

Til:	Krødsherad kommune, plan.
Kopi:	-
Fra:	Structor Lillehammer v/ Tor Christensen
Oppdrag:	21029 Reguleringsplan Norefjell skisenter
Vedr:	Planinitiativ

Planinitiativ / grunnlag for oppstart: Detaljreguleringsplan for Norefjell skisenter.

1. Bakgrunn:

Vi viser til hyggelig drøftingsmøte 12. april.

Det er i de senere år gjennomført en betydelig oppgradering av skisenterets tekniske infrastruktur med bl.a. store investeringer i snøproduksjonsanlegg med reservoar og overføringsledninger, samt kanoner, ny stolheis mv. Det er nødvendig å videreføre arbeidet med oppgradering. Man planlegger derfor nå, som det ble orientert om i møtet, en betydelig oppgradering av sentrumsområdet omkring Skistua – administrasjonsbygget – verkstedet, inkludert ny heis til erstatning for «Toseteren», med nytt startpunkt nedenfor Skistua og toppstasjon i nærheten av toppen av dagens toseter.

Det er gjennomført en mulighetsstudie for dette som er videreført til et forprosjekt / teknisk detaljplan.

Krødsherad kommune har konkludert med at det er nødvendig med en reguleringsplan for å få gjennomført de tiltakene som går fram av dette. Kommunen meddelte også at det er ønskelig å regulere et større område for å fange opp nye heiser til toppen av Ravnås.

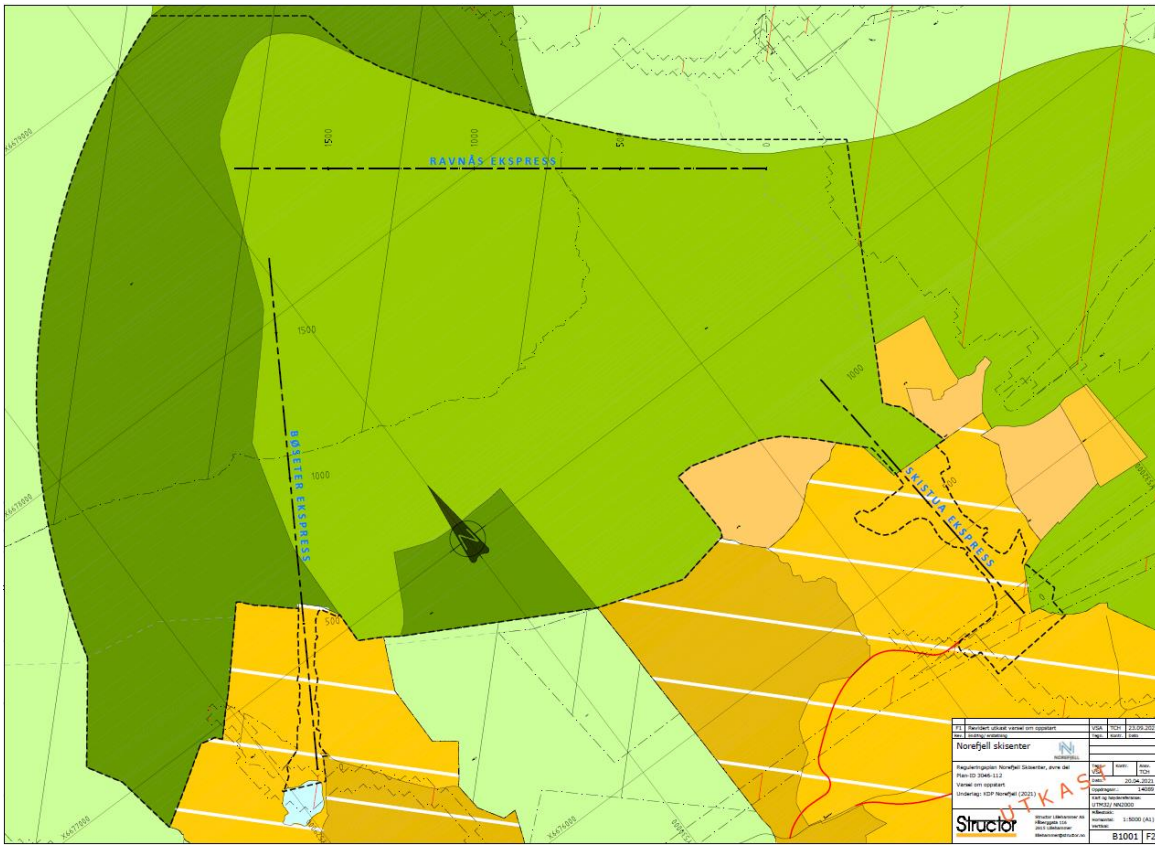
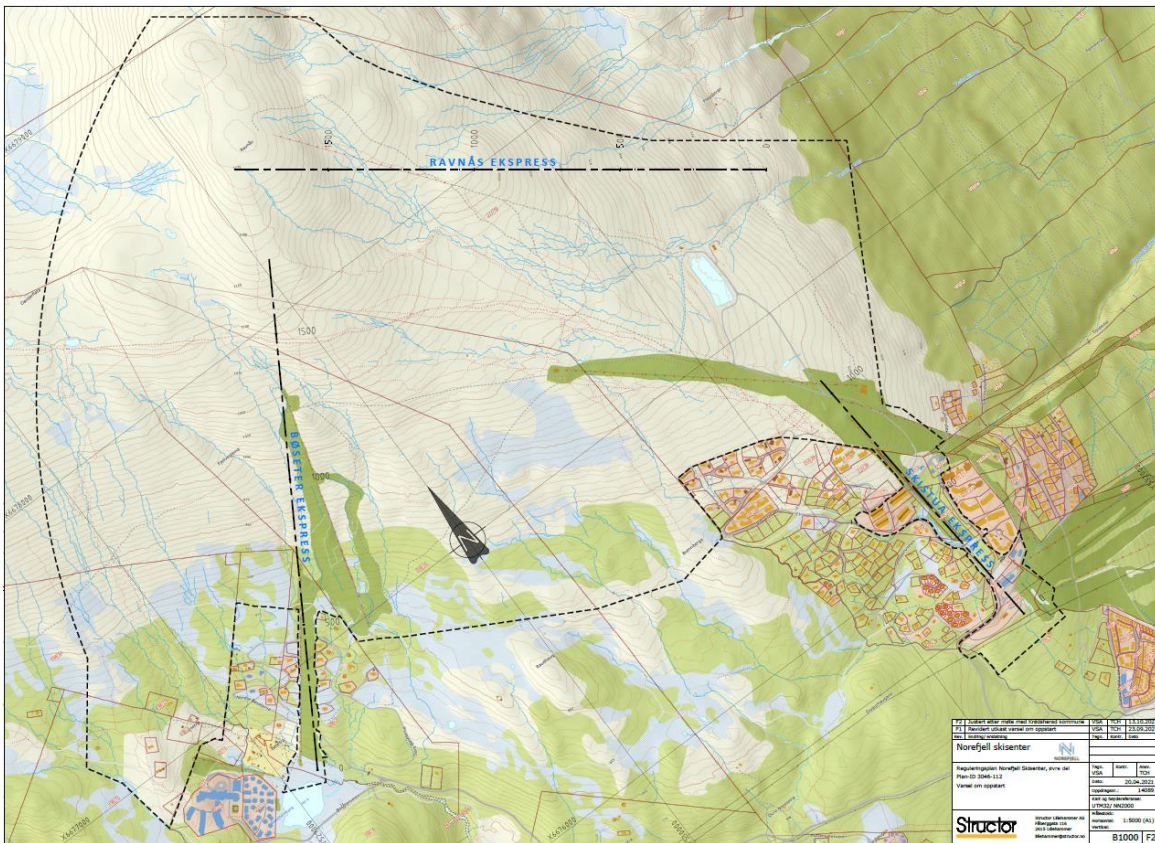
På bakgrunn av dette oversendes som avtalt dette planinitiativet, iht forskrift om behandling av private reguleringsforslag, §1.

Forslagsstiller er Norefjell Skisenter AS v/ Marius Arnesen og planrådgiver er Structor Lillehammer AS v/ Tor Christensen.

2. Forslag til planområde:

Aktuelt planområde utgjør ca. 4500 daa, i hovedsak innen områdene BIA2 og BIA5 i gjeldende kommunedelplan, samt noen mindre områder i reguleringsplan 3046-33 «Bøseter Fjellandsby», 3046-20 «Skistua-Norefjellstua» og 3046-54 «Bebyggelsesplan for Norefjellstua».

I all hovedsak vil planen omfatte arealer som er vist til alpinanlegg, dvs formål Idrettsanlegg (nåværende og fremtidig) i kommunedelplanen, samt arealer som er regulert/disponert til bruk som alpinanlegg/nedfarter med andre formål (Friluftsområde, Idrettsanlegg ikke offentlig tilgjengelig mm) i eldre reguleringsplaner. I tillegg vil det bli regulert arealer til næringsformål / servering og leilighetsbygg i området ovenfor Skistua.



3. Øvrige foreløpige opplysninger:

Med utgangspunkt i forskrift om behandling av private reguleringsforslag, §1 opplyses følgende:

- a) **Formålet med planen** er å legge til rette for utbygging av 3 stk nye skiheiser, samt i sentrumsområdet å etablere nytt verksted/garasje for prepareringsmaskiner, lager og verksted for skiheis- og snøproduksjonsmateriell, nytt administrasjonsbygg/servicebygg for ansatte, bedret og sikrere barneområde, økt parkeringskapasitet og bedre organisering av eksisterende parkeringsplasser, samt bygninger for næring/servering og leiligheter.
- b) **Planområdet** foreslås med utstrekning som beskrevet over og angitt på skissen, kfr også vedlegg.
- c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:** Kfr pkt a over.
- d) **Utbyggingsvolum og byggehøyder:** Kfr beskrivelsen ovenfor. Mastehøyder på skiheiser vil variere, men vil ligge i størrelsesorden 10-15 meter. Bebyggelse ved ny bunnstasjon (garasje/ verksted/ lager/ administrasjon) vil bli med ca 4 normaletasjer. Noen deler av bygget vil ha stor takhøyde. f.eks. vil verksted/garasje ha en innvendig takhøyde på ca 5 meter og da i praksis gå over 2 normaletasjer. Omtrent det samme vil gjelde i garasjeringsanlegg for heisstoler.
- e) Ift **funksjonell og miljømessig kvalitet** vil området bli planlagt med vekt på separasjon av biltrafikk (parkering/varelevering) og skiløpere/nedfarter for økt trafiksikkerhet og sikkerhet i alpinanlegget.
- f) **Virkning på / tilpasning til landskap og omgivelser** vil bli omtalt i planbeskrivelse, kfr også beskrivelsen ovenfor. Ny bebyggelse for verksted/garasjer/lager/administrasjonsbygg vil bli plassert forholdsvis lavt i terrenget overordnet sett, f.eks. ift eksisterende skiarealer, Skistua, leilighetsbygg mv, samtidig som fjerning av deler av dagens bebyggelse (administrasjonsbygg) og andre deler av tiltaket vil gi bedre oversiktighet i området.
- g) **Grunnlaget for detaljreguleringen** er gjeldende kommunedelplan og de nevnte reguleringsplanene.
- h) **Vesentlige interesser som berøres** er skianlegget og brukere av dettes, samt grunneiere, eiere av hytter og leiligheter i området. Det antas at de planlagte tiltak vil gi gunstige virkninger for de fleste av disse, siden de går ut på nødvendig modernisering og oppgradering av skisenteret. Virkninger for andre både prissatte og ikke prissatte tema vil bli nærmere vurdert og beskrevet i plandokumentene.
- i) **Samfunnssikkerhet** vurderes og ivaretas ved en ROS-analyse etter veileder fra DSB.
- j) Vi antar at **varsling av planen** foretas etter formelt oppstartsmøte med kommunen med tilskrivning av berørte overordnede myndigheter, grunneiere og andre berørte, samt kunngjøring hos kommunen og i avis.
- k) **Prosesser for samarbeid og medvirkning** drøftes med kommunen i oppstartsmøte. Norefjell Skisenter er i løpende dialog med berørte grunneiere og andre parter som er berørt, både om denne saken og andre forhold omkring drift og utvikling av anlegget.
- l) **Konsekvensutredning:** Vi legger til grunn at planen vil være i tråd med gjeldende kommunedelplan og at planen da ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

Vi ser fram til en interessant planprosess.

På vegne av Norefjell Skisenter AS;
Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS