



SAKSFRAMLEGG

Detaljreguleringsplan - Sortebergstranda - PlanId 3318-110 - 1. gangs behandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	06.02.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Detaljreguleringsplan Sortebergstranda - PlanId 3318-110 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10.

Saksopplysninger:



Krødsherad kommune har mottatt en planleveranse for detaljreguleringsplan for Sortebergstranda. Planområdet er lokalisert mellom Krøderfjorden og Ringnesveien fv. 2896 ca. 7 km nord for Noresund sentrum. Planområdet utgjør ca. 57 daa.

Planområdet ligger på gnr. 212/4 tilhørende Tor Fretland. I dag består planområdet av tidligere beiteområder og skog og noe dyrket mark. En eksisterende fritidseiendom med adkomst over planområdet ligger tilgrensende i sør.

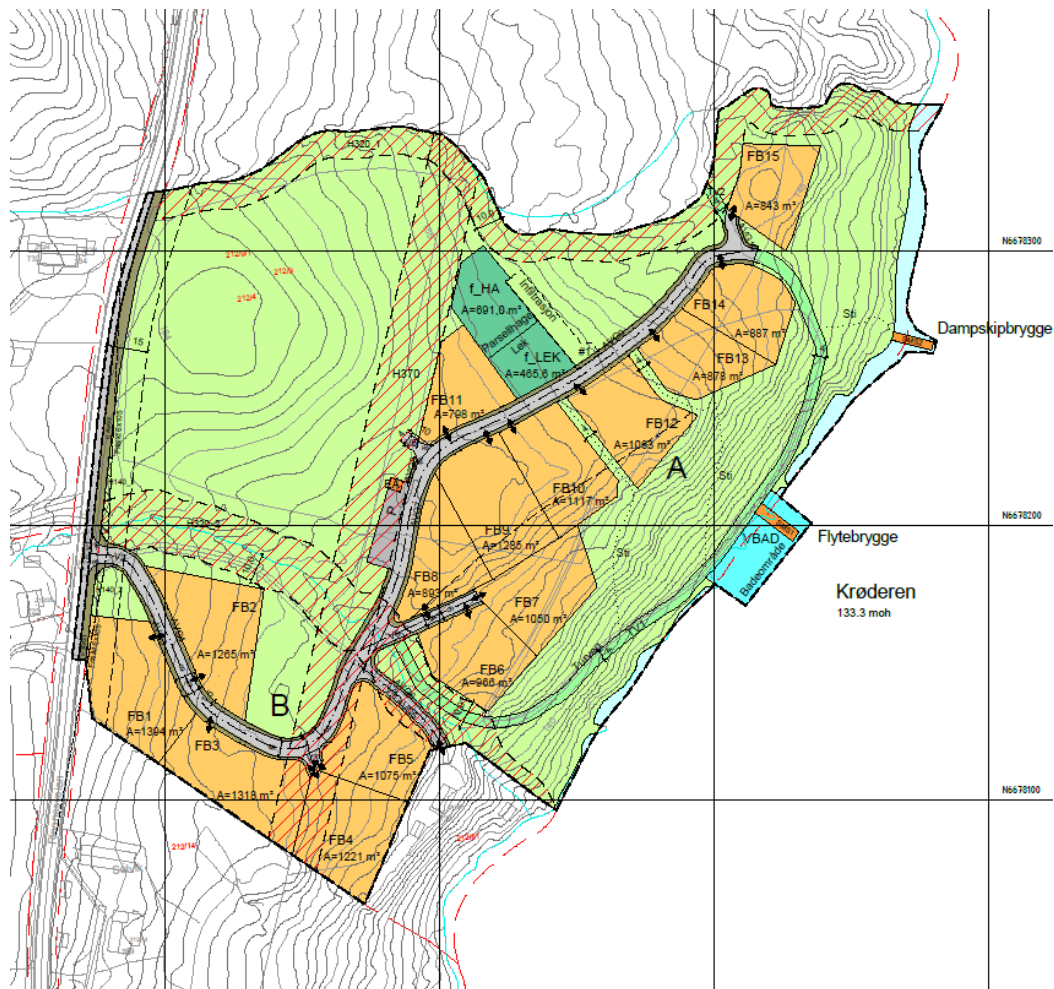
Oppstart av planprosessen ble varslet i april 2022. Mottatte innspill og kommentarer er vedlagt.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, parsellhage, lekeområde, turvei og badeområde samt brygge.

Vurdering:

Planforslaget tilfredsstiller Krødsherad kommunes krav til planleveranser, og kan fremmes for førstegangsbehandling og høringsutleggelse. Planforslaget legger opp til 15 fritidstomter og 15 enheter. Område ligger med helning mot Krøderfjorden, med noen markerte platåer. Nærmest fjorden er det en

bratt skråning som blir liggende som en buffer mellom fjorden og fritidseiendommene. Forslagstiller har en ambisjon om mindre energiforbruk og legger opp til felles solcelleanlegg. Det legges også opp til bruk av solcelleanlegg på hver enhet i tillegg til strøm. For å skape sosiale møteplasser er det i tillegg til badeområde, satt av areal til å etablere felles lekeplass og parsellhage. Temaer i innspill til varsel om oppstart som ble tatt opp var bl.a. jordvern, avløp, landskapstilpasning, byggegrense mot Krøderfjorden, risiko og sårbarhet.



Jordvern

Innenfor planområdet består ca. 12 daa av fulldyrket jord. Område med dyrka mark opprettholdes som LNFR-formål og skal ikke bebygges. Område ble tatt med i planområde da det i begynnelsen av planprosessen ikke var avklart hvor plassering av infiltrasjonsanlegget skulle være, og området med dyrket mark kunne være en mulighet. I forbindelse med videre prosjektering ble infiltrasjonsanlegget plassert et annet sted utenfor dyrket mark.

Vann og avløp

Området ligger utenfor kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det er prosjektert egen løsning for vannforsyning og avløpsløsning for området. Det er også registrert borebrønner for drikkevann i nærområdet. Det planlegges eget infiltrasjonsanlegg og dypvannsbrønn for drikkevann. Avløpsanlegg vil

bli dimensjonert for inntil 50 p.e. Tilsynet for små avløpsanlegg ga i juli 2024 utslippstillatelse jf. forurensingsforskriften.

Landskapstilpasning/byggegrense

For å minske eksponeringen mot Krøderfjorden er tomtene lagt til naturlige platåer i terrenget. Byggegrense mot Krøderen er satt til 50 m i Kommunedelplanen for Norefjell. Det er valgt å fravike dette for noen tomter for å sikre en konsentrering av tomtene og god arealutnyttelse. Ingen av tomtene ligger nærmere enn 30 m fra Krøderfjorden. Fire av tomtene har i tillegg byggegrense mot skråning innenfor tomtene. For å minske eksponeringen mot fjorden legges det også opp til forholdsvis lave bygg, og bl.a. bruk av mørke farger.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Etter sjekkliste var det ett tema – flom i bekk – som trengte videre vurdering. Det er viktig med tilstrekkelig dimensjonering og vedlikehold av overvannshåndtering langs bekken, slik at en ikke får skader på adkomstveien ved ekstrem nedbør. Det er lagt inn en 20 meter bred flomsone og det må gjøres sikringstiltak mot flom langs den søndre bekken.

Arkeologisk registrering

Arbeidet ble gjennomført i felt i 2022, og det ble ikke gjort funn av automatisk freda kulturminner. Av nyere tids kulturminner er det et dampskipsanløp i området. Forslagsstiller har et ønske om å istandsette dette kulturminnet.

Vannmiljø og Naturmangfold

Det vises til planbeskrivelsen hvor virkningene av planforslaget er vurdert opp mot vannforskriften og de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens §8-12.

Økonomiske konsekvenser

Det legges ikke opp til at kommunen skal ha utgifter ved realisering av denne planen. Planforslaget legger opp til at veier, vann og avløp skal bygges privat, og videre driftes og vedlikeholdes privat når utbyggingen er ferdig. Derfor vil det heller ikke bli utarbeidet noen utbyggingsavtale.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er positivt for Krødsherad kommune at det legges til rette for fritidstomter nær Krøderfjorden. Dette vil gi variasjon i tilbudet og kunne aktivisere bruken av fjorden i reiselivssammenheng. Formålet til reguleringsplan samsvarer med gjeldende kommunedelplan for Norefjell 2021-2037, og Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 01 Planbeskrivelse Sortebergstranda
- 2 02 Reguleringsbestemmelser
- 3 03 Detaljplan_Sortebergstranda
- 4 05 Illustrasjonskart_Sortebergstranda
- 5 04 ROS-analyse Sortebergstranda
- 6 06 Sortebergstranda_Plantegning avkjørsel

- 7 06 Sortebergstranda Lengdeprofiltegning avkjørsel
- 8 08 Avløpsanlegg Sortebergstranda
- 9 08 Situasjonsskart renseløsning for 50 pe - Sortebergstranda
- 10 08 Sortebergstranda - Utslippstillatelse
- 11 09 Sortebergstranda-arkeologisk rapport-2023.pdf
- 12 10 Varslingsdokumenter og innspill til oppstart
- 13 11 Kommentarer til innspill