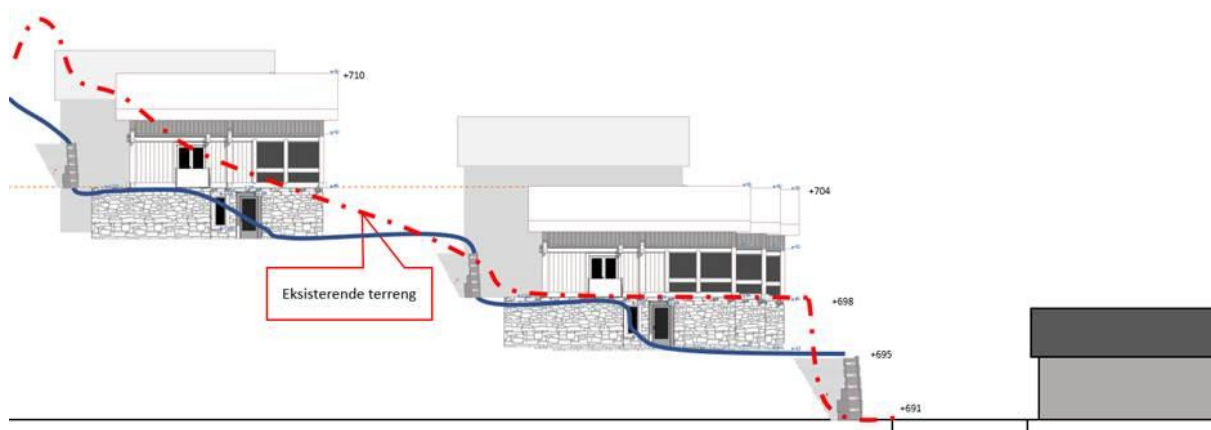
4.4.2. Terrengbehandling

Terrengbehandling er sikret i fellesbestemmelsen, punkt 3.1. Bebyggelsen (BFR5) skal tilpasses terrenget og landskapet i størst mulig grad. Inngrep i terrenget skal begrenses for å bevare omkringliggende terreng.

Terrenget i området er stedvis svært bratt med høye skjæringer langs eksisterende veibane mot øst (på nedsiden av tomteområdet BFR5) som er 5-7 meter høy. For at bygningene skal kunne plasseres naturlig med tilliggende bebyggelse kreves det enkelte terrenginngrep som ikke tilfredsstiller kravet i Norefjells kommunedelplan 2021-2037, der maksimal høyde på skjæring er definert til 2 meter.

For å sikre god tilpasning til tilliggende bebyggelse er det planlagt å plassere bebyggelsen lavere enn deler av eksisterende og tidligere oppfylt terreng. Høyden på dagnes naturlige fjellskjæring er i dag 5-7 meter mot øst og er planlagt redusert med 2-3 meter ved at det etableres en støttemur langs eksisterende veibane. Forstøtningsmur skal forblendes eller mures med naturstein i utførelse tilsvarende eksisterende naboeiendom (gnr/bnr 210/56), der liknende tiltak allerede er utført. Planlagt forstøtningsmur vil ha en estimert høyde på ca. 4 meter. Forstøtningsmur er planlagt høyere enn 2 meter, men betydelig lavere enn eksisterende fjellskjæring. Planbestemmelsene, punkt 3.1 og 3.8, tilrettelegger derfor for at skjæring/fylling og forstøtningsmurer kan ha en maksimal høyde på inntil 4 meter innenfor BFR5 i planområdet.

I veileder T-1450 planlegging av fritidsboliger legger en til grunn at blant annet områder brattere enn 1:4 ikke bør bygges ut, men områder med bratthet mellom 1:4-1:6 kan bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning (eks. sikre lengderetningen på mønet legges parallelt med høydekoter, avtrapping av bygg med halvetasje, og generelt beregne størrelse og mønehøyde på bebyggelsen).



Figur 21: Snitt og kotehøyde: Rød linje er eksisterende terreng. Blå linje er nytt terreng.

4.4.3. Utnyttingsgrad

Utnyttelse og høyder for BFR1-6 er sikret i planbestemmelsene, punkt 4.1.2.1 & 4.1.2.2. Ifølge kommunedelplanen for Norefjell 2021-2037 settes det ikke noen begrensninger på bebyggelsens størrelse. Dette skal fastsettes i reguleringsplan. Det foreslås at garasje under terreng (<0,5 m over terreng) ikke beregnes som en del av %-BYA. Parkering vil ikke regnes med som BYA. Det er ikke satt noen krav for begrensninger på bebyggelsens størrelse i fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg i kommunedelplan for Norefjell.

Foreløpig utregning av utnyttelsesgraden er beregnet til:

- Grunnflate $73 \text{ m}^2 \times 6$ fritidsboliger = ca. 440 m^2
- Estimert tomteareal = ca. 2020 m^2 (inkludert 120 m^2 for ny adkomstveg til tomten)
- BYA % = ca. 23% (parkering = ca. 8%)

I bestemmelsene er maks. tillatt utnytting 35%-BYA. Grunnen til dette er at det er behov for høyere tillatt utnytting på omkringliggende tomter, og det gjøres ikke forskjell på tomtene i bestemmelsene om maksimal tillatt utnytting. I illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse i dette planforslaget vises en utnyttingsgrad på ca. 23%-BYA, ettersom det er denne bebyggelsen som er planlagt.

4.4.4. Høyde og takform

Kommunedelplanen beskriver at bebyggelsen skal tilpasses det landskap den inngår i. Det er viktig at ny bebyggelse harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse. Mønehøyde for ønsket bebyggelse i BFR5 er ca. 6 meter over ferdig planert terreng eller maksimal mønehøyde 8,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt byggene. Høydeforskjell mellom bakre rekke og fremre er tilsvarende høydeforskjellen til eksisterende hytterekke foran slik at det blir lik utsikt for begge rekkene. Møneretningen samsvarer med bebyggelsen i eksisterende bebyggelse i sør, sør-vest og øst i planområdet. Mønehøyden for bakerste rad i vest som ligger høyest i terrenget, ligger på ca. 710 moh. På fremste rekke vil mønehøyden ligge med tilsvarende høyde til underetasjen til bebyggelsen i vest (bakre rekke) på ca. 704 moh. Det er planlagt at fritidsboligene skal bygges med saltak og takvinkel på ca. 22° .

4.5. STØY

Miljøkvalitet som blant annet omhandler støy er sikret i fellesbestemmelsene, punkt 3.6. I retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 stilles det kvalitetskriterier om tilfredsstillende støyinnivå på uteoppholdsarealer, samt stille side gjelder også for fritidsboliger. For fritidsboliger er det i utgangspunktet ikke krav til innendørs støyinnivå. Som følge av flere fritidsboliger vil det føre til noe økt støy ettersom en i stor grad er avhengig av bil. Det er ikke gjort støyregistrering i området, men det vurderes at støyen ikke vil nå plagsomme verdier ettersom vegen «Norefjell Alpingrend» ikke er en gjennomfartsveg. Det er også avsatt et område øst for BFS2 i kommunedelplankartet (BFS3) for fremtidig bebyggelse av fritidsboliger. Det kan tyde på at det er gjort støyvurderinger som tilsier at området er egnet for utbygging. Det er ikke satt krav til støyutredning for planområdet.

4.6. BOMILJØ/ BOKVALITET

Planområdet består av skrånede terreng ned mot øst, noe som gir gode muligheter for solforhold og utsikt. Det er ikke satt krav om uteoppholdsareal, men det ønskes at fritidsboligene skal bygges med egen terrasse som vil sikre at enhetene vil ha et eget lite private uteområde.

4.7. PARKERING OG ADKOMST

Parkering er sikret i planbestemmelsene, punkt 4.1.1.3. Nødvendig parkering løses internt i byggeområdet. Hver fritidsbolig innenfor BFR5 vil ha 2 private parkeringsplasser. Det er foreløpig

avsatt 26 m² til garasje for hver fritidsbolig + biloppstillingsplass til 1 bil utenfor hver garasje på ca. 30 m² = 56 m² for hver fritidsbolig.

Adkomst er sikret i fellesbestemmelsen, punkt 3.10.

4.8. VEGSYSTEM

Kjøreveg (SKV1-3) og annen veggrunn – grøntareal (SVG) er sikret i planbestemmelsen, punkt 4.2.2 & 4.2.3. De nye fritidsboligene i BFR5 blir etablert i et område med felles adkomstveg til fritidsboligene i planområdet fra vegen «Norefjell Alpingrend». Det er lagt opp til fremtidig fritidsbebyggelse øst for planområdet i felt BFR3 i kommunedelplanen. Vegene er bratte og smale, noe som tilsier at vegnettet bør oppgraderes for gjennomfart før en eventuell utbygging av felt BFR3 i kommune kartet.

Det er avsatt tilstrekkelig areal for snøopplag i planområdet under formål «annen veggrunn – grøntareal» i plankartet.

Områdets eksisterende vegnett tilfredsstiller ikke alle plassbehov for brannvesenets kjøretøy jf. veilederen «Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats». Det er derfor viktig å hindre parkering i kjørebane, samt oppfylle krav til parkeringsplasser på egen tomt.

Det er i forbindelse med planarbeidet avdekket uoverensstemmelsen mellom dagens veisituasjon i forhold til eksisterende eiendomsgrenser i Alpingrenda. Dagens vei (SKV3) er plassert delvis over private tomtengrenser, og da særskilt over eiendommene 210/58, 210/59 og 210/66. Utover selve plasseringen av veien har det innkommet innspill om at planen bør hensynta at det skal være tilstrekkelig plass på vinterstid til utrykningskjøretøy, brøyteberedskap og evt. lagring av snø.

Kjøreveg (SKV3) er i planforslaget derfor foreslått flyttet ut forbi tomtengrensene med tilhørende avsatt areal til «annen veggrunn» (SVG) på hver side av kjøreveien. Innenfor arealet «annen veggrunn» tillates det ikke tiltak som hindrer friskt utover snøopplag og mindre tekniske anlegg. Plasseringen av «annen veggrunn» anses ikke å ha en negativ påvirkning av eiendom da veglovens generelle byggegrenser er mer begrensende enn planbestemmelsens punkt 4.2, der kjøreveg (SKV3) skal opparbeides med bredder vist i plankart.

4.9. PLANLAGT OFFENTLIGE ANLEGG

Det er ikke per nå planlagt offentlige anlegg innenfor planområdet. Ny bebyggelse innenfor BFR5 skal kobles på privat VA-nett og vegen er privat.

4.10. UTEOPPHOLDSAREAL

I merknad fra statsforvalteren i Oslo og Viken oppgis det at det er viktig å ivareta grønnstruktur ved fortetting og areal som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område. Det settes ikke krav om uteoppholdsareal for fritidsboliger i kommunedelplanen for Norefjell og det er heller ikke lagt opp til det. Stort sett hele utbyggingsområdet vil bli bebyggt og «restarealene» vil bestå av bratt terreng. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig med areal for å opparbeide uteoppholdsareal eller grønnstruktur. Det er ønsket å bygge fritidsboligene med terrasse som kan fungere som et privat uteareal til boenheten.

4.11. KULTURMINNER

Planområdet utgjør ingen trussel mot kullforekomstene og Viken fylkeskommune stiller ikke krav til arkeologisk registrering. Det er sikret i fellesbestemmelsene, punkt 3.3 om at det er meldeplikt dersom slike funn likevel skulle fremkomme under grav- og anleggsarbeider.

4.12. PLAN FOR VANN- OG AVLØP

Beskrivelse og oversikt over eksisterende nett for vann og avløp er vist i pkt. 3.14.1 Vann og avløp.

VA-plan frem til påkoblingspunkt på eksisterende ledningsnett skal være utarbeidet og godkjent jf. Bestemmelsene 3.6. Alle hytter/fritidsboliger skal ha høystandard med innlagt vann og kloakk. All ny og eksisterende bebyggelse skal være tilkoblet offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Det er pågående planarbeid for kommunedelplan for vann, avløp, overvann og vannmiljø.

I merknad fra statsforvalteren i Oslo og Viken er det viktig å ivareta overvannshåndtering ved fortetting. Overvann er løsbart gjennom lokal fordrøyning. Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) viser til at en må bevares åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. En må ta utgangspunkt i naturbaserte overvannsløsninger.

Håndtering av overvann er sikret i planbestemmelsene, punkt 3.6 og 4.2.1. Det er utarbeidet overvannsnotat i forbindelse med tidligere utarbeidelse av planforslag. Overvannsnotatet tar utgangspunkt i oppføring av 2 leilighetsbygg. Ønsket utbygging av 6 fritidsboliger vil ikke kreve like mye areal som leilighetsbyggene, men etter vår vurdering kan de samme beregningene brukes. Fritidsbebyggelsen vil ikke bygges over eksisterende flomvei.

I overvannsnotatet er 3 trinnstrategien brukt. Nødvendig dimensjon på flomveier/grøfter er vurdert basert på helninger og geometrier i forhold til strømningsverrsnitt. I denne vurderingen er 20-årsregn valgt som dimensjonerende for overvannshåndteringen for den aktuelle utbyggingstomta på Norefjell.

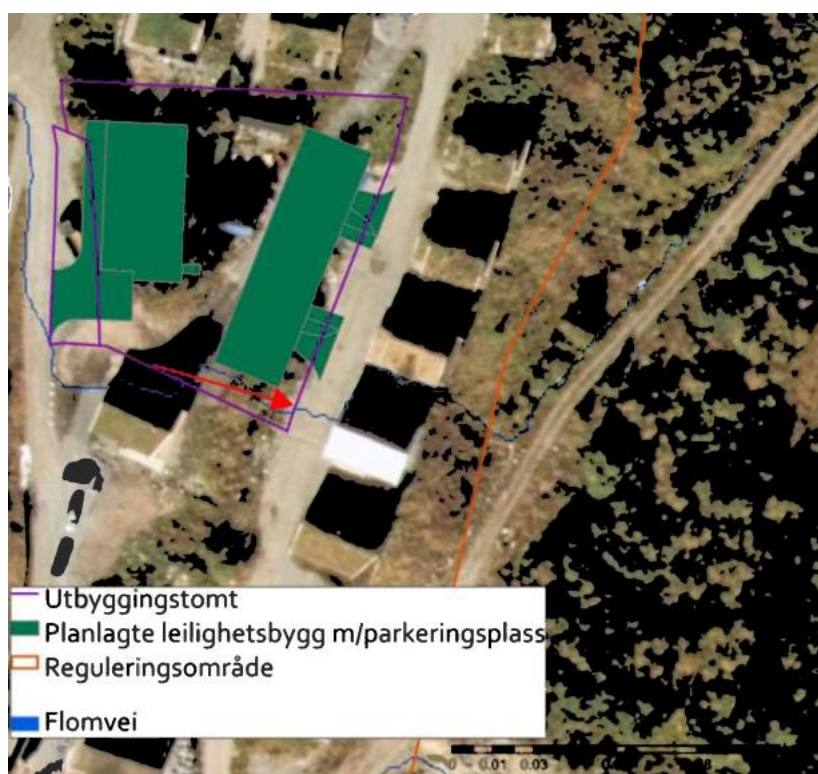
Flomveier i det aktuelle området er videre kartlagt i GIS. Terrenggrunnlaget er en digital terrengmodell (DEM) og bygninger. DEMen stammer fra laserskanning utført i 2016 for Kartverket, lastet ned fra hoydedata.no i oppløsning 0,25 m x 0,25 m (prosjekt: N DH Krødsherad - Ringerike - Hole 5pkt 2016). Ettersom DEMen inneholder kun terreng, ble terrenget hevet 25 meter i områder som dekkes av bygninger. GIS - analysen viser at det går en flomvei over den sørlige delen av utbyggingstomta, men den krysser ikke de planlagte bygningene. For at bekker og overvannsgrøfter i området ikke skal få økt belastning etter utbyggingen, skal vann håndteres lokalt på tomte. Hvis det oppsamlede vannet må ledes bort fra tomte via flomvei, skal påslippet ikke skape problemer for nedstrøms områder (flomvei).

- Takvann på felt BFR5 vil reduseres gjennom å anlegge torvtak (les; grønne tak) på bebyggelsen. I planbestemmelsene for Norefjell Alpingrend er det beskrevet at torv skal benyttes som takteking. Grønne tak er effektive tiltak mot overvann. Løsningen kan alene forsinke avrenningen mellom 50 og 80 prosent i løpet av et år.
- Utover å anlegge torvtak på all bebyggelse skal vann fra taknedløp ledes videre i drenerør i terreng til et nytt lokalt og naturlig fordrøyningsareal.
- Fordrøyningsmagasin etableres under terreng i en lokal senkning av terrenget, hvor volumer overvann kan samles før det ledes videre i eksisterende grøfter og bekker. Fordrøyningsmagasinene vil etableres som steinmagasin der vann delvis infiltreres i grunn,

og/eller føres videre til eksisterende grøfter og flomvei. Steinmagasinet etableres med et volum slik at den klarer kortsiktige og langsiktige trykklaste.

- Magasin vil være rikelig dimensjonert då forgående vurderinger ikke tok hensyn til materialet til taket, men en C - verdi på 0,9 som innebærer et tilnærmet glatt tak hvor 90 % av vannet renner av. COWI kjente ikke til egenskapene til taket til de planlagte bygningene, og valgte derfor en konservativ verdi for vannmengde.

Eksisterende flomvei går på siden av planlagt bebyggelse. Flomveien ledes til nedstrøms vei (SKV3) med tilhørende opparbeidet annen veggrunn (SVG) og videre i opprinnelig trase (resipient). Påslippet vil som et resultat av planlagte tiltak ikke skape problemer for nedstrøms områder (flomveien tåler en økt vannmengde), som er intensjonen med tiltaket av overvannshåndteringen.



Figur 22: Flomvei sør for planlagt bebyggelse. Kilde: Overvannsnotat utarbeidet av COWI.

4.13. PLAN FOR RENOVASJON

Renovasjon blir løst utenfor området.

4.14. AVBØTENDE TILTAK FOR ROS – ANALYSE

De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. oppstartsvarsling og som omfatter ROS skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger.

Det er gjort en utredning av skred fra Skred AS i forbindelse med tidligere planforslag som også er bekreftet å kunne benyttes i dette planforslaget. Skredfareutredning ligger som eget dokument

vedlagt planforslaget. Tidligere er området vurdert opp mot, og friskmeldt for, sikkerhetsklasse S3, hvor årlig sannsynlighet for skred ikke skal overstige 1/5000. Dette innebærer at området også er vurdert opp mot sikkerhetsklasse S1 og S2, og klarert for tiltak i denne sikkerhetsklassen. Frittstående fritidsboliger/hytter og fritidsboliger tilrettelagt for til sammen 25 personer, eller opp til 10 boenheter, faller inn under sikkerhetsklasse S2, hvor årlig nominell sannsynlighet for skred ikke skal overstige 1/1000. Det er dokumentert at sikkerhet mot skred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 § 7-3. Utredningen viser at farene er minimale.

Overvannsnotatet utarbeidet av COWI er basert på tidligere planforslag med ønske om å etablere to nye leilighetsbygg i området. Løsning for overvann er beskrevet i punkt 4.15 «Plan for vann- og avløp».

4.15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE (FELT BFR1-6, BN1)

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal uttalelse fra geoteknikker vedrørende område berørt av omsøkte tiltak vedlegges søknaden, jf. bestemmelse 3.4.
- VA-plan frem til påkoblingspunkt på eksisterende ledningsnett skal være utarbeidet og godkjent jf. Bestemmelsene 3.6
- Overvannsplan for omsøkte tiltak skal være godkjent av kommunen.
- Godkjente tekniske anlegg; avløp og vannforsyning (herunder sløkkevann) skal være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden.
- Tilkoblingspunkt(er) og anlegg for energiforsyning til planområdet må være avklart med nettselskap.

FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK (FELT BFR1-6, BN1)

- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal adkomst og nødvendig parkering for det omsøkte tiltaket være etablert.
- Angjeldende bygg skal være koblet til godkjent VA-nett.
- Energinett skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg skal være koblet til energinetten via jordkabel.
- Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse skal SKV3 være ferdig opparbeidet.

5. VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1. OVERORDNEDE PLANER

Utbyggingsområdet begrenser seg til et areal som ligger i et eksisterende område for fritidsbebyggelse og som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Norefjell. Planforslaget har til hensikt å regulere eksisterende forhold, samt rydde opp i en noe uklar gjeldende

reguleringsplan. Veger og tomtegrenser vises nå som fradelt, da dette har vært avvikende fra reguleringsplanen. Planforslaget tilrettelegger også for at området kan bli ferdig utbygget.

5.2. LANDSKAP

Det blir noen endringer i omgivelsene for tilstøtende eiendommer. Det er positivt å bebygge i et område som allerede er i bruk som fritidsbebyggelse, i stedet for uberørte områder.

5.3. HENSYN TIL VANNMILJØ

I merknad fra Viken fylkeskommune vises det til «Regionalplan for vannforvaltning Vest Viken 2016-2021» hvor det skal gjøres en konkret vurdering om planen vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og regionale vannforvaltningsplanen. Dersom planen vil kunne påvirke miljømåla må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Det er ikke kjent at planen vil kunne påvirke miljømåla.

5.4. EKSPONERING / FJERNVIRKNING

Terrenget i planområdet heller ned mot øst. Det ligger eksisterende bebyggelse inntil planområdet slik at utbyggingen her vil få en minimal fjernvirkning sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Fortetting vil kunne ha noe konsekvens for utsikt for de nærmeste naboeiendommene. Det vil allikevel utgjøre en mindre forandring fra dagens situasjon, da området for utbygging ligger lavere i terrenget enn området i vest. I tillegg gjør det stigende terrenget bak bygningene at de ikke vil gi silhuettformer i landskapet. Se figur 19 for en illustrasjon på plassering i terrenget.

5.5. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Ingen kjente automatisk fredete kulturminner registrert i planområdet.

5.6. FORHOLDET TIL NATURMANGFOLDLOVENS KAPITTEL II

§8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

I denne saken er kunnskapsgrunnlaget innhentet fra offentlige tilgjengelige databaser; Naturbase (miljødirektoratet), Artsdatabanken og NVE atlas. Tiltaket i denne saken vil påvirke et område som allerede er utbygget foruten utbyggingsområdet, og en befaring i området vil med stor sannsynlighet ikke avdekke verdifullt naturmangfold. Det er registrert gulspurv innenfor planområdet som er en nært truet art for norske rødlistede arter. Stedfestingsnøyaktighet ligger på +750 meter som betyr at

det er stor usikkerhet til lokasjonen. Planområdet kan ha fremmede arter, som ikke bør spres gjennom å flytte forurensede masser.

I forbindelse med vurdering av om kunnskapen er godt nok til å ta en avgjørelse i saken, mener vi at tilgjengelig kunnskap om naturmangfold og oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket som god nok til å kunne ta en avgjørelse i saken.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være godt nok, vedrørende de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Området har vært alpinanlegg med tilhørende fritidsbebyggelse i mange tiår, og den økte bruken av naturområdene som følge av oppføring av ca. 6 fritidsboliger vurderes som ubetydelig. En fortetting i allerede utbygde område kan gi utfordringer knyttet til overvannshåndtering og fare for erosjon. Denne risikoen er løst ved god vannhåndtering jf. overvannsnotat.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaveren har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir. Anleggsarbeid og driftsmetoder skal utføres på en slik måte at naturmiljøet ikke kommer til skade. Om tiltaket gir overskuddsmasser som skal kjøres bort, skal disse undersøkes for fremmede arter for å unngå spredning. Om fremmede arter finnes i området skal overskuddsmasser håndteres i henhold til gjeldende regelverk, jf. forskrift om fremmede organismer.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Byggeteknikken, byggemetoden og driftsmetoder vil være iht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode.

5.7. REKREASJONSINTERESSER

Det er viktig å ta hensyn til eventuelle stier eller løyper innenfor planområdet. Det skal ikke bygges over stier eller løyper. Utbyggingen vil føre til økt bruk av rekreasjonsinteresser som er positivt for næringslivet, folkehelsen og trivselen. Naturområdene i Norefjell er også tilpasset til å håndtere nåværende og fremtidig utbygging.

5.8. UTEOMRÅDER

Byggeområdet har tidligere vært benyttet som lokalt lager og mellomlager for rene jomfruelige masser. Det er også noe skogsområde som må fjernes i utbyggingsområdet. Det er ikke avsatt uteoppholdsareal i utbyggingsområdet, foruten en egen terrasse. Utbyggingsområdet vil stort sett bestå av bebyggelse og vegareal. Det er meningen at en skal benytte naturområdene utenfor byggeområdene.

5.9. TRAFIKKFORHOLD

Planforslagets virkninger utenfor planområdet vil primært bestå av økt trafikk i det eksisterende vegnettet. Ifølge merknad fra Viken fylkeskommune vil ikke planforslaget ha store konsekvenser for fylkesvegnettet. Internt vil de nye fritidsboligene generere noe mer trafikk i området ettersom det blir flere enheter. Dette vil hovedsakelig gjelde personbiltrafikk, samt noe transporttrafikk i byggeperioden. Utfordringer knyttet til fritidsbebyggelse er at det fører til stor bilbasert helge og ferietrafikk fra sentrale strøk til distriktene. Busser som går til Norefjell i feriene, bidrar til å redusere trafikken. Det er ikke oppgitt ÅDT for planområdet.

Ifølge Regional plan og transport for Buskerud 2018-2035 er det i distriktet vanskelig å tilrettelegge for et kollektivtilbud som retter seg særskilt mot reiselivet, og behovet for grunnleggende mobilitet for lokalsamfunnet bør prioriteres høyere enn kollektivtransport til spredt fritidsbebyggelse. I fremtiden kan det være at teknologi vil gi nye muligheter innenfor denne typen transport, noe det nye konseptet «grønn mobilitet testarena Norefjell» åpner opp for (se punkt 3.10.6).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) legger til grunn at fylkeskommuner og kommuner aktivt skal tilrettelegge for økt kollektivtransport, sykling og gange med sikte på redusert bruk av bil og skadelige utslipp. Det er tatt hensyn til dette i den nye kommunedelplanen til Norefjell i forbindelse med videre utvikling av fritidsområdene.

5.10. BARNES INTERESSER

Det er ikke avsatt formål til lekeplass eller grøntområde i planforslaget. Fritidsboligene ligger i et naturområde som er tilpasset for å ivareta barns interesser og tilbyr mange ulike aktiviteter og opplevelser til de yngste.

5.11. UNIVERSELL UTFORMING

Konsekvensene ved at det ikke er krav om å oppfylle alle kravene til universell utforming av byggene og uteområdene blir at det settes begrensninger for tilgjengeligheten.

5.12. RISIKO OG SÅRBARHET

ROS-analysen viser oppdatert situasjon av dagens forhold, og forslag til hvilke avbøtende tiltak som kan være aktuelle.

5.13. TEKNISK INFRASTRUKTUR

Flere tilkoblinger til VA-nettet og flere tilkoblinger til strømnettet. Mulig at en kan oppgradere/vedlikeholde tekniske infrastrukturen når en først skal grave i området.

5.14. AVVEINING AV VIRKNINGER

Samlet sett vil utbyggingen være et positivt tiltak. Utbyggingsområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Norefjell i et allerede etablert hytteområde. Planen vil være positivt for næringslivet, folkehelsen og trivselen og det er godt tilrettelagt for rekreasjonsinteresser i Norefjell området. Det må utføres en del terrenginngrep, men dette er ikke til å unngå, og det er tatt hensyn til at ny bebyggelse skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.

6. INNSPILL

Liste over uttalelser til varsel om oppstart

Nr		Dato
1	Statsforvalteren i Oslo og Viken	31.08.2021
2	Viken fylkeskommune	28.06.2021
3	NVE	16.08.2021
4	Arne Fladager	29.07.2021
5	Henrik Jenssen	18.08.2021
6	Paal Erik Nielsen	06.07.2021
7	Pål Kvam	30.08.2021

Oppsummering av uttalelser til varsel om oppstart	Forslagsstillers kommentar
Nr. 1 Statsforvalteren i Oslo og Viken 1. Begrenset hvilke nasjonale og viktige regionale interesser som blir berørt i dette planarbeidet slik vi vurderer saken. 2. Viktig at ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø og landskap. Viser til nasjonale	1.Ok. 2.Det er ikke avsatt grøntområde innenfor planområdet. Hensynet til

forventninger til regional planlegging 2019-2023: Regjeringen legger vekt på at utbygging skjer på en måte som sikrer kvalitet i områdene. Sammenhengende grønnstruktur og landskaps- og terrengtilpasning av infrastruktur og bebyggelse er viktig. 3. Foreslått utbygging bør visualiseres i form av ulike illustrasjoner. 4. Viktig å også ivareta grønnstruktur ved fortetting og håndtering av overvann. Viser til klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). Går blant annet ut på å bevare åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Ta utgangspunkt i naturbaserte overvannsløsninger. Konsekvensene av klimaendringer skal vurderes og nøye klimaframskrivninger skal legges til grunn for planlegging. Relevant for planen: klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).	bygningsmiljø og landskap er beskrevet i punkt 4.5. Foruten utbyggingsområdet består planområdet av bebyggelse og infrastruktur, og vil derfor ikke få noe negative konsekvenser for landskapet. Det er ikke til å unngå at det må utføres en del terrenginngrep, men bebyggelsen skal tilpasses terrenget på best mulig måte. 3. Det er vist ulike illustrasjoner på ønsket tiltak i planbeskrivelsen. 4. Det er brukt samme løsning for håndtering av overvann som i forbindelse med et tidligere planforslag. Overvannsnotatet er utarbeidet av COWI og beskrives kort i punkt 4.15. Notatet følger også med som eget vedlegg.
--	--

Nr. 2 Viken Fylkeskommune

1. Positive til fortetting fremfor nye områder - viser til T-1450 Planlegging av fritidsboliger. Her er det lagt til grunn at områder brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut, men områder med en bratthet mellom 1:4 - 1:6 kun bør bygges ut med spesielle tilpasninger (eksempel sikre lengderetning på mønet legges parallelt med høydekoter, at bredde på bygg begrenses, avtrapping av bygg med halvetasje, og generelt begrense størrelse og mønehøyde på bebyggelsen. Anbefaler at disse forholdene redegjøres for i planen, gjerne med illustrasjoner og snitt i terreng ut fra det planen maksimalt åpner for av utnyttelse og høyder, og at det legges ved helningskart som følger intervallene for helning i veilederen.

2. Ber om at det tas hensyn til eventuelle stier eller løyper innenfor planområdet i det videre arbeidet.

3. Vannmiljø: regionalplan for vannforvaltning Vest-Viken 2016-2021 – forutsetter at det gjøres en konkret vurdering om planen vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og regionale vannforvaltningsplanen. Dersom planen vil kunne påvirke miljømåla må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

4. Samferdel: Berører ikke fv. Direkte, men adkomst vil skje via fv. 2896 Ringnesveien. Vi kan ikke se at forslaget vil ha store konsekvenser for fylkesvegnettet, men ber likevel om en beskrivelse/redegjørelse av trafikkforholdene.

5. Arkeologiske kulturminner: Ingen kjente automatisk fredete kulturminner registrert i planområdet. Gnr/bnr 210/41 vil ikke utløse behov for registrering. Vi ber utreder om å legge ved standardtekst som omtaler meldeplikt i en bestemmelse under fellesbestemmelsene, dersom slike funn likevel skulle fremkomme under grav- og anleggsarbeider.

1. Ønsket bebyggelse er lagt i terrenget med best mulig tilpasning til terreng. Bebyggelsen er lagt i to rekker på forskjellige høyder, slik at hver rekke best kan tilpasses eksisterende terreng. Høyder på skjæringer/fyllinger er også sikret i bestemmelser.

2. Det skal ikke bygges over stier eller løyper. Viser til dette i punkt 5.7.

3. Det er ikke kjent at planen vil kunne påvirke fastsatte miljømål.

4. Trafikkforhold/trafiksikkerhet beskrives i planen og ROS-analysen.

5. Ok. Det er lagt til standard tekst som omtaler meldeplikt i bestemmelsene.

Nr. 3 NVE 1. Generelle innspill om bruk av veiledere og at planen ivaretas nasjonale og vesentlige regionale interesser. https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50 https://www.nve.no/arealplanlegging/reguleringsplan/ https://kartkatalog.nve.no/#kart	1.Ok
Nr. 4 Arne Fladager 1.Som nabo er jeg interessert i hvordan parkering for disse 6 nye fritidsboligene skal løses. Regner med at bygging ikke blir iverksatt før dette er med i plantegninger og nabovarsel.	1.Avsatt 1 parkeringsplass i garasje pr. enhet og 1 parkeringsplass på uteplassen. Selve utbyggingen skjer i byggesaksprosessen.
Nr. 5 Henrik Jenssen 1.Hvilke påvirkning vil planlagt endring og oppsett av 6 enheter ha for solforhold for Norefjell Alpingrend 65, 67 og 69? 2.Hva er planlagt ift. tilkomstveger og parkering til de planlagte 6 enhetene? 3.Hva er planlagt av tiltak ift. potensielle setningsskader ved utbygging og eventuelt sprenging på tomten det gjelder? • Våre kriterier er at solforhold ikke forringes ved denne utbyggingen. • setningsskader ikke oppstår på våre enheter som følge av denne utbyggingen. • At tilkomstveger ikke er til ulempe for våre enheter.	1.Det lages sol/skyggeanalyse. 2.Det legges opp til mulighet for adkomst på oversiden av kjøreveg (SKV3). Det er tenkt at parkering kan være på mark, i underjordisk garasje eller carport. Konkrete løsninger vil tydeliggjøres i en byggesak. 3.Norsk standard angis tillatte grenseverdier ved eventuell sprengning på tomten. Grenseverdien avhenger blant annet av grunnforhold, bygningstype og avstanden mellom sprengingsstedet og bygningene rundt. Det vil bli planlagt med god sikkerhetsmargin til omkringliggende bebyggelse og infrastruktur.
Nr. 6 Paal Erik Nielsen 1.Det må være gjennomtenkt med parkeringsplasser til evt. 6 nye fritidsenheter + avfall sted for måket sne om	1.Det er tenkt parkering kan være på mark, i underjordisk garasje eller carport. Det er også sikret i

vinteren. Pr. i dag er det mangel på parkeringsplasser og plassering av måket sne om vinteren.	bestemmelsene hvor mye plass som skal settes av til parkering, og dette må løses på egen grunn. Snøopplag inngår som del område avsatt til annen veggrunn – grøntareal i plankartet.
Nr. 7 Pål Kvam 1.Ser at det er tegnet en ny trase av eksisterende vei, den nye veien ser ut til å være tegnet inn på min eiendom (210/58)? Jeg ønsker absolutt ikke å avse noe grunn på min eiendom 210/58. 2.Hyttene er plassert med minste avstand ifølge PBL og det er minimalt med plass for alle oss som allerede har hytter der. I eksisterende reguleringsplan er det avsatt oppstillingsplasser for biler både på siden og foran hver hytte (hvor alle i dag lader sine elbiler). Det vil derfor ikke være mulig å flytte eksisterende vei. 3.Planleggingen må derfor forholde seg til gjeldende reguleringsplan og dessuten legge veien utenom eiendom. Det bør hensyntas at det skal være tilstrekkelig plass om vinterstid til utrykningskjøretøy, brøyteberedskap og evt. lagring av snø. Alle veien i området har dreneringsgrøft i overkant av veien, noe som er nødvendig vår/høst. 4.For øvrig forventer jeg at bebyggelsen av dette området forholder seg til samme regler som den eksisterende reguleringsplanen. 5.Planlegges ca. 6 hytter? Hva betyr det? Disse vil være over 2 etasjer + sokkel. Eller med andre ord 3 etasjer. Vil	1. Eksisterende vei går i dag over privat eiendom. Ny inntegnet trase går ikke over eiendom gnr/bnr 210/58. 2. Kjøreveg (SKV3) er i planforslaget foreslått flyttet ut forbi tomtegrensene. Se pkt 4.8. Området der vei er plassert i dag vil erstattes av «annen veggrunn» slik at dette området kan benyttes til oppstillingsplasser. 3. Planlagt vei (SKV3) er plassert utenom private tomteområder. Veien som er felles til hele området er regulert med sidearealer (SVG – «annen veggrunn») til snø og eventuelle grøfter og lignende. Snøopplag inngår som del av formål annen veggrunn – grøntområde i plankartet. Det skal tas hensyn til eksisterende dreneringsgrøfter. 4.Planforslaget har som hensikt å regulere eksisterende forhold, samt regulere for nye tiltak. 5.En planprosess kan være svært uforutsigbar, så en bør ikke binde seg til et bestemt antall enheter i oppstartsprosessen. Det er ønsket utbygging av 6 enheter med 2 etasjer + sokkel innenfor en del av planområdet. Planområdet er derimot større enn dette. Det er gitt mange dispensasjoner for byggehøyder i den tidligere reguleringsplanen. Det er

minne om at eksisterende reguleringsplan er helt klare på begrensninger i byggehøyde, felles for alle hytter i Alpingrenda. 6.I tegning lastet ned på kommunens hjemmeside fremgår det også at det planlegges betydelige støttemurer. Det vises til få detaljer og heller ikke i tråd med eksisterende reguleringsplan. Ber derfor at det oversendes mer detaljert plan med komplette tegninger.	derfor foreslått ny byggehøyde i planforslaget. 6.Byggeområdet (BFR5) er veldig bratt. Det er ikke mulig å bygge uten støttemur som er høyere enn 2 meter. Derfor foreslås det i planforslaget at støttemur kan bygges høyere enn det som er oppgitt i gjeldende plan, men lavere enn dagens eksisterende skjæring. Mer detaljerte tegninger på hva som bygges vil varsles ved en byggesak.
--	---

7. VEDLEGG

- Planbestemmelser
- Plankart
- ROS-analyse og analyseskjema
- Illustrasjoner
- Skredfareutredning
- Overvannsnotat
- Helningskart