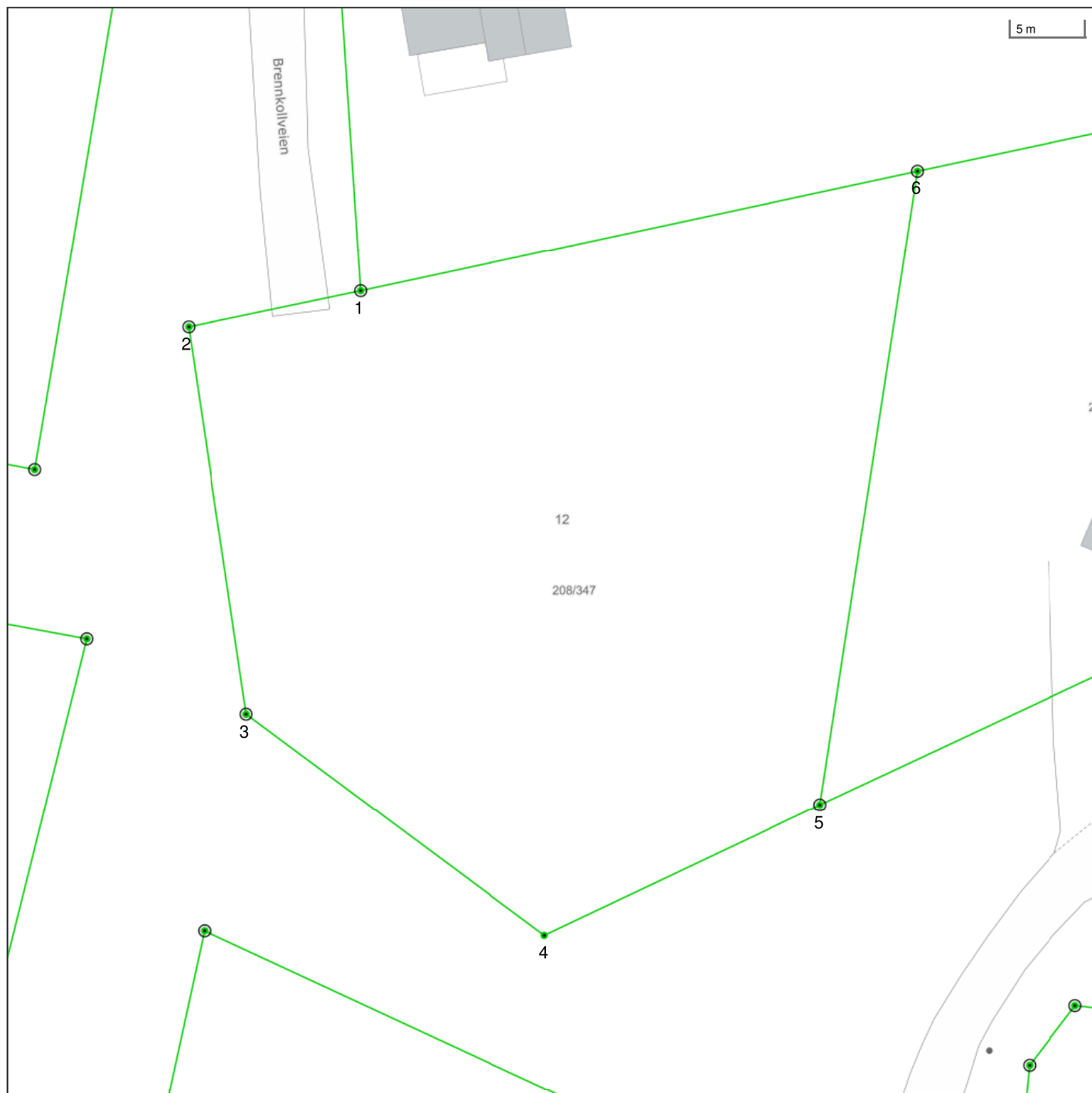


## Eiendomskart for eiendom 3318 - 208/347//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                                |                                            |                                |                                     |
|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv       | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                         |                     |      |            |     |            |
|----------------------|-------------------------|---------------------|------|------------|-----|------------|
| Areal                | 1 765,40 m <sup>2</sup> | Arealmerknad        |      |            |     |            |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem         | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6674135,55 | Øst | 531894,525 |

| Grensepunkter |            |           |            |                       |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 6674153,16 | 531881,47 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 38,76            |        |
| 2             | 6674150,6  | 531869,76 | 3 cm       | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,99            |        |
| 3             | 6674124,32 | 531873,92 | 4 cm       | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,61            |        |
| 4             | 6674109,47 | 531894,37 | 0 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 25,27            |        |
| 5             | 6674118,5  | 531913,04 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 20,74            |        |
| 6             | 6674161,63 | 531919,29 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 43,58            |        |





Krødsherad  
kommune

## KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 208

Bnr: 347

Fnr: 0

Snr: 0

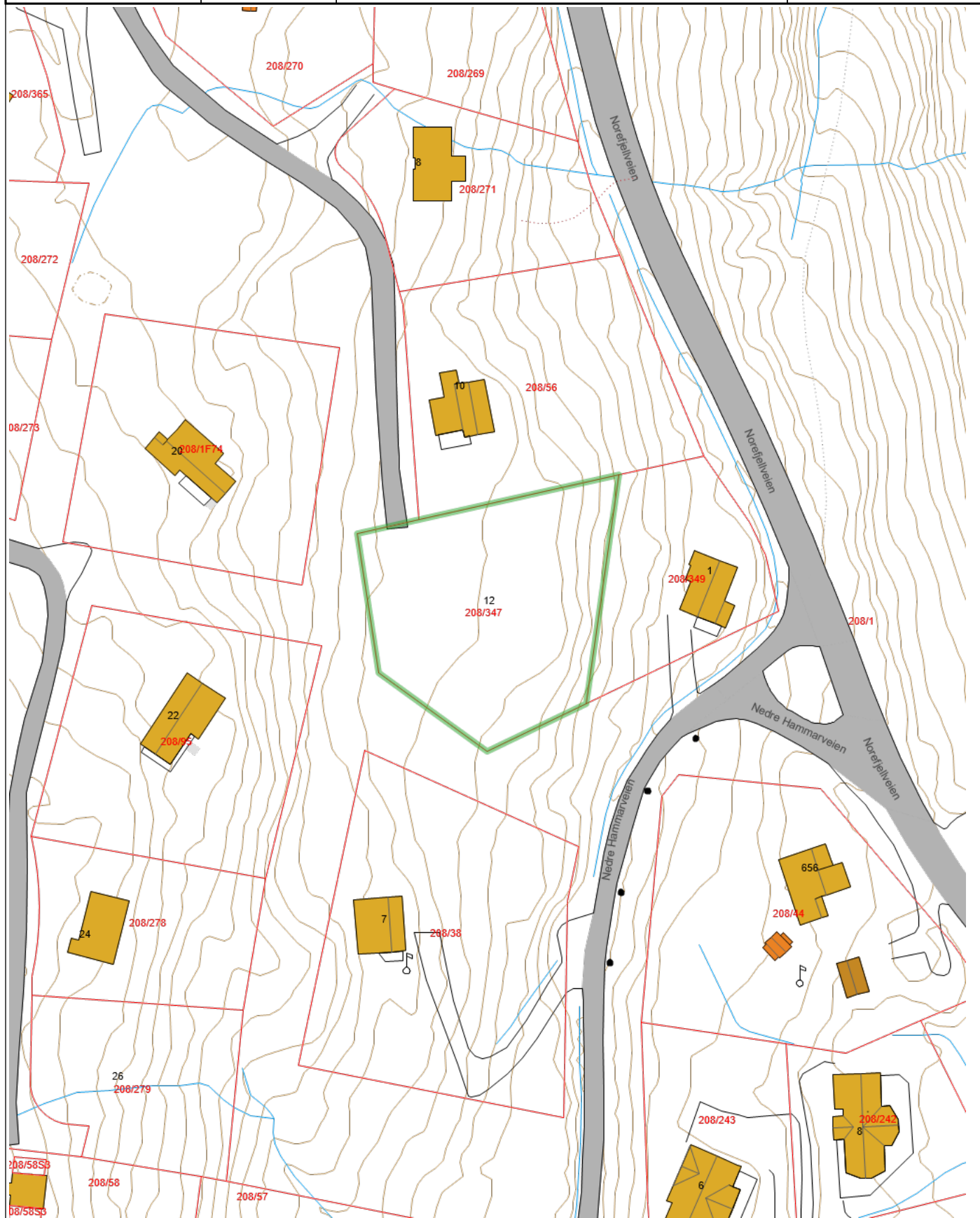
Adresse:

Brennkollveien 12  
3536 NORESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|                                                                                   |                                  |                                                                                   |                                 |                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Eiendomsgrense - God nøyaktighet | A                                                                                 | Husnummer                       |                                                                                     | Eiendomsteig          |
| ▪                                                                                 | Gatelys (belysningspunkt)        | ●                                                                                 | Mast                            | 🚩                                                                                   | Flaggstang            |
|  | Bygningslinje                    |  | Bygningsavgrensning tiltak      |  | Fasadeliv             |
|  | Mønelinje                        |  | Takkant                         |  | Taksprang             |
|  | Veranda                          |  | Annet vegareal avgrensning      |  | Vegdekkekant          |
|  | Traktorveg                       |  | Sti                             |  | Trapp                 |
|  | Godkjente byggetiltak            |  | Udefinerte bygg                 |  | Fritidsbolig          |
|  | Garasje og uthus                 |  | Veg                             |  | Elv og bekk           |
|  | Kanal og grøft                   |  | Forsenkningskurve<br>Krødsherad |  | Høydekurve Krødsherad |
|                                                                                   | Privatveg gatenavn.              |                                                                                   | Skogsbilveg gatenavn.           |                                                                                     |                       |

# Nabolagsprofil

Brennkollveien 12

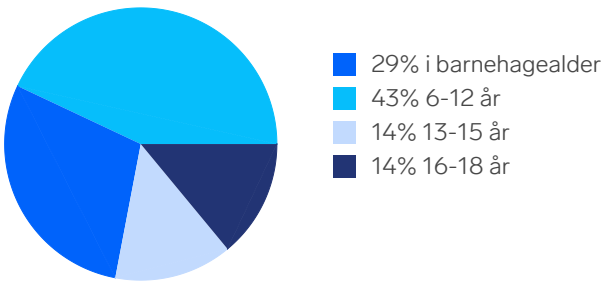
## Offentlig transport

|                                                                                                   |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Norefjellveien  | 11 min      |
| Linje 110, 241                                                                                    | 6.8 km                                                                                       |
|  Oslo Gardermoen | 1 t 52 min  |

## Skoler

|                              |                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Krødsherad skole (1-10 kl.)  | 24 min  |
| 270 elever, 20 klasser       | 20.8 km                                                                                  |
| Buskerud vgs. avd Rosthaug   | 53 min  |
| 710 elever, 38 klasser       | 53.6 km                                                                                  |
| Ringerike videregående skole | 54 min  |
| 684 elever, 29 klasser       | 53.1 km                                                                                  |

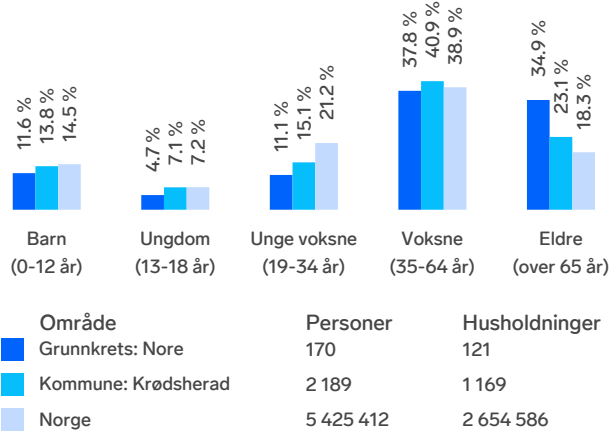
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 27% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 14% | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                             |                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Noresund barnehage (1-5 år) | 12 min   |
| 48 barn                     | 7.6 km                                                                                       |
| Krøderen barnehage (1-5 år) | 24 min  |
| 41 barn                     | 20.8 km                                                                                      |
| Eggedal barnehage (2-5 år)  | 31 min  |
| 18 barn                     | 20.2 km                                                                                      |

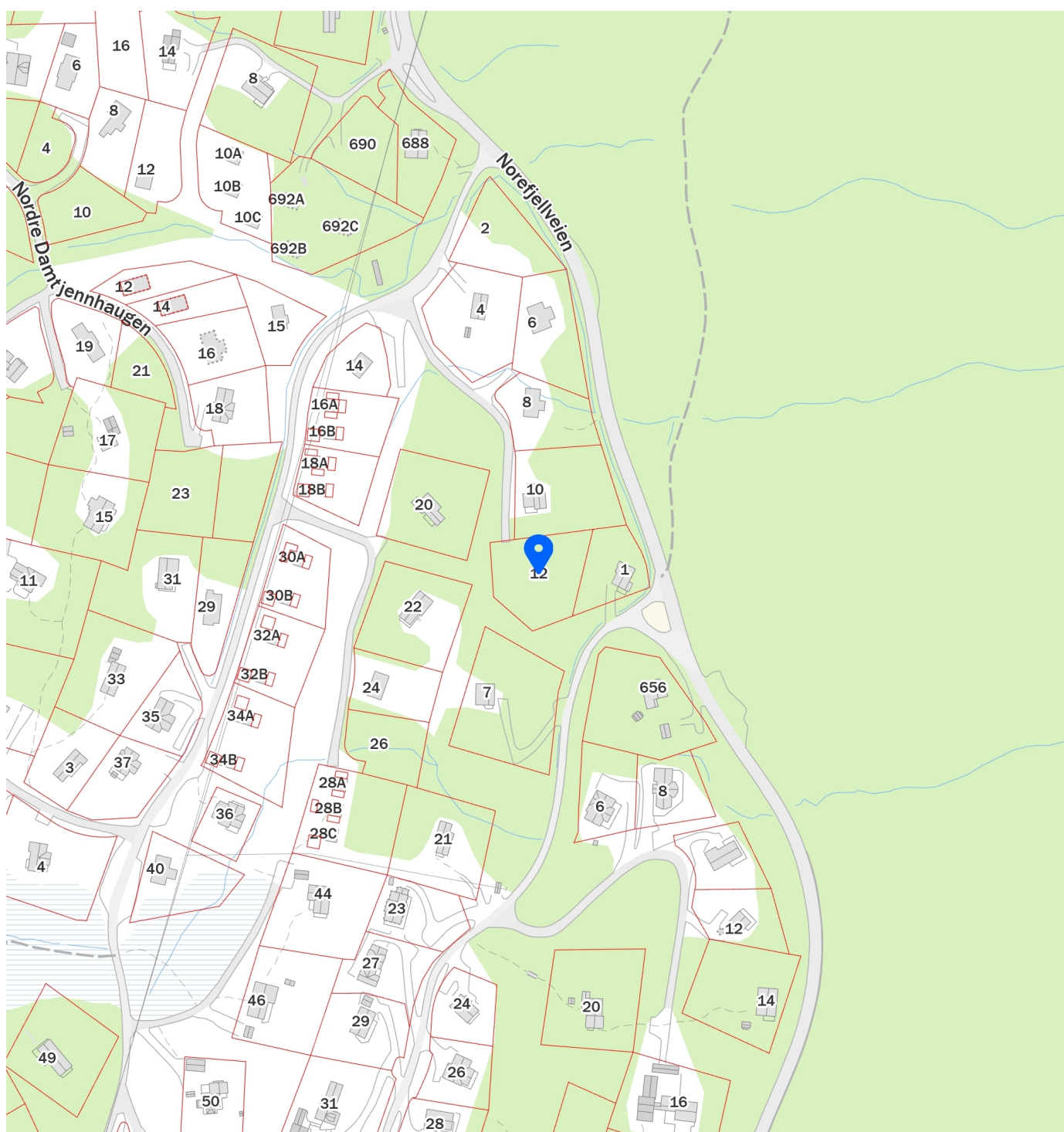
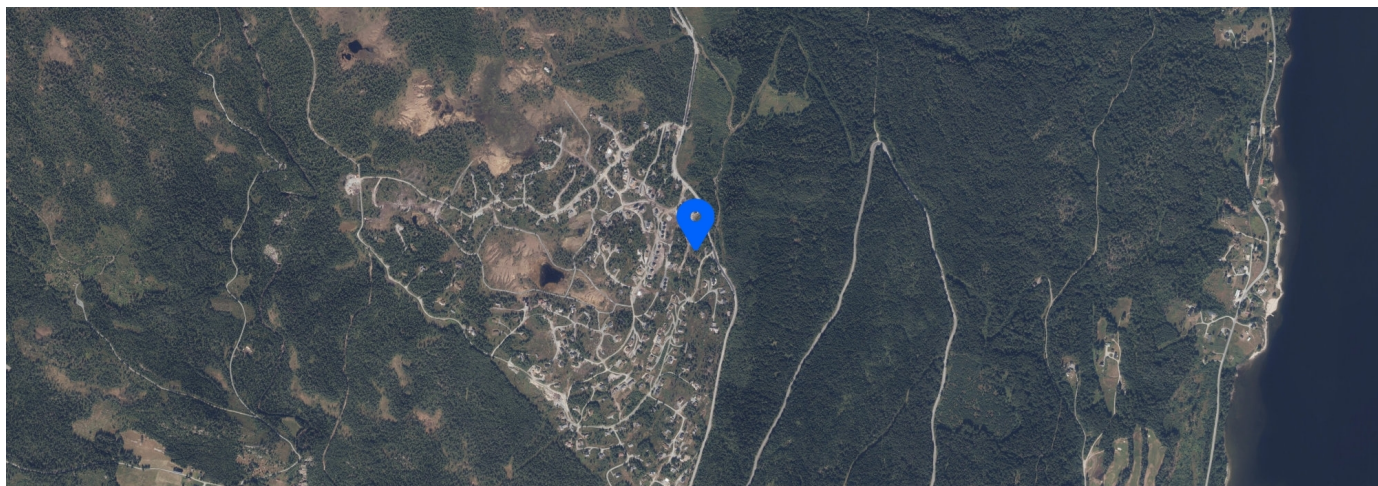
## Dagligvare

|                 |                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Joker Norefjell | 19 min  |
| Søndagsåpent    | 1.5 km                                                                                       |
| Kiwi Noresund   | 13 min  |
| Søndagsåpent    | 7.9 km                                                                                       |

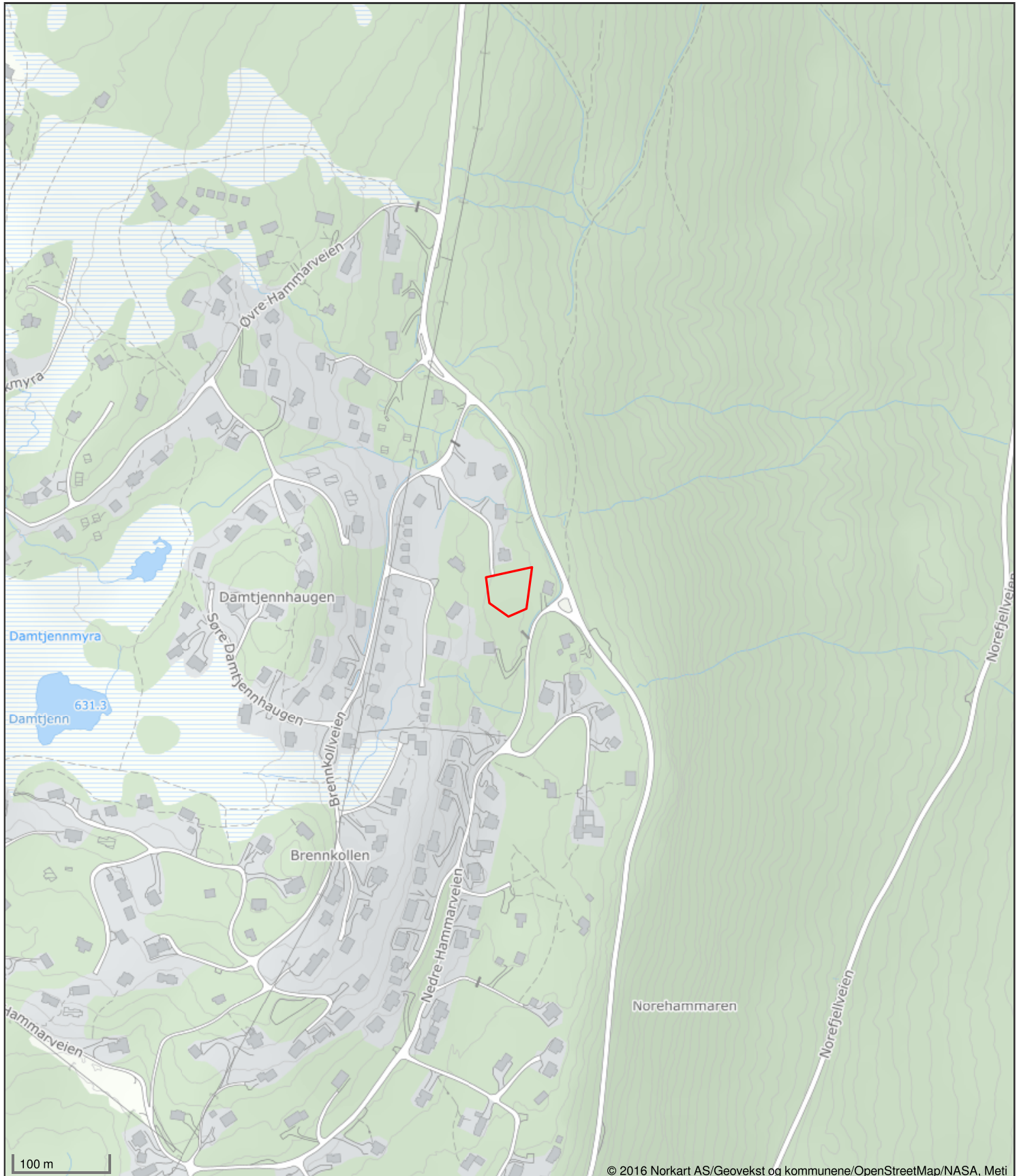
## Sport

|                                                                                                              |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Noresund stadion         | 12 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...                                                                  | 7.6 km                                                                                       |
|  Skinnesmoen idrettsplass | 22 min  |
| Fotball                                                                                                      | 18.3 km                                                                                      |





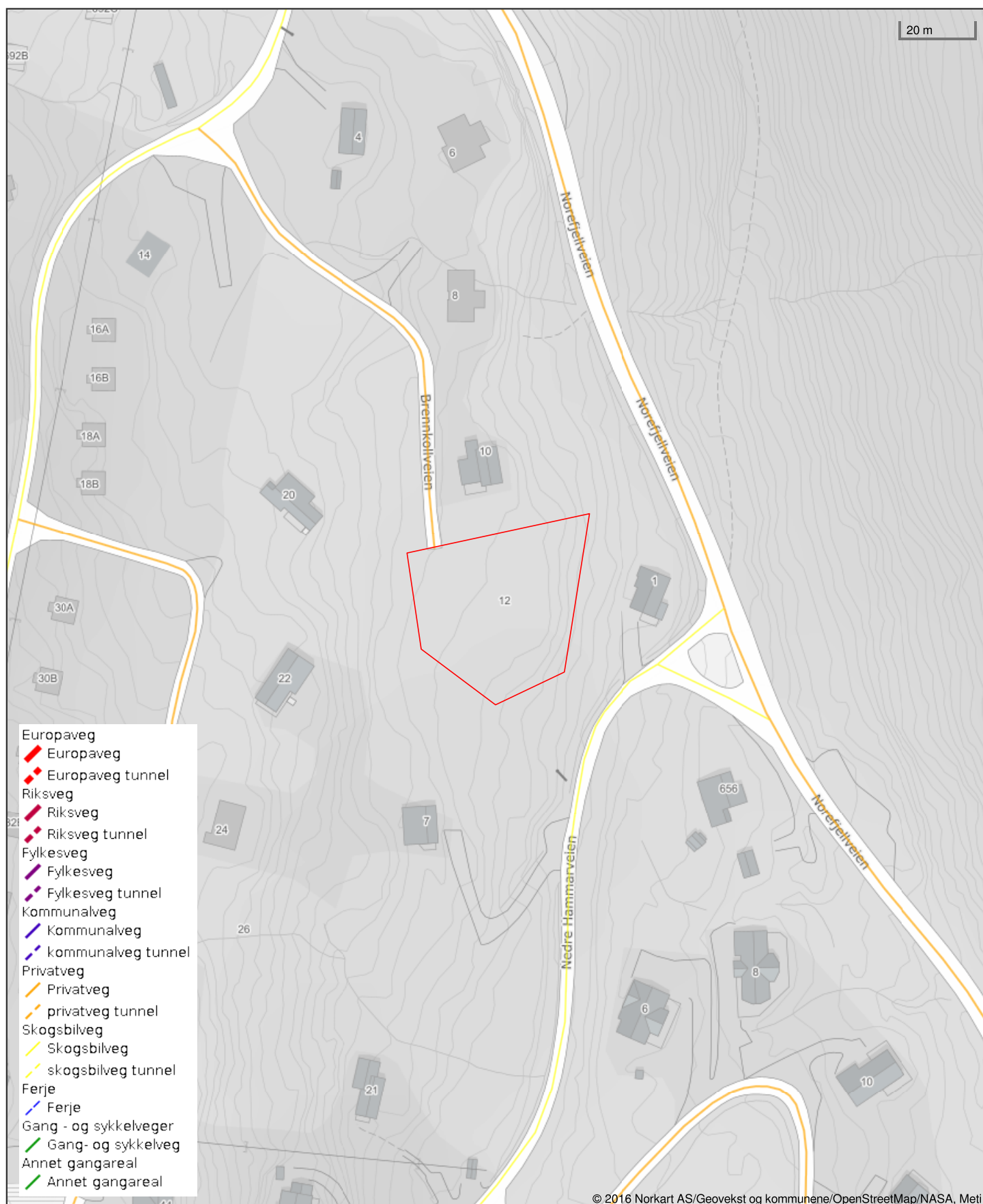
# Oversiktskart for eiendom 3318 - 208/347//







# Vegstatuskart for eiendom 3318 - 208/347//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

Avgiftssatser 2020. Alle satser er inklusiv mva.

**\*\*\* For eiendommer på Norehammeren kommer engangsavgift for områdets interne VA-nett i tillegg (se under).**

## ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

| Engangsgebyr for tilkobling 2020 ***              |              |                |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Betegnelse                                        | Vann 2020*** | Avløp 2020 *** |
| Boliger pr. 25 m <sup>2</sup>                     | Kr 13 750    | Kr. 13 750     |
| Fritidsbolig pr. 25 m <sup>2</sup>                | Kr 13 750    | Kr. 13 750     |
| Næring iht. vannmålerdimensjon, sats $\leq 32$ mm | Kr 37 500    | Kr 37 500      |
| Hotell/overnattingsbedr. pr seng                  | Kr 6 250     | Kr 6 250       |

## ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Fastledd + variabelt ledd/forbruksledd

### ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – FASTLEDD 2020

| Årsavgift, fastledd 2020                       |           |            |
|------------------------------------------------|-----------|------------|
| Fastledd                                       | Vann 2020 | Avløp 2020 |
| Fastledd bolig, pr boenhet pr år               | Kr 3 750  | Kr 1 250   |
| Fastledd fritidsbolig kr pr. 25 m <sup>2</sup> | Kr 1 155  | Kr 385     |
| Fastledd næringsabonnenter:                    |           |            |
| Pr. vannmåler < 40 mm                          | Kr 3 750  | Kr 1 250   |
| Pr. vannmåler 40 – 110 mm                      | Kr 7 500  | Kr 2 500   |
| Pr. vannmåler $\geq 110$ mm                    | Kr 15 000 | Kr 5 000   |

### ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

| Årsavgift, variabelt ledd 2020                                  |           |            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Variabelt ledd                                                  | Vann 2020 | Avløp 2020 |
| Forbruksgebyr kr pr m <sup>3</sup>                              | Kr 42,45  | Kr 14,30   |
| Forbruk/areal bolig m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>              | 1,06      | 1,06       |
| Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m <sup>2</sup>         | Kr 1 125  | Kr 378,75  |
| Forbruk/areal fritidsbolig m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>       | 0,27      | 0,27       |
| Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m <sup>2</sup> | Kr 288,75 | Kr 96,25   |

## Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

**ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING TIL DET INTERNE VANN- OG AVLØPSNETTET PÅ NOREHAMMEREN**  
Engangsavgiften gjelder refusjon av NVAs kostnader med etablering av det interne VA-nettet i Etappe 2 på Norehammeren.

| Engangsgebyr for tilkobling til det interne vann- og avløpsnettet på Norehammeren Etappe 2 |                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Betegnelse                                                                                 | *** Vann           | *** Avløp           |
| Fritidsbolig pr. eiendom (pr gnr/bnr/fnr)                                                  | Kr 44 900 inkl mva | Kr. 54 900 inkl mva |

**\*\*\* Dersom din eiendom ligger innenfor utbyggingsområdet «Norehammeren Etappe 2», kommer denne engangsavgiften i tillegg til tilkoblingsgebyret ihht NVAs gebyrregulativ. Kontakt NVA eller Krødsherad kommune for å få oversikt om din eiendom ligger i dette området.**

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

**GEBYR FOR TILKOBLING TIL NVA's HOVEDLEDNINGSNETT FOR VANN OG AVLØP (engangsgebyr): Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette)**

**og**

**ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette).**





# Vann- og avløpstjenester på Norefjell

---

Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) er et heleid kommunalt aksjeselskap. Selskapets oppgaver er prosjektering, bygging og drift av avløps- og renseanlegg, samt vannforsyningsanlegg for Norefjellområdet. Noe mer detaljert beskrevet slik:

- Bygger, drifter og vedlikeholder hovedledningsnett for vann og avløp på Norefjell
- Leverer vann fra kommunens vannverk til abonnenter på Norefjell
- Tar imot avløpsvann for transport fra Norefjell til kommunens renseanlegg på Noresund

## I hvilke områder leverer NVA tjenester?

- NVA bygger, drifter og vedlikeholder **hovedledningsnettet inn til og gjennom regulerte områder**
- Den enkelte hytteeier som tilknyttes NVAs nett er abonnent hos NVA

## Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

- NVA ønsker nær og konstruktiv dialog med deg som abonnent ( gjerne via vel- og hytteeierforeningene) slik at NVAs anlegg bidrar til at du, som hytteeier, har tilgang til ønsket infrastruktur på hytta
- NVA ønsker aktiv deltakelse i å forbedre anleggene (konstruktivt samarbeid med deg som abonnent/hytteeier). NVA gjennomfører noe kartlegging og registrering av fremmedvann. Hvis dette arbeidet viser at vi har et visst omfang av fremmedvann inn på anlegget vårt, vil vi igangsette tiltak for å redusere dette. Du som hytteeier kan bidra til at riktig mengde avløpsvann slippes inn i anlegget, og vi vil ta kontakt med deg dersom det viser seg at du har hytte i et område der tiltak igangsettes.

**Vi ønsker et fortsatt konstruktivt samarbeid og ønsker alle hytteeiere gode opplevelser på Norefjell! 😊**

For mer informasjon om NVAs tjenester, se [www.krodsherad.kommune.no](http://www.krodsherad.kommune.no)

# Informasjonsbrev – nye hytteeiere

## Infrastrukturfond Norefjell

---

### INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

#### Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

For å sikre utbedring og bygging av turløyper, skiløyper og annen «grønn infrastruktur» har kommunen og utbyggere av reguleringsplaner nyere enn år 2004 inngått utbyggingsavtaler. Disse avtalene sikrer finansiering av nye prosjekter, og årlig investeres det i overkant av 1 million kroner i grønn infrastruktur. Innbetaling til infrastrukturfondet skjer i forbindelse med byggesøknaden for nye hytter. Dette er en engangssum, og er indeksregulert. For 2015 er beløpet kr. 47 302,-.

Krødsherad kommune har satt ned et eget styre som forvalter infrastrukturfondet. Referater, årsmøter, videre utbyggingsplaner o.l. finnes på kommunens hjemmeside:

<http://www.krodsherad.kommune.no/sider/tekst.asp?side=472>

#### Drift av stier og løyper på Norefjell

For å sikre vedlikehold og preparering av skiløyper og dekke løpende driftskostnader er det på Norefjell inngått et samarbeid mellom Krødsherad kommune, Norefjell skisenter, Norefjell Turforening, utbyggerne og hytteeierne. Alle bidrar økonomisk inn i samarbeidet.

For alle nye hytter skal det tinglyses en heftelse på eiendommen som sikrer innbetaling til dette formålet. Bidraget indeksreguleres og for 2015 er dette beløpet 1.062 kroner. Alle utbyggere skal sikre at dette er et vilkår når de selger tomter. Krødsherad kommune er ikke en del av denne avtalen, men kommunen bidrar til å sikre at alle deltar i spleiselaget, og sørger for den praktiske driften av fondet fungerer. Det er kommunen som sender ut årlig faktura.

For alle gamle hytter er det frivillig å betale årlig bidrag. Men de fleste hytteeiere ønsker å bidra til drift av turløyper og løypekjøring. Årlig kostnad med løypekjøring er i størrelsesorden en million kroner per år, avhengig av hvor lenge det er snø på fjellet. For gamle hytter er det også mulig å tinglyse en heftelse på lik linje som nye hytter, men for de som ikke ønsker dette har Norefjell turforening et frivillig medlemskap. For mer informasjon: [www.norefjell.turforening.no](http://www.norefjell.turforening.no)



# Tegnforklaring

|                                                                                   |                                 |                                                                                   |                                  |                                                                                     |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  | Eiendomsgrense                   |  | Bygningslinje                     |
|  | Mønelinje                       |  | Taksprang                        |  | Traktorveg midtlinje              |
|  | Udefinert bygning               |  | Godkjente byggetiltak            |  | Bygning                           |
|  | Kanal og grøft                  |  | Elv og bekk                      |  | Traktorveg                        |
|  | Veg                             |  | RpGrense                         |  | Avkjørsel - både inn og utkjøring |
|  | Regulert tomtegrense            |  | Eiendomsgrense som skal oppheves |  | Byggegrense                       |
|  | Regulert senterlinje            |  | Regulert kant kjørebane          |  | Sikringsgjerde                    |
|  | Måle- og avstandslinje          |  | Fritidsbebyggelse                |  | Fritidsbebyggelse-frittliggende   |
|  | Skiløypetrase                   |  | Kjøreveg                         |  | Annen veggrunn - grøntareal       |
|  | Parkeringsplasser               |  | Naturområde                      |                                                                                     | Privatveg gatenavn_               |
|                                                                                   | Skogsbilveg gatenavn_           |                                                                                   |                                  |                                                                                     |                                   |



Krødsherad kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune                   | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                          |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------------|
| 3318 - Krødsherad kommune | 208 | 347 | 0   | 0   | Brennkollveien 12, 3536 NORESUND |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                      | Areal                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Fritidsbebyggelse - Nåværende                                                 | Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021) | 1765.35m <sup>2</sup> |

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID  | Plannavn (vedtaksdato)                              | Reguleringsformål | Areal                 |
|---------|-----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ja      |                                                     |                   |                       |
| 3318 96 | Detaljreguleringsplan for Norehammeren (14.12.2017) | Fritidsbebyggelse | 1765.31m <sup>2</sup> |

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

## KOMMENTARFELT:





Det tas forbehold om feil og mangler.

# Forslag til detaljreguleringsplan/reguleringsendring for

## Norehammeren

### Norefjell i Krødsherad kommune



*Damtjern sentralt i planområdet*

**Oppdragsgiver/grunneier:**

Ola og Linda Nore  
Nore Gård, 3535 Noresund  
Tlf. 900 22 280 E-post: [ola.nore@postweb.no](mailto:ola.nore@postweb.no)

**Prosjektleder:**

Grinaker Utvikling AS v/Arealplanlegger/Seniorrådgiver Knut Sterud,  
Grinakerlinna 144, 2760 Brandbu  
Tlf. 90 66 70 00 E-post: [post@grinaker.net](mailto:post@grinaker.net)

**Prosjektrådgiver:**

MjøsPlan AS  
Postboks 6, 2390 Moelv  
Tlf. 62 36 52 98 – 995 54 591 E-post: [post@mjosplan.no](mailto:post@mjosplan.no)

Egengodkjent av Krødsherad kommune 14.12.2017



Grinaker Utvikling AS



## INNHALDSFORTEGNELSE

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| PLANKART                                        | 4  |
| 1. INNLEDNING                                   | 5  |
| 1.1 Kort historikk                              | 5  |
| 1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet         | 5  |
| 1.3 Forslagstiller og planleggere               | 5  |
| 2. PLANOMRÅDET OG FORHOLDET TIL ANDRE PLANER    | 5  |
| 2.1 Planområdet                                 | 5  |
| 2.2 Kommunedelplanen for Norefjell              | 6  |
| 2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder   | 6  |
| 3. PLANPROSESS                                  | 7  |
| 3.1 Varsel om planstart og drøftinger underveis | 7  |
| 3.2 Innkomne merknader                          | 7  |
| 4. HISTORIKK OG NÅSITUASJON                     | 7  |
| 4.1 Beliggenhet                                 | 7  |
| 4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger          | 7  |
| 4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon       | 8  |
| 4.4 Landskapshensyn                             | 8  |
| 4.5 Friluftsliv og rekreasjon                   | 9  |
| 4.6 Damtjern og mindre tjernsputter             | 9  |
| 4.7 Tomter og utbygging                         | 9  |
| 4.8 Strømforsyning                              | 9  |
| 4.9 Utbygging av vann- og avløpsnett            | 9  |
| 4.10 Områder for lager, deponi m.m.             | 9  |
| 4.11 Kulturminner                               | 10 |
| 4.12 Støy                                       | 10 |
| 4.13 Renovasjon                                 | 10 |
| 5. PLANBESKRIVELSE – NY SITUASJON               | 10 |
| 5.1 Utvidelse av planområdet                    | 11 |
| 5.2 Arealdisponering                            | 11 |
| 5.3 Tomter                                      | 12 |
| 5.4 Adkomst                                     | 12 |
| 5.5 Veger og parkering                          | 12 |
| 5.6 Områder for lager, deponi og massetak       | 12 |
| 5.7 Skiløyper og turstier                       | 13 |
| 5.8 Oppmudring av Damtjern                      | 14 |
| 5.9 Vann- og avløp                              | 14 |
| 5.10 Renovasjon                                 | 14 |
| 5.11 Kulturminner                               | 14 |
| 6. VIRKNING PÅ MILJØ OG SAMFUNN                 | 14 |
| 6.1 Landskap                                    | 14 |
| 6.2 Naturmangfold                               | 15 |
| 6.3 Veger, vegtrafikk og trafiksikkerhet        | 15 |
| 6.4 Kulturminner                                | 15 |
| 6.5 Friluftsliv og folkehelse                   | 15 |

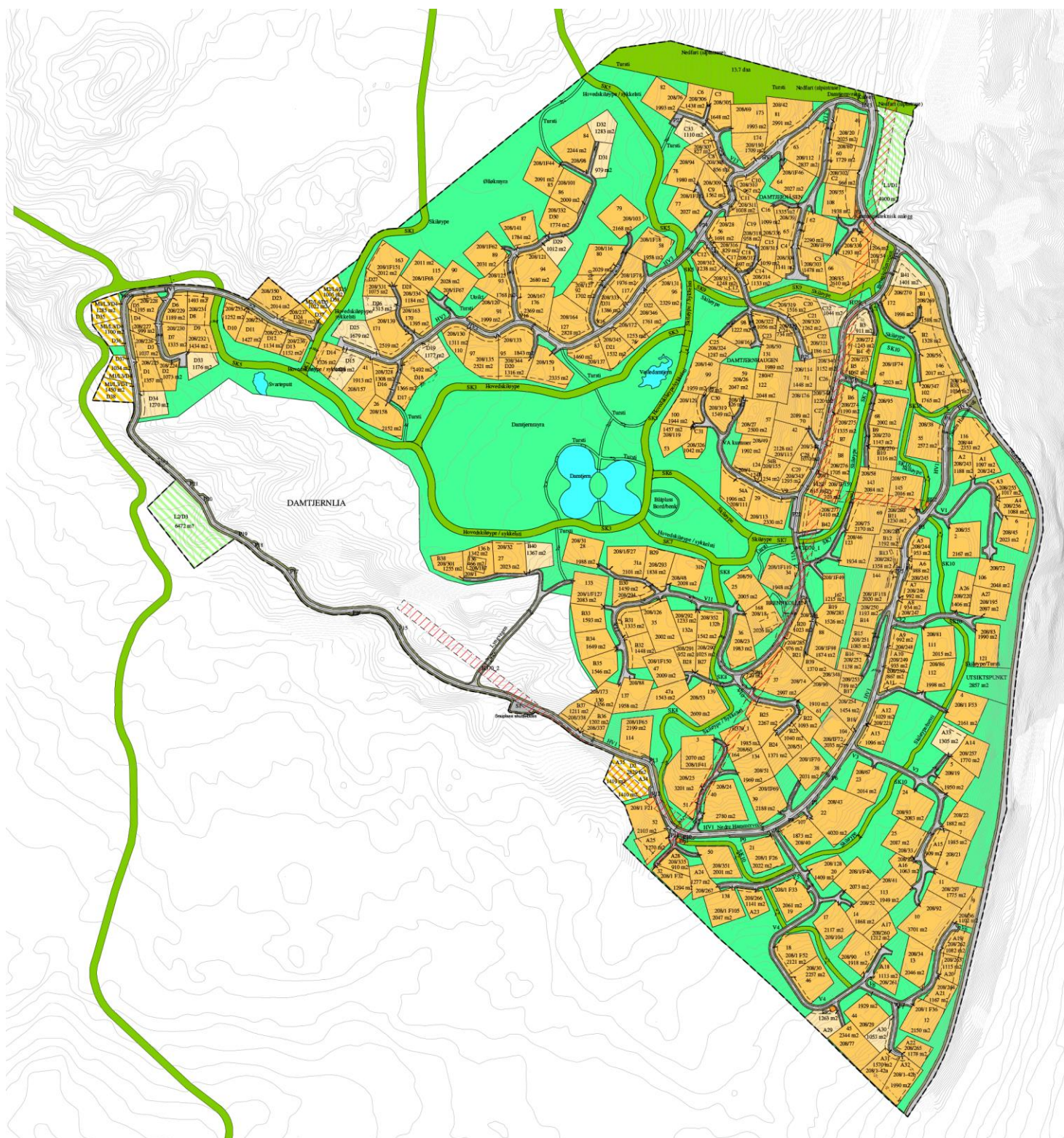


|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| 6.6 Hensyn til barn og unge                     | 15        |
| 6.7 Forurensning                                | 15        |
| 6.8 Energiløsninger                             | 16        |
| 6.9 Universell utforming                        | 16        |
| 6.10 Risiko og sårbarhet                        | 16        |
| <b>REGULERINGSBSTEMMELSER</b>                   | <b>17</b> |
| § 1 Generelle bestemmelser                      | 17        |
| § 2 Bebyggelse og anlegg                        | 18        |
| § 3 Samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur | 20        |
| § 4 Grønnstruktur – naturområde                 | 20        |
| § 5 Bruk og vern av vassdrag                    | 21        |
| § 6 Arkeologiske kulturminner                   | 21        |
| § 7 Rekkefølgebestemmelser                      | 21        |
| <b>TABELL</b>                                   | <b>22</b> |





# Detaljreguleringsplan for Norehammeren



# 1. INNLEDNING

## 1.1 Kort historikk

Norehammeren er et område hvor det har vært utbygging av hytter/fritidsboliger i løpet av 40-50 år. To detaljreguleringsplaner i 2011 og 2012 la grunnlag for større utbygging og vektlegging av et framtidig høystandard område. Planene resulterte i 126 nye tomter.

Som oppfølging av disse detaljreguleringsplanene ble det gjennomført et større jordskifte på hele Norehammeren. Jordskiftet avklarte rettigheter til veger, tomter og servitutter, og sørget for oppmåling av alle tomter på Norehammeren. Et stort antall tomter og noen veger ble justert. Det vises til jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggssak i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.

## 1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Jordskiftedommen fra 2015 var opprinnelig bakgrunnen for behovet for en reguleringsendring, da et stort antall tomter fikk en annen utforming enn i gjeldende reguleringsplaner. Krødsherad kommune har også sett behovet for endring av reguleringsbestemmelsene mht forenkling av saksbehandlingen og at disse blir mer tilpasset dagens krav i markedet.

Det har vært hensiktsmessig å endre både plankart og reguleringsbestemmelser med sikte på byggesaksbehandling, men også overfor en rekke hytteeiere som har avvik på sine innmålte eiendommer kontra tomtestørrelse i gjeldende reguleringsplaner.

Det ble tidligere regulert inn en framtidsrettet infrastruktur for et høystandard hyttefelt i et område med svært få veger og uten vann- og avløp. Infrastrukturen er nå i ferd med å komme på plass, og vil bli trinnvis bygd ut videre.

Formålet med planen er både å tilpasse framtidig detaljreguleringsplan til gjennomført jordskifte i form av endring av tomter, justering av en del veger og skiløyper og legge til rette for en rasjonell utbygging av infrastruktur i form av enkel tilgang til områder for lager, deponi og massetak. I tillegg er det lagt opp til høyere utnyttelse av mange tomter.

## 1.3 Forslagstiller og planleggere

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet på vegne av grunneiere Ola og Linda Nore.

Planarbeidet er gjennomført av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud. MjøsPlan AS v/GIS-Ingeniør Lisbeth Tuven har bistått med framstilling av digitale plankart og illustrasjoner.

# 2. Planområdet og forholdet til andre planer

## 2.1 Planområdet og områdeavgrensning

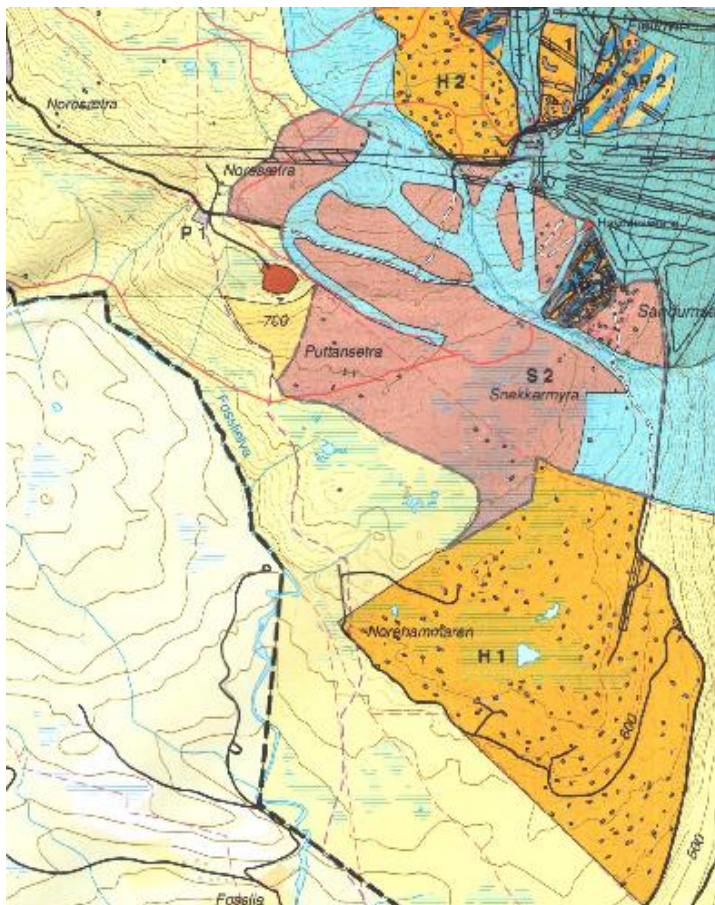
Planområdet ligger på Norehammeren, som er et eget platå på Norefjell. Planområdet er avgrenset av Nedre Hammerveg mot øst, sør og vest, Ølløkmyra i nord og Norefjellvegen mot øst. Planområde omfatter 919 daa.





## 2.2 Kommunedelplanen for Norefjell

Kommunedelplanen for Norefjell er vedtatt 24.06.2004 og planområdet er vist som H1 for bebyggelse og anlegg.



*Fig. 1 Utsnitt av kommunedelplanen for Norefjell*

## 2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder

Detaljreguleringsplanen erstatter to tidligere reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Norehammeren - Område A 07.04.2011: 31 nye tomter
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012: 95 nye tomter

Vi har i tidligere reguleringsplaner i 2011 og 2012 delt inn planområdet på Norehammeren i følgende delområder:

- Område A: Norehammeren: 31 nye tomter
- Område B Brennkollen: 40 nye tomter
- Område C Damtjernhaugen: 31 nye tomter
- Område D Damtjern: 25 nye tomter
- Område E Damtjernlia: Ingen nye tomter

”Område E Damtjernlia” har vært et område med byggeservitutt. Dette området inngikk ikke i dette planarbeidet.



### 3. Planprosess

#### 3.1 Planvarsel og drøftinger underveis

Det ble varslet oppstart av detaljreguleringsplan/reguleringsendring for hele Norehammeren 23. februar 2017. *Se vedlegg 1.*

Det har vært et nært samarbeid med Krødsherad kommune v/Hans Ole Wærsted. Behovet for reguleringsendring og planløsninger er drøftet i flere møter i Krødsherad kommune, og under en befaringsrunde med grunneier og kommunen.

#### 3.2 Innkomne merknader

Det har kommet inn 10 merknader til oppstart av planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Buskerud
2. Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen
3. Petter Ebell Hestnes
4. Vigar Martin Aas – Tomt 4-208/1F53
5. Petter Abrahamsen – Tomt 67-208/1F74
6. Rune Dahl Franck – Tomt 68-208/95
7. Didrik Aarstad – 168-Tomt 18/18
8. Vidar Sønsterud – Tomt 11-208/97
9. Andreas Herstad/Cathrine Throne-Holst – Tomt 208/63
10. Lars B. Løkketangen – Tomt 208/31
11. Magnhild Ødegård – Tomt 208/83

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. *Se vedlegg 2.*

I tillegg har det vært et stort antall henvendelser via tlf og e-post fra hytteeiere som har spurt om planarbeidet vil påvirke deres tomtегrenser og/eller har anmodet om informasjon om planarbeidet. Dette er besvart av Knut Sterud i Grinaker Utvikling AS, og i noen tilfelle av Krødsherad kommune

### 4. Historikk - Nåsituasjon

#### 4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert til Norehammeren på Norefjell i Krødsherad kommune. Planområdet samsvarer med tidligere reguleringsplaner fra 2011 og 2012, men har en liten utvidelse i vest og i øst.

#### 4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger

Hovedadkomst er via Norefjellsvegen. Adkomst er via tre hovedveger: Nedre Hammerveg, Brennkollenvegen og Damtjernvegen.

Adkomst er tidligere bygd som en todelt adkomst med informasjonstavle i midten. I tidligere reguleringsplan ble denne endret til T-kryss.

En rekke, nye veger er bygget i A og B-områdene i løpet av de siste årene. Tidligere reguleringsplaner har lagt stor vekt på å sikre adkomstveg til flest mulig av de eksisterende tomtene. Kun to tomter innenfor planområdet har ikke adkomstveg fram til tomte. Tilknytning og vedlikehold av disse vegene er etablert med hjemmel i Veglovens § 53.



Adkomst og parkering for den enkelte tomt blir tatt inn som tinglyste rettigheter for alle nye tomter i forbindelse med fradeling.

Det er en rekke mindre parkeringsplasser/parkeringslommer langs Nedre Hammerveg. Disse parkeringsplassene vil etter hvert bli avviklet, når det blir etablert adkomst fram til samtlige tomter i området.

Hovedvegen er tidligere planlagt med 10 m reguleringsbredde (inntil 5 m kjørevege) mens interne samleveger (merket V) er regulert med 8 m bredde (inntil 4 m kjørevege) og adkomstveger med 6 bredde (inntil 3 m kjørevege).

#### **4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon**

Norehammeren har et variert landskap. Den nedre delen består av et eget platå som heller ned mot Norefjellsvegen. Området langs den første delen av Nedre Hammerveg er forholdsvis bratt.

Landskapsrommet i hele planområdet er dominert av Damtjernmyra med Damtjern og Vesle Damtjern sentralt i planområdet og Ølløkmyra i nord. I tillegg er det to dominerende høydedrag, Brennkollen og Damtjernhaugen. Brennkollen og selve Damtjernhaugen er tidligere bebygde. Deler av den søndre og midtre delen av planområdet har utsikt mot Krøderen, Noresund og dalen, mens deler av den nordre delen har utsikt mot Norefjell og alpinanlegget.

Store deler av planområdet er skrint med lite løsmasse over fjellet. Noen små bekker krysser gjennom planområdet. De fleste av disse har liten vannføring i store deler av året. Området er dominert av lavbonitets skogsmark med blandingsskog. De høyereliggende områdene har større innslag av furuskog, men i økende grad også lauvtrevegetasjon. Rundt Damtjernmyra er det en del eldre, større furutrær. Det er gjennomført en god del tynning av vegetasjon i den nedre og midtre delen av planområdet. Men store og gamle furutrær i det sentrale området rundt Damtjern og i flere andre områder er tatt vare på.

Den store Damtjernmyra sentralt i planområdet har betydelig evne til å fange opp overflatevann i perioder med store nedbørsmengder.

#### **4.4 Landskapshensyn**

Det er i tidligere reguleringsplaner lagt opp til best mulig naturtilpasning av tomter og bebyggelse, grønnstruktur og tilrettelegging av turstier, skiløyper og enkle friluftaktiviteter. En del bebyggelse er eksponert i nærområdet, men fjerneksponering er begrenset for store deler av planområdet.

Det er lagt vekt på å ta hensyn til viktige landskapselementer som grønnkorridorer langs skiløyper, noen mindre bekkedaler og flere myrer. Men utbyggingsmønsteret i løpet av spesielt de siste 30 årene har lagt en vesentlig premiss for planløsninger.

Det er sikret sammenhengende grønnkorridorer sentralt i byggeområdene som framtidig skiløypetrase og turstier/sykelstier. En har tidligere tilstrebet å legge nye veitraseer mest mulig skjermet i landskapet, med god kurvatur og med tilfredsstillende stigningsforhold så langt det har vært mulig.



#### 4.5 Friluftsliv og rekreasjon

Gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon for brukere av området har vært en rød tråd i tidligere reguleringsplaner. Det kjøres opp flere skiløyper i området. Deler av løypenettet i den sentrale delen av planområdet er svært populært; også blant brukere/hyttefolk utenom planområdet, spesielt når høgereliggende området er utsatt for vind.

Det er tidligere planlagt flere gjennomgående skiløyper i planområdet. Disse er knyttet opp mot resten av løypenettet på Norehammeren/Norefjell. Hovedløyper er sikret med reguleringsformål på 10 m bredde, mens mindre løyper har reguleringsbredde på 5 m bredde. Dette sikrer bruk av løypemaskiner. Det er tidligere gjennomført flere makeskifter for å sikre skiløypetraseer.

#### 4.6 Damtjern og mindre tjernsputter

I området ligger Damtjern, Vesledamtjern og en mindre putt, Svartputt. Disse tjernene/puttene er i ferd med å gro igjen. Det var tidligere planlagt oppmudring av disse tjernene med sikte på framtidig større vannspeil og friluftsliv.

#### 4.7 Tomter og utbygging

Det er tidligere godkjent 264 tomter i området. Mange av de eldre tomtene er store (ca. 2 daa eller mer). I reguleringsplanene fra 2011 og 2012 ble det i hovedsak planlagt tomter på 1,0-1,4 daa, mens en del tomter langs Nedre Hammerveg er på under 1 daa. Tidligere var det 28 små festetomter i den øvre delen (nord og nordøst for Damtjern) med areal på kun 150 m<sup>2</sup> og byggeservitut. Disse ble endret gjennom jordskifte til store tomter, de fleste til tomter på 1,5-2,0 daa, noen også på over 2,0 daa. Området som helhet er preget av forholdsvis store tomter.

A-området nedenfor Nedre Hammerveg er utbygd med infrastruktur og bebyggelse. Det samme med de fleste tomtene i nærområdet på oversiden av Nedre Hammerveg.

#### 4.8 Strømforsyning

Området har i dag strømforsyning. Luftstrek i form av 32 kV krysser gjennom den søndre delen av planområdet, noe som har begrenset utbygging av flere tomter langs Brennkollenvegen. Luftstrek langs Brennkollenvegen vil i framtida bli lagt som jordkabel.

#### 4.9 Utbygging av vann og avløpsnett

Det er ikke godkjente utslippstillatelser for gråvann og/eller sortvann i planområdet. Det har tidligere vært et stort antall private avløpsløsninger av høyst variabel kvalitet i området.

Tidligere vannforsyning har skjedd via privat vannverk nord på Norehammeren. Ledningsnettet her er også av variabel kvalitet. Fortsatt ha en del hytter vannforsyning via dette vannverket.

Det har i løpet av de siste årene vært omfattende utbygging av felles vann- og avløpsløsning i den nedre delen av planområdet i samarbeid med Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA), som er et heleid kommunalt selskap.

#### 4.10 Områder for deponi, lager m.m.

I reguleringsplanen fra 2012 ble det planlagt flere områder for masseuttak (myrjord/morenemasse), mellomlagring av masse, deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner i planområdet.





Flere av disse områdene er så langt ikke tatt i bruk på grunn av transportavstand fra utbyggingsområder med nye veger, vann-og avløpsledninger. Områder for lager, deponi og massetak er revurdert i planarbeidet.

#### 4.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Kulturhistorisk registrering av Område A på Norehammeren sommeren 2009 resulterte ikke i funn av kulturminner. Jfr. kulturhistorisk rapport av 21.08.2009.

#### 4.12 Støy

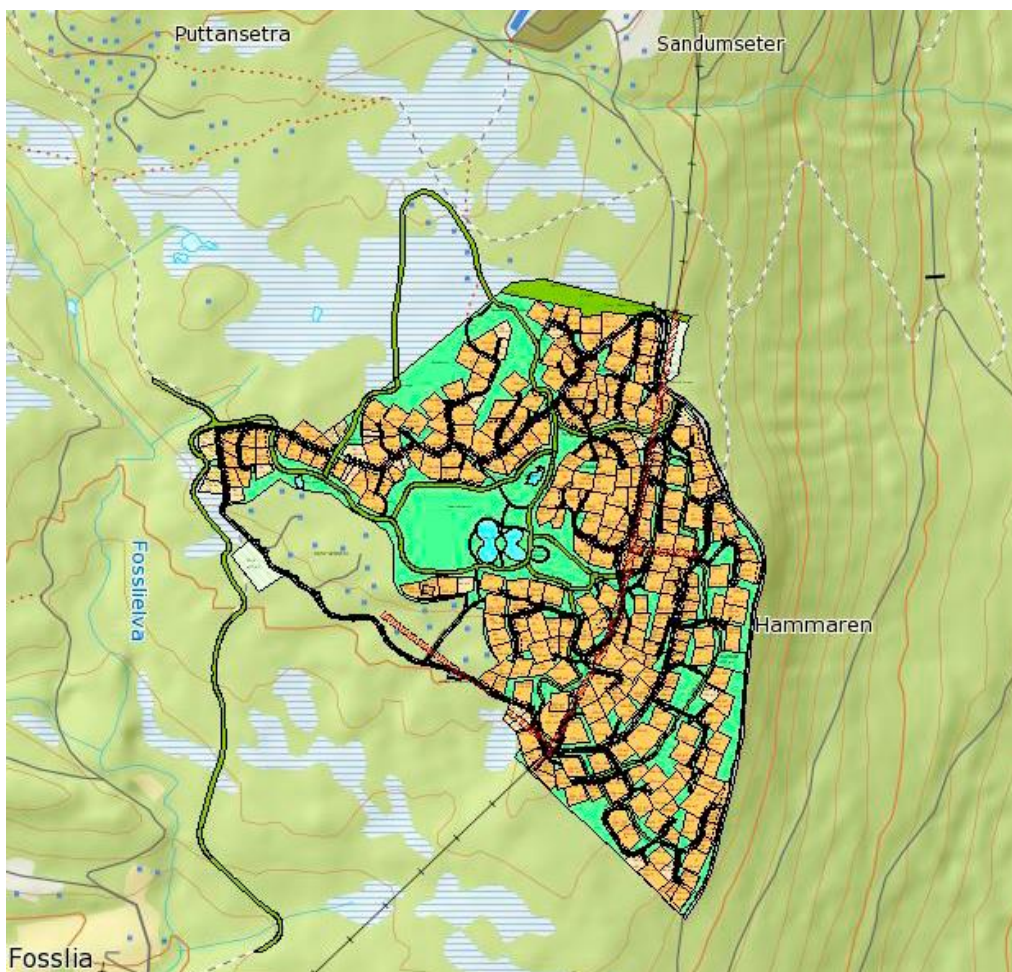
Deler av planområdet ligger i nærområdet til Norefjellvegen. Det er tidligere gjennomført støyvurdering i regi av Brekke & Strand Akustikk. Noen tomter langs Norefjellvegen ligger delvis i gul sone med beregnet støy på over 55dB. Her er det lagt inn byggegrense på berørte tomter.

Det har ikke vært behov for ny støyvurderingen som del av dette planarbeidet.

#### 4.13 Renovasjon

Dagens renovasjon er løst gjennom containere inntil Norefjellsvegen.

### 5. Planbeskrivelse – Ny situasjon



Norehammeren og nærområdet





## 5.1 Utvidelse av planområdet

Planområdet samsvarer i store trekk med tidligere planområde i reguleringsplaner for Norehammeren fra 2011 og 2012.

Området er utvidet noe i vest og i øst med fire områder for lager/deponi/massetak. Et mindre område for deponi, et område for deponi/lager og et område for lager/deponi/massetak er planlagt på yttersiden av Nedre Hammerveg. Et annet område er planlagt for området for lager/deponi på nedsiden av Norefjellsvegen. Det vies til punkt 3.6.

Tidligere planområdet er også utvidet i nord med tomt D23 - 208/350, som ble lagt inn som del av gjennomført jordskifte.

## 5.2 Arealdisponering

Arealdisponeringen framgår av plankart av 27.11.2017. Planområdet omfatter ca. 919 dekar og 264 eksisterende tomter.

### Oversikt over reguleringsformål i planområdet:

| <b>RGULERINGSFOREMÅL:</b>                                        | <b>AREAL:</b>        |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>§ 12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg:</b>                       |                      |
| - Fritidsbebyggelse, eksisterende tomter                         | ca. 441,9 daa        |
| - Fritidsbebyggelse, nye tomter                                  | ca. 20,9 daa         |
| - Kombinert bebyggelse og anlegg                                 | ca. 9,7 daa          |
| - Skiløypetraseer                                                | ca. 58,4 daa         |
| - Andre formål                                                   | ca. 0,2 daa          |
| <b>Sum bebyggelse og anlegg:</b>                                 | <b>ca. 530,8 daa</b> |
|                                                                  |                      |
| <b>§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur:</b>                              |                      |
| - Naturområde - grønnstruktur                                    | ca. 265,3 daa        |
| - Friområde                                                      | ca. 4,7 daa          |
| - Turveg                                                         | ca. 3,2 daa          |
| <b>Sum grønnstruktur:</b>                                        | <b>ca. 276 daa</b>   |
|                                                                  |                      |
| <b>§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</b> |                      |
| - Kjøreveg                                                       | ca. 50,5 daa         |
| - Annen veggrunn                                                 | ca. 45,3 daa         |
| - Parkeringsplasser                                              | ca. 2,0 daa          |
| - Veg                                                            | ca. 1,6 daa          |
| <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</b>               | <b>ca. 98,6 daa</b>  |
|                                                                  |                      |
| <b>LNFR:</b>                                                     |                      |
| - LNFR Kombinert formål (deponi/lager)                           | ca. 11,4 daa         |
|                                                                  |                      |
| <b>Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:</b>       |                      |
| - Friluftsområde                                                 | ca. 9,9 daa          |
| - Friluftsområde i vassdrag                                      | ca. 0,5              |
| <b>Sum bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:</b>   | <b>ca. 919,1 daa</b> |
| <b>PLANOMRÅDET:</b>                                              | <b>ca. 919 daa</b>   |



### 5.3 Tomter

Det er forslag om 24 nye tomter, hvorav 8 først kan bebygges etter avsluttet anleggsvirksomhet.

Det er åpnet for seksjonering i planområdet etter ønske fra Krødsherad kommune.

Et stort antall tomter har fått høyere utnyttelsesgrad BYA. Jfr. tabell i reguleringsbestemmelsene.

#### Oversikt over eksisterende (godkjente) tomter og nye tomter:

| <b>Delområder:</b>                           | <b>Godkjente tomter:</b> | <b>Nye tomter:</b> | <b>Tilleggsareal:</b>                   |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Område A                                     | 67                       | 5                  |                                         |
| Område B Brennkollen m.fl.                   | 144                      | 3                  | 2 tomter                                |
| Område C Damtjernhaugen – Damtjernåsen m.fl. | 31                       | 2                  | 1 tomt                                  |
| Område D Damtjern m.fl.                      | 22                       | 14                 | Ingen tomter                            |
| <b>TOTAL NOREHAMMEREN: 288</b>               | <b>264</b>               | <b>24</b>          | <b>3 tomter med mulig tilleggsareal</b> |

### 5.4 Adkomst

De opprinnelige tre adkomstvegene er opprettholdt. En har valgt å opprettholde tidligere adkomst som todelt adkomst for Nedre Hammerveg slik den er i dag, da brukere er fornøyd med denne løsningen og det er gode siktforhold.

### 5.5 Veger og parkering

Flere samleveger (merket med V) og mindre adkomstveger er justert som følge av jordskiftedommen, utbygging og innspill fra hytteeiere i den nedre og midtre delen av planområdet. Det er ikke planlagt nye veger i området. Samtlige veger er framstilt med kjøreveg/vegbredde og annen veggrunn.

I framtida vil alle tomter få mulighet for adkomst inn på sin tomt eller parkering i nærområdet. Parkeringsplasser langs Nedre Hammerveg vil da ikke lenger ha noen funksjon.

Parkeringsplass P23 helt nord i området vil bli opprettholdt for tomter nord for planområdet, inntil det foreligger ny reguleringsplan med vegløsning for dette området.

Det er forslag om ny snuplass S1 for framtidig buss («shuttle-buss») ved Nedre Hammerveg mht framtidig mulig tilbringertjeneste til Norefjell Skisenter.

Vegene i området bør skiltes med maks 40 km/t.

### 5.6 Områder for deponi, lager og massetak

Etter omfattende utbygging av veger, vann-og avløpsledninger og tomter i den nedre delen av Norehammeren, har en revurdert behovet for masseuttak (myrjord/morenemasse), deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), områder for mellomlagring av masser, lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner og containere. En rekke områder er vurdert.



Det er ikke ønskelig med større lager/deponi for mellomlagring i de sentrale delen av området av hensyn til hytteeiere og brukere av området. Men det er et viktig mål å legge til rette for kortest mulig transportlengde for anleggsmaskiner og materiell i planområdet under videre utbygging av veger, vann-og avløpsledninger. Dette forutsetter lagerplasser ved innfartsveier og i andre områder, og i størst mulig grad i nærområdet av framtidig utbyggingstrinn.

Tidligere områder for lager ved bl.a. adkomst til Damtjernområdet og Brennkollenveien (L1, L2 og L3 i reguleringsplan fra 2012) er tatt ut av planforslaget. To av områdene er endret til tomter.

Det er lagt opp til flere områder for mellomlagring av masse, uttak av myrjord og lagerplass for materialer, rør, anleggsmaskiner, containere m.m. i byggeperioden. Disse områdene er lagt til ytterkant av planområdet. De vil bli tilbakeført til opprinnelig formål etter bruk i byggeperioden og tre av områdene er tenkt som framtidige tomteareal etter avsluttet anleggsarbeid.

Oppmudring av Damtjern vil sikre en god del myrjord som kan benyttes til tomter og andre behov. Området M1/M2 i reguleringsplan fra 2012 lå på myr, og er derfor tatt ut av planforslaget.

Det er få områder som egner seg for uttak av morenemasse/sams masse i planområdet. Det er derfor planlagt et område for massetak (noe uttak av morenemasse), lager og deponi (mellomlagring) på ca. 5 daa helt i vest i planområdet (M1, L3 og D4). Dette området vil bli benyttet til 4 tomter etter avsluttet anleggsarbeide.

Hoveddeponi for overskuddsmasse og lager L2/D2 på ca. 6,5 daa er planlagt på nedsiden av Nedre Hammerveg helt vest i planområdet. Disse to områdene vil dekke behovet ved utbygging av infrastruktur og tomter i den vestre og midtre delen av planområdet, i tillegg til to mindre områder, D2 (ca. 2,8 daa) og M2/L4/D4 (ca. 2 daa).

Det er planlagt nytt område for lager/deponi D1/L1 på ca. 4,9 daa på nedsiden av Norefjellsvegen ved innkjøring til Damtjernvegen. Dette vil trolig dekke behovet ved utbygging i den østre delen av planområdet.

## **5.7 Skiløyper og turstier**

Turstier/sykkelstier og skiløyper er justert på Damtjernmyra. Disse er samlokalisert og vil bli etablert samtidig med oppmudring av Damtjern og etablering av friluftsområde med bl.a bål plass og bord/benker. Skiløypetraseer i den vestre delen er også noe justert.

Hovedskiløype/sykkelsti/tursti er opprettholdt med en 10 m bred korridor, men mindre skiløyper har 5 m bredde. Mindre turstier kan opparbeides med inntil 3 m bredde.

Det er opprettholdt mulighet for et framtidig alpintrase (nedfartstrase/skiløype) og to mindre skiløyper/skiløyper som kan knyttes opp mot Norefjell Skisenter i framtida.

Store deler av Norehammeren ligger i le for vær og vind og vil egne seg godt for framtidig lysløype langs deler av hovedskiløypene. Dette vil bli vurdert gjennom framtidig regulering av området nord for planområdet. Det vil bli lagt stor vekt på bruk av mest mulig konsentrert belysning av selve løypetraseen for å redusere lysforurensing i området som helhet.



## 5.8 Oppmudring av Damtjern

Det er foretatt undersøkelse av grunnen rundt Lille Damtjern. Det er valgt å gå bort fra oppmudring av denne tjernspetten da det er svært dypt. Lille Damtjern er derfor tilbakeført til dagens størrelse.

Man vil konsentrere seg om oppmudring av Damtjern, øy med gangbruer og anlegg med turstier for alle grupper og område for bål plass/bord/benker rundt dette tjernet. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av vinteren 2018 forutsatt tørt i bakken. Det forutsettes at arbeidet skjer etter gjeldende lover og forskrifter.

Strandsonen vil bli sikret i form av grunne områder. I Damtjern vil det bli anlagt en mindre øy med adkomst via gangbruer.

## 5.9 Vann-og avløp

Vann-og avløpsledninger skal bygges ut i henhold til forhåndsgodkjente vann- og avløpsplaner. Arbeidet skal i størst mulig grad samkjøres med opparbeiding av veger og annen tilstøtende infrastruktur.

## 5.10 Renovasjon

Renovasjon er vist som eget område (merket R) inntil Norefjellsvegen mellom Brennkollenvegen og Damtjernvegen. Containere er planlagt senket ned i grunnen.

Framtidig ny miljøstasjon for hele Norefjell vil bli lokalisert langs Norefjellvegen. Nærmere lokalisering vil bli vurdert av Krødsherad kommune som del av pågående rullering av kommunedelplanen for Norefjell.

## 5.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Buskerud fylkeskommune har stilt krav om arkeologisk registrering i det området (Område B – D Brennåsen-Damtjern) som ikke ble utført tidligere.

# 6. Virkninger på miljø og samfunn

## 6.1 Landskap

Norehammeren er preget av et stort utbyggingsområde med mange tomter og utbygging over lang tid. De fleste tomtene er store og mange tomter vil tåle større bebyggelse. Gjennomsnittsstørrelsen på tomtene (både eksisterende og nye) er 1,6 daa.

Det er lagt opp til en differensiering av utnyttelsesgrad BYA og mønehøgde i forhold til beliggenhet, landskap, størrelse på tomter og nabotomter.

Det dominerende landskapsrommet er Damtjernmyra som ligger sentralt i planområdet. Dette har viktige kvaliteter for opplevelse og friluftsliv gjennom hele året. Det er svært viktig at eldre furutrær tas vare på i dette området.

Forslag til 16 nye tomter er lagt som naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse og vil ikke få noen negativ innvirkning på landskapet som helhet i området. Det samme gjelder framtidige 8 tomter i områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål, som først kan benyttes etter avsluttet utbygging av infrastruktur og anleggsarbeid. Disse tomtene ligger alle i ytterkant av den vestre delen av planområdet.



## 6.2 Naturmangfold

Planområdet består av næringsfattig flora. Det er ikke registrert viktige naturtyper i naturbasen. Det er ikke kjennskap til truede arter eller naturtyper i planområdet. Det er ikke aktuelt med avbøtende tiltak i forhold til naturmangfold.

## 6.3 Veger, vegtrafikk og trafikksikkerhet

Det er gjennomført tidligere gjennomført støyanalyse for bebyggelse langs Norefjellsvegen. Noen tomter i nærområdet langs Norefjellsvegen ligger i gul sone og har fått byggegrense som er tilpasset dette.

Det gjenstår større utbygging av veger og vann-og avløp som vil medføre en del anleggstrafikk og noe støy. Et av tiltakene for å begrense anleggstrafikk og transportlengde i det øvre området, er planlegging av flere områder for lager/deponi/mellomlagring/massetak.

Enkel tilgang til gode skiløypetraseer i nærområdet av hyttegrendene sikrer trygg ferdsel. Det er viktig at hovedveger og andre private veger (merket V) blir bygd ut i full bredde i tråd med planen. Det anbefales privat skilting med maks 40 km/t. Krysningspunkt for skiløyper bør merkes.

En framtidig etablering av «shuttle-buss» i vintersesongen (vinterferie/påske) anses som et meget positivt tiltak. Planforslaget ses ikke å medføre noen spesielle konsekvenser for trafikksikkerhet.

## 6.4 Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner i det nedre området tidligere. Det skal gjennomføres arkeologisk registrering av B-området i løpet av sommeren 2017.

## 6.5 Friluftsliv og folkehelse

Planområdet er lokalisert i et område med svært gode muligheter for friluftsliv. Skiløypenett og turstier er knyttet til større løype- og turstinett på Norefjell i tråd med Kommunedelplanen for stier og løyper 2013. Planområdet har god tilgang til høyfjellsområder lengre opp på Norefjell, og ligger i nærområdet til Norefjell Skisenter med et stadig bedre tilbud til skiinteresserte mht skiturer og alpinsport.

Et stort antall store tomter gir også store muligheter for lek og aktiviteter for barn og unge på selve tomta. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv gjennom oppmudring av Damtjern og gode turstier m.m. på Damtjernmyra vil bedre forholdene for rekreasjon og friluftsliv.

Planforslaget vil medføre en forbedring av forholdene for friluftsliv for alle grupper så snart det er gjennomført tilrettelegging på Damtjernmyra, og nye turstier er etablert i tråd med planen.

## 6.6 Hensyn til barn og unge

Det vises til pnkt. 6.5. God tilgang til skiløyper og turstier i nærområdet for de fleste tomtene er svært viktig for barn og unge. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv på Damtjernmyra anses også som et positivt tiltak.

## 6.7 Forurensning

Det er et mål at flest mulig enheter knyttes til framtidig vann-og avløpsledninger så snart disse er anlagt.





## 6.8 Energiløsninger

Energiløsning er i dag hovedsakelig basert på strøm og vedfyring. Framtidig bebyggelse vil etter all sannsynlighet basere seg på strøm som hovedenergikilde, supplert med ved- og gassfyring. Alternative energikilder er trolig lite aktuell, bortsett fra supplering med solcellepanel og evt. etablering av jordvarme.

## 6.9 Universell utforming

Krav om universell utforming for bygg legges til grunn i henhold til lovverket. Dette ivaretas av Krødsherad kommune ved byggesaksbehandling.

## 6.10 Risiko og sårbarhet

Planforslaget er vurdert opp mot aktuelle risikofaktorer. J.fr vedlagt ROS-skjema. **Vedlegg 3.**



Norehammeren med Norefjell Skisenter og Krøderen i dalbunnen. Google Earth.



# BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN NOREHAMMEREN PÅ NOREFJELL I KRØDSHERAD KOMMUNE

Revidert: 28.11.2017

## **Bestemmelsene erstatter:**

- Reguleringsplan for Norehammeren – Område A 07.04.2011.
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012.

## **PLANENS FORMÅL:**

*Formålet med planen er å gi en helhetlig plan for Norehammeren. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser har blitt endret i samsvar med jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggsavgjørelse i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.*

*Videre er det forslag om noen nye tomter og endringer av veianlegg, justering av skiløyper, sykkel- og turstier, områder for kombinert bebyggelse og anleggsvirksomhet m.m.*

## **§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER**

### **1.1 Planområdet**

Det regulerte området er vist på plankartet datert 27.11.2017 med planavgrensning. Det regulerte arealet er på ca. 894 daa.

### **1.2 Reguleringsformål**

Området reguleres til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1):**

Fritidsbebyggelse (tidligere godkjente tomter)  
Fritidsbebyggelse (nye tomter)  
Skianlegg (Skiløype og alpintrase)  
Trafo  
Kommunalteknisk anlegg (Renovasjon) R1

#### **Kombinerte bebyggelse og anleggsformål**

Deponi/Lager/Bebyggelse og anlegg

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 2):**

Privat vei:  
Hovedvei (HV)  
Samlevei (SV)  
Adkomstvei (AV)  
Snuplass for «shuttle-buss» S1 og andre snuplasser  
Parkeringsplasser/parkeringslommer (P)

#### **Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 3):**

Grønnstruktur/Naturområde  
Tursti og sykkelsti



Område for bål plass m.m.

### **Grønnstruktur kombinert med anlegg**

Område for deponi, råstoffutvinning, lager

### **Hensynssone (PBL § 12 6. ledd nr. 2):**

Kraftlinje og trafo

### **1.3 Rehabilitering av skuldre, grøfter, skjæringer og fyllinger**

- a. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal påføres lokale masser og rehabiliteres med opprinnelig vegetasjon i første vekstsesong.

## **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **2.1 Område for fritidsbebyggelse**

- a. Seksjonering tillates. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet, jfr punkt 3.3 c.
- b. Tabell angir vilkår som gjelder for hver enkelt tomt med tomtestørrelse, maksimal tillatt bebygd areal (maksimal BYA) og maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Maks BYA for største bygg er 180 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Utforming av tomter og terrengforandringer**

- a. Ved plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.
- b. Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 m. Det skal være noenlunde balanse mellom skjæring/fylling.

### **2.3 Utforming av bebyggelse**

- a. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Det kan benyttes naturstein som forblending på deler av bygget.
- b. Dersom det benyttes større vindusflater bør det gjøres tiltak for å unngå gjenskin, for eksempel membran i glasset. For vindusflater som er 2,0 m<sup>2</sup> eller større skal det gjøres tiltak for å unngå gjenskin.
- c. Alle bygg på samme tomt skal tilpasses hverandre med tanke på takvinkel, utforming, materialbruk.

### **2.4 Tillatt takform og taktekkingsmaterialer**

- a. Alle bygg skal ha saltak med vinkel mellom 19 og 35 grader.
- b. Hovedmøneretning tilpasses nærliggende bygninger og skal som hovedregel være på tvers av fallretningen i terrenget.



- c. Taket skal være tekt med torv, spon, bord, matt og farget takstein, Sedum (grønne tak) eller shingel.

## **2.5 Farger**

- a. Fasadene, vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer skal være i jordfargede nyanser.

## **2.6 Flaggstenger og utebelysning på tomt**

- a. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger.
- b. Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.

## **2.7 Vann og avløp**

- a. Vann-og avløp anlegges i henhold til VA-plan i det enkelte område/i det enkelte byggetrinn.
- b. Alle bygninger med sanitæropplegg skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

## **2.8 Ledninger og kabler**

- a. Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning, telekommunikasjon og lignende skal legges utenfor vegens kjørefelt. Fremkommelighet ved vedlikehold skal sikres.

## **2.9 Behandling av ubebygde arealer**

- a. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum.

Det skal gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med påføring av lokale masser/humusdekke og stedegen vegetasjon i første vekstsesonng.

- b. Lagring av overskuddsmasser, mellomlagring av masser og lager for entreprenører/leverandører skal kun skje på steder som er godkjent til formålet.

## **2.10 Kombinerte områder for lager, deponi og uttak av masse**

- a. Områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan brukes som lagerplass (containere, rør, bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner) i utbyggingsperioden. Løsmasse kan fjernes fra områdene.
- b. Adkomst til områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan låses i form av egen bom i utbyggingsperioden.
- c. Områdene for D1, D2, D3 og D4 kan brukes til deponi for lagring av masse. Det lagres grov stein i bunnen og sikres tilfredsstillende drening av vann.
- d. Områdene M1, M2 og M3 kan brukes som uttak av myrjord/morenemasse for bruk på veiskjæringer, tomter m.m. Uttak må avklares med grunneier.
- e. Samtlige områder skal ryddes, påføres humusdekke, tilsås og tilbakeføres til opprinnelig arealformål så snart utbygging av infrastruktur og tomter i det enkelte

19





område er avsluttet.

- f. Områdene for lager/deponi L1/D1 og L2/D3 tilbakeføres til opprinnelig arealformål etter bruk.
- g. Områdene for massetak/lager/deponi M1/L3/D3 og M2/L4/D4 kan etter avsluttet bruk som lager, deponi og/eller massetak disponeres som areal for fritidsbebyggelse.

#### **2.11 Område for kommunalteknisk anlegg – Renovasjon R1**

- a. Område R1 skal benyttes for renovasjon. Containere senkes ned i grunnen slik at de blir mindre eksponert.

### **§ 3 SAMFERDSELTEKNIKK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 Privat vei**

- a. Reguleringsbredde for hovedvei (HV) er 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde, inkludert skulder.
- b. Reguleringsbredde for interne samleveier (SV) er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkl. skulder.
- c. Reguleringsbredde for adkomstvei (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.
- d. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes med stedefegen vegetasjon senest første vekstsesong etter ferdigstillelse av vei.

#### **3.2 Adkomst til den enkelte tomt**

- a. Adkomst til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og er retningsgivende.

#### **3.3 Parkering**

- a. Eksisterende parkeringslommer kan brukes av fritidsboliger uten egen veiadkomst inntil det er etablert adkomstvei til eiendommen.
- b. Parkeringslommer langs Nedre Hammervei for hytteeiere i Damtjernlia skal utbedres av grunneier dersom de berøres av utvidelse og opprustning av veien.
- c. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. To parkeringsplasser utgjør 36 m<sup>2</sup>. Der forholdene ligger til rette for det, kan det anlegges parkering i kjeller og i garasje.

### **§ 4 GRØNNSTRUKTUR - NATUROMRÅDE**

- a. Områdene skal i størst mulig grad opprettholdes uendret.
- b. Områdene opparbeides på en enkel måte med informasjonstavler, bord/benker og merking av skiløyper, tur- og sykkelstier.





#### **4.1 Tursti, sykkelsti og skiløyper**

- a. Traseer som er kombinerte skiløyper og turstier/sykkelstier kan opparbeides i inntil 6,0 meters bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling.
- b. Turstier og sykkelstier, som ikke skal nyttes til løypetraser på vintertid, kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter.
- c. I eksisterende og framtidige skiløyper skal hogst av vegetasjon avtales med grunneier.

#### **4.2 Skianlegg (alpintrase)**

- a. Traseen kan opparbeides som alpintrase.

### **§ 5 BRUK OG VERN AV VASSDRAG**

- a. Damtjern skal mudres ut, utvides og opparbeides som større vannspeil, med mindre øy og gangbru i Damtjern.
- b. Det skal gjennomføres opprensning av mindre inn- og utløpsbekker til Damtjern for å sikre tilfredsstillende gjennomstrømning. Det gjennomføres sikringstiltak i form av grunne strandområder rundt Damtjern.

### **§ 6 ARKEOLOGISKE KULTURMINNER**

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

### **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a. Etablering av hovedskiløyper/turstier skal ferdigstilles før igangsettingstillatelse kan gis for tomter benevnt med D1-D38.
- b. Planen utvikles trinn for trinn med opparbeiding av infrastruktur for det enkelte byggetrinn i henhold til jordskiftedom. Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før det gis igangsettingstillatelse på ubebygde tomter.
- c. I området L1/D1 skal det gjennomføres geoteknisk vurdering før området kan tas i bruk.
- d. Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging på tomter (gamle og nye) som er i konflikt med sikringssone for 22 kv høyspentlinje og kabler før alle forhold i forbindelse med framtidig framføring av høyspent i planområde er avklart med everket.



## Tabell for Norehammeren i Krødsherad kommune

Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 3. Følgende kolonner i tabellen nedenfor er rettsgyldige og knyttet direkte til bestemmelsene: **"Maks tillatt bebyggt areal BYA i m<sup>2</sup>"** og **"Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng i meter"**.

### Eksisterende tomter i tidligere A -området

| Tomt nr. | Gnr/ bnr/ fnr | Tomte-areal | Maks tillatt bebyggt areal BYA i m <sup>2</sup> | maksimal mønehøyde |
|----------|---------------|-------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| 2        | 208/35        | 2167        | 273                                             | 6,5                |
| 4        | 208/1/F 53    | 2161        | 264                                             | 5,5                |
| 5        | 208/19        | 1949        | 228                                             | 6                  |
| 6        | 208/45        | 2027        | 300                                             | 6,5                |
| 7        | 208/22        | 1882        | 228                                             | 5,5                |
| 8        | 208/21        | 1985        | 240                                             | 6,5                |
| 9        | 208/36        | 1102        | 130                                             | 6,5                |
| 12       | 208/1/36      | 2150        | 240                                             | 5,5                |
| 13       | 208/34        | 2046        | 273                                             | 5,5                |
| 14       | 208/52        | 1867        | 216                                             | 5,5                |
| 15       | 208/90        | 1919        | 247                                             | 5,5                |
| 16       | 208/1/40      | 2073        | 273                                             | 5,5                |
| 17       | 208/104       | 2116        | 247                                             | 5,5                |
| 18       | 208/1/52      | 2121        | 216                                             | 6,5                |
| 19       | 208/1/33      | 2061        | 294                                             | 5,5                |
| 20       | 208/128       | 1409        | 182                                             | 5,5                |
| 21       | 208/1/26      | 2022        | 260                                             | 5,5                |
| 22       | 208/43        | 4020        | 260                                             | 5,5                |
| 23       | 208/67        | 2014        | 260                                             | 6,5                |
| 24       | 208/93        | 2083        | 260                                             | 5,5                |
| 25       | 208/33        | 2083        | 247                                             | 5,5                |
| 32       | 208/1/32      | 1294        | 182                                             | 5,5                |
| 44       | 208/29        | 1929        | 280                                             | 6                  |
| 45       | 208/77        | 2344        | 322                                             | 6,5                |
| 46       | 208/30        | 2257        | 286                                             | 5,5                |
| 50       | 208/1/154     | 2001        | 240                                             | 6                  |
| 52       | 208/1/21      | 2103        | 264                                             | 5,5                |
| 106      | 208/72        | 2048        | 320                                             | 6,5                |
| 107      | 208/40        | 1873        | 234                                             | 6,5                |



|     |           |      |     |     |
|-----|-----------|------|-----|-----|
| 111 | 208/81    | 2015 | 240 | 6,5 |
| 112 | 208/86    | 1998 | 160 | 5   |
| 113 | 208/41    | 1949 | 228 | 5,5 |
| 116 | 208/44    | 2353 | 360 | 6,5 |
| 121 | 208/83    | 1989 | 300 | 6,5 |
| 138 | 208/1/105 | 2047 | 240 | 5,5 |
| A1  | 208/242   | 1097 | 176 | 5   |
| A2  | 208/243   | 1188 | 216 | 6,5 |
| A3  | 208/255   | 1017 | 160 | 6,5 |
| A4  | 208/256   | 1888 | 176 | 6,5 |
| A5  | 208/244   | 953  | 180 | 6,5 |
| A6  | 208/245   | 988  | 180 | 6,5 |
| A7  | 208/246   | 992  | 180 | 6,5 |
| A8  | 208/247   | 934  | 162 | 6,5 |
| A9  | 208/248   | 992  | 180 | 6,5 |
| A10 | 208/249   | 935  | 180 | 6,5 |
| A11 | 208/239   | 867  | 180 | 6,5 |
| A12 | 208/221   | 1029 | 180 | 6,5 |
| A13 | 208/238   | 1096 | 198 | 6,5 |
| A14 | 208/257   | 1770 | 289 | 6,5 |
| A15 | 208/258   | 909  | 180 | 5   |
| A16 | 208/259   | 1063 | 187 | 6,5 |
| A17 | 208/260   | 1212 | 204 | 5,5 |
| A18 | 208/261   | 1113 | 187 | 5,5 |
| A19 | 208/262   | 1082 | 165 | 6,5 |
| A20 | 208/263   | 1115 | 165 | 6,5 |
| A21 | 208/264   | 1167 | 180 | 6,5 |
| A22 | 208/265   | 1178 | 165 | 6,5 |
| A23 | 208/266   | 1141 | 180 | 6,5 |
| A24 | 208/267   | 1277 | 168 | 6   |
| A25 | 208/268   | 1270 | 169 | 6,5 |
| A26 | 208/220   | 1498 | 225 | 5,5 |
| A27 | 208/195   | 2097 | 300 | 5,5 |
| A28 | 208/335   | 910  | 136 | 5,5 |

#### Nye eller endrede tomter innen tidligere A område

|     |         |      |     |     |
|-----|---------|------|-----|-----|
| 10  | 208/92  | 3700 | 410 | 6,5 |
| 11  | 208/297 | 1776 | 240 | 6,5 |
| A29 | NY      | 1263 | 200 | 6,5 |
| A30 | NY      | 1053 | 160 | 6   |
|     |         |      |     |     |



|     |                |      |     |     |
|-----|----------------|------|-----|-----|
| A31 | Delt- 208/1-42 | 1570 | 200 | 6,5 |
| A32 | Delt- 208/1-42 | 1990 | 200 | 5,5 |
| A33 | NY             | 1008 | 160 | 6,5 |
| A34 | NY             | 1410 | 200 | 6,5 |
| A35 | NY             | 1419 | 200 | 6,5 |

### Eksisterende tomter i tidligere B-området

| Tomt nr. | Gnr/ bnr/ fnr | Tomte-areal | Maks tillatt bebygget areal<br>BYA i m2 | maksimal mønehøyde |
|----------|---------------|-------------|-----------------------------------------|--------------------|
| 1        | 208/159       | 2335        | 240                                     | 6,5                |
| 3        | 208/1 F41     | 2969        | 260                                     | 6,5                |
| 25       | 208/59        | 2005        | 308                                     | 5                  |
| 26       | 208/158       | 2152        | 340                                     | 6,5                |
| 27       | 208/32        | 2023        | 280                                     | 5,5                |
| 28       | 208/31        | 1988        | 280                                     | 5,5                |
| 29       | 208/113       | 2330        | 350                                     | 6                  |
| 31 a     | 208/1 F27     | 2101        | 280                                     | 5,5                |
| 31 b     | 208/48        | 2008        | 280                                     | 5,5                |
| 34       | 208/1 F110    | 1948        | 252                                     | 5                  |
| 35       | 208/126       | 2002        | 280                                     | 6                  |
| 36       | 208/23        | 1983        | 350                                     | 6,5                |
| 37       | 208/74        | 2997        | 300                                     | 6,5                |
| 38       | 208/1 F70     | 2031        | 240                                     | 6                  |
| 39       | 208/1 F69     | 2188        | 269                                     | 6                  |
| 40       | 208/24        | 2779        | 350                                     | 6,5                |
| 41       | 208/157       | 1913        | 240                                     | 6                  |
| 42       | 208/115       | 2128        | 273                                     | 6                  |
| 47       | 208/1 F150    | 2009        | 260                                     | 6                  |
| 49       | 208/20        | 2025        | 260                                     | 6                  |
| 51       | 208/25        | 3201        | 225                                     | 6                  |
| 53       | 208/119       | 1457        | 275                                     | 6                  |
| 54A      | 208/111       | 1997        | 252                                     | 5,5                |
| 54 B     | 208/155       | 1254        | 220                                     | 6                  |
| 55       | 208/38        | 2572        | 350                                     | 6,5                |
| 56       | 208/28        | 1691        | 272                                     | 6                  |
| 57       | 208/27        | 2357        | 275                                     | 5                  |
| 58       | 208/1 F18     | 1958        | 280                                     | 6                  |
| 59       | 208/26        | 2047        | 280                                     | 5,5                |



|      |            |      |     |     |
|------|------------|------|-----|-----|
| 60   | 208/80     | 1729 | 238 | 6   |
| 61   | 208/96     | 1909 | 252 | 6   |
| 62   | 208/1 F99  | 2290 | 345 | 6,5 |
| 63   | 208/112    | 2837 | 350 | 6,5 |
| 64   | 208/1F46   | 2027 | 280 | 6,5 |
| 65   | 208/39     | 1335 | 169 | 6   |
| 66   | 208/85     | 2610 | 260 | 6,5 |
| 67   | 208/1F74   | 2022 | 280 | 6,5 |
| 68   | 208/95     | 2002 | 280 | 6   |
| 69   | 208/75     | 2169 | 252 | 6   |
| 70   | 208/176    | 2089 | 280 | 6,5 |
| 71   | 208/114    | 1447 | 208 | 5,5 |
| 76   | 208/172    | 1253 | 227 | 6   |
| 77   | 208/1 F152 | 2027 | 240 | 6   |
| 78   | 208/94     | 1980 | 280 | 5,5 |
| 79   | 208/103    | 2168 | 264 | 6   |
| 80   | 208/116    | 2029 | 280 | 6   |
| 81   | 208/42     | 2991 | 345 | 5,5 |
| 82   | 208/76     | 1993 | 252 | 6   |
| 83   | 208/137    | 1460 | 225 | 5,5 |
| 84   | 208/98     | 2244 | 275 | 5,5 |
| 85   | 208/1 F44  | 2091 | 260 | 5,5 |
| 86   | 208/101    | 2009 | 260 | 5,5 |
| 87   | 208/141    | 1784 | 270 | 5,5 |
| 88   | 208/1 F98  | 1874 | 280 | 6   |
| 89   | 208/1 F62  | 2031 | 220 | 5,5 |
| 90   | 208/1 F67  | 2027 | 280 | 5,5 |
| 91   | 208/120    | 1999 | 280 | 6   |
| 92   | 208/127    | 1702 | 216 | 6   |
| 93   | 208/125    | 1768 | 238 | 5,5 |
| 94   | 208/121    | 2680 | 348 | 6   |
| 95   | 208/133    | 1843 | 220 | 6   |
| 96   | 208/131    | 2329 | 266 | 6   |
| 97   | 208/135    | 2519 | 348 | 6   |
| 98   | 208/161    | 1222 | 180 | 6   |
| 99   | 208/140    | 1959 | 260 | 6   |
| 100  | 208/129    | 1944 | 240 | 6   |
| 102a | 208/349    | 1036 | 220 | 5,5 |
| 102b | 208/347    | 1765 | 240 | 6,5 |
| 103  | 208/54     | 1296 | 260 | 6   |
| 104  | 208/1 F72  | 2034 | 260 | 5,5 |
| 108  | 208/55     | 1938 | 266 | 6,5 |





|            |                              |      |     |     |
|------------|------------------------------|------|-----|-----|
| 110        | 208/130                      | 1311 | 180 | 6   |
| 114        | 208/1 F65                    | 2199 | 264 | 6,5 |
| 115        | 208/1 F68                    | 2011 | 280 | 6,5 |
| 117        | 208/1 F78                    | 1977 | 260 | 6   |
| 122        | 208/47                       | 2048 | 220 | 5   |
| 123        | 208/46                       | 1934 | 276 | 6   |
| 124        | 208/49                       | 1992 | 273 | 5,5 |
| 127        | 208/164                      | 2828 | 348 | 6,5 |
| 130        | 208/173                      | 1356 | 240 | 6   |
| 131        | 208/50                       | 1996 | 220 | 5   |
| 132a       | 208/292                      | 1233 | 240 | 6,5 |
| 132b       | 208/352                      | 1542 | 270 | 6,5 |
| 133        | 208/1F127                    | 2083 | 280 | 6   |
| 134        | 208/51                       | 1969 | 280 | 6   |
| 136a       | 208/187                      | 466  | 125 | 5,5 |
| 136 + 136b | 208/187 +<br>tilleggsareal   | 1342 | 240 | 5,5 |
| 137        | 208/88                       | 1958 | 260 | 6   |
| 139        | 208/53                       | 2610 | 350 | 6   |
| 142        | 208/1 F159                   | 703  | 105 | 6   |
| 142+142b   | 208/1F159 +<br>tilleggsareal | 1318 | 169 | 6   |
| 143        | 208/58                       | 2084 | 264 | 6   |
| 144        | 208/1 F118                   | 2018 | 252 | 6   |
| 145        | 208/57                       | 2016 | 240 | 6,5 |
| 146        | 208/56                       | 2017 | 228 | 6,5 |
| 163        | 208/1 F151                   | 2012 | 260 | 5,5 |
| 164        | 208/60                       | 1985 | 240 | 6   |
| 167        | 208/1F49                     | 1215 | 220 | 6,5 |
| 168        | 208/18                       | 2025 | 200 | 5   |
| 170        | 208/163                      | 1395 | 180 | 6   |
| 171        | 208/139                      | 2519 | 275 | 6   |
| 172        | 208/270                      | 1998 | 264 | 6   |
| 173        | 208/69                       | 1993 | 240 | 5,5 |
| 174        | 208/180                      | 1709 | 266 | 6   |
| 176        | 208/167                      | 2369 | 348 | 6,5 |
| B1         | 208/269                      | 1588 | 216 | 6,5 |
| B2         | 208/271                      | 1328 | 154 | 6,5 |
| B5         | 208/273                      | 1067 | 165 | 6,5 |
| B6         | 208/274                      | 1190 | 180 | 6,5 |
| B7         | 208/275                      | 1335 | 195 | 6,5 |
| B8         | 208/276                      | 1705 | 210 | 6,5 |



|     |         |      |     |     |
|-----|---------|------|-----|-----|
| B42 | 208/277 | 1410 | 168 | 6,5 |
| B9  | 208/278 | 1143 | 220 | 6,5 |
| B10 | 208/279 | 1116 | 220 | 6,5 |
| B11 | 208/280 | 1230 | 216 | 6,5 |
| B12 | 208/281 | 1192 | 216 | 6,5 |
| B13 | 208/282 | 1358 | 198 | 6,5 |
| B14 | 208/250 | 1192 | 240 | 6,5 |
| B15 | 208/251 | 1085 | 240 | 6,5 |
| B16 | 208/252 | 1138 | 230 | 6,5 |
| B17 | 208/253 | 789  | 230 | 6,5 |
| B18 | 208/254 | 1454 | 230 | 6,5 |
| B19 | 208/283 | 1526 | 280 | 6,5 |
| B20 | 208/284 | 1023 | 250 | 6,5 |
| B21 | 208/285 | 977  | 250 | 6,5 |
| B22 | 208/286 | 1093 | 200 | 6   |
| B23 | 208/287 | 1040 | 200 | 6   |
| B24 | 208/288 | 1371 | 252 | 6   |
| B25 | 208/289 | 2267 | 345 | 6,5 |
| B27 | 208/290 | 1025 | 220 | 6   |
| B28 | 208/291 | 952  | 180 | 6   |
| B29 | 208/293 | 1838 | 342 | 6,5 |
| B30 | 208/294 | 1459 | 270 | 6,5 |
| B31 | 208/295 | 1335 | 234 | 6,5 |
| B32 | 208/296 | 1448 | 280 | 6,5 |
| B33 | 208/298 | 1593 | 270 | 5,5 |
| B34 | 208/299 | 1649 | 272 | 5,5 |
| B35 | 208/300 | 1546 | 330 | 6,5 |
| B36 | 208/337 | 1202 | 240 | 6,5 |
| B37 | 208/338 | 1211 | 240 | 6,5 |
| B38 | 208/301 | 1255 | 220 | 6,5 |
| B39 | 208/348 | 1370 | 280 | 5,5 |
| C1  | 208/339 | 1293 | 234 | 6   |
| C2  | 208/302 | 966  | 180 | 6,5 |
| C3  | 208/303 | 1478 | 270 | 6,5 |
| C4  | 208/304 | 1141 | 231 | 6   |
| C5  | 208/305 | 1648 | 342 | 6,5 |
| C6  | 208/306 | 1438 | 350 | 6,5 |
| C7  | 208/307 | 996  | 195 | 6,5 |
| C8  | 208/308 | 856  | 153 | 6,5 |
| C9  | 208/309 | 1562 | 270 | 6   |
| C10 | 208/310 | 967  | 170 | 6,5 |
| C11 | 208/311 | 1008 | 170 | 6,5 |



|     |         |      |     |     |
|-----|---------|------|-----|-----|
| C12 | 208/312 | 1238 | 204 | 5,5 |
| C13 | 208/313 | 1248 | 240 | 5,5 |
| C14 | 208/314 | 1133 | 220 | 5,5 |
| C15 | 208/315 | 1059 | 187 | 5,5 |
| C16 | 208/336 | 1099 | 187 | 5,5 |
| C17 | 208/316 | 829  | 136 | 5,5 |
| C18 | 208/317 | 697  | 140 | 5,5 |
| C19 | 208/318 | 958  | 170 | 5,5 |
| C20 | 208/319 | 1516 | 255 | 6,5 |
| C21 | 208/320 | 1262 | 195 | 6,5 |
| C22 | 208/321 | 1186 | 168 | 6,5 |
| C23 | 208/322 | 1056 | 176 | 6,5 |
| C24 | 208/323 | 734  | 128 | 6,5 |
| C25 | 208/324 | 1287 | 260 | 6,5 |
| C26 | 208/340 | 1152 | 240 | 5,5 |
| C27 | 208/341 | 1219 | 260 | 5,5 |
| C28 | 208/342 | 1068 | 220 | 5,5 |
| C29 | 208/343 | 1296 | 260 | 5,5 |
| C30 | 208/325 | 1549 | 240 | 6   |
| C31 | 208/326 | 1042 | 200 | 6   |
| D1  | 208/225 | 1357 | 280 | 5,5 |
| D2  | 208/224 | 1073 | 220 | 6,5 |
| D3  | 208/226 | 1037 | 220 | 6   |
| D4  | 208/227 | 999  | 200 | 6   |
| D5  | 208/228 | 1195 | 220 | 6,5 |
| D6  | 208/229 | 1189 | 240 | 6,5 |
| D7  | 208/230 | 1335 | 280 | 6   |
| D8  | 208/231 | 1498 | 280 | 6,5 |
| D9  | 208/232 | 1434 | 280 | 5,5 |
| D10 | 208/233 | 1252 | 276 | 6,5 |
| D11 | 208/234 | 1418 | 280 | 6,5 |
| D12 | 208/235 | 1134 | 220 | 6,5 |
| D13 | 208/236 | 1152 | 240 | 6,5 |
| D16 | 208/328 | 1308 | 260 | 6,5 |
| D20 | 208/344 | 1316 | 200 | 5,5 |
| D21 | 208/345 | 1532 | 260 | 6   |
| D22 | 208/346 | 1686 | 260 | 6   |

### Nye eller endrede tomter i B området

|     |    |      |     |     |
|-----|----|------|-----|-----|
| 47b | NY | 1543 | 200 | 6,5 |
| B3  | NY | 911  | 120 | 6   |



Grinaker Utvikling AS



|     |                     |      |     |     |
|-----|---------------------|------|-----|-----|
| B4  | 208/272 + areal     | 1243 | 195 | 6,5 |
|     |                     |      |     |     |
| B40 | NY                  | 1367 | 180 | 6,5 |
| B41 | NY                  | 1401 | 180 | 6   |
| C32 | NY                  | 1044 | 120 | 6,5 |
| C33 | NY                  | 867  | 120 | 6,5 |
| C34 | C20 + tilleggsareal | 1875 | 280 | 6,5 |
| D14 | (208/237)           | 1326 | 200 | 5,5 |
| D15 | NY                  | 1471 | 200 | 5,5 |
| D17 | (208/329)           | 1366 | 180 | 5,5 |
| D18 | (208/330)           | 1492 | 180 | 5,5 |
| D19 | NY                  | 1177 | 180 | 5,5 |
| D23 | 208/350             | 2014 | 200 | 6   |
| D24 | 208/237             | 923  | 120 | 6   |
| D25 | NY                  | 1679 | 200 | 5,5 |
| D26 | NY                  | 1315 | 160 | 5,5 |
| D27 | 208/331             | 1075 | 160 | 5,5 |
| D28 | 208/334             | 1184 | 180 | 6   |
| D30 | 208/332             | 1774 | 252 | 6   |
| D31 | 208/333             | 1386 | 252 | 6   |
| D32 | NY                  | 1132 | 160 | 5,5 |
| D33 | NY                  | 1176 | 180 | 5,5 |
| D34 | NY                  | 1270 | 200 | 6,5 |
| D35 | NY                  | 1285 | 200 | 6   |
| D36 | NY                  | 1100 | 200 | 6,5 |
| D37 | NY                  | 1034 | 200 | 6   |
| D38 | NY                  | 1450 | 200 | 5,5 |













Vedtatt dato: 11.11.2021

Dato for siste mindre endring: 01.11.2021 (endring iht. innsigelsesavgjørelse i KMD)

## KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



# Innholdsfortegnelse

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I GENERELLE BESTEMMELSER .....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| <b>1 Planens hensikt .....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| 1.1 Planens hensikt .....                                                                 | 4         |
| 1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner .....                                           | 4         |
| <b>2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) .....</b>                                               | <b>4</b>  |
| 2.1.1 Krav om områderegulering .....                                                      | 4         |
| 2.1.2 Unntak fra plankrav .....                                                           | 5         |
| <b>3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4) .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| 3.1 Rekkefølgebestemmelser .....                                                          | 6         |
| 3.2 Utbyggingsrekkefølge .....                                                            | 6         |
| <b>4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2) .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| 4.1 Bruk av utbyggingsavtaler .....                                                       | 6         |
| 4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler .....                                                   | 6         |
| 4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling .....                                           | 6         |
| <b>5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3) .....</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5) .....</b>                                            | <b>7</b>  |
| 6.1 Byggegrense mot fjell .....                                                           | 7         |
| 6.2 Byggegrense mot vassdrag .....                                                        | 7         |
| <b>7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6) .....</b>                                           | <b>7</b>  |
| <b>8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6) .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| 8.1 Terrengbehandling .....                                                               | 8         |
| 8.2 Gjerdning .....                                                                       | 8         |
| <b>9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7) .....</b>                               | <b>8</b>  |
| <b>10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8) .....</b> | <b>9</b>  |
| 10.1 Krav til reguleringsplan .....                                                       | 9         |
| <b>II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....</b>                                              | <b>10</b> |
| <b>11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1) .....</b>                                    | <b>10</b> |
| 11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg .....                                    | 10        |
| 11.1.1 Bebyggelsens utforming .....                                                       | 10        |
| 11.1.2 Bebyggelsens størrelse .....                                                       | 10        |
| 11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser .....                                              | 10        |
| 11.1.4 Basesoner .....                                                                    | 10        |
| 11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger .....                            | 10        |
| 11.1.6 Parkering .....                                                                    | 11        |
| 11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp .....                                        | 11        |
| 11.2 Boligbebyggelse .....                                                                | 11        |
| 11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse .....                                                 | 11        |
| 11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal .....                                                 | 11        |
| 11.3 Fritidsbebyggelse .....                                                              | 12        |
| 11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse .....                                               | 12        |
| 11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse .....                                                  | 12        |
| 11.4 Sentrumsformål .....                                                                 | 12        |
| 11.5 Fritids- og turistformål .....                                                       | 12        |
| 11.6 Idrettsanlegg .....                                                                  | 13        |
| 11.6.1 Alpinområder .....                                                                 | 13        |
| 11.6.2 Golfbane .....                                                                     | 13        |



|            |                                                                                      |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.6.3     | Idrettsstadion .....                                                                 | 13        |
| 11.7       | Kombinert bebyggelse- og anleggsformål .....                                         | 13        |
| 11.7.1     | Heisløsning for helårstransport.....                                                 | 14        |
| 11.7.2     | Råstoffutvinning .....                                                               | 14        |
| <b>12</b>  | <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2) .....</b>                | <b>14</b> |
| 12.1       | Veiutforming .....                                                                   | 14        |
| <b>13</b>  | <b>Grøntstruktur (§11-7 nr. 3).....</b>                                              | <b>14</b> |
| 13.1       | Tilrettelegging for friluftsliv .....                                                | 14        |
| <b>14</b>  | <b>Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl §11-7 nr. 5).....</b>                      | <b>14</b> |
| 14.1       | Fellesbestemmelser for LNFR-områder.....                                             | 14        |
| 14.2       | Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR .....                                          | 15        |
| 14.3       | Eksisterende boligbebyggelse i LNFR .....                                            | 16        |
| <b>15</b>  | <b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6) .....</b> | <b>16</b> |
| 15.1       | Brygger og aktivitetsplasser .....                                                   | 16        |
| <b>III</b> | <b>BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....</b>                                            | <b>16</b> |
| <b>16</b>  | <b>Hensynssoner (pbl § 11-8).....</b>                                                | <b>16</b> |
| 16.1       | Område for grunnvannsforsyning (H120) .....                                          | 16        |
| 16.2       | Ras- og skredfare (H310).....                                                        | 16        |
| 16.3       | Flomfare (H320) .....                                                                | 16        |
| 16.4       | Høyspenningsanlegg (H370).....                                                       | 16        |
| 16.5       | Bevaring naturmiljø (H560) .....                                                     | 17        |
| 16.6       | Bevaring kulturmiljø (H570) .....                                                    | 17        |
| 16.7       | Særlig viktige friluftsområder (H530).....                                           | 17        |
| 16.8       | Båndlagte områder.....                                                               | 17        |
| 16.8.1     | Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_).....                                | 17        |
| 16.8.2     | Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_) .....                              | 17        |

# I GENERELLE BESTEMMELSER

## 1 Planens hensikt

### 1.1 Planens hensikt

Hensikten med kommunedelplanen er å fastlegge overordnede rammer for videreutvikling av Norefjell og tettstedet Noresund. Planen skal underbygge at Krødsherad er en reiselivskommune med Norefjell som kommunens viktigste reisemål. Målet er å styrke attraktiviteten, verdiskapningen og helårsbruken av Norefjell og omkringliggende områder.

### 1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder arealformål i vedtatte reguleringsplaner så langt de ikke er i strid med denne planen.

Kommunedelplanen gjelder likevel foran følgende reguleringsplaner:

| PlanID | Navn                          | Vedtaksdato |
|--------|-------------------------------|-------------|
| 6      | Norehammeren                  | 30.03.1961  |
| 13     | Sandum-Snersrud               | 02.11.1998  |
| 15     | Norefjell 1                   | 16.10.1990  |
| 41     | S2 infrastruktur              | 26.04.2007  |
| 52     | Bebyggelsesplan område y og z | 11.09.1985  |

## 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a, d, k, l, m ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

### Retningslinje

Kommunen vil legge vekt på samordning med naboeiendommer når det tas stilling til behovet for regulering.

Norefjell Vision Master Plan (Ecosign, 2018) og Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor kommunedelplanens avgrensning.

Helhetsplan *Noresund for fremtiden* (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan i Noresund.

### 2.1.1 Krav om områderegulering

Følgende områder er i planen definert som *utviklingsområder*. For disse kreves det vedtatt områderegulering før detaljregulering kan behandles.

- Bestemmelsesområde #1 – Bøseter
- Bestemmelsesområde #2 – Norefjellbyen
- Bestemmelsesområde #3 – Bånn
- Bestemmelsesområde #4 – Sorteberg
- Bestemmelsesområde #5 – Ringnes



Områderegulering etter forrige punkt skal omfatte hele bestemmelsesområdet som definert i plankartet. Områderegulering skal fastsette:

- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres til grønnstruktur eller LNFR-område.
- Utbyggingsrekkefølge
- Nødvendige tiltak for fremføring av ny eller oppgradering av eksisterende samferdselstiltak eller teknisk infrastruktur.
- Areal til traseer for nedfarter, skiløyper og turstier, samt heisanlegg.

Områderegulering kan fastsette rekkefølgebestemmelser for tiltak som finnes nødvendig for å utvikle hele planområdet i henhold til kommunedelplanen. Slike rekkefølgekrav kan søkes gjennomført ved utbyggingsavtale, jfr. kap. 4.

#### Retningslinje

Ved utarbeidelse av områderegulering skal følgende forhold utredes og søkes gjennomført der det etter kommunens skjønn er relevant:

- Ny vei over Snekkemyra og ny adkomstvei til øvre del av Norefjellbyen som illustrert i plankartet.
- Trase for ny heisløsning for persontransport mellom fjorden og fjellet hele året.
- Oppgradering av fv 2896 mellom Noresund og Ringnes.
- Oppgradering av veg mellom fv 2896 mellom Ringnes og Flå grense.
- Gang- og sykkelvei langs fv 2896 og Norefjellveien.
- Ny aktivitetspark for sykkel.
- Tiltak som foreslått i *Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell*.
- Fjordsti langs Krøderen, herunder rekreasjons- og aktivitetstilbud langs traseen.
- Parkering for dagsturister og busser i tilknytning til Bunnstasjonen, Sorteberg og Norefjellbyen.
- Offentlig vann- og avløp til Sorteberg og Ringnes.
- Trase for tursti/sykkelsti rundt Heimsetertjern.
- Kobling over Ringneselva mellom Heimsetertjern og Sorteberg for gående, syklende og skiløpere.

Andre forhold som avdekkes i forbindelse med utarbeidelse av senere planer kan også kreves utredet.

#### 2.1.2 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, forutsatt at det skjer i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser og at det ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Oppføring av anneks/uthus/garasje og mindre tiltak på eksisterende bygninger som tilbygg, påbygg eller ombygging.
- Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan, jfr. 11.3.1.
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg.
- Tiltak i seterområder, jfr. kap. 9.
- Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv og allmennhetens ferdsel i LNFR-områder, jfr. 13.1.

### 3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

#### 3.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging i de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og renovasjon. I områder som inngår i forsyningssoner for felles vannforsyning kan det ikke etableres enkeltanlegg eller enkeltutslipp for gråvann/svartvann før det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.
- Adkomst og parkering som dekker de behovene utbyggingsområdet skal betjene-
- Trafikksikker skolevei skal sikres med fortau eller gang- og sykkelvei ved utbygging av nye boligområder, eller fortetting og utvikling av nye tomter med mer enn 10 enheter innenfor eksisterende boligområder.

I reguleringsplan skal det vurderes å stille rekkefølgekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, stier, skiløyper, planfri kryssing mellom vei og skiløyper, offentlige rom, energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal og lekeområder.

Rekkefølgekrav kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

#### 3.2 Utbyggingsrekkefølge

Det tillates ikke ny bebyggelse i felt BFR13 før felt BFR12 er fullt utnyttet.

#### Retningslinje

Områderegulering for utviklingsområdene, jfr. 2.1.1, skal fastsette utbyggingsrekkefølge i områdene. Det skal sikres at basesonen med tilhørende heis- og alpininfrastruktur opparbeides først.

### 4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

#### 4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 vurdere å inngå utbyggingsavtaler. I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis.

#### 4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

#### 4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Når det er flere utbyggere/grunneiere i et område skal partene seg imellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt. tinglysning av heftelser.

### 5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.



### Retningslinje

I utviklingsområdene bør overvannshåndtering planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

## 6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

### 6.1 Byggegrense mot fjell

Det tillates ikke ny bebyggelse og anlegg over byggegrense mot fjell vist i plankart, og ytterligere beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen.

Unntatt fra dette er:

- Nedfarter, skiløyper og turveier/turstier med nødvendig tilhørende infrastruktur
- Snøproduksjonsanlegg med tilhørende tilførselsledninger, reservoarer og pumpeanlegg
- Heisanlegg med tilhørende nødvendig infrastruktur.
- Tilrettelegging for sykkel med tiltak inntil 1 meter over opprinnelig terreng.
- Tilrettelegging for andre tiltak og installasjoner for å fremme friluftsliv.
- Tiltak på eksisterende seterområder i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

Det tillates ikke belysning av nedfarter og skiløyper/turveier over byggegrensen.

### Retningslinje

Ved søknad om tiltak over byggegrensen, skal det legges vekt på hensynet til leveområdet for villrein, landskapsvirkning, vassdrag og områdets kvalitet som fritids- og rekreasjonsområde.

### 6.2 Byggegrense mot vassdrag

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan tillates det ikke ny nærings-, bolig- eller fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep nærmere enn 50 meter fra hovedelver, sideelver, samt tjern og innsjøer mindre enn 100 daa. For mindre bekker med helårsvannføring gjelder en avstand på 30 meter. Mot tjern og innsjøer større enn 100 daa er byggegrensen 100 m.

Mot Krøderen tillates ikke bebyggelse mellom fv 2896 og innsjøen, eller 100 m fra innsjøen målt fra gjennomsnittlig flomvannstand der avstanden er større.

Tiltak for å fremme reiseliv, aktivitet og rekreasjon i og i tilknytning til Krøderen kan tillates etter reguleringsplan.

### Retningslinje

Det kan gis dispensasjon for utvidelse, ombygging eller gjenreising av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen mot vassdrag forutsatt at ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

## 7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Ved reguleringsplan for utvikling i eller innenfor 100 metersbeltet mot Krøderen, skal planens virkning for naturmiljøet i innsjøen belyses.

Ved reguleringsplan for utbyggingsområder i randsonen av verneområder, jfr. 16.5.2, skal planens konsekvenser for verneområdet vurderes særskilt.

#### **Retningslinje**

I reguleringsplan inntil verneområde bør det defineres en randzone som avsettes til LNFR-formål.

## **8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6)**

### **8.1 Terrengbehandling**

Inngrep i terrenget skal begrenses slik at omkringliggende terreng bevares. 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 leges 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 er 2 m. Det kan tillates større terrenginngrep i utviklingsområdene, jfr. 2.1.1. For disse områdene skal terrenginngrep avklares i områderegulering.

### **8.2 Gjerding**

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».

## **9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7)**

Seterområder skal i størst mulig grad ivaretas slik de historisk har fremstått.

Det tillates tiltak for å tilrettelegge for næring eller reiselivsvirksomhet i seterområdene forutsatt at dette fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø og kulturlandskapet rundt.

Kulturminnemyndigheten skal gis adgang til å uttale seg om tiltak i setermiljø.



### Retningslinje

Disse bestemmelsene gjelder for setrer som ikke har mistet sitt seterpreg som følge av ombygging til fritidsbolig e.l. Følgende setrer omfattes av bestemmelsen:

- Bjøresetra
- Breiviksetra
- Østensetran
- Veikåkersetra
- Isaksplassen
- Bøsetra
- Fosslisetra
- Haugsetra
- Heslisetra
- Leinesetra
- Leirsetra

## 10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

### 10.1 Krav til reguleringsplan

Reguleringsplan skal vise og/eller ha bestemmelser om:

- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
- Utnyttelsesgrad, høyder, takform, farge og materialbruk
- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område.
- Grøntområder, gangveier, turstier og skiløyper
- Adkomst og parkering
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Tilstrekkelig areal for snøopplag
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt, jfr. veileder «*Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats*» fra DRBV.
- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike
- Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veier, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan
- Løsning for ski inn/ski ut på Norefjell og hvordan disse henger sammen med nedfarter heiser og langrennsløyper
- Planer for veier, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg
- Arealer til renovasjonsløsninger, kollektivtrafikk, knutepunkt, holdeplasser og gangveier til og fra disse
- Bevaring av kulturmiljøet
- Gjerding
- Solcelle/solfangeranlegg

## II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1)

#### 11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 11.1.1 Bebyggelsens utforming

Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Bebyggelsen skal tilpasses det landskap den inngår i. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

##### 11.1.2 Bebyggelsens størrelse

Størrelse på bebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan. Det kan tillates bebyggelse med varierende størrelse tilpasset situasjonen i de enkelte områdene.

##### 11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo. Områdene skal heller ikke være støytsatt.

##### 11.1.4 Basesoner

Områder innen gangavstand (ca. 450 m) fra basestasjon for heisanlegg defineres som *basesoner*.

Basesonene skal være fotgjengerorienterte og ha en høyere utnyttelse med konsentrert bebyggelse og allment tilgjengelige torg og gater. Bebyggelsen skal ha aktive fasader på bakkeplan mot viktige offentlige rom.

Basesoner skal defineres i områdeplan for de enkelte utviklingsområdene, jfr. 2.1.1.

##### 11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger

Varme senger defineres her som overnatting som en destinasjon kan tilby personer som ønsker å besøke destinasjonen uten å eie et eget overnattingssted. Disse er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

Kalde senger defineres her som private hytter og leiligheter, eller bedriftshytter som ikke er tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

I forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringer vil Krødsherad Kommune vurdere fordelingen av varme og kalde senger i forhold til de økonomiske og markedsmessige muligheter som foreligger. Dette skal ikke medføre endringer i forhold til vedtatt arealbruk og den totale belastningen innenfor Kommunedelplanens område.

Tabellen under angir føringer for fordeling av varme og kalde senger som søkes oppnådd etter områderegulering og utbygging av utviklingsområdene. Den prosentvise fordelingen baserer seg på eksisterende og planlagte enheter.



| Utviklingsområde   | Varme senger | Kalde senger |
|--------------------|--------------|--------------|
| #1 - Bøseter       | 65 %         | 35 %         |
| #2 - Norefjellbyen | 50 %         | 50 %         |
| #3 - Bånn          | 30 %         | 70 %         |
| #4 - Sorteberg     | 40 %         | 60 %         |
| #5 - Ringnes       | 15 %         | 85 %         |

I hovedsak skal basesonene ha størst andel varme senger. Det tillates høyere andel kalde senger utenfor disse.

#### 11.1.6 Parkering

Nødvendig parkering for hvert enkelt byggeområde skal løses internt på feltet. I basesoner skal parkering for overnattende gjester hovedsakelig ligge under bakken.

#### Retningslinje

Parkering for dagsturister og busser bør være i gangavstand fra basestasjon for heisanlegg. Slike parkeringsanlegg skal søkes lagt til Bunnstasjonen og Sorteberg, samt i noe mindre grad i Norefjellbyen. På Bøseter kanaliseres dagparkering til P1,

#### 11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

All ny og eksisterende bebyggelse skal kobles til offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Dersom slik påkobling er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

### 11.2 Boligbebyggelse

I byggeområder for boligbebyggelse kan det oppføres ny boligbebyggelse etter reguleringsplan.

#### 11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse kan byggetiltak som tilfredsstiller vilkårene i pkt. 1-3 nedenfor tillates, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse vilkårene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.

1. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA, dog ikke over 300 m<sup>2</sup> BYA.
2. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

#### 11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal i henhold til øvrige bestemmelser i pkt. 10.1.4. Det skal opparbeides:

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

### 11.3 Fritidsbebyggelse

I byggeområder for fritidsbebyggelse kan det oppføres ny fritidsbebyggelse etter reguleringsplan.

#### 11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstillende følgende krav inntil det foreligger reguleringsplan for området:

- Atkomst skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m<sup>2</sup>. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 meters avvik fra eksisterende terreng. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2m<sup>2</sup> tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m<sup>2</sup>. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 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».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksposering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning.

#### 11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner for områder for fremtidig fritidsbebyggelse skal avsette arealer til skiløyper, turstier, grønnstruktur og nedfarter.

Arealer som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område, jfr. 10.1.

#### 11.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det etter reguleringsplan etableres forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, torg og møteplasser og nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

#### 11.5 Fritids- og turistformål

Området avsatt til fritids- og turistformål omfattes av eksisterende reguleringsplan 23 Lindum. Det kreves ny reguleringsplan før det tillates utvikling her.



## 11.6 Idrettsanlegg

### 11.6.1 Alpinområder

Feltene BIA2, BIA4, BIA5 og BIA6 er avsatt til alpinområder. I feltene kan det etableres snøproduksjonsanlegg og heisanlegg med nødvendig tilhørende infrastruktur og helårs aktivitetsområder, etter reguleringsplan.

Under byggegrensen mot fjellet kan serverings-, service- og næringsbygg knyttet til opplevelsesturisme, samt verksted-, kontor- og driftsbygninger i tilknytning til alpinanlegg etableres etter reguleringsplan.

### 11.6.2 Golfbane

Felt BIA1 er avsatt til golfbane. Dersom golfbaneformålet opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål.

### 11.6.3 Idrettsstadion

I Felt BIA3 kan det etter reguleringsplan etableres traseer for helårs konkurranseløyper i tilknytning til idrettsstadion.

## 11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Innenfor følgende områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål kan det etter reguleringsplan etableres:

#### #1 – Bøseter

Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#### #2 – Norefjellbyen

Detaljhandel for et lokalt marked, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#### #3 – Bånn

Intill 10 boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#### #4 – Sorteberg

Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#### #5 – Ringnes

Hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur og parkeringsanlegg.

#### BKB1 og BKB2

Boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, parkering, veier og teknisk infrastruktur.

Dyrket og dyrkbar mark innenfor utbyggingsområdene skal bevares og, reguleres til LNFR-område, jfr. 2.1.1 og 10.1.

#### **11.7.1 Heisløsning for helårstransport**

Det skal etableres hensiktsmessig heisløsning for helårstransport av besøkende mellom fjorden og fjellet. Heisen skal gå mellom Bunnstasjonen og Norefjellbyen. Trase og lokalisering av stasjoner fastsettes i områderegulering for disse områdene, jfr. 2.1.1.

#### **11.7.2 Råstoffutvinning**

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftskonsesjon og reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

### **12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2)**

#### **12.1 Veiutforming**

Oppgradering og omlegging av offentlige veier eller veier som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til Statens vegvesens normal for gate- og veiutforming.

Avvik kan tillates dersom optimal standard medfører uforholdsmessige inngrep i natur og landskap, dyrka mark eller uforholdsmessig høy kostnad.

Gang- og sykkelvei skal være minst 2,5 meter bred.

### **13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)**

#### **13.1 Tilrettelegging for friluftsliv**

Skilting/merking og mindre, fysiske tiltak for å fremme friluftsliv og allmenn ferdsel kan gjennomføres i områder avsatt til grønstruktur.

#### **Retningslinje**

Traseer for skiløyper, turstier og lignende legges inn i forbindelse med utarbeidelse av plan for friluftslivets ferdselsårer med tilhørende bestemmelser for planområdet.

### **14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5)**

#### **14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder**

I LNFR-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål.



Gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetning av at det ikke blir flere bruksenheter.

Det tillates etablert en fjordsti langs Krøderen fra Noresund til Ringnes. Langs fjordstien kan det etableres tiltak for aktivitet og rekreasjon. Trase fastsettes i reguleringsplan.

Det er tillatt å tilrettelegge for mindre tiltak for friluftsliv og allmenn ferdsel i LNFR-områder, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige interesser innenfor landbruk, natur, vilt, kulturlandskap eller kulturminner.

I seterområder i LNFR kan det tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak forutsatt at dette er i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

## 14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder kan utvides, forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluftsliv- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Følgende begrensninger gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder:

- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m<sup>2</sup>. Parkering regnes ikke med i BYA.
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2 m<sup>2</sup> tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskin. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m<sup>2</sup>. Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 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».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskin vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning

### Retningslinje

Ved søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet for andre tiltak enn overstående skal følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:

- Naturvern og biologisk mangfold
- Kulturminner
- Landskap og kulturlandskap
- Friluftsliv, stier og løyper

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensning, støy, skjemmende utelagring eller lignende.

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold

Det skal foreligge godkjent adkomst via sekundærnett

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning

### **14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR**

Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder kan utvides forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

## **15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)**

### **15.1 Brygger og aktivitetsplasser**

Det skal legges til rette for fri ferdsel i strandsonen.

Det kan etableres brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen etter dispensasjon. Brygger og aktivitetsplasser skal være felles for flere eiendommer og tilgjengelige for allmennheten. Brygger skal tilpasses forholdene på stedet og ikke være skjemmende i landskapet. Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinteresser.

## **III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

### **16 Hensynssoner (pbl § 11-8)**

#### **16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)**

For hensynssonen gjelder bestemmelser i reguleringsplan 40 – Grunnvannskilde Sunnelykkja foran kommunedelplanen.

#### **16.2 Ras- og skredfare (H310)**

Innenfor hensynssoner for ras- og skredfare må det gjennomføres særskilte skredvurderinger før det blir gitt tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan. Unntatt er vanlig vedlikehold og ombygging/rehabilitering for å sikre videre funksjonalitet.

#### **16.3 Flomfare (H320)**

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom. Det kan gjøres unntak dersom det gjennomføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Reguleringsplan eller byggesøknad i disse områdene må dokumentere effekten av sikringstiltak.

#### **16.4 Høyspenningsanlegg (H370)**

Innenfor fareområder høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.



**16.5 Bevaring naturmiljø (H560)**

Hensynssonen for bevaring av naturmiljø omfatter viktige naturtyper av A-, B- og C-verdi, og alt areal over 1000 moh. Det tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene innenfor hensynsonene.

**16.6 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Hensynssonen for bevaring av kulturmiljø omfatter et område med en samling av kullgroper. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forringe kulturmiljøverdiene i området.

**16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530)**

Hensynssonen omfatter de delene av Norefjell friluftsmark som har arealformål LNFR og ligger lavere enn kote 1000, og som iht. friluftslivskartlegging for Krødsherad har stor verdi for friluftsliv.

Innenfor hensynssonen kan det tillates tilretteleggingstiltak for å fremme ikke-kommersielt, allment friluftsliv.

**16.8 Båndlagte områder**

For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

**16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730\_)**

- Nore nedre – Gravfelt (H730\_1)
- Storesanden – Gravfelt (H730\_2)
- Tjuvborgen i Ringnesmarka – Forsvarsanlegg (H730\_3)

**16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720\_)**

- Sortebergflaket – (H720\_1)
- Laksejuv – (H720\_2)



Krødsherad  
kommune

## Kommunedelplan

Eiendom:

Gnr: 208

Bnr: 347

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

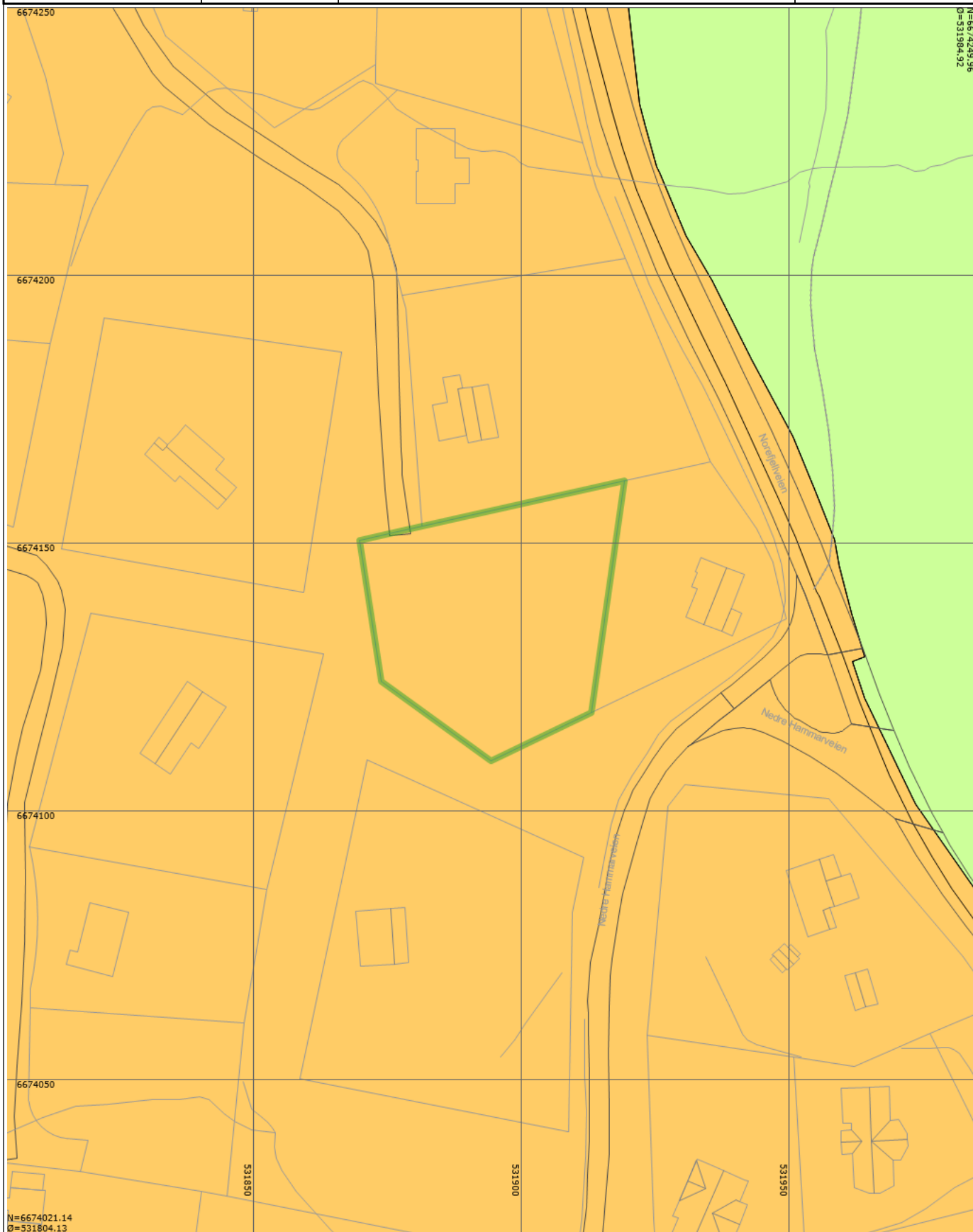
Brennkollveien 12  
3536 NORESUND

Annen info:

Norefjell



Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

|                                                                                   |                               |                                                                                   |                                                                                                                                               |                                                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | KpOmråde                      |  | Eiendomsgrense                                                                                                                                |  | Bygningslinje          |
|  | Mønelinje                     |  | Taksprang                                                                                                                                     |  | Traktorveg midtlinje   |
|  | Udefinert bygning             |  | Godkjente byggetiltak                                                                                                                         |  | Bygning                |
|  | Kanal og grøft                |  | Elv og bekk                                                                                                                                   |  | Traktorveg             |
|  | Veg                           |  | Hovedveg - På bakken - Nåværende                                                                                                              |  | Grense for arealformål |
|  | Fritidsbebyggelse - Nåværende |  | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |                                                                                     | Privatveg gatenavn_    |
|                                                                                   | Skogsbilveg gatenavn_         |                                                                                   |                                                                                                                                               |                                                                                     |                        |

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Eiendomsmeglerne AS                                                 | Oppdragsnr.                         | 202250048                                                           |
| Adresse                                                                           | Brennkollveien 12                                                   |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 3536                                                                | Sted                                | NORESUND                                                            |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                  |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2010                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?   | 15                                                                  |
|                                                                                   |                                                                     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | fremtind                                                            | Polise/avtalenr                     | 26835549/10                                                         |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Bjørn                                                               | Etternavn                           | Edwardsen                                                           |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

##### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?



☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

☒ Nei ☐ Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |