



SAKSFRAMLEGG B-sak

Status arealplaner

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	16.10.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Saken ble drøftet i møtet hvor administrasjonen fikk innspill til videre fremdrift. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere utredning.

Bakgrunn

Det har i flere politiske møter blitt etterlyst status vedr plansaker, spesielt vedr. regulering av gjenvinnings-/omlastingsstasjon ved Hamremoen. Det har også vært snakket en del om områderegulering for Noresund. For videre arbeid med budsjett for 2026 gis det her en orientering om status, og det er ønskelig med styringssignaler for å finne plass til riktige prioriteringer. For å få et helhetlig bilde gis det en kort orientering om status for arealplaner som er tatt inn 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. Plan for friluftslivets ferdselsårer krever ressurser, og her er det avsatt 0,6 årsverk. Øvrig finansiering av planarbeidet må det finnes plass til i budsjett 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 planen vil komme seinere.

Ressurser og økonomi

Det er en ressurs 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.). Det er ikke avsatt penger i budsjett 2025 til videre reguleringsarbeid. Dette må avklares nærmere og tas inn i budsjett 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.

- **Områderegulering Noresund:**

Det er ikke startet formell planprosess da fokus og ressurser har vært på områdereguleringen for Krøderen, men det har vært noen samtaler med ulike aktører i området. Det ble gjennomført mulighetsstudier for Noresund i forbindelse med kommunedelplanen for Norefjell.

Jf. Kommuneplanens samfunnsdel skal Noresund bli et innbydende handelssted for innbyggere og besøkende. Dette skal gjøres ved å videreutvikle Noresund som kommunesenter og innfallsport til Norefjell. Bl.a. skal en plan for Noresund bidra til:

- Etablerer et senter for servicefunksjoner for turister og gjester
- Utvikling av tilbud basert på kveldsøkonomi
- Stimulerer til at etablerte aktører videreutvikler sine tilbud
- Tilrettelegger en tun-løsning med mulighet for aktivitet og gode opplevelser
- Stimulerer til spennende arkitektur og design
- 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. For å oppnå ønskene for Noresund bør kommunen og samarbeidspartnere være presise i hva man ønsker å oppnå. 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. Turdelen av dette kan innlemmes i FFÅ.

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 ledige tomter på Olbergsmoen. 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 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 kan derfor være nyttig først å starte en prosess for å 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 det er interesse for 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 er kanskje viktigere enn å haste i gang med en omfattende reguleringsplan-prosess. Med dette forløpet vil planprosessen for Noresund bli annerledes enn den som ble gjennomført på Krøderen. Det viktige er imidlertid at det legges opp til å ende opp med en plan som kan få det innhold og kvalitet som er etterspurt.

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 mulighetsstudien til DRMA «Noresund sentrum - mellom fjord og fjell» vedtatt som retningsgivende for videreutvikling av Noresund i KDP Norefjell, vil den resterende potten på 800.000 kr. gjøre at prosessen kommer godt av gårde.

Interne ressurser

I planstrategien er områdeplan for Noresund lagt inn med oppstart når reguleringsplanen for Krøderen ble vedtatt. 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.

Både planen for friluftslivets ferdselsårer og planen for gjenvinnings- omlastningsstasjon krever ressurser. Det er også andre pågående private planprosesser som vil kreve ressurser fremover. I en helhetlig vurdering framstår rangeringen i planstrategien om at planen for gjenvinnings-/ omlastningsstasjon prioriteres foran en fullskala områderegulering for Noresund som riktig. Planen med Friluftslivets ferdselsårer kan gå parallelt. Det bør jobbes mer mot næringsutviklere, for å få til et samarbeid eller skape felles mål for Noresund sentrum før det settes i gang reguleringsarbeid. Felles for alle tre planene er at det må innarbeides budsjett-dekning før arbeidet kan gjennomføres.

Kommunedirektørens innspill til drøfting

Drøft administrasjonens betraktninger om prioriteringer av planprosesser, og gi styringssignaler for budsjett 2026.

Vedlegg

- 1 Oversikt planbehov Planstrategi 2024-2027