



SAKSFRAMLEGG

Status arealplaner - planstrategi 2024-2027

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	27.11.2025
	Kommunestyre	11.12.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret

Status arealplaner, planstrategi 2024-2027, tas til orientering.

Bakgrunn

Status arealplaner ble først lagt frem som en B-sak i formannskapet 16.10.25, hvor det ble etterspurt at den behandles som en ordinær politisk sak. Saken fremmes nå for å gi grunnlag for å kunne foreta prioriteringer i budsjettet for 2026, og det gis derfor en orientering om status for arealplanene som inngår i planstrategien for 2024–2027.

Saksopplysninger

I planstrategien er det for planer under arbeid i 2024/2025 angitt tre arealplaner. Status for disse er:

- **Områderegulering Krøderen:** Utarbeidet og vedtatt i juni 2025.
- **Kommunedelplan Friluftslivets ferdselsårer (FFÅ):** I oppstartsfase. Fremmet som politisk sak i juni 2025 med vedtak om oppstart og høring av planprogram. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret 30.10.25.

Ressurser og økonomi

Plan for friluftslivets ferdselsårer krever ressurser, og her er det avsatt 0,6 årsverk internt. Det er behov for konsulenthjelp til utarbeiding av plandokumenter og ev videre utredninger som må gjøres (f.eks. naturmangfold, kulturminner). Det er ikke satt av midler tidligere til denne planen, og det er heller ikke foreslått en avsetning i kommunedirektørens budsjettforslag for 2026.

- **Områderegulering renovasjonsordning for fritidsbebyggelse og gjenvinnings-/omlastingsstasjon:** Planprogram ble vedtatt 20.06.2024. I etterkant av vedtatt planprogram er det bygget og tatt i bruk noen returpunkt og noen er under bygging. Andre returpunkt er ferdig regulert, mens noen må avklares i videre reguleringsarbeid.

Vedr. gjenvinnings-/omlastingsstasjonen er det noen avklaringer som gjenstår før videre reguleringsprosess kan fortsette. Ny sak om regulering fremmes i denne møterunden.

Ressurser og økonomi

Det er ressurser internt til prosjektet, men det er behov for konsulenthjelp til utarbeiding av plandokumenter, og ev videre utredninger som må gjøres (naturmangfold, kulturminner, trafikkanalyser/tekniske veitegninger osv.). For å kunne gjennomføre planen er det foreslått en avsetning i budsjettet for 2026

Videre i planstrategien er det for planer som bør utarbeides på lang sikt, innen 2027, angitt tre arealplaner. Status for disse er:

- **Områderegulering Søndre del av Krøderfjorden (VAO-plan):**
 - Ikke påbegynt.
- **Områderegulering utviklingsområder på Norefjell:**
 - #1 Bøseter: Fra statusmøte i mai 2025 fremgår det at grunneierlaget jobber med å få med partnere/investorer på laget. I planarbeidet er det gjort en del utredninger, men den er nå litt i bero til ev. investorer er på plass.
 - #2 Norefjellbyen: Det har ikke vært noen kontakt mellom kommunen eller grunneierne i dette område i det siste.
 - #3 Bånn: Det har ikke vært noen kontakt mellom kommunen eller grunneierne i dette område.
 - #4 Sorteberg: Det har ikke vært noen kontakt mellom kommunen eller grunneierne i dette område.
 - #5 Ringnes: Grunneier Knut Erik Ringnes har vært i kontakt med kommunen om regulering av #5. Foreløpig fremdrift er å fradele noen områder for å kunne få med investorer på laget. Det vil jobbes videre med samarbeidsavtale mellom KK og grunneier og forberedelser til planoppstart.

Ressurser og økonomi

Områdereguleringsplanene utarbeides og koster av #-områdene. Kommunen dekker sine kostnader til deltakelse i prosessen og saksbehandling. Disse planene dekkes ikke av selvkost. Det er ikke avsatt ressurser utover ansatt-ressursene for oppfølging av disse planene.

- **Områderegulering Noresund:**

I økonomiplanen for 2025 står det at områderegulering for Noresund skal iverksettes i løpet av første halvår 2025. Det er ikke startet noen formell planprosess da fokus og ressurser har vært på områdereguleringen for Krøderen, men det har vært noen samtaler med ulike aktører i området.

Jf. Kommuneplanens samfunnsdel skal Noresund bli et innbydende handelssted for innbyggere og besøkende. Dette skal gjøres ved å videreutvikle Noresund som kommunesenter og innfallspurt til Norefjell. I samfunnsdelen er det ønsket om at en plan for Noresund bl.a. skal bidra til:

- Etablering av et senter for servicefunksjoner for turister og gjester
- Utvikling av tilbud basert på kveldsøkonomi
- Stimulerer til at etablerte aktører videreutvikler sine tilbud
- Tilrettelegging av en tun-løsning med mulighet for aktivitet og gode opplevelser

- o Stimulere til spennende arkitektur og design
- o Knytte sentrum til Krøderfjorden/Knytte fjell og fjord tettere sammen som reiselivsmål

Fra de samtalene som er gjennomført med ulike aktører er det viktig med verdiskaping (kvalitet) i forhold til tilrettelegging for brukergrupper lokalt og på Norefjell. Flere etterspør apotek, småbutikker, spisesteder, parkering og tilrettelegging for reiseliv. Et annet tema som er etterspurt av lokalbefolkningen er kvalitet i det offentlige rom, det å legge til rette for møteplasser hvor en kan oppholde seg, og å binde sammen med park-/turområder.

I eksisterende plan for Noresund sentrum er eiendommene nærmest rundkjøringa regulert til formålene forretning, kontor, bensinstasjon og bevertning. Dvs. ikke kombinerte formål med f.eks. bygg med forretning og boligformål. Dette kan være en begrensning for sentrumsutviklingen.

Eksisterende reguleringsplaner for boligområder ble vedtatt i tidsspennet 1977 til 2023. I nærhet til sentrum har kommunen noen ledige tomter på Øvre Rud og Ungbirkveien, og det er i tillegg ledige tomter på Olbergsmoen som selges i privat regi. Det er slik sett fortsatt mulig å bygge på eksisterende planer. Lenger ut fra sentrum er det noen kommunale tomter igjen på Bjertnes-feltet. Det er i tillegg ubebygde områder som er avsatt til boligformål lenger nordover mot sentrum. Noe av dette ligger på kommunal grunn, men mesteparten ligger på privat grunn. Planen trenger en tomtedelingsplan, men bestemmelsene er også noe utdatert, så en oppdatert reguleringsplan kan være hensiktsmessig. Videre krever ytterligere utbygging på Bjertnes tilrettelegging av VAO. Det er ellers i hovedplanen for VAO satt opp noen punkter som skal utbedres i Noresund, bl.a. en ny forsyning til høydebassenget på Øvre Rud. Disse tiltakene kan gjennomføres uavhengig av en ny reguleringsplan for Noresund.

Lærdommen fra områderegulering på Krøderen er at overordnede myndigheter stiller høye krav. Også for Noresund vil det være nødvendig å få avklart muligheter for endringer i veistruktur, bussholdeplasser med mer. Dette er viktige temaer som må løftes frem regionalt, men vanskelig å si noe konkret om før man veit hva man vil planlegge for.

Ulempen med eksisterende planer er bl.a. at det ikke er regulert for boligbygging i sentrum i kombinasjon med andre formål, samtidig er slike kombinasjonsbygg avhengig av investorer. Pr. i dag er det flere interessenter i Noresund, men det har ikke lyktes å samle kreftene for en felles utviklingsprosess. Det er ønske fra en interessent om å bygge på gjeldende reguleringsplan for Noresund sentrum, og det er varslet en konkret byggesøknad inn i disse dager. Bensinstasjonen er dyr å fjerne, og legger en demper på muligheten for omforming av sentrum en stund fremover. Det er også andre bindinger i sentrum som bør løses.

Det ble gjennomført mulighetsstudier for Noresund i forbindelse med kommunedelplanen for Norefjell tilbake i 2021. Med tanke på utviklingen siden da, med bl.a. utvikling av del av 2. etasje på Norefjellporten til kommunal virksomhet innenfor helse, regulering av Olbergsmoen til leiligheter og boligtomter, salg av tomt i sentrum til Expo Property hvor det annonseres ny butikk, ny skole og idrettshall og flytting av brannstasjon, samtidig som det ytres store forventninger til planen for Noresund, kan det være nyttig å se på mulighetene med nye øyne. En forprosess bør få i stand et samarbeid med lokale aktører, investorer og næringslivet for å finne ut hvilke type aktivitet, næring og annet som kan være levedyktig, og ikke minst interessant å investere i. Det bør jobbes mot målet i kommunedelplanen «Knytte sentrum til Krøderfjorden/Knytte fjell og fjord tettere sammen som reiselivsmål». En slik forprosess vil kunne legge premisser for den etterfølgende reguleringsplanprosessen, slik mulighetsstudien for Krøderen også gjorde. Det viktige er at det legges opp til å ende opp med en plan som kan få det innhold og kvalitet som er etterspurt, og er gjennomførbar.

Ressurser og økonomi

Ved behandling av 1. tertial-rapport for 2026 ble det flyttet midler for stedsutviklingsprosjektene fra investering til drift. Pr. nå er det ca. 800 000 kr. igjen til planlegging av Noresund. Erfaringer viser at en stor omfattende planprosess koster minst 5 millioner. Planområde på Noresund vil være mindre, men mange av utredningsbehovene de samme.

Det er behov for ekstern hjelp for gjennomføring av prosjektet. Enten ved ansettelse av en ny stedsutvikler eller en midlertidig prosjektstilling. Det trengs en prosessleder, arkitekt/landskapsarkitekt som kan, og har, erfaring med sentrumsutvikling og samarbeid med investorer og grunneiere. Det må også påregnes kostnader til plankonsulent og utredningsarbeid slik som på Krøderen.

Med et valg av et forløp med en forprosess, med basis i målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan for Norefjell, vil den resterende potten på 800.000 kr. gjøre at prosessen kommer godt av gårde.

Kommunedirektørens vurdering

Oppsummert er det planene for FFÅ, renovasjonsordning/gjenvinningsstasjon og områderegulering Noresund i planstrategien som pr. nå vil kreve ressurser og friske midler. Da planstrategien ble vedtatt høsten i 2024 hadde Plan og forvaltning om lag 3 årsverk på plan. Det har vært noe utskifting i bemanning siden den gang, og nå i høst er antall årsverk med planfaglig kompetanse nesten halvert. Det innebærer også at det må anskaffes eksterne personalressurser om de tre store planene skal gjennomføres parallelt.

I planstrategien er områdeplan for Noresund lagt inn med oppstart når reguleringsplanen for Krøderen ble vedtatt, men rangert etter planen for renovasjonsordning/gjenvinningsstasjon. I en helhetlig vurdering framstår planen for gjenvinnings-/ omlastningsstasjon som viktigst å få gjennomført, og er derfor prioritert i budsjett-forslaget. For Noresund-planen gjenstår det 800.000 kr som gjør at arbeidet med planarbeid i sentrum kan påstartes. Det bør jobbes mer mot næringsutviklere og andre aktører, for å få til et samarbeid eller skape felles mål for Noresund sentrum før det settes i gang reguleringsarbeid. Det har dessverre ikke vært mulig å finne budsjettmessig rom til å prioritere det videre arbeidet med Friluftslivets ferdselsårer i 2026.

Vedlegg

1 Oversikt planbehov Planstrategi 2024-2027