

Krødsherad Kommune

# PLANBESKRIVELSE

## NORESUND NORD

---

**Dato: 27.06.19**

**Versjon: 01**

## Dokumentinformasjon

**Oppdragsgiver:** Krødsherad Kommune  
**Tittel på rapport:** Planbeskrivelse Noresund Nord\_  
**Oppdragsnavn:** Noresund Nord Reguleringsplan  
**Oppdragsnummer:** 621588-01  
**Utarbeidet av:** Ingvild Johnsen Jokstad  
**Oppdragsleder:** Ingvild Johnsen Jokstad  
**Tilgjengelighet:** Åpen

01	27.06.19	Planbeskrivelse	IJJ	SM
<b>VERSJON</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>UTARBEIDET AV</b>	<b>KS</b>

## **Forord**

---

Asplan Viak As har vært engasjert av Krødsherad kommune for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Noresund Nord. Ingvild Johnsen har vært oppdragsleder fra Asplan Viak. Hans Ole R. Wærsted har vært kommunen sin representant.

Kongsberg, 27.06.2019

Ingvild Johnsen Jokstad  
**Oppdragsleder**

Sissel Mjøltnes  
**Kvalitetssikrer**

# Innhold

<b>1. BAKGRUNN.....</b>	<b>4</b>
1.1. BELIGGENHET.....	4
1.2. KORT HISTORIKK .....	4
1.3. FORMÅL MED PLANARBEIDET .....	5
<b>2. PLANSTATUS OG EIENDOMSFORHOLD .....</b>	<b>5</b>
2.1. PLANSTATUS .....	5
2.2. EIENDOMSFORHOLD OG DAGENS BEYGGELSE INNENFOR PLANOMRÅDET .....	5
<b>3. PLANOMRÅDET.....</b>	<b>6</b>
3.1. OMRÅDEBSKRIVELSE .....	6
3.2. NATURGUNNLAG, VEGETASJON OG TERRENG.....	7
3.3. GRUNNFORHOLD .....	8
<b>4. PLANFORSLAGET OG VIRKNINGENE.....</b>	<b>10</b>
4.1. PLANKART OG AREALDISPONERING .....	10
4.2. OVERORDNA LØSNINGSFORSLAG.....	11
4.3. LANDSKAPSVIRKNING .....	15
4.4. UNIVERSELL UTFORMING .....	15
4.5. VEGLØSNINGER OG PARKERING .....	15
4.6. TRAFIKKSTØY.....	16
4.7. BARN OG UNGES INTERESSER .....	16
4.8. GRØNNSTRUKTUR.....	17
4.9. VANN-AVLØP OG OVERVANN.....	17
4.10. ENERGIFORSYNING OG STRØM .....	18
4.11. NATURMANGFOLD .....	19
<b>5. PLANPROSESS .....</b>	<b>19</b>
5.1. INKOMNE MERKNADER .....	19
5.1.1. Offentlige innspill og innspill fra myndigheter .....	19
5.1.2. Private innspill.....	21

## VEDLEGG:

Plan- og profiltegning vei

Illustrasjonsplan

Snitt A-D

Henvising til snitt

# 1. BAKGRUNN

## 1.1. Beliggenhet



Figur 1-1 Planområde ligger i Noresund. Området er markert med rødt.

## 1.2. KORT HISTORIKK

Reguleringsplan for Noresund Nord har vært gjenstand for flere prosesser. Dette var i utgangspunktet en privat plan som startet i 2011 hvor først Multiconsult, deretter Grinaker Utvikling As var planlegger.

Det ble utarbeidet et planforslag som la til rette for en tett utnyttelse og etablering av leilighetsbygg i den vestvendte skåningen. For å forsikre seg om byggbarheten i skråninga, så man behov for geotekniske undersøkelser. Dette ble kostnadskrevenende for utbygger/utbyggerne, som valgte å avslutte prosjektet blant annet på bakgrunn av usikkerhet med hensyn til kostander og finansiering.

Krødsherad kommune som grunneier hadde fremtidig interesse av å få området regulert og 2018/19 besluttet kommunen å gjenoppta reguleringsprosessen på bakgrunn av ønske om flere sentrumsnære leiligheter.

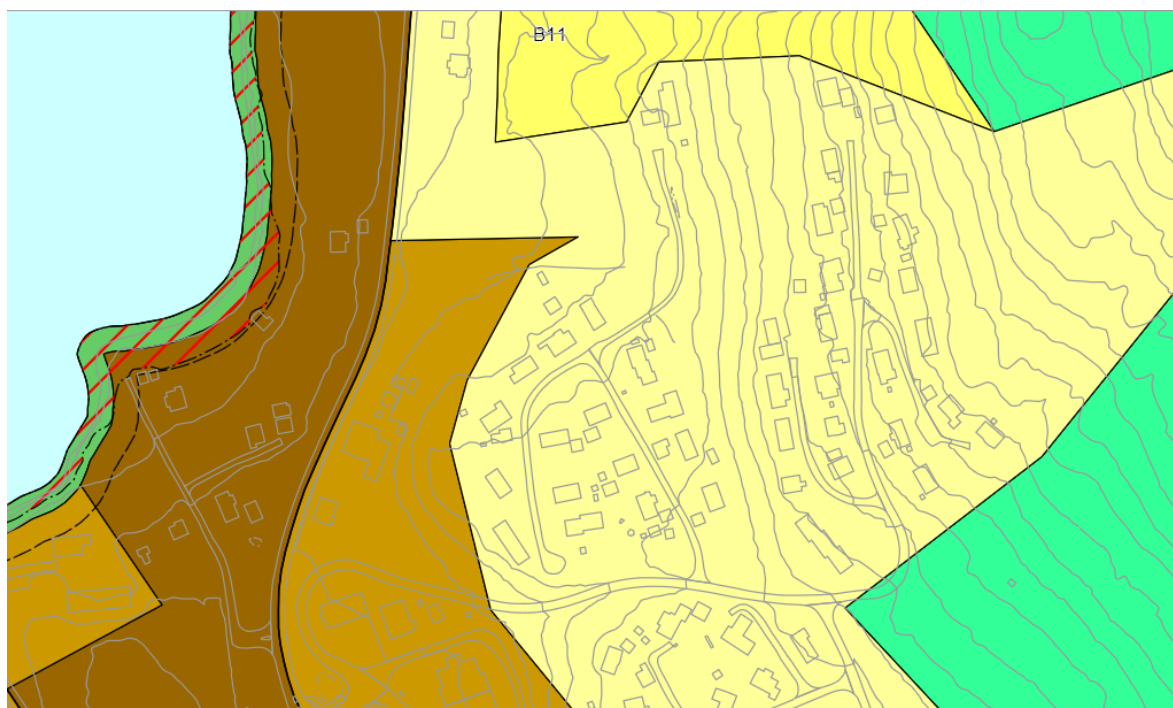
### 1.3. FORMÅL MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er først og fremst å legge til rette for sentrumsnære leiligheter i Noresund. Samtidig skal planen legge til rette for framtidig næringsvirksomhet mv. i den søndre delen av planområdet og finne en god løsning på ny hovedvei gjennom planområdet.

## 2. PLANSTATUS OG EIENDOMSFORHOLD

### 2.1. PLANSTATUS

Området er avsatt til sentrumsformål og noe boligareal i gjeldende kommuneplan for Krødsherad kommune.



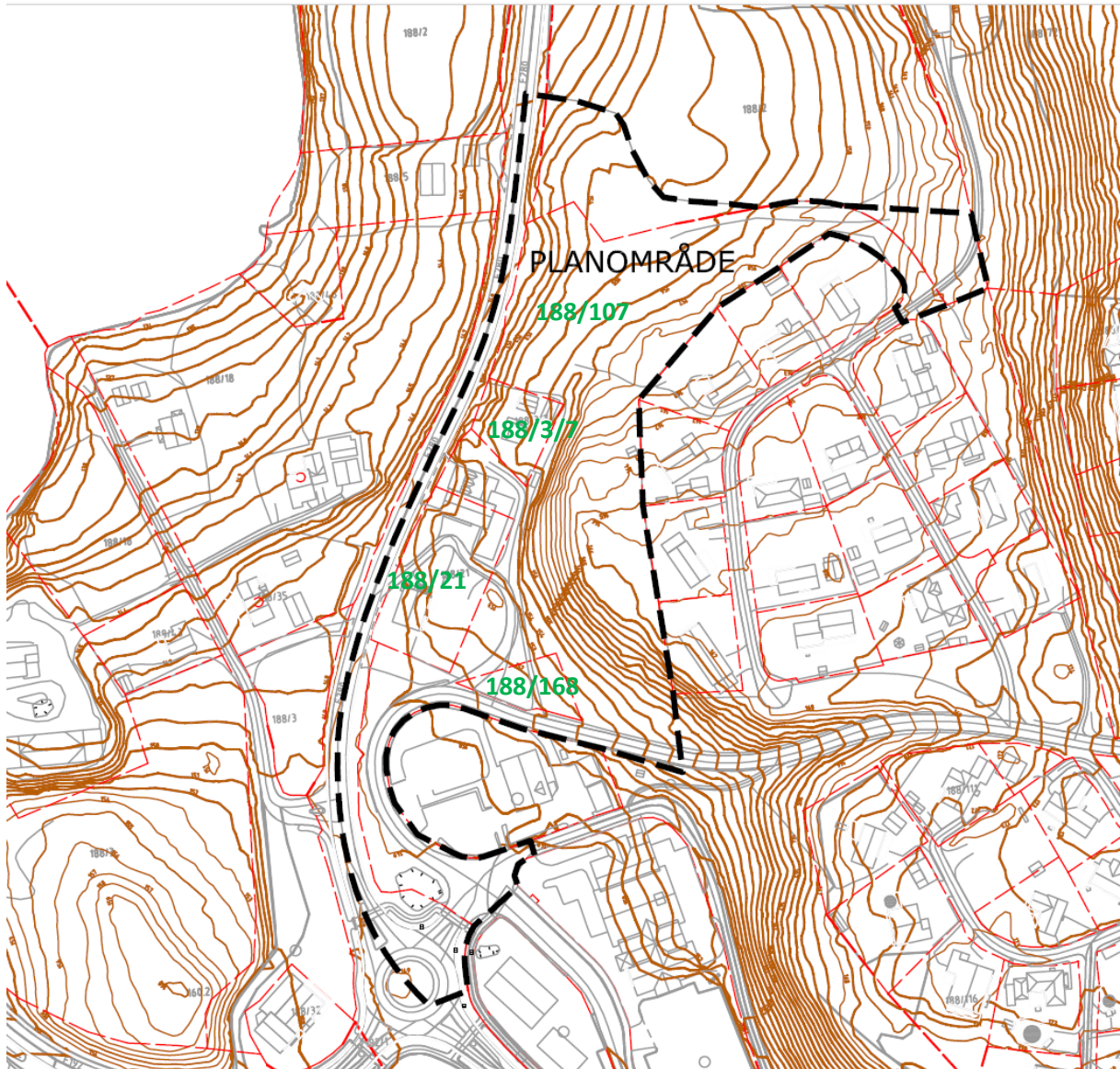
Figur 2-1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Krødsherad kommune for perioden 2012 -2024.

### 2.2. EIENDOMSFORHOLD OG DAGENS BEYGGELSE INNENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter del av eiendom 188/107 tilhørende Krødsherad kommune. Denne eiendommen utgjør mesteparten av planområdet og er i vesentlig grad ubebygd.

I tillegg omfattes varslet planområde av ytterligere 3 teiger og del av en landbrukseiendom;

- Eiendom 188/168. Teigen utgjør ca 4 daa og er ubebygd og brukes til parkering.
- Eiendom 188/21. Denne eiendommen utgjør i overkant av 2 daa og er bebygd med en bolig og et fellesbygg.
- Eiendom 188/3/7 utgjør ca 755m<sup>2</sup>. Dette er en fritidseiendom med én hytte og to uthus/anneks pluss én garasje som er oppført i/ på eiendomsgrensen til Krødsherad kommune.
- Eiendom 188/2. Varslet planområde omfatter om lag 3 daa av denne eiendommen som i dag er nyttet som landbruksareal, men som er avsatt til bolig i kommuneplanen.



Figur 2-2 Eiendommer innenfor planområdet.

### 3. PLANOMRÅDET

#### 3.1. OMRÅDEBSKRIVELSE

Planområdet utgjør totalt ca 19 daa og ligger i den nordre delen av Noresund sentrum i Krødsherad kommune. Området har en gunstig lokalisering med sikte på enkel adkomst til forretninger, spisesteder og andre servicetilbud i nærområdet.

Området grenser mot Fv. 280 i vest, mot dyrka mark i nord, mot boligfelt i øst og mot sentrumsområder i sør. Mesteparten av arealet i planområdet tilhører Krødsherad kommune.



Figur 3-1 Norefjellporten i Noresund. Planområdet ligger i gangavstand fra dette senteret som blant annet omfatter dagligvareforretning, kontorvirksomheter og sports-outlet.



Figur 3-2 Søndre del av planområdet. Ny hovedvei er planlagt langs parkeringsplassen og over noen av de fremste furutrærne. Parkeringa kan nyttes til nye utbyggingsformål.

### 3.2. NATURGUNNLAG, VEGETASJON OG TERRENG

I den søndre delen av planområdet ligger det en skråning som preger planområdet. Skråningen har til dels tett vegetasjon av bjørk, annen lauvtrevegetasjon og noe gran. Vegetasjonen begrenser i noen grad soltilgang og utsikt for flere boliger i boligfeltet på toppen av platået i bakkant av skråningen.

Den vestre delen av planområdet (næringstomt) er forholdsvis flat og har enkelte større furuer i grensen mot parkeringsplass innenfor eiendom 188/168, se fig. Figur 3-2.

Den nordre delen av planområdet har hovedsak tett lauvtrevegetasjon som hindrer utsikt fra fra/til planområdet og i noen grad for boligtomtene bak.





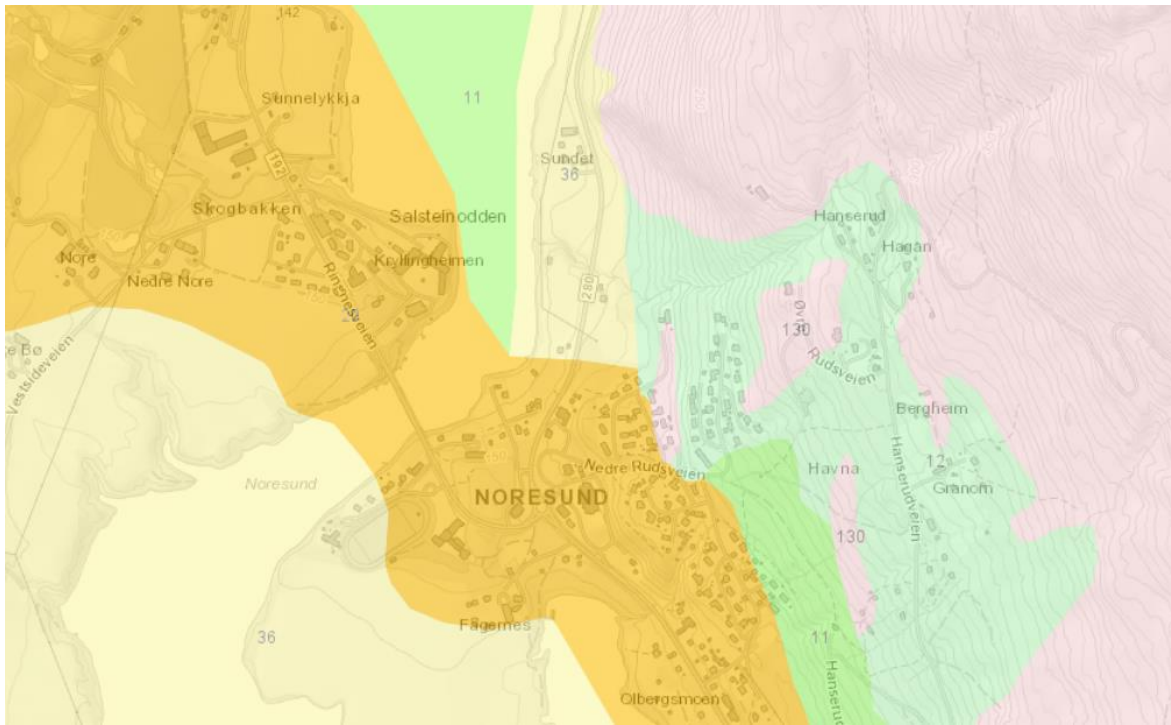
Figur 3-3 Skåring med gran og lautvegetasjon med boligfelt på platået bak. I nedre del av skåringa er det lagt til rette for bebyggelse. De øvre partiene anses for bratte med hensyn til bygg og større anlegg.



Figur 3-4 Planområdet nordre avgrensing vender seg mot dyrka mark og vestover mot Krøderen og Norefjell i bakgrunnen. Det er tenkt at fremtidig strømtilførsel sikers fra høyspenten som vises i bildet. Denne ligger om lag 40 meter fra regulert boligvei SKV4.

### 3.3. GRUNNFORHOLD

I henhold til NVEs innsynsløsning – NVE Altas, viser løsemassekartet breelavsetning innenfor planområdet. Breelavsetning er lagdelt og består særlig av grus og sand. Dette er gode byggemasser. For området som ligger under marin grense, som her er tilfelle, kan det midlertid forkomme lag/lommer med bløtere masser mellom de stabile. Det er satt krav om grunnundersøkelse.



Figur 3-5 Løsmassekartet viser brelvavsetning innenfor planområdet.

## 4. PLANFORSLAGET OG VIRKNINGENE

### 4.1. Plankart



Figur 4-1 Plankart

## 4.2. Overordna løsningsforslag



Figur 4-2 Prinsipiell illustrasjonsplan over planområdet og tilleggende areal. Forslag til nye bygg er vist med røde tak og eksisterende bygg med gråe. Antall potensielle parkeringsplasser fremgår av planen.

Reguleringsplanen legger til rette for en fleksibel bruk av områdene nærmest sentrum i sør, og fastsetter boligformål for områdene lengst nord. På sikt kan det bli aktuelt med ytterlige boligbebyggelse i retning nord da jordene her er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Dette inngår ikke i denne planen.

Det er pr dags dato ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene BS1 og BS2. Krødsherad kommune jobber imidlertid med en sentrumsplan der dette planområdet inngår, og ulike ideer er/vil bli gjenstand for diskusjon. Kommunen ønsker derfor å holde flere muligheter åpne ved å regulere dette til sentrumsformål med kombinasjon bolig/forretning/kontor/tjenesteyting. Det har innledningsvis vært sett på to prinsipielle løsninger for kominasjonsområdene, men der eksisterende bebyggelse og eiendomstruktur er søkt bevart i begge alternativene.

**a)** Legge til rette for *ett* samlet utbyggingsområde vest for den regulert adkomstveien og utnytte hele det flate partiet til utbyggingsformål. I dette forslaget vil skråninga mot Granfeltet bevares i sin helhet.

b) Legge til rette for to separate utbyggingsformål på hver side av adkomstveien og utnytte skråninga til bebyggelse. Dette alternativet har vært foretrukket fra kommunens side da det gir rom for høyest samlet utnyttelse. Dessuten vil kommunen være fristilt andre grunneiere ved å ha et eget areal disponibelt for utbygging.

Område **BS1** består i dag av to bygninger. Bygg lengst sør er tidligere forretningslokale med boenhet i 2. etasje på 120m<sup>2</sup>. Bygg nord har tidligere vært brukt som slakteri, lager mv. I en del av bygget er det boenheter. Dette bygget har et samlet areal på ca 2400 m<sup>2</sup> fordelt på tre etasjer. Begge byggene har underetasje med direkte adkomst til fv. 280. En fremtidig utnyttelse av området forutsetter ny adkomst fra regulert vei SKV2 og at avkjøringene til fylkesveien saneres. Dog med litt ulike rekkefølgekrav.



Figur 4-3 Rød adkomst til tidligere forretning stenges og saneres parallelt med etablering av ny vei SKV2. Blå adkomst til tidligere slakteri/lager opprettholdes som adkomst til bygget. Denne må saneres ved ombygging eller nye tiltak på eiendom 188/21 og ny adkomst vil bli fra SKV2.

Ved å sanere/transformere eksisterende bygningsmasse innenfor område BS1 ligger det et større utviklingspotensial her. Området er 3,3 daa, sentrumsnært og delvis flatt. Byggegrense i forhold til tosidig veier som omslutter formålet, gir i midlertid et smalt handlingsrom på om +/- 17m mellom byggegrensene.

Område **BS2** omfatter en skråning med bakenforliggende bebyggelse på et platå over. Eksisterende bebyggelsen inngår ikke i formålet. Det er også arealer som er flater innenfor BS2. De flate områdene ligger inntil samlevei SKV2 i bunn og inntil eksisterende bebyggelse på toppen. Mellom dette er det bratt. Skråningen må undersøkes med hensyn til stabilitet før tiltak kan iverksettes. Trolig består den av breelavsetninger jf. løsmassekart, se fig. 3.3.

I vedlagt illustrasjon til reguleringsplanen er det forslått å utnytte skråninga til bygninger med underetasje. Det kan være seg bolig som her skissert, men også forretnings-/kontor- eller andre servicebygg der parkering løses i underetasje/kjelleretasje.

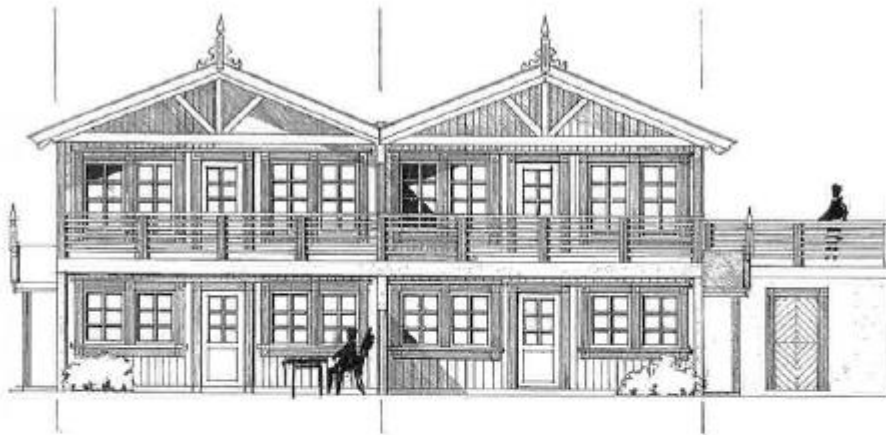


Figur 4-4 Eksempel på en 4-mannsbolig hentet fra et prosjekt i Kongsberg. Bygget har parkering og inngangsparti i underetasje og boenheter i etasjene over. Det er tilgang til felles uteareal på baksiden av huset. Tilsvarende bygg kan plasseres innenfor område BS2 slik det er foreslått i illustrasjonsplanen.

Område **BKS** reguleres til konsentrert småhusbebyggelse. I vedlagt illustrasjon vises 6 leilighetsbygg innenfor formålet. Byggene er hentet fra et tidligere planarbeid for området, og det er ønskelig å vise hvordan en slik type bebyggelse kan innpasses i området ved utforming av reguleringsplan. Se Figur 4-5. Byggene er best eget i skrånende terreng og hvor adkomst til alle 4 inngangspartier lar seg løse på en god måte.

Byggene består av 2 etasjer med 2 boenheter i hver etasje. Leilighetene i underetasjen har inngangsparti i samme etasje, mens leilighetene i 1. etasje har inngang fra denne etasjen. Byggene har derfor potensial for 4 universelt utforma leiligheter, men forutsetter at adkomst i henhold til tilgjengelighetskravet oppfylles. Det er ikke lagt til rette for 100% universell adkomst i illustrasjonen som følger planen, men foreslått at parkering løses på øvre nivå. Dette forklares utfra de stedlige forholdene der tomte er bratt og smal. Adkomst til underetasje vil kreve større terrenginngrep og ytterligere areal til veg og parkering. Andre arealløsninger og annen type bebyggelse vil derfor være aktuelt å vurdere i et konkret utbyggingsprosjekt.

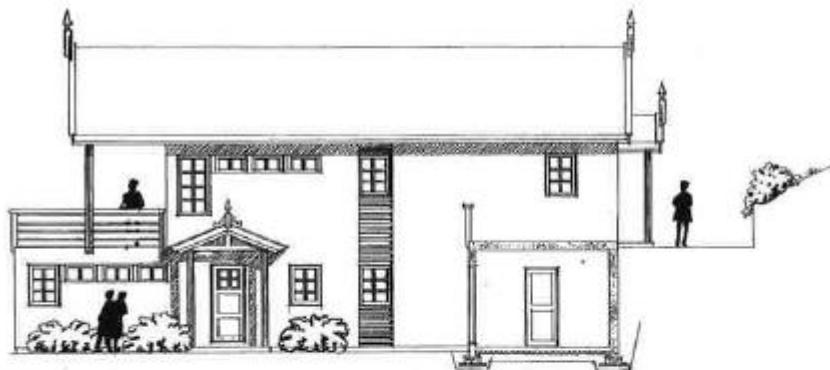
Innenfor område BKS ligger det en eksisterende fritidseiendom. Det er ikke planer om å erstatte eller innløse tomte til boligformål på reguleringstidspunktet, men planen åpner for en mulig tilrettelegging for bolig. Når områdene rundt tomte utvikles til boligformål, vil eiendommen kunne ses i sammenheng med dette.



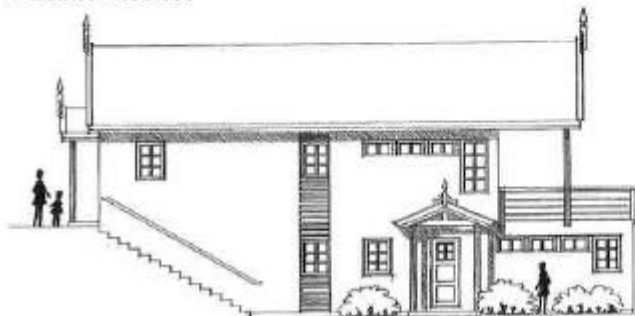
*Fasade mot vest*



*Fasade mot øst*



*Fasade mot sør*

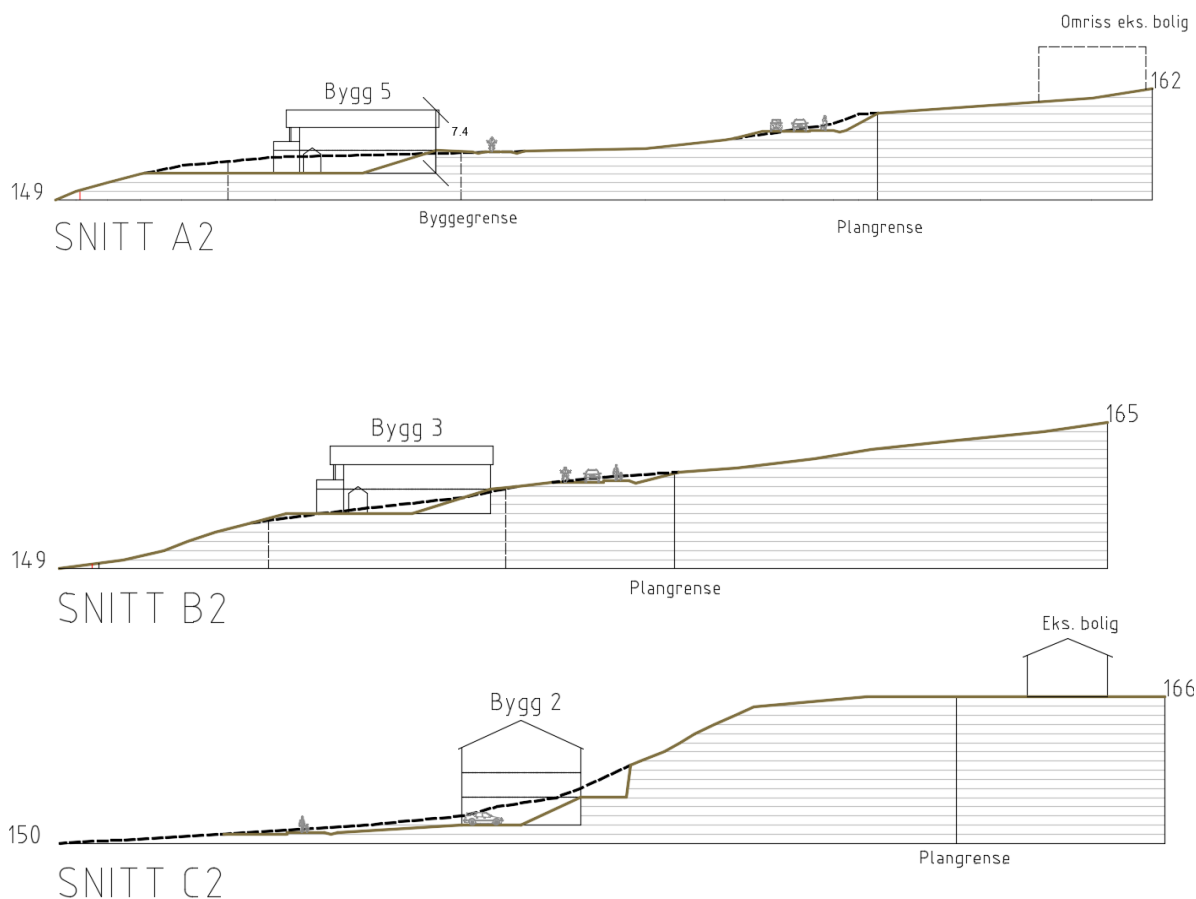


*Fasade mot nord*

Figur 4-5 Illustrasjon av bebyggelse som er lagt til grunn ved utforming av illustrasjonsplanen og snitt innenfor område BKS.

### 4.3. Landskapsvirkning

Planområdet ligger i Noresund sentrum. Sentrumet ligger plassert i bunnen mellom to fjellpartier, med massive Norefjell vest for Krøderfjorden og flere åsrygger øst for fjorden. Fjernvirkningen vil derfor være begrenset selv ved etablering av større bygningsvolumer og høye bygningskropper innenfor planområdet. Nærvirkning er først og fremst aktuelt for Granfeltet som ligger i bakkant av evt. ny bebyggelse. Plassering av byggeområder og foreslått bebyggelse viser imidlertid at disse i liten grad vil påvirke boligens utsiktsforhold. Dette illustreres ved hjelp av snitt:



Figur 4-6 Snitt fra området.

### 4.4. Universell utforming

Planforslaget sikrer universell utforming til arbeidsbygg og publikumsretta virksomheter ihht. til regelverket. Videre er det satt som krav at 30% av alle nye boliger/leiligheter skal være universelt utformet. I illustrasjonsplanen er det vist 12+ 8 leiligheter. I henhold til kravet skal 6 av disse være universelt utformet.

### 4.5. Vegløsninger og parkering

Det har vært ønskelig å planlegge for en hovedadkomst som i fremtiden også kan fungere som en avlastingsvei for Nedre Rudsvei da denne er bratt og utfordrende å kjøre vinterstid.

Det er utarbeidet plan- og profiltegnning som angir adkomst inn i planområdet og videre nordøst. Veien snor seg tilbake sørover mellom Granfeltet og Rudskroken og kan på sikt tenkes å avlaste/erstatte Nedre Rudsvei. Veien vil også kunne fungere som adkomstvei til nytt boligområde



avsatt i gjeldende kommuneplan. Det er lagt vekt på å lage en vei med maks stigning 10% og hvor adkomster til dagens boliger (til eiendom 188/72 og til Granfeltet) lar seg løse på en god måte.

Adkomsten starter i nedre del av Nedre Rudsvei og er utformet som en samleveg, standard Sa1 i hht. Statens vegvesen sin Håndbok 100 (utgave 2014). Veien har en kjørebanebredde inkl. skulder på 5,5m og fortau 2,75m. Total reguleringsbredde er 11,25m inkl. grøft/snøopplag. Fortauet er plassert øst langs veien. Dette har sammenheng med videreføring av samleveien og gs-løsninger, men som ikke er del av planforslaget.

Veien føres langs dagens fritidseiendom. Ved å unngå eiendommen vil veien i stedet gripe inn i eksisterende skråningsfot. Skråninga er bratt så støttemur er nødvendig langs deler av veien. Det settes rekkefølgekrav til geotekniske undersøkelser før tiltak kan finne sted.

Adkomsten reguleres i hovedsak med piler angitt på plankartet mens vei SKV4 er vist i planen. SKV4 vil ha funksjon som boligadkomst men kan også tjenes som «tilførselsgate» for strømforsyning fra eksisterende høyspent nord for planområdet og frem til regulert trafo. SKV4 ender i felles parkering. Plassen ligger i umiddelbar nærhet til boligområdet og i et flatere terreng som kan nyttes som felles privat parkeringsplass eller som gjesteparkering. Det er også tillatt å etablere felles renovasjonsløsninger innenfor formålet.

Krav til parkeringsplasser er angitt i kommuneplanbestemmelsene:

<b>1.5 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)</b>	
Minimum antall parkeringsplasser som skal opparbeides pr boenhet bolig:	
- Eneboliger:	3,0 plass
- Leilighet med 3 rom eller flere:	2,0 plass
- Leilighet med 1 – 2 rom:	1,5 plass

Krav til parkering i reguleringsplan følger kommuplanbestemmelsene. I tillegg er det supplert med krav til øvrige sentrumsformål slik som forretning, kontor og tjenesteyting. Planen angir også retningslinjer hva gjelder sykkelparkering.

Ved utnyttning av området slik som angitt i illustrasjonsplanen, vil område BS2 med til sammen 8 boenheter, løse 8 parkeringsplasser i underetasje og 8 parkeringsplasser på bakkeplan. Det gir totalt 16 parkeringsplasser fordelt på 8 boenheter. Innenfor område BKS er det vist til sammen 12 boenheter med 18 parkeringsplasser på bakkeplan. I tillegg er det angitt 6 plasser innenfor regulert parkeringsareal. Det gir totalt 24 parkeringsplasser fordelt på 12 boenheter.

#### **4.6. Trafikkstøy**

Det er utarbeidet støyanalyse. Analysen tilsier at deler av planområde blir liggende i rød støysone og større deler innenfor gul støysone. Støysoner er overført plankartet og angitt med hensynssone med tilhørende bestemmelser.

#### **4.7. Barn og unges interesser**

Krødsherad kommune har i sin gjeldende kommuneplan følgende krav til lekeplass:

Boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal. Lekeplassene skal være solfylte, beskyttet for biltrafikk og skjermet for støy, og terrenget velegnet til formålet. Det skal opparbeides:

- Sandlekeplass minimum 50 m<sup>2</sup> for hver 25 bolig, maksimalt 50 m fra bolig
- Nærlekeplass / ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25 – 200 familieboliger, maksimalt 500 m fra bolig

Planforslaget regulerer rene boligformål og formål der bolig inngår som del av sentrumsformålet. Inndeling av tomter er ikke foretatt i planen og eksakt antall boenheter vil derfor avgjøres av kommende prosjekter.

I illustrasjonsplanen som følger planforslaget, er det lagt opp til 12 nye enheter innenfor område BKS. **Sandlekeplassen** er lagt i tilknytning til området med gode adkomstforhold og beliggenhet slik at den er synlig fra de fleste boligene. Arealkravet til lekeplasser er 50 kvm pr 25 bolig. Dette er en veldig liten lekeplass, og det er vanskelig å oppfylle kvalitetskrav på så små arealer. I planforslaget er det lagt til rette for en felles lekeplass på 570 m<sup>2</sup>. Her skal legges til rette for både små barn og de litt eldre i form av ulik møblering. Plassen kan også inngå i felles uteoppholdsareal og i praksis fungere som en lokal møteplass for folk i alle aldre, ikke bare for barn.

For område BS1 og BS2 avgjøres lokalisering av lekeplassen ved byggeprosjektet. Krav til areal og innhold fastsettes gjennom bestemmelsene.

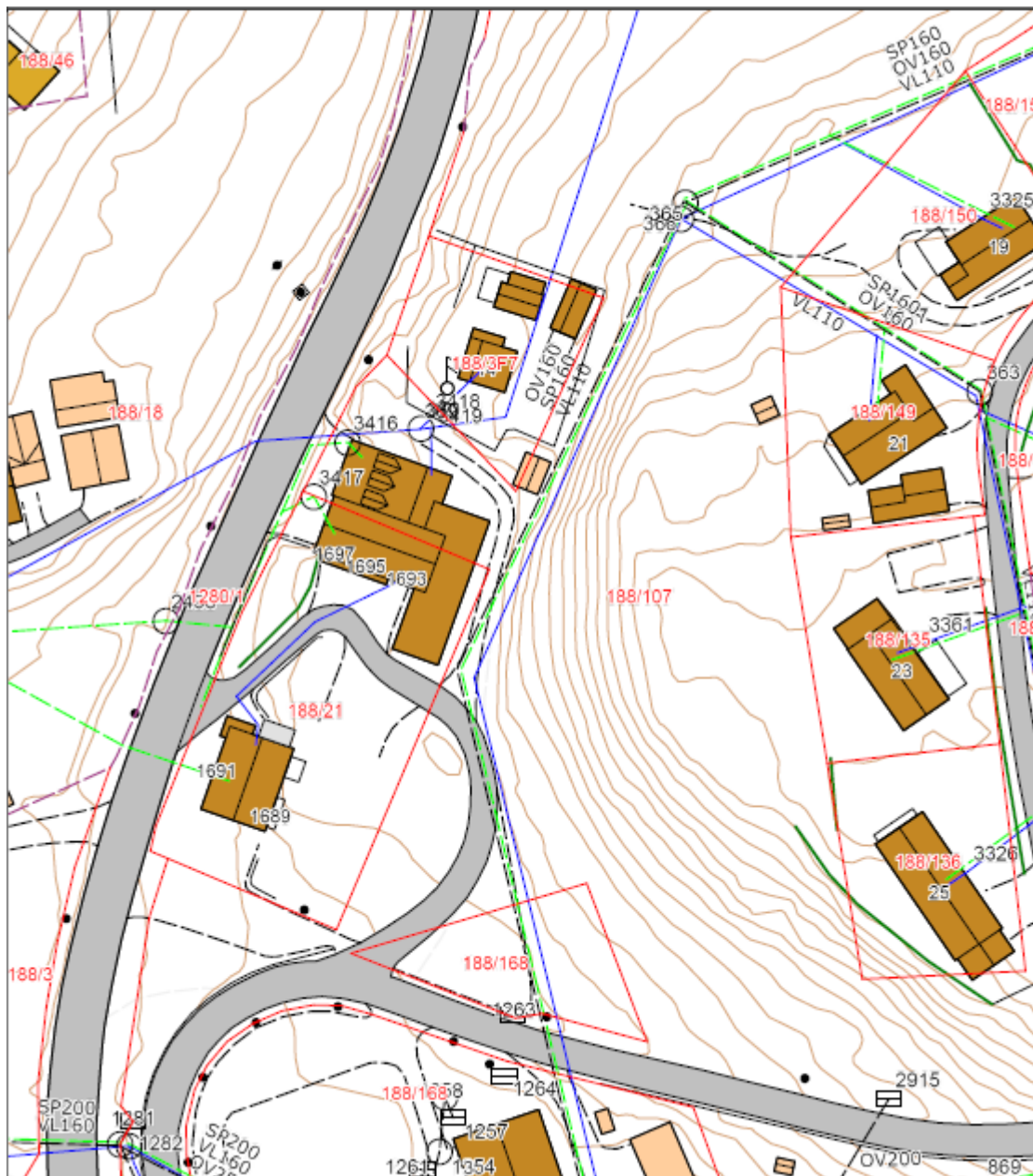
Tilgang til **nærlekeplass** synes å være sikret gjennom lokalisering av planområde om lag 450 m unna Noresund idrettsbane. Her er også skole og barnehage med lekeplasser. Det er gangvei helt frem til idrettsbanen.

#### 4.8. Grønnstruktur

Innenfor planområdet er det avsatt et større område regulert til grønnstruktur. Området omfatter del av en bratt skråning som pga av store terrengforskjeller internt og til adkomstveien er lite egnet til utbyggingsformål. Grønnstrukturen vil først og fremst ha funksjon av å være en buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse, hindre erosjon og sikre skråningas stabilitet, men området kan også opparbeides slik at man kan bruke arealet til lek og rekreasjon. Skråninga vil for eksempel være en fine akebakke gitt at den sikres mot utkjøring i veien.

#### 4.9. Vann-avløp og overvann

Området er i dag tilrettelagt med offentlig vann- og avløp. Nye tiltak kan koples til offentlige vann og avløpsledninger. Avløp og nødvendig overvann føres i retning Noresund sentrum. Fremtidige utbyggingsformål må hensyn ta eksisterende VA-traseer og om nødvendig legge disse om.



Figur 4-7 Oversikt over vann- og avløpsledninger i området (kilde: Krødsherad kommune)

#### 4.10. Energiforsyning og strøm

Alternative energikilder finnes. Ved å legge til rette for vannbåren varme i leilighetsbyggene kan byggene koples til Krødsherad Biovarme As som har biovarmesentral i nærområdet av kommunehuset, eller ta i bruk andre løsninger som for eksempel jordvarme. Å hente varme fra biovarmesentralen er imidlertid vurdert som svært kostnadskreven, og vil trolig kreve et større utbyggingsvolum før man finner det lønnsomt å benytte seg av dette (kilde: Krødsherad kommune).

Utenfor planområdet, ca 50 m i nordvestlig retning, kommer det en høyspentledning. Det er naturlig å tenke seg strømforsyning herfra. Jordkabel kan for eksempel legges i jordkanten, over i adkomstvei SKV4 og videre langs/i SKV2 og SKV3. Eksisterende høyspentledning har et magnetfelt. Størrelsen på magnetfeltet avhenger av strømstyrken gjennom ledningen, avstand fra anlegget og hvordan flere feltkilder virker sammen. Nær en 22 Kv ledning oppnås som regel et magnetfeltnivå under 0,4  $\mu\text{T}$ , som er grenseverdi i forhold til bolig, 10-20 meter fra nærmeste line (kilde: Statens strålevern). I planforslaget er det satt 15m byggegrense fra høyspentlinja, og området er angitt med hensynssone.

#### 4.11. Naturmangfold

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at alle prinsipper i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinje ved utøving av offentlig myndighet, og det skal framgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget: Det er gjort søk i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no). Det er ikke registrerte utvalgte naturtypelokaliteter, prioriterte arter eller rødlista arter innenfor planområdet. Området er av så lite omfang, og allerede sterkt påvirket av utbygging, at det ikke er vurder behov for videre kartlegging av naturmangfoldet.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

§ 9 Førre-var-prinsippet:

Da det er ikke registrerte utvalgte naturtypelokaliteter, prioriterte arter eller rødlista arter innenfor planområdet, er det heller ingen særskilte hensyn å ivareta.

Førre-var-prinsippet synes derfor å være oppfylt.

Oppsummering:

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget, og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur etter førre-var-prinsippet, legger Klima- og Miljødepartementet til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9-12.

De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven anses å være fulgt opp.

## 5. PLANPROSESS

### 5.1. INKOMNE MERKNADER

Merknadene i forbindelse med varsling av planoppstart er omtalt under og kommentarer er gitt i kursiv.

#### 5.1.1. Offentlige innspill og innspill fra myndigheter

##### Statens vegvesen

- Adkomst må påberegnes fra kommunal vei Rudsveien.  
*Tas til etterretning.*
- Langs riks- og fylkesveier kreves minimum 8,0/3,0 meter utenfor veikant regulert til «annen veggrunn –tekniske anlegg».  
*Det er avsatt 3 m annen veggrunn langs fylkesvei 280 – Krøderfordveien.*
- Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusiv nødvendig krysning av riks- og fylkesvei. *Tas til orientering. Sikres i byggesak. Håndtering av overvann er omtalt i reguleringsbestemmelsene.*
- Endringer på SVVs veinett må påberegnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngår gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.  
*Tas til orientering.*

- Normal byggegrense er 50 m.  
*Det har i tidligere prosess vært dialog med Statens vegvesen og Krødsherad kommune/tidligere plankonsulent (Grinaker utvikling As) i forhold til byggegrense. Dette møte ble avholdt 30. januar 2012. Her ble man enige om å kunne sette 20 m fra det som den gang var rv. 7. Tjue - 20 m byggegrense er satt i denne planen.*
- For regulering av støyømfintlig formål nær riks- og fylkesvei kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.  
*Støyanalyse er utført og hensynssone støy tatt inn i planforslaget med tilhørende bestemmelser.*

#### Buskerud Fylkeskommune

- Det ble utført arkeologiske registreringer i 2011. Det ble ikke funnet fredede kulturminner og det er ikke kjente fredede kulturminner innenfor planområdet.
- Ber om at det legges inn en bestemmelse: «Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatiske fredede kulturminner, må arbeidet strak stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd».
- Kan ikke se at planforslaget vil berøre verneverdige bygninger eller etter-reformatorkiske kulturminner.

#### Fylkesmannen i Oslo og Viken

- Ber om at trafikkstøy blir vurdert og ivaretatt i tråd med Klima- og miljødepartementets støyretningslinje T-1442/2016. Det er viktig at planforslaget sikrer gjennomføring av støyreducerende tiltak før støyfølsomme bruksformål kan tas i bruk. Vi ber om at støyutredningen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen.  
*Støyanalyse er utført og hensynssone støy tatt inn i planforslaget med tilhørende bestemmelser.*
- Planleggingen må også ta hensyn til grøntstruktur og barn og unges interesser. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser må legges til grunn, og i ber om at det sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. Dersom arealer av betydning for barns lekemuligheter blir negativt berørt av planforslaget, må det redegjøres for at det finnes tilfredsstillende erstatningsarealer i nærområdet som dekker behovet for lek. Videre må det legges vekt på trafiksikre løsninger og trygg skolevei.  
*Planforslaget regulerer lekeplasser og setter krav til etablering og innhold av slike der disse ikke er sikret i plankartet. Ingen eksisterende lekeområder berøres av planforslaget. Trafiksikker skolevei er sikret gjennom plan og utenfor planområdet. Området omfatter ikke grønnstruktur med særskilt verdi, men tema er belyst i kap. 4.8.*
- Ny bebyggelse må gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap.  
*Tema estetikk/byggeskikk er tatt inn i bestemmelsene og det er gjort vurderinger i forhold til landskapsvirkning.*
- Ved planlegging av nye boligområder er det også viktig å legge til rette for enkel tilgang til grøntområde/friområde eller sammenhengende sti-/turveinett innen 500 meter fra den enkelte bolig, jf. Meld. St. 18 (2015-2016) Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet.  
*Planområdet ligger omkranset av veier, boliger og jorder. Nærmeste friområde er Noresund idrettsbane om lag 450 m vest for planområdet. Det er gang- og sykkelvei (delvis) frem til idrettsbanen. Det er også vei- og stiforbindelser til skogsområder øst.*

- Viser også til Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, samt plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g med krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning. Ber om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet.
- Videre må det redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i Naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp i saken.  
*De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking er omtalt i kap. 4.11.*
- Minner om prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom bestemmelsene.  
*Prinsippene om universell utforming er omtalt i kap 4.4 og forhold til universell utforming er implementert i reguleringsbestemmelsene.*
- Viser til plan- og bygningsloven § 4-3 hvor det er krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging.  
*Tas til orientering og følges opp som eget vedlegg til planen.*

#### Krødsherad Everk KF.

- Krødsherad Everk KF har kabler, skap, nettstasjon og linjer i planområdet. Dette må tas hensyn til ved planarbeidet.  
*Det har vært dialog med e-verket. Det er ingen nettstasjoner i området. Tema er omtalt i kap. 4.10.*

#### **5.1.2. Private innspill**

##### Birger Ekeren

- Vi, Solveig og Birger Ekeren, eier Sundet gård, 188/2, og således en del av reguleringsområdet. Reguleringen må sees i sammenheng med alternativ adkomst til eksisterende bebyggelse og innspill til nytt boligfelt på vår eiendom mellom og ovenfor jordene våre (godkjent i ny kommuneplan) Planområdet denne gangen går langsmed jordet vårt og opp til porten til Elisabeth Ørpen. Ideen vår er at veien skal gå i stripen mellom nåværende bebyggelse og jordet. Det hadde vært gunstig å plassere en rekke med mindre boligheter langs denne veien, men da må en sannsynligvis gå litt inn på jordet. Det har vi ingen innvendinger til, da jordsmonnet her er svært skrint.

*Det er utarbeidet plan- og profiltegning som angir adkomst inn i planområdet og videre nordøst. Veien snor seg tilbake mellom Granfeltet og Rudskroken og kan på sikt tenkes å avlaste/erstatte Nedre Rudsvæi. Veien vil også kunne fungere som adkomstvei til nytt boligområde avsatt i gjeldende kommuneplan. Det er lagt vekt på å lage en vei med maks stigning 10% og hvor adkomst til dagens boliger (til eiendom 188/72 og til Granfeltet) ikke skal bli uforholdsmessige bratte, slik at en sammenkopling lar seg løse på en god måte.*

*Det er mulig å lage en eneboligtomt langs veien slik som angitt/ønsket. Dette er vist i illustrasjonen, men ikke del av det juridisk bindende planforslaget.*

Jan Tore Engen

- Min kone og jeg, eier fritidsboligen Liberg, som består av, 1 hytte med 4 sidebygninger på festet tomt innenfor planområdet. I den forbindelsen vil vi gjerne bli holdt løpende orientert om hva denne prosessen vil føre til, og hva dette konkret vil bety for oss. Hvilke hensyn blir tatt i forhold til eksisterende bebyggelse, hvis det blir tatt hensyn til dette, og i så tilfelle hvordan. En effekt som allerede er satt i kraft, er at bebyggelsen i planområdet er blitt båndlagt i forhold til at den nå er blitt uomsettlig i påvente av vedtak om regulering av planområdet. Håper derfor på en dialog fremover, hvor betydningen av reguleringen, for eksisterende bebyggelse blir belyst. *I planforslaget er omtalt eiendom gnr 188/3/7 regulert som boligomt. Det betyr i praksis at man fortsatt kan benytte eiendommen som fritidseiendom, men at den vil ha formell status som boligomt. Ved evt salg selges den da som en potensiell boligomt. Ny adkomst vil bli fra regulert vei når denne etableres. Ett uthus vil måtte rives ved fremføring av veien.*