

# Reguleringsplan for Norelia

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID: 3046-106

Vedtatt Dato: 11.11.2021

## § 1 Planens hensikt

---

### § 1.1 Planens begrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene i tillegg til plan- og bygningsloven med forskrifter.

### § 1.2 Formål med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en hensiktsmessig disponering av planområdet med god veiføring for internveier og et nødvendig antall tomter for fritidsbebyggelse og boliger.

### § 1.3 Planformål

Området reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven § 12-5:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse	Sosi (1120)
Skiløypetrasé	Sosi (1420)
Nærmiljøanlegg	Sosi (1440)
Energianlegg	Sosi (1510)
Renovasjonsanlegg	Sosi (1550)
Lekeplass	Sosi (1610)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Sosi (1800)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Sosi (1900)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg	Sosi (2011)
Fortau	Sosi (2012)
Gang/sykkelvei	Sosi (2015)
Annen veggrunn - grøntareal	Sosi (2019)
Kollektivholdeplass	Sosi (2073)

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (pbl. § 12-5 nr. 5)

Friluftsmål Sosi (5130)

### § 1.4 Hensynssoner

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. plan- og bygningsloven § 12-6.

#### SIKRINGSSONE

Frisikt Sosi (140)

Gul sone iht. T-1442 Sosi (220)

Båndlegging etter lov om kulturminner Sosi (730)

### § 1.5 Bestemmelsesområder

Området reguleres til følgende bestemmelsesområder iht. plan- og bygningsloven § 12-7:

Sikring av verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer Sosi (6)

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### § 2.1 Utbyggingsrekkefølge

Feltene kan bygges ut uavhengig av hverandre.

### § 2.2 Vann og avløp og overvann

- a) Før det kan gis byggetillatelse skal det være utarbeidet en vann-, avløp- og overvannsplan som skal være godkjent av kommunen.
- b) Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløpsanlegg.

### § 2.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til oppføring av bebyggelse skal det dokumenteres at grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, og senere oppdateringer av denne blir ivaretatt. Avvik fra disse skal vurderes særskilt.

### § 2.4 Grunnforhold

Ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det ved bygging av nye bygg, påbygg, tilbygg og endringer av høyden på eksisterende bygg vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for setninger i grunnen. Eventuelle tiltak skal avklares før byggesøknad sendes inn.

### § 2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune v/seksjon Kultur og mangfold varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

### § 2.6 Terrenginngrep

Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som legges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger i forhold til opprinnelig terreng er 2,0 m.

Grunnmurer og pilarer med høyde over 2,0 meter tillates ikke.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Skadevirkningene på terreng og natur skal minimeres. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal tilbakeføres til naturlig terreng.

## § 2.7 Parkering

Det skal avsettes parkering for biler i samsvar med tabellen:

	<b>Bilparkering</b>
<b>Virksomhet</b>	<b>Minimum</b>
Frittliggende fritidsbebyggelse og boliger	2 p-plasser pr. bruksenhet
Fritidsbebyggelse – leilighetsbygg	1,5 p-plasser pr. bruksenhet. Det skal anlegges en p-plass pr. leilighet og en halv p-plass på fellesparkering innenfor det enkelte felt.
Leilighetsbygg for utleie	1,5 p-plasser pr. bruksenhet
Hotell	0,7 p-plass pr. hotellrom
Felleshus i BKB7	20 p-plasser
Sport og idrett, servering, bevertning og handel	1 p-plass pr 50 m <sup>2</sup> forretningsareal

	<b>Sykkelparkering</b>
Boliger	1,2 sykkelp-plass pr. boenhet

Parkeringsplasser på terrenivå inngår i BYA-beregningen. Det avsettes 18 m<sup>2</sup> pr. p-plass.

Av samlet antall parkeringsplasser for hotell, leilighetsbygg og felleshus der det skal være fellesparkering skal minst 5 %, og ikke færre enn 2 parkeringsplasser være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst.

## § 2.8 Atkomst til feltene

Det er kun vist atkomstpiler fra kjørevei til feltene BRE, BKB1-4 og BAA1-2. Inntegnede atkomstpiler er ikke bestemmende og gir kun en indikasjon på plassering. Atkomstplassering til de øvrige feltene gjøres i forbindelse med godkjenning av utomhusplanene.

For feltene BFR og BKB kan det være direkte avkjørsel til hver enkelt tomt og felles avkjørsel for flere enheter kan samles i én avkjørsel fra kjørevei.

## § 3 Krav til dokumentasjon

---

### § 3.1 Plankrav

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for hvert felt. Utomhusplanene skal vise tomteinndeling, internveier, byggelinjer og støysoner, Videre skal utomhusplanen vise fellesarealer for lek og opphold og prinsipper for universell utforming. Planene skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Ved søknad om fremføring av tekniske infrastruktur (vei og VA) før søknad om bruksenheter er det ikke krav om utomhusplan for de enkelte feltene.

### § 3.2 Krav til dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse

- a) Naturfare som avdekkes gjennom ROS-analysen skal være utredet og kartlagt før første byggesøknad innenfor planområdet kan behandles.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Det skal vises plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst og parkeringsløsninger. Videre skal situasjonsplanen vise kotelinjer for eksisterende og framtidig terreng, samt kotehøyder på bebyggelsen.

## § 4 Felles bestemmelser for byggeområder

---

### § 4.1 Plassering av bebyggelse

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Transformator skal plasseres innenfor arealer som omfattes av pbl. § 12-5 nr. 1.

### § 4.2 Utforming

- a) Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med naturen rundt – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke.
- b) Takform og møneretning kan varieres innenfor alle felt.
- c) Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg o.l. innpasses i den arkitektoniske utformingen.
- d) Boder/uthus, garasjeanlegg, skal ha samme farge som tilhørende bygning. Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad vedtatt 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. § 20-4. Flaggstenger tillates ikke oppført.
- e) Angivelse av alle gesims og mønehøyder relateres til gjennomsnittlig planert terrengsnivå.
- f) Underetasjer og synlig del av parkeringsanlegg skal ha tilsvarende fasademateriale som bebyggelsen for øvrig. Synlige grunnmurer skal ikke overstige 0,5 m. i flatt terreng og 1,3 m. i skrånende terreng, dersom det ikke etableres garasje i underetasjen.
- g) Det tillates synlig grunnmur på inntil 2,8 meter på 1 av byggets sider dersom det etableres garasje i underetasjen, ellers skal gjennomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1,3 meter.
- h) Maksimalt tillatt høyde på fyllinger, skjæringer og støttemurer i skrått terreng er 2,0 m. fra opprinnelig terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein eller skjermes med beplantning.

## § 5 BYGGEOMRÅDER

---

### § 5.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (felt BFR1-11)

- a) I områdene BFR1-11 kan det oppføres frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.
- b) Maksimal mønehøyde 8,0 m. Maksimal gesimshøyde 6,0 m.
- c) Tillatt utnyttelse for feltene er satt til % - BYA = 35 %. I feltene BFR1-11 skal ikke største bygg overstige 300 m<sup>2</sup> BYA.
- d) I feltene BFR8-10 tillates fritidsleilighetsbebyggelse, for fritidsleilighetsbebyggelse gjelder maksimal gesimshøyde 9 meter og maksimal mønehøyde 13 meter.
- e) I feltet BFR11 tillates fritidsleilighetsbebyggelse, for fritidsleilighetsbebyggelse gjelder maksimal gesimshøyde 13 meter og maksimal mønehøyde 16 meter.

### § 5.2 Frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse og leilighetsbebyggelse (felt BKB1-4)

- a) I områdene BKB1-4 kan det oppføres frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse, leilighetsbebyggelse, bebyggelse og anlegg for sport, idrett og lek, service, bevertning, handel og bolig med tilhørende anlegg og parkering. Maks størrelse på handel begrenses til 200 m<sup>2</sup> BRA pr. virksomhet. Innenfor områdene BKB1-4 tillates det samlet sett totalt etablert maksimum fem virksomheter.
- b) Dersom det planlegges boliger innenfor ett av feltene BKB1-4, må hele feltet avsettes til kun boligformål.
- c) For boliger skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr. bruksenhet. Uteoppholdsarealet skal oppfylle støykrav iht. pkt. 2.3 og være brukbar for lek og rekreasjon. Balkonger og terrasser kan inngå beregningen for uteoppholdsarealer.
- d) Maksimal gesimshøyde for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse er 6,0 m. Maksimal mønehøyde er 8,0 m.
- e) Maksimal gesimshøyde for leilighetsbygg er 13,0 meter og maksimal mønehøyde 16,0 meter.
- f) Bebyggelsen skal tilpasse seg fall i terrenget. Sammenhengende fasadelengde på mer enn 30 meter skal oppdeles ved sprang og/eller varierende etasjetall.
- g) Grad av utnyttning er % - BYA = 40 %.
- h) Fra og med etablering av bruksenhet nr. 30 skal minst 30 % av videre utbygging skje med næringsbebyggelse med varme senger innenfor områdene BKB1-4.

### § 5.3 Næringsbebyggelse, hotell (felt BAA1)

- a) I området BAA1 kan det oppføres bebyggelse og anlegg for næringsformål, hotell og bevertning. Det kan oppføres leilighetshotell, ordinær hotellvirksomhet samt felleshus for bevertning, møter og andre fellesarrangement.
- b) Maksimalt bebygd areal er % - BYA = 40 %.
- c) Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter og 14 meter. Ingen synlig del av grunnmur må være høyere enn 1,3 meter.

### § 5.4 Leilighetsbebyggelse (felt BAA2)

- a) I område BAA2 kan det oppføres fritidsbebyggelse, hotell, boliger og leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Det skal vises plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst og parkeringsløsninger. Videre skal situasjonsplanen vise kotelinjer for eksisterende og framtidig terreng, samt kotehøyder på bebyggelsen.

- c) Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter og 14 meter. Ingen synlig del av grunnmur må være høyere enn 1,3 meter.
- d) I forbindelse med byggesøknaden, skal det gjennomføres støyberegninger.
- e) Feltet skal ha kjørbar atkomst via felt BAA1.
- f) Maksimalt bebygd areal er % - BYA = 35 %.

### § 5.5 Antall bruksenheter

Kolonne 1 viser antall teoretisk antall enheter (bygninger av ulike kategorier). Boder/uthus, garasjeanlegg og andre tilhørende byggverk telles ikke i dette antallet, men reguleres innenfor bestemmelsene (BYA og høyder). Kolonne 2 viser teoretisk maksimalt antall bruksenheter som muliggjøres innenfor utnyttelsesgraden (BYA og høyder) i planbestemmelsene.

Område	Antall enheter (fritidsbygg, boligbygg)	Antall bruksenheter etter regulerings- bestemmelsene
<b>BFR1</b>	7	7
<b>BFR2</b>	22	22
<b>BFR3</b>	4	4
<b>BFR4</b>	12	12
<b>BFR5</b>	6	6
<b>BFR6</b>	11	11
<b>BFR7</b>	1	2
<b>BFR8</b>	17	42
<b>BFR9</b>	9	24
<b>BFR10</b>	26	72
<b>BFR11</b>	31	84
<b>BKB1</b>	19	36
<b>BKB2</b>	6	12
<b>BKB3</b>	11	18
<b>BKB4</b>	14	24
<b>BAA1</b>		200
<b>BAA2</b>	10	24

### § 5.6 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

- a) I felt BRE tillates anlegg for renovasjonsløsninger samt veiareal for å håndtere renovasjon.

### § 5.7 Energianlegg (felt BE)

- a) I felt BE tillates transformatorstasjon med anlegg og veiarealer for service og vedlikehold.

### § 5.8 Skiløypetrasé (felt BST1-2)

- a) I områdene BST1-2 tillates opparbeidet skiløyper. Skiløypene kan prepareres med tråkkemaskin.
- b) I arealene som omfattes av BST tillates grøfter og tekniske anlegg for skiløypene.

### § 5.9 Lekeplass (felt BLK)

- a) I felt BLK skal det etableres lekeplass dersom det bygges boliger innenfor feltene BKB1-4. Lekeplassen skal ha apparater for aldersgruppen opp til 6 år og sittebenker for foreldrene. Lekeplassutformingen skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis for første bolig.

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

---

### § 6.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av, skal utføres etter detaljplaner som på forhånd er godkjent av kommunen. Alle bruksenheter skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel.

Området skal knyttes til Norefjellveien som vist i plankartet. Kjøreveiene skal anlegges med terrengtilpasning og kjørefeltbredder innenfor de angitte reguleringsgrensene. Kjørevei kan avvike +/- 3 meter fra gitt plassering i plankartet. Endelig plassering og utforming av veier fastsettes i utomhusplan. Atkomst til hver enkelt tomt tilpasses terreng og bebyggelsens plassering på tomta, uten for store terrenginngrep. Ved innkjøringen til feltet ved Norefjellveien kan det etableres overbygd portal.

### § 6.2 Kjøreveg (felt SKV1)

- a) Felt SKV1 reguleres til privat kjøreveg. Veien skal sikres mot utforkjøring med rekkverk i tråd med Statens vegvesens håndbok 231.

### § 6.3 Kjøreveg (felt SKV2-3)

- a) Felt SKV 2 og 3 reguleres til privat kjøreveg. Vegene kan benyttes for kjøring og trafikk til hele planområdet. Veiene prosjekteres med normalbredde 5 meter og maks stigning 12,5 %. For kortere strekninger, der terrengforholdene tilsier det, kan kravet til bredde og maks stigning avvikes etter avklaringer gjort i forbindelse med utomhusplan.
- b) Det er regulert snumuligheter i endene av SKV2-3 for lastebil og plasser for snølagring. Dette skal vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

### § 6.4 Fortau (felt SF1)

- a) Felt SF1 reguleres til fortau.
- b) Bredden skal være 2,5 m.

### § 6.5 Gang- og sykkelvei (felt SGS1-5)

- a) Felt SGS1-5 reguleres til gang- og sykkelvei.
- b) Bredden skal være 3,0 meter.

### § 6.6 Annen veggrunn (felt SVG1-18)

- a) Feltene SVG1-18 reguleres til annen veggrunn – grøntareal.
- b) Arealene skal benyttes til annet trafikkareal som tekniske installasjoner, fyllinger, skjæringer, grøfter, snøopplag, andre sidearealer, drenggrøfter, murer og stabiliserende tiltak. Arealene skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

### § 6.7 Kollektivholdeplass (felt SKH1-2)

Innfor felt SKH1-2 tillates etablert kollektivholdeplasser med tilhørende anlegg.

## § 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

---

### § 7.1 Friluftsområder (felt LF1-16)

Områdene skal fremstå som grønne drag i terrenget langsmed eksisterende bekkedrag og mot Norefjellveien. Alle felt regulert til friluftsmål skal fremstå som grønne områder med vegetasjon.

Eksisterende vannveier og kantvegetasjon langs disse skal bevares. Ved kryssing og nærføring til planlagte veier tillates fysiske sikringstiltak (plastring, grøfter/voller). Ved eventuelt behov for tiltak i bekkeløp ut over dette krever dette særskilt tillatelse etter gjeldende regler for vassdragstiltak.

Vegetasjon skal bevares og skjøttes som naturområde, men vegetasjonen kan suppleres med plantning med stedstypiske busker og trær for å gjøre skjermingsgraden bedre.

Det tillates etablert felles møteplasser i arealene regulert til friluftsmål med mindre installasjoner for lek og opphold. Dette kan være felles grillplasser, lekeplass, klatrevegger ol.

Etablering av turveier og stier tillates. Turstiene/løypene skal kunne bearbeides for god fremkommelighet til fots og på ski. Vegetasjon kan fjernes og terrenget kan tilpasses fremkommelighet for løypemaskiner.

## § 8 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### § 8.1 Sikringssone - Frisikt (felt H140\_1 – H140\_7)

Innenfor felt H140\_1-4 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m. og lavere enn 3,5 m. over tilstøtende veibaner. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper eller liknende anses ikke som sikthindrende. Parkering og snøopplag tillates ikke.

### § 8.2 Sikringssone – støysone (felt H220)

Innenfor gul sone iht. T-1442 kan det ikke etableres uteoppholdsarealer dersom disse er de eneste uteoppholdsarealene for bruksenhetene.

### § 8.3 Båndleggingssone – Kulturminner (felt H730\_1-2)

I planområdet er det registrert automatisk fredet kulturminne med Id 229592. Den del av dette som skal bevares er vist med båndleggingssone #1 på plankartet. Inngrep kan ikke skje uten gitt dispensasjon fra lov om kulturminner.

## § 9 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-7)

---

Området #1 reguleres til bestemmelsesområde vedr. kulturminner. Det gis tillatelse til inngrep etter kulturminneloven av 1978 § 8 i den delen av kulturminnet id. 229592 – hulvei som i sør berøres av planlagt gang- og sykkelveg. Det stilles ikke vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser ved fjerning av denne delen av kulturminnet.



## § 10 Rekkefølgebestemmelser

---

Før første byggetillatelse for nye enheter innenfor planområdet kan gis, skal følgende være oppfylt:

- G/S-vei langs Norefjellveien ned til fv. 2896 skal være ferdigstilt.
- Kommunaltekniske anlegg for vann, avløp og renovasjon 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 det gis byggetillatelse for utbygginger som overstiger 16 bruksenheter skal følgende være sikret gjennom en utbyggingsavtale:

- G/S-vei fra dagens krysningspunkt ved Norefjellveien, fv. 2896 i retning Noresund, fram til Norekrysset, i samsvar med reguleringsplan for Grunnvannskilde Sunnelykkja (Plan ID 3046-40) og i henhold til gjeldende veinormal for G/S-veier langs fylkesveier i Viken FK.
- Returpunkt for kildesortert avfall fra bruksenheter i planområdet skal være etablert iht. kommunens standard, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis skal følgende være oppfylt:

- Adkomst og nødvendig parkering for det omsøkte tiltaket skal være etablert.
- Fellesarealer innenfor omsøkte tiltak skal være opparbeidet og områder med terrenginngrep skal være istandsatt i samsvar med godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse kan gis uten at grøntanleggene er ferdigstilt ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret.