

► Norelia

Detaljreguleringsplan - planbeskrivelse

Datert: 20.04.2021, revidert 18.10.2021



Innhold

1	Sammendrag	4
2	Nøkkelopplysninger	4
3	Bakgrunn for planarbeidet	4
3.1	Hensikten med planen	5
3.2	Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning	5
4	Planprosessen	5
4.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
5	Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer	5
5.1	Overordnede planer	6
5.2	Pågående planarbeider	8
6	Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet	9
6.1	Beliggenhet	9
6.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
6.3	Trafikkforhold	10
6.4	Landskaps- og naturverdier	11
6.5	Næring	13
6.6	Kulturminner og kulturmiljø	13
6.7	Barn og unge/rekreasjon	13
6.8	Private og offentlige servicetilbud	14
6.9	Risiko og sårbarhet	14
7	Beskrivelse av planforslaget med konsekvenser	14
7.1	Planlagt arealbruk	15
7.2	Trafikkforhold	16
7.3	Barn og unges interesser	16
7.4	Naturmiljø, jord- og skogbruk	16
7.5	Teknisk infrastruktur	17
7.6	Grunn- og skredforhold	17
7.7	Konsekvenser for næringsinteresser	17
7.8	Konsekvenser for naboer	17
8	Medvirkning og innkomne innspill	18

01	2021-04-21		LinSti	Linsti	Masod
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

1 Sammendrag

Norelia er en detaljregulering for å samle de tre eksisterende reguleringsplanene i en plan for utvikling av området for boliger, fritidsbebyggelse og turistformål på en helhetlig måte. Området er i dag regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse, men det er nå ønskelig å omregulere for å legge til rette for en ny utforming av hytte- og fritidsområdet.

2 Nøkkelopplysninger

Stedsnavn	Norelia
Gårdsnr./bruksnr.	208/194, 208/358, 207/1 og 208/1
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Detaljreguleringsplan
Forslagsstiller	Norelia AS
Plankonsulent	Nordic Office of Architecture/ Norconsult AS
Ny plans hovedformål	Fritids- og boligbebyggelse
Planområdets areal i daa	Ca. 231 daa
Grad av utnyttning	BYA-%=35-40
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	n
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	n
Kunngjøring oppstart, dato	03.03.21
Informasjonsmøte/folkemøte, avholdt (j/n).	n

3 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunn for planen er å utvikle Norelia til et attraktivt hytte- og fritidsboligområde. Området er i dag regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse og andre formål. Det er ønskelig å omregulere planområdet for å legge til rette for en mer hensiktsmessig disponering av byggeområdet, mens reguleringsformålene tar utgangspunkt i gjeldende planer.

3.1 Hensikten med planen

Omreguleringen av tidligere regulerte arealer skal legge til rette for en mer hensiktsmessig disponering av byggeområdet. Reguleringsformålene vil forbli de samme som i gjeldende plan. Veistrukturen forenkles ift. dagens regulerte vei og terrenginngrep reduseres samtidig som det kan legges til rette for økt antall tomter.

3.2 Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning

Områdereguleringsplanen er i tråd med gjeldende kommunedelplan, og er en videreføring av allerede vedtatt plan. Det er dermed vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvensutredninger. Konsekvenser av planen blir likevel beskrevet i planbeskrivelsen.

I henhold til § 9 i forskriften ble Krødsherad kommune forelagt en foreløpig vurdering før oppstartsmøtet. Sammen med kommunen har vi kommet frem til at det ikke er krav om konsekvensutredning av reguleringsplanens virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

4 Planprosessen

4.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøtet ble avholdt 04.02.2021 med saksbehandler i Krødsherad kommune. Referat fra oppstartsmøtet foreligger.

Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte parter, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Bygdeposten og kunngjøring på kommunens hjemmeside krødsherad.kommune.no. Frist for merknader og innspill ble satt til 31.mars 2021.

Det har ikke vært holdt egne informasjonsmøter i forbindelse med varslingen.

5 Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer

Planen berøres av følgende nasjonale og regionale retningslinjer og bestemmelser:

2018 – Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

2014 – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

1995 – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

1994 – Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018 – 2035

Kulturminnekompasset: Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017 – 2027

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016 – 2021

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2016 – 2021 (2022 – 2027)

Regional plan for universell utforming – Buskerud mot 2025

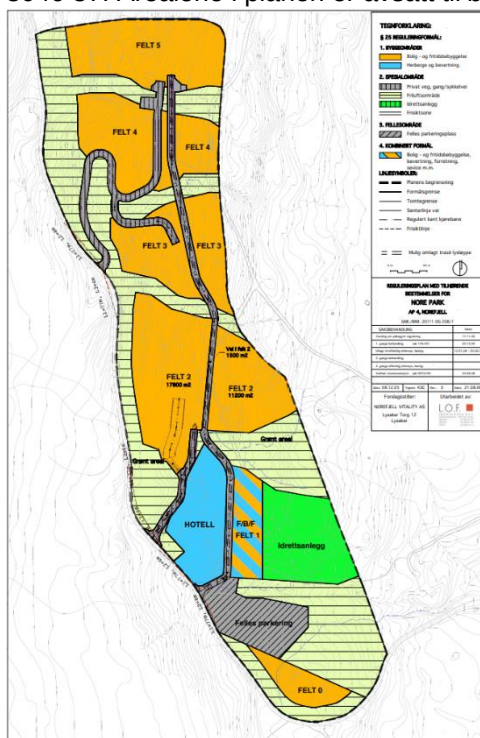
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023

(T-1450) Planlegging av fritidsbebyggelse, 2005



Figur 3: Utklipp av reguleringsplanen Norelia som utgjør den nordligste delen av planområdet.

Den sørligste delen av planen berører reguleringsplanen Nore Park som ble vedtatt 22.06.2006, plan-ID 3046 37. Arealene i planen er avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse, herberge og bevering, privat veg, gang/sykkelvei, friluftsområde, idrettsanlegg, felles parkeringsplass, og kombinerte formål.



Figur 4: Utklipp av reguleringsplanen Nore Park.

[illegible]

Det er ingen kjente pågående planarbeider i nærheten av planområdet.

6 Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet

6.1 Beliggenhet



Planområdet ligger rett nordvest for Noresund sentrum, med avkjøring fra fv. 192.

6.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet er det oppført et leilighetshotell, primært beregnet for å huse sesongarbeidere.

Øst for planområdet ligger Norefjell Golfklubb. Klubben drives etter Norges Idrettsforbunds frivillighetsprinsipp og har baner både nord og sør for Norefjellveien.

Fra Norefjell Golfklubb er det en vei som går forbi området i øst. Veien er opplyst og kobler seg på Heiaveien nord for området.



Figur 5: Flyfoto av planområdet. Hentet fra norgeibilder.no

6.3 Trafikkforhold

Innenfor planområdet er det i dag en vei som heter Norefjellveien. Veien avgrenser planområdet i sør og vest.

For å komme inn til området er det i dag en bomstasjon lokalisert ved Norefjell Golfklubb.



Figur 6: Bildet er tatt sept. 2019. Hentet fra [google.com/maps](https://www.google.com/maps)

Trafikkmengden langs fv. 2896 Ringnesveien på veiparsell forbi avkjøring til planområdet var i 2019 målt til 950 ÅDT. Langs veiparsellen på fv. 2896 Vestsidveien er det målt 750 ÅDT. Grunnlaget for ÅDTen er basert på skjønn i området.

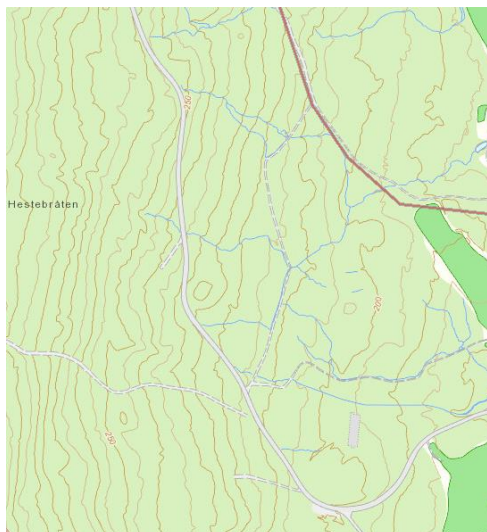
Inne på område er det en registrert trafikkulykke fra 1996. Det var en ulykke hvor to biler møttes i en sving under isbelagte forhold. Ulykken skjedde nær krysset mellom Norefjellveien og Øvre Noreveien.

6.4 Landskaps- og naturverdier

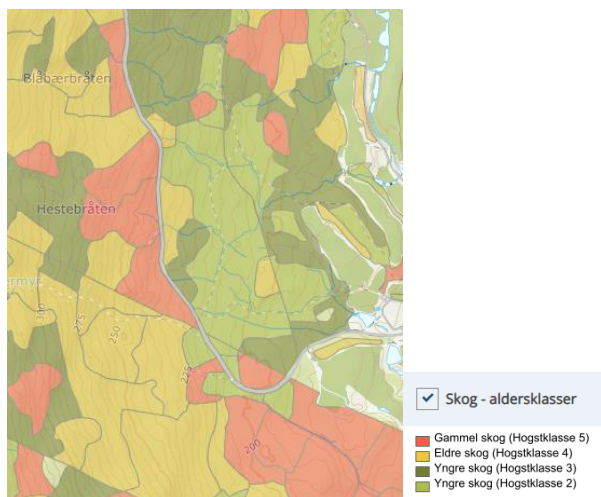
Ved utarbeidelse av forslag til reguleringsplaner skal det gjennomføres vurderinger i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Hensikten med vurderingen er å belyse om den planlagte utbyggingen medfører påvirkning på naturmangfoldet. Ifølge naturmangfoldlovens § 8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Innenfor planområdet er det ingen registreringer av viktige naturtyper, dyrkbar jord, bonitet, jordkvalitet, kulturlandskap eller arter ifølge artsdatabanken.no og Miljødirektoratets kartportal miljoatlas.miljodirektoratet.no og kart.naturbase.no.

Langs planområdet i nord er det et kartlagt friluftslivsområde som heter Krøderen – Noresund skiløype. Dette er en grønn korridor og har blitt gitt verdien svært viktig friluftslivsområde.



Figur 7: Utklipp av planområdet og friluftsområdet markert med rød strek. Hentet fra kart.naturbase.no



Figur 8: Kart over aldersklassene til skogen. Hentet fra kart.naturbase.no

Det vurderes som tilstrekkelig å basere seg på eksisterende informasjon for å tilfredsstille kravet om kunnskapsgrunnlaget etter § 8. Undersøkelse av databasene Miljøatlas, Naturbase og Artskart gir grunnlag for å anta at området er godt undersøkt. Det er derfor ikke sannsynlig at det finnes vesentlige naturverdier eller naturmangfold i planområdet som ikke er registrert. Denne vurderingen er i tråd med tidligere vedtatte reguleringsplaner for planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget tilsier at naturmangfoldet blir lite berørt. Det legges derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurdering etter miljøprinsippene i §§ 9-12. De samfunnsmessige fordelene ved planlagt tiltak veier tungt, og konsekvensene for naturmangfoldet ved å realisere planforslaget anses å være minimalt.

6.5 Næring

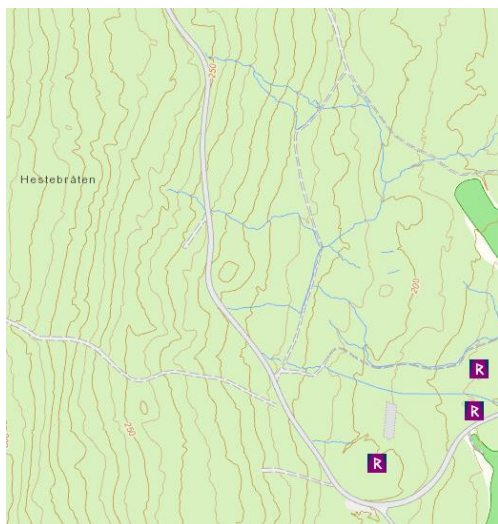
Det er ingen næring innenfor planområdet på dagens tidspunkt bortsett fra et leilighetshotell som huser sesongarbeidere og ansatte ved Norefjell Skisenter.

6.6 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet ble det gjort arkeologiske registreringer i 2006 og med siste endring i 20017 av tre kulturminnelokaliteter. Lengst i sør er det arkeologiske minne Nedre Nore som er en kullgrop fra jernalder/middelalder. Kulturminnet er automatisk fredet.

Nærmest veien i øst er Norelia nedre som er et arkeologisk minne av en hulvei datert til førreformatorisk tid. Dette kulturminnet har også status som automatisk fredet. Deler av hulveien er frigitt i forbindelse med anleggelse av vei, mens nordre del av kulturminnet skal bevares og er gitt hensynssone, SOSI-kode 730.

Den siste kulturminne lokaliteten nord for Norelia nedre er uten navn. Det arkeologiske minnet er en kullgrop fra steinalderen og er automatisk fredet.

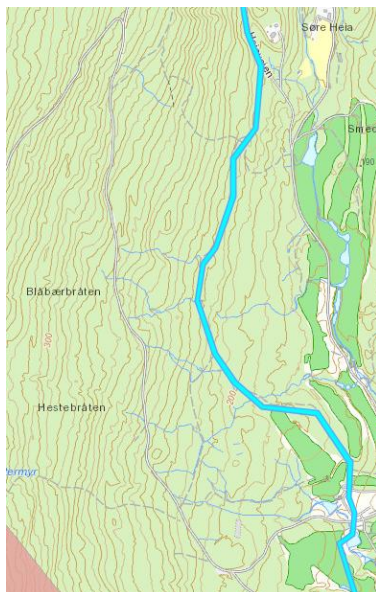


Figur 9: Utklipp av kulturminnelokaliteter innenfor planområdet. Hentet fra kart.naturbase.no

6.7 Barn og unge/rekreasjon

Planområdet er i dag et naturområde uten opparbeidelse. Området ligger litt unna boliger eller områder der barn og unge naturlig vil bevege seg.

Øst for planområdet er det en grønnkorridor med områdenavn Krøderen – Noresund skiløype. Veien er kartlagt som svært viktig friluftsområde.



Figur 10: Krøderen - Noresund skiløype er markert med turkis linje. Hentet fra miljoatlas.miljodirektoratet.no

6.8 Private og offentlige servicetilbud

Det er ingen eksisterende private eller offentlige servicetilbud innenfor planområdet.

6.9 Risiko og sårbarhet

Se vedlagt ROS-analyse.

7 Beskrivelse av planforslaget med konsekvenser

Norefjell AS ønsker å etablere bebyggelse for frittliggende hytter, boliger, leiligheter og hotell i nærheten av tettstedet Noresund. Bebyggelsen kan brukes til utleie i forbindelse med arbeids- og entreprenørvirksomhet på sommer og vinter, sesongarbeid i landbruket, turisme og lignende. Ved at planområdet består av en kombinasjon av varme og kalde senger vil området kunne føre til besøkende både i ukedager og helger.

Planområdet gir mulighet for etablering av hotell med tilknytning til bevertning i den sørligste delen av området. Planforslaget er en optimalisering av eksisterende reguleringsplan heller enn en ny regulering.

Det legges opp til en stor variasjon av bebyggelse i planområdet, alt fra enkelthytter på egen tomt til hytter i rekke, leilighetsbygg for flerfamiliehus og chaletter til hotell. Det foreslås også at bolig kan tillates.

Inndelingen av planområdet følger «masterplanen», denne viser at de nordligste områdene i første rekke vil være hytter og at de sørligere områdene vil få større bygninger med leilighetsbygg og hotell.

Mellom områdene skal det være store og brede grønne korridorer langs bekkeløp. I disse arealene legges det opp til at det tillates fellesområder for samvær for voksne og barn.

Vi viser til vedlegg 09 med illustrasjoner for videre studier av planlagt tiltak.

7.1 Planlagt arealbruk

Planen omfatter i alt et areal innenfor plangrensen på ca. 231 daa. Dette fordeler seg slik på de forskjellige arealformålene:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal ()
1120 - Fritidsbebyggelse (11)	87796
1420 - Skiløypetrasé (2)	3055
1510 - Energianlegg	115
1550 - Renovasjonsanlegg	573
1610 - Lekeplass	296
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (4)	27891
1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (2)	21754
Sum areal denne kategori:	141481
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal ()
2011 - Kjøreveg (3)	16765
2012 - Fortau	1125
2015 - Gang-/sykkelveg (5)	4508
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (17)	16496
2073 - Kollektivholdeplass (2)	305
Sum areal denne kategori:	39199
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal ()
5130 - Friluftsmål (16)	49346
Sum areal denne kategori:	49346
Totalt alle kategorier: 230025	

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
140 - Frisikt (7)	0
220 - Gul sone iht. T-1442	50
730 - Båndlegging etter lov om kulturminner (2)	1
Sum areal denne kategori:	51
Totalt alle kategorier: 51	

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelsesområder	Areal (m²)
6 - Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	357
Sum areal denne kategori:	357
Totalt alle kategorier: 357	

7.2 Trafikkforhold

Planområdet ligger under 2 km Noresund sentrum og gjør at det kan være attraktivt å etablere en busstrase som går via planområdet og opp til Norefjell. Bussforbindelse vil kunne være med på å gjøre planområdet attraktivt for sesongarbeidere så vel som at trafikkbelastningen med personbiler vil reduseres noe. Planforslaget anses ikke til å føre til mer støy enn eksisterende reguleringsplaner.

Veigeometrien i planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av Statens vegvesens håndbøker. Planområdet vil ha fire adkomstveier fra Norefjellveien. Adkomstveiene er regulert med frsikt på 4x45 meter. Innkjøringen i øst fører til en gjennomgående vei som strekker seg nordover og gir mulighet for to utkjøringer på vestsiden av planområdet. Den fjerde adkomstveien gir tilgang til de tre sørligste områdene. Norefjellveien har en veibredde på 6 meter, mens de indre veiene har en bredde på 5 meter med 2 meter grøft på hver side. Alle veiene er private. Deler av strekningen i øst har ikke grøft da dette arealet berører tidligere uregulert område som grenser til Norefjell Golfbane.

Gang- og sykkelvei er foreslått langs Norefjellveien langs hele planområdet slik at dette kan knytte seg til eksisterende gang- og sykkelveier mot Noresund.

Fortauet i øst er en videreføring av reguleringsplanen Nore Park.

Det er lagt inn to stk. bussholdeplasser med total lengde 53 meter langs Norefjellveien for å tilrettelegge for tilbringerbuss til slalåmbakken.

Langs Norefjellveien er det foreslått en byggegrense på 15 meter fra regulert gang- og sykkelvei for å sørge for lite konflikt mellom vei og bebyggelse. Langs internveiene er det foreslått en byggegrense på 5 meter fra veikant.

7.3 Støy

Det er gjort en overordnet vurdering av støysituasjonen langs Norefjellveien hvor det er gjort analyser av antatt trafikk 10 år frem i tid. Årsdøgntrafikken vil da være på 1045, hvor 1% av dette antas å være tungtrafikk.

Grenseverdi for gul støysone er Lden 55 dBA. Denne støysonen strekker seg ca. 25 meter fra veg, beregnet i 2 meters høyde og ca. 30 meter beregnet i 4 meters høyde. Det er derfor lagt inn en hensynssone for støy på 30 meter fra kanten på regulert vei. Uteoppholdsarealer kan ikke etableres innenfor gul støysone dersom disse er de eneste uteoppholdsarealene for boenheten.

7.4 Barn og unges interesser

Planen forsøker å tilføre møteplasser og aktivitetstilbud som vil være av interesse for barn og unge. Friluftsområdene er innarbeidet som grønne korridorer i planen og det reguleres inn en skitrase som vil kunne fungere som tursti på sommerhalvåret. Skiløypetraseen inn fra nord er tenkt utviklet som en ski-in.

7.5 Naturmiljø, jord- og skogbruk

Planforslaget medfører ikke endringer ift. formålene i gjeldende reguleringsplan og omdisponerer ikke dyrket mark eller områder som kan anses som dyrkbare ut fra plansituasjonen. Deler av planområdet er registrert som dyrkbart areal ved Norsk institutt for skog og landskap, men dette er allerede regulert til byggeområder i gjeldende plan.

Eksisterende bekkeløp har vært førende for utformingen av planforslaget og vil gi grønne buffersoner mellom bebyggelsen.

7.6 Teknisk infrastruktur

Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløp, samt el- og telenettet. Offentlige vann og avløpsledninger ligger ved Norefjellveien øst i planområdet og bebyggelsen vil bli tilknyttet ved ny ledning langs Norefjellveien og ned til dette punktet.

7.7 Grunn- og skredforhold

Det er ikke gjort undersøkelser for forurenset grunn da det ikke er mistanke om dette. Hvis det allikevel forekommer vil det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Videre gravearbeider skal skje iht. godkjent tiltaksplan.

Tiltak for å beskytte bekkene i nærheten mot forurensning i anleggsperioden vil sikres gjennom bestemmelsene.

Det er gjort en innledende vurdering for hvorvidt området er utsatt for skred. Vurderingen konkluderer med at det er lite sannsynlig, men at det må gjennomføres befaringsarbeid for å avklare skredforholdene i tråd med NVEs veileder.

7.8 Konsekvenser for næringsinteresser

Den korte avstanden mellom planområdet og Noresund gir grunnlag for å anta at planforslaget vil ha utslag på markedsgrunnlaget for etablerte næringer i området. Planforslaget ønsker å legge til rette for økt turisme gjennom hele året ved å inkludere ulike former for varme og kalde senger. Etableringen av et hytteområde kan ses på som positivt for folkehelsen ved at det vil gi besøkende mulighet til å drive med utendørs aktivitet.

En konsekvens av planen er at den planlagte hytteutbyggingen i området er klar til å realiseres. Utbyggingen av området vil ha mye å si for lokale entreprenører i nærheten.

Norefjell Golfbane grenser til planområdet og stiller seg positive til utviklingen. Planforslaget vil kunne føre til økt kundegrunnlag for golfbanen og de aktiviteter som finner sted der. Planforslaget vil ikke føre til endringer i vannmengden i de naturlige vannveiene som berører golfbanen, og der det vil bli nødvendig vil det etableres et infiltrasjonssystem for å hindre rask avrenning.

En annen konsekvens av planforslaget er økt kundegrunnlag for Norefjell Skisenter. Det planlegges for bussforbindelse mellom planområdet og skisenteret, i tillegg til ski-in gjennom den nordligste delen av planområdet.

7.9 Konsekvenser for naboer

Planforslaget vil føre til noe økt trafikk langs Norefjellveien, men ikke en endret situasjon fra eksisterende reguleringsplan. Under anleggstiden vil naboer kunne bli belastet med støy fra anleggsmaskiner.

Etter forespørsel fra kommunen inkluderes det uregulerte arealet på GBNR. 208/1 mellom Norefjell Golfbane og planområdet. Dette arealet reguleres til friluftsmål.

Arealer på GBNR. 207/1 inkluderes i planforslaget som en videreføring av eksisterende reguleringsplan.

En konsekvens av planforslaget er at eksisterende lysløype ikke flyttes slik det var regulert i eksisterende plan. Planforslaget legger opp til en utvidelse av lysløypen som vil kunne gagne brukerne av området.

7.10 Konsekvenser for bærekraft

Når det gjelder energi så tenker vi at TEK 17 er utgangspunktet for energieffektivitet og energiforsyning, herunder løsninger med lavtemperatur-anlegg for varmedistribusjon i leilighetsbygg og anlegg for fritidsboliger over 1000 m² samlet BRA.

Alle frittliggende og sammenkoblede hytter/fritidsboliger i planen under 1000 m² samlet BRA vil bli utført med skorstein og mulighet for vedovn som sekundær energikilde. Moderne fritidsboliger bygget med isolasjons- og tetthetskrav iht. TEK17 og med mulighet for tidsstyring av varmeanlegg har et svært lavt energibehov og det vil bli vesentlig å finne løsninger for eventuelt nye energikilder hvor ikke infrastruktur til slike vil gi et høyere samlet klimafotavtrykk enn de mer tradisjonelle og kjente løsningene.

Området vil måtte utvikles over noe tid og vi vil derfor være åpne for muligheten av å utnytte alternative ressurs- og kostandsgunstige energikilder når det blir aktuelt.

Vi tenker også bruk av bærekraftige materialer som trematerialer i konstruksjoner, overflater av miljøvennlige treprodukter i kledning og panel ute og inne. Vi ser også på andre produkter som er bærekraftige ved produksjon og transport.

Vi tenker også å klargjøre/legge til rette for elbilladere.

Vi har satt av plass til fremtidig sortering av avfall.

For å redusere transport til og fra skianlegget planlegges det med felles transport og «ski-inn».

7.11 Branntekniske løsninger

Det er foreslått byggehøyder som ligger over det som redningsmateriellet i kommunen kan håndtere pt. Brannsikkerhet reguleres i forskriftskrav og det etableres sikker rømning og utstyr for slokking. Forslag til tiltak gjøres i samarbeid med kommunen og brannvesen før rammesøknad på tiltak over 10 m gesims. Eksempler på tiltak kan være tilstrekkelig med rømningstrapper og tørr-rørøpplegg for slokking.

8 Medvirkning og innkomne innspill

Se vedlegg for oppsummering og kommentarer på innkomne innspill fra varsel om oppstart av planarbeid.