

Sak

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDUM -SNERSRUD, SANDUM VESTRE, GNR. 209, SANDUM NORDRE, GNR. 210, SNERSRUD, GNR. 211, KRØDSHERAD KOMMUNE, BUSKERUD.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	05.06.87	Brev fra Fylkeskonservatoren i Buskerud til U.O.	
2	05.10.87	Brev fra U.O. til Krødsherad kommune	Gravfelt.
3	08.11.88	Brev fra Krødsherad kommune med revidert kart og reguleringsbestemmelser.	
4	11.11.88	Brev fra U.O. til Krødsherad kommune.	
5	09.05.89	Reguleringsbestemmelser oversendt fra Krødsherad kommune.	

OLDSAKSAMLING	
Jnr 001548	08. JUNI 87
SAKSB. PON	ARI. N.

Drammen, den 5. Juni 1987

Krødsherad kommune
Kommuneingeniøren

REGULERINGSPLAN SANDUM -SNERSRUD

Viser til oversendt reguleringsplanforslag. Forslaget berører ikke nyere tids kulturminner. Fylkeskonservatoren vil i denne sammenheng bemerke at Krødsherad kommune nå er blant de siste som ikke har begynt registrering av faste kulturminner (SEFRAK). En ferdig registrering vil være betydelig lettelse i planlegningsarbeidet.

Innenfor planområdet er det avmerket et fornminnefelt som ligger nokså inneklemt mellom parkeringsplass og forretningsområde. Her kan jeg tenke meg at Universitetets Oldsaksamling som rette vedkommende etter kulturminneloven vil ha kommentarer, så planen oversendes dit med anmodning om en snarlig vurdering.

Fylkeskonservatoren
i Buskerud


Geir Helgen

Kopi Universitetets Oldsaksamling, Frederikgt 2, 0164 Oslo 1

Vedl: generell orientering om SEFRAK-registreringen



FYLKESKONSERVATOREN	
Jnr.	Dato

Fylkeskonservatoren i Buskerud v/Helgen
Vegsjefen i Buskerud v/Tovslid
Buskerud Fylkeskommune v/Hagen
Fylkesmannen i Buskerud v/Rognebakke

REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

./.
Vedlagt oversendes til uttalelse reguleringskart med beskrivelse og bestemmelser for reguleringsforslag Sandum - Snersrud.

Uttalefrist settes til 30 dager.

Det er svært ønskelig å få uttalelsen så snart som mulig i håp om å få planen stadfestet før sommerferien.

Utviklingen på Norefjell har gjort det nødvendig å tilrettelegge for utbygging av servicetilbud ved foten av Norefjell. Hvis noen av de nødvendige tilbudene skal kunne stå ferdige til vinteren, må vi ha planen stadfestet snarest mulig.

Vi håper på en rask behandling og står gjerne til tjeneste med supplerende opplysninger.

Med hilsen

KRØDSHERAD KOMMUNE

Arve Pedersen
komm.ingeniør

BESKRIVELSE REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

Reguleringsplanen omfatter området fra Sandumselva og nordover til midtre Snersrud. Mot øst følger planen området strandkanten mot Krøderen og mot vest lysløypa, og på oversiden av alpinanleggenes nedre del.

Området heller østover mot fjorden og består i hovedsak av kulturlandskap med skog i de øvre delene.

Reguleringsplanen omfatter samlet ca. 900 da.

MÅLSETTING:

Planens målsetting er å tilrettelegge for turistutbygging i dette området. Utgangspunktet for en slik utbygging er to-sidig. For det første å skape arbeidsplasser og bosettingsgrunnlag for eksisterende bruk i området, og for det andre å dekke opp behovet for servicetiltak og overnattingstilbud i tilknytning til Norefjellanleggene.

Vinteren vil være den naturlige toppsesong i dette området på grunn av den betydelige aktiviteten i forbindelse med alpinanlegget. Men med sin beliggenhet nær Krøderfjorden, vil turistanlegg i dette området også ha mulighet for å utvikle sommerturisme. Utvikling av sommertilbud er nødvendig for å få akseptabel rentabilitet på investeringene.

Vintersesongen på Norefjell er ca. 4 mnd. En så lav sesong gjør det vanskelig å få brukbar rentabilitet på investeringene. Sommersesongen må derfor utnyttes.

For å gjøre området aktuelt sommerstid, må strandområdene der hvor det er mulig utvikles, og de resterende gjøres tilgjengelige i størst mulig grad.

Turismen som skal ivaretas i dette området er både dagsbesøkende og overnatting for kortere og lengre tid.

Den store tilstrømmingen av dagsbesøkende setter store krav til vegforbindelse, parkeringskapasitet og god service forøvrig. Planen tar sikte på å legge tilrette for nødvendige tiltak i en grad som står i forhold til den øvrige utbygging av alpinanleggene på Norefjell.

Norefjellområdet er idag svært dårlig stilt når det gjelder overnattingsplasser. Overnattingskapasitet i form av utleiehytter, mindre leiligheter og annet, er derfor ønskelig og nødvendig. Nødvendig fordi besøkstallene mellom helgene er for lave. Dette skaper problemer for videre utvikling av alpinanleggene fordi dagstrafikken i helgene alene ikke gir grunnlag for videre utbygging av tilbudene på Norefjell.

VANN OG AVLØP:

Det foreligger ikke planer for felles vannforsyning i området. I den første fase av utbyggingen vil behovet for vann kunne dekkes fra eksisterende gårdsbrønner i området. Når bebyggelsen når et visst nivå, vil det være behov for å samordne vannforsyningen slik at det kan skaffes tilstrekkelig med hygienisk betryggende vann. Dette kan oppnås ved behandling av vann fra Krøderfjorden, eller ved grunnvannsbrønner.

Framtidig vannforsyning må dimensjoneres for tilstrekkelig brønnvann.

Kloakkavløp fra utbygging innen reguleringsplanen skal føres til godkjent avløpsanlegg som eies av Norefjell Vann- og Avløpssekskap.

TRAFIKK:

Fylkesveg 192 Noresund - Ringnes går gjennom området og blir derved tilførselsvegen.

I planen følger denne vegen eksisterende tracé, men det er avsatt plass til utretting av svinger og breddeutvidelse.

Utbyggingsområdene mellom fylkesvegen og fjorden får avkjøring til fylkesveg 192

Mellom eiendommene Nordre Snersrud og Søndre Snersrud går det kommunal veg fra fylkesvegen og opp til utbyggingsområdene omkring alpinanlegget.

Landbruksbebyggelsen langs fylkesvegen har direkte avkjøring til fylkesvegen. Disse avkjøringene opprettholdes.

PARKERING:

Planen viser et samlet parkeringsareal på 19,3 da. Dette vil gi en parkeringskapasitet på ca. 650 personbiler. I tillegg kommer parkering langs kommunal veg fra fylkesvegen og oppover som en avlastning på spesielle dager. Dette anslås til ca. 300 personbiler. Den samlede parkeringskapasiteten vinterstid vil således være opp mot 1000 biler. Innenfor parkeringsområdene må det reserveres spesielle arealer for bussparkering.

Parkeringsbehovet for utbyggingsområdene skal løses for hvert enkelt område innenfor reguleringsformålets avgrensning.

FAREOMRÅDER:

Det er et omfattende høyspentledningsnett innen planområdet. Fareområdene under dette nettet er vist med skravering. I dette skraverte området kan det ikke oppføres bygninger. I den utstrekning forholdene tillater det, er disse områdene utsett til parkering.

FRIOMRÅDER/FRILUFTSOMRÅDER:

Planens friområder er i hovedsak knyttet til alpinområdene og badestranda ved Storesand. Langs strandkanten er det avsatt et 30 m belte som er regulert til friluftsområde. Dette reguleringsformålet fortsetter 50 m ut i Krøderen.

LANDBRUKSOMRÅDER:

Dyrket mark er i det alt vesentlige regulert til landbruksområde. Utbyggingsområdene ligger vesentlig i skog av varierende bonitet.

OMRÅDEBESKRIVELSE:

A: 20 da. U = 0,21 2 etg. + u.etg.

Forretningsformål.

Området ligger på sydsiden av alpinanlegget og avgrenses i nedkant av tracé for lysløype.

Utbygging i området bør være servicetiltak rettet mot alpinanlegget og eventuelle sommeraktiviteter samt overnattingstilbud helst da som apartementer/leiligheter.

B: 3,5 da. U = 0,35 2 etg. + u.etg.

Forretningsformål.

Området ligger mellom alpinområdet og tilførselsvegen.

Utbygging av området bør være servicetiltak i forbindelse med alpinanlegget.

C: 4,7 da. U = 0,35 2 etg.

Almennyttig/forretningsformål.

Området ligger inntil tilførselsvegen og benyttes idag til midlertidig renseanlegg. Permanent renseanlegg vil bli bygget annet sted. Når dette skjer, vil formålet forandres til forretningsformål, og utnyttelsen må sees i sammenheng med utnytting av området E.

D: 24,3 da. U = 0,35 1 etg. + u.etg.

Forretningsformål.

Området ligger nord for tilførselsvegen og trafoområdet. Det strekker seg fra dyrket mark og vestover opp mot et høydedrag som avskjermer utbyggingsområdet mot gårdsbygningene på Søndre og Midtre Snersrud.

Utbygging av området bør omfatte utleieenheter i form av frittstående hytter eller leiligheter samt nødvendig bygg for betjening av utleieenheter og utadrettede servicetilbud for både sommer- og vinteraktiviteter.

E: 9,0 da. U = 0,35 2 etg.

Forretningsformål.

Området ligger inntil tilførselsvegen og avgrenses i sør og vest av høvspennettet og mot øst av dyrket mark.

Utbygging av området bør være servicetiltak rettet mot vinter- og sommeraktiviteter, samt overnattingstilbud i form av apartementer/leiligheter for utleie. På dette området kan det også være aktuelt å vurdere en mer hotellpreget bebyggelse.

F: Friområde.

Dette området utgjør den nedre delen av alpinområdet og lysløypa. Her finnes allerede heiser og bakker.

G: Trafoområde.

Allerede utbygd av Buskerud Energiverk.

H: Friluftsområde.
Området utgjør strandsonen langs Krøderen i et belt av 30 m på land og 50 m ut i vannet.

H 1: Friområde.
Området utgjør badeplassen Storesanden med tilstøtende områder.

På den delen av området som ligger ved de gamle gravhaugene kan det oppføres servicebygg som er rettet mot aktivitetene i området. Gravhaugene skal be- vares og inngå som en naturlig del av den parkmessige behandling området bør få.

Ingen bebyggelse må oppføres nærmere gravhaugene enn 10 m.

M: 1,5 da. $U = 0,2$ 1 etg. + u.etg.

Almennyttige formål.

Området ligger ned mot fjorden, ved og delvis på dyrket mark.

Tomta er avsatt for bygging av permanent kloakkrenseanlegg.

O: 13 da. $U = 0,35$ 1 etg.

Forretningsformål.

Området ligger mellom fylkesvegen og fjorden fra Storesand og nordover.

Utbygging i området bør bestå av servicetilbud rettet mot aktivitetene ved og på Krøderen. Anlegget er svært viktig for de sommertilbud som må utvikles i forbindelse med den forestående utbygging.

I tilknytning til servicetilbudene, bør det også bygges utleieenheter eller tilrettelegges for campingvogner.

P 1: 2,5 da. Parkeringsplass for ca. 85 personbiler.

P 2: 15 da. Parkeringsplass for ca. 500 personbiler.

P 3: 1,8 da. Parkeringsplass for ca. 60 personbiler.

I, Q, R,: $U = 0,2$.

S, T, U,

V, Z, Y

Boligformål.

Områdene utgjør tomter som er bebygd eller som skal/ønskes bebygd med bolighus.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

GENERELT

- § 1. Det regulerte områdes avgrensning er vist på plankartet. De ulike reguleringsformålene er vist med formålsgrenser.
- § 2. Beskrivelsen som er utarbeidet til planen er å betrakte som del av planen og skal legges til grunn for behandling av bebyggelsesplaner og byggesøknader innen planområdet.
- § 3. Bygningsrådet kan der det synes nødvendig kreve planlegging av hele det enkelte området før det kan tas i bruk til det formål som er fastsatt i reguleringsplanen.
- § 4. Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

BYGGEOMRÅDER

- § 5. Bygningsrådet skal se til at bebyggelsen får en god form, farge, materialbehandling og terrengtilpasning.

Bebyggelsen i samme gruppe skal ha enhetlig form, farge og materialvalg.

Tak skal som hovedregel være utformet som sadeltak.

Inngjerding av utbyggingsområdene er i hovedsak ikke tillatt. Skal det i spesielle tilfeller oppsettes gjerde, kan dette bare skje etter søknad til og tillatelse fra bygningsrådet.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

- § 6. Hvis det under utbyggingsperioden oppstår misforhold mellom de servicetilbud som er forutsatt i planen og de overnattingsenheter som bygges, kan bygningsrådet påby en særskilt rekkefølge for utbyggingen.

BOLIGOMRÅDER

- § 7. Boligområdene skal bebygges med lav villabebyggelse i 1 etasje.

Der hvor forholdene tillater det, kan bygningsrådet godkjenne utnytting av underetasje.

Hver boenhet skal planlegges med minst 1 garasje og oppstillingsplass for 1 personbil.

Utnyttingsgraden i boligområdene settes til $U = 0,2$.

FORRETNINGSOMRÅDER

- § 8. Områdene som er regulert til næringsdrift skal bebygges på en slik måte at områder som er naturlig å se i sammenheng, får et mest mulig enhetlig preg. Antall etasjer som kan utnyttes, framgår av plankartet for det enkelte området.

Hvert område skal dekke eget parkeringsbehov. For enkle rom til utleie, skal det regnes 1 parkeringsplass pr. rom. Leiligheter, utleiehytter o.l. skal ha 1 1/2 parkeringsplass pr. enhet. For kafeer, restauranter, forretninger o.l. vil parkeringsbehovet bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

LANDBRUKSOMRÅDER

- § 9. Landbruksområdene innen planens grenser skal fritt kunne utvikles til den driftsform som til en hver tid er mest aktuell. Landbruksområdene må allikevel ikke utnyttes på en slik måte at tilstøtende områder blir påført store og/eller nødvendige ulemper.

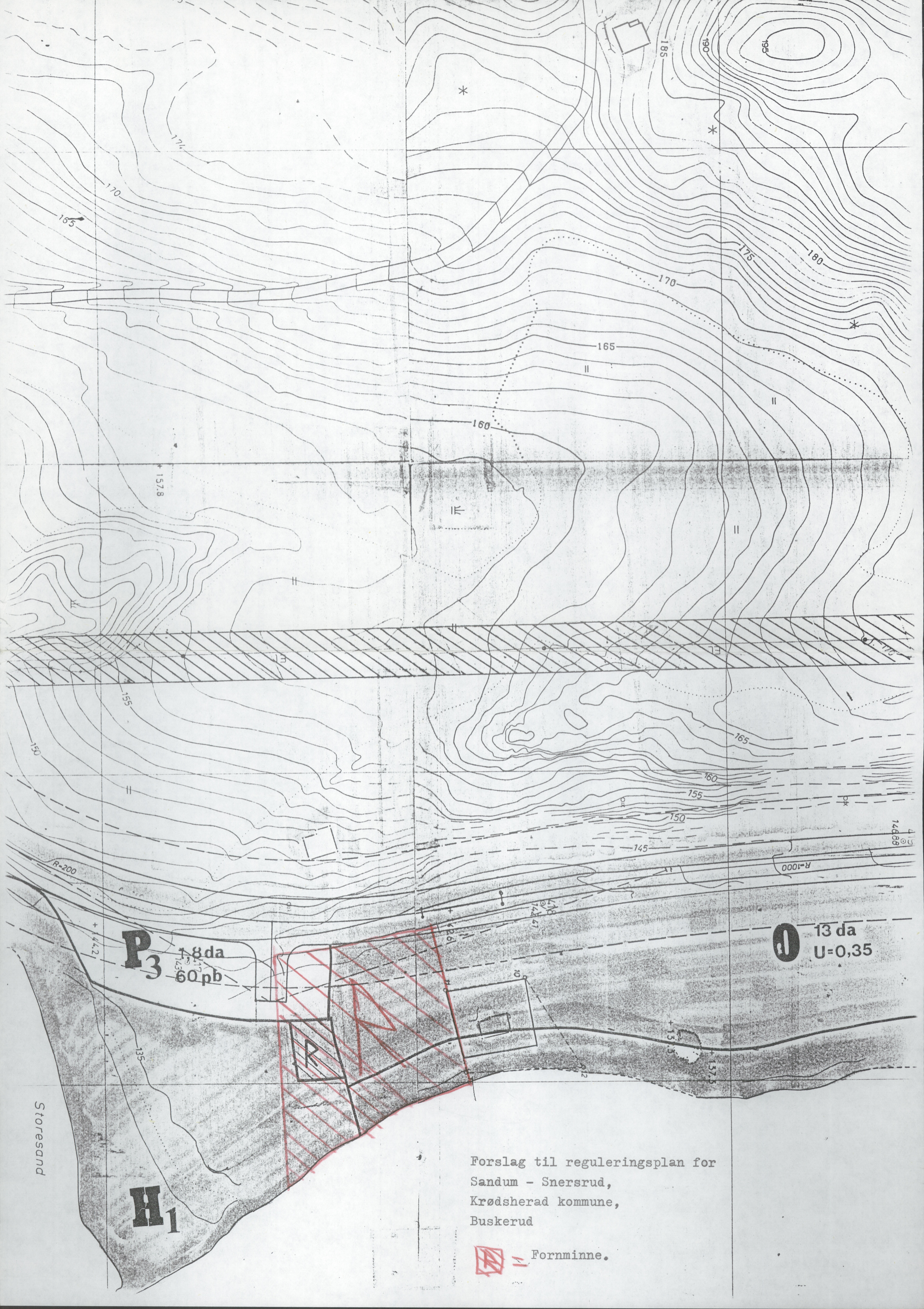
Terrenginngrep og masseuttak i landbruksområdene skal ikke utføres før det foreligger godkjenning fra bygningsrådet.

FRIOMRÅDER/FRILUFTSOMRÅDER

- § 10. I fri- /friluftsområdene kan bygningsrådet godkjennes bebyggelse som har naturlig tilknytning til disse områdene.

DISPENSASJON

- § 11. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelsene. Dispensasjon må bare gis i slike tilfeller hvor det ikke medfører konsekvenser for utnyttelsen av, eller bruken av andre områder.




P₃ 18 da
60 pb

U 13 da
U=0,35

Storesand

H₁

Forslag til reguleringsplan for
Sandum - Snersrud,
Krødsherad kommune,
Buskerud

 Fornminne.

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.






For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no

TEGNFOR

BL. §25. REGUL



1. BYGGEOMRÅ

-  BOLI
-  FORRETTINGSFORMÅL
-  TRAFOMRÅDE.
-  ALMENNYTTIGE FORMÅL *RENSEANLEGG*
-  ALMENNYTTIG/FORRETNINGSFORMÅL.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.



3. TRAFIKKOMRÅDER.

-  KJØREVEI.
-  PARKERING.


4. FRIOMRÅDER.

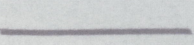
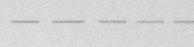
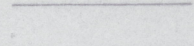

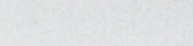


5. FAREOMRÅDER.

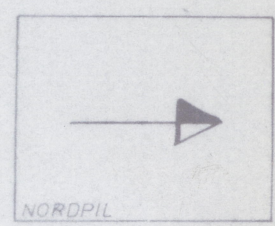
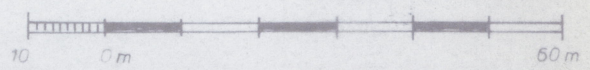
-  HØYSPENT.
-  HØYSPENT.
-  HØYSPENT.
-  HØYSPENT.

6. SPESIALOMRÅDER.

-  FORNMINNER

-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL.
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  SENTERLINJE REGULERT VEI.
-  FRISIKT LINJE.

MÅLESTOKK



REGULERINGSPLAN FOR:

KRØDSHERAD KOMMUNE

SANDUM-SNERSRUD

KARTBLAD:

- CD 052 1 19
- " " 20
- " " 27
- " " 28
- " " 35
- " " 36

REVISJONER

DATE SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN.

DATE

- BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
- UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
- KOMMUNESTYRETS VEDTAK
- STADFESTET AV

PLANLEGGER TEKNISK ETAT *v/HAGEN/PEDERSEN*

SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH.

UNIVERSITETET I OSLO

OLDSAKSAMLINGEN
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Krødsherad kommune,
Kommuneingeniøren,
3516 NCRE Sund.

OSLO, 5. oktober 1987.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.: Arve Pedersen

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 1548/87 PON/gi

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDUM - SNERSRUD,
SANDUM VESTRE, GNR. 209, SANDUM NORDRE; GNR. 210,
SNERSRUD, GNR. 211, KRØDSHERAD KOMMUNE, BUSKERUD.

Vi viser til Deres forsendelse til fylkeskonservatoren i
Buskerud av 3. juni 1987.

Arkeologiske registreringer fant sted i reguleringsområdet
30. september 1987. Det ble funnet 1 fornminne, et gravfelt
som består av minst 4 gravhauger og steinsetninger. Grav-
feltet er meget verneverdig.

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 22, og
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 25.6, ber Univer-
sitetets Oldsaksamling om at fornminnet og et område rundt
det reguleres til spesialområde med formål bevaring, og at
følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene:

"Innenfor et spesialområde, merket R på regulerings-
kartet, er det fornminner som er fredet ved lov om
kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8".

Videre anmoder vi om å få tilsendt et revidert plankart sammen
med reguleringsbestemmelsene til endelig uttalelse.

Universitetets Oldsaksamling går imot at kommunen egergodkjen-
ner reguleringsforslaget i sin nåværende form.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget
forsker

Vedlegg: Kartutsnitt.

Kopi: Fylkeskonservatoren i Buskerud.



Universitetets Oldsaksamling
v/Per Oscar Nybruget
Fredriks gt. 2

0164 OSLO 1

OLDSAKSAMLING	
J.nr. 002935	08.11.88
SAKSB. PON	ARKIV

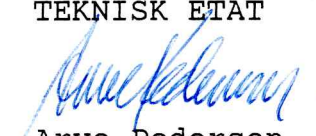
REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

Det vises til Deres befaring her 02.06.88 ang. ovennevnte reguleringsplan.

Planen er nå ferdig utarbeidet i henhold til de endringer det var enighet om under befaringen.

Bygningsrådets vedtak i sak 77/88, samt utsnitt av reguleringsplanen med beskrivelse og bestemmelser følger vedlagt.

Med hilsen
KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT


Arve Pedersen
komm.ingeniør

Møtebok

Blad

KRØDSHERAD KOMMUNE Bygningsrådet	Møtested:	Møte dato:
	Kommunehuset, Noresund	29.08.88 504.13

Sak 77/88

REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

Reguleringsplanen er nå justert etter de innvendinger som kom inn i forbindelse med utlegging av planen.

Planen var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 05.03. - 06.04.88. Det innkom ingen protester til planen.

Reguleringsplanen er behandlet av Buskerud Vegvesen, Buskerud fylkeskommune, Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud fylkeslandbruksstyre og Universitetets oldsaksamlinger.

Planen er justert slik at det nå ikke foreligger protester fra ovennevnte.

På grunn av feil adresse er det 3 hytter ved Storesand som ikke er varslet ved brev. De blir alle sterkt berørt av utbyggingen i området. Uttalelse fra disse ventes å foreligge til møtet.

Vedlagt følger planens beskrivelse og reguleringsbestemmelser.

Vedtak: Merknader fra Liv Elligsen og Ingjerd Hovind.

Bygningsrådet beklager at det har skjedd en mangelfull varsling da varsel bare er sendt tidligere eier.

Det aktuelle området har vært gjenstand for en særlig nøye vurdering da bygningsrådet i sitt arbeid hele tiden klart har sett den dramatiske endring som planen vil medføre for de 2 hyttene på nord-siden av Storesand. På tross av dette, ser bygningsrådet denne delen av planen som så viktig at reguleringsplanen har fått den utformingen den nå har.

Merknader på et tidlig tidspunkt ville således ikke ført til endringer i forhold til de 2 hyttene.

Reguleringsplanen er en flateplan og kan således ikke bebygges uten at det foreligger en bebyggelsesplan for hele utbyggingsområdet "O".

I forbindelse med en utbyggingsplan skal det sendes nabovarsel. Det vil derfor bli anledning til å komme tilbake til utforming av nabobebyggelse da.

Sign.:

Saksbehandler:

Utskrift sendes til:

Møtebok

Blad

KRØDSHERAD KOMMUNE Bygningsrådet	Møtested:	Møte dato:
	Kommunehuset, Noresund	29.08.88 Anr. 504.13

Sak 77/88 forts.:

For å oppnå en skjerm mot eventuell framtidig nabobebyggelse, kan festerne foreta beplantning på egen grunn for å gi en ønsket avskjerming.

Så lenge hyttene eksisterer som selvstendige fritidsboliger, skal kjøreadkomst opprettholdes til hyttene.

Bygningsrådet finner ikke grunnlag for å pålegge restriksjoner for nedenforliggende strandområde.

Reguleringsplanen godkjennes slik den foreligger og oversendes kommunestyret for stadfesting.

Følgende endringsforslag ble fremmet:

Representanten Sønsteby Skinnes: Hele området "H 1" reguleres til forretningsformål.
Forslaget falt med 3 mot 1 stemme.

Ordfører Halmrast: Området "L" reduseres slik at spissen ned mot stranda inngår i "H 1-området".
Forslaget falt med 3 mot 1 stemme.

Sign.:

Saksbehandler:

Utskrift sendes til:

BESKRIVELSE REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

Reguleringsplanen omfatter området fra Sandumselva og nordover til midtre Snersrud. Mot øst følger planen området strandkanten mot Krøderen og mot vest lysløypa, og på oversiden alpinanleggenes nedre del.

Området heller østover mot fjorden og består i hovedsak av kulturlandskap med skog i de øvre delene.

Reguleringsplanen omfatter samlet ca. 880 da.

MÅLSETTING:

Planens målsetting er å tilrettelegge for turistutbygging i dette området. Utgangspunktet for en slik utbygging er to-sidig. For det første å skape arbeidsplasser og bosettingsgrunnlag for eksisterende bruk i området, og for det andre å dekke opp behovet for servicetiltak og overnattingstilbud i tilknytning til Norefjellanleggene.

Vinteren vil være den naturlige toppsessong i dette området på grunn av den betydelige aktiviteten i forbindelse med alpinanlegget. Men med sin beliggenhet nær Krøderfjorden, vil turistanlegg i dette området også ha mulighet for å utvikle sommerturisme. Utvikling av sommertilbud er nødvendig for å få akseptabel rentabilitet på investeringene.

Vintersesongen på Norefjell er ca. 4 mnd. En så kort sessong gjør det vanskelig å få brukbar rentabilitet på investeringene. Sommersesongen må derfor utnyttes.

For å gjøre området aktuelt sommerstid, må strandområdene der hvor det er mulig utvikles, og de resterende gjøres tilgjengelige i størst mulig grad.

Turismen som skal ivaretas i dette området er både dagsbesøkende og overnatting for kortere og lengre tid.

Den store tilstrømningen av dagsbesøkende setter store krav til vegforbindelse, parkeringskapasitet og god service forøvrig. Planen tar sikte på å legge tilrette for nødvendige tiltak i en grad som står i forhold til den øvrige utbygging av alpinanleggene på Norefjell.

Norefjellområdet er idag svært dårlig stilt når det gjelder overnattingsplasser. Overnattingskapasitet er i form av utleiehytter, mindre leiligheter og annet, er derfor ønskelig og nødvendig. Nødvendig fordi besøkstallene mellom helgene er for lave. Dette skaper problemer for videre utvikling av alpinanleggene fordi dags-trafikken i helgene alene ikke gir grunnlag for videre utbygging av tilbudene på Norefjell.

VANN OG AVLØP:

Det foreligger ikke planer for felles vannforsyning i området. I den første fase av utbyggingen vil behovet for vann kunne dekkes fra eksisterende gårdsbrønner i området. Når bebyggelsen når et visst nivå, vil det være behov for å samordne vannforsyningen slik at det kan skaffes tilstrekkelig med hygienisk betryggende vann. Dette kan oppnås ved behandling av vann fra Krøderfjorden, eller ved grunnvannsbrønner.

Framtidig vannforsyning må dimensjoneres for tilstrekkelig brannvann.

Kloakkavløp fra utbygging innen reguleringsplanen skal føres til godkjent avløpsanlegg som eies av Norefjell Vann- og Avløpsselskap.

TRAFIKK:

Fylkesveg 192 Noresund - Ringnes går gjennom området og blir derved tilførselsvegen.

I planen følger denne veggen eksisterende traé, men det er avsatt plass til utretting av svinger og breddeutvidelse.

Utbyggingsområdene mellom fylkesvegen og fjorden får avkjøring til fylkesveg 192.

Mellom eiendommene Nordre Snersrud og Søndre Snersrud går det kommunal veg fra fylkesveg og opp til utbyggingsområdene omkring alpinanlegget.

Landbruksbebyggelsen langs fylkesvegen har direkte avkjøring til fylkesvegen. Disse avkjøringene opprettholdes.

PARKERING:

Planen viser et samlet parkeringsareal på 19,3 da. Dette vil gi en parkeringskapasitet på ca. 650 personbiler. I tillegg kommer parkering langs kommunal veg fra fylkesvegen og oppover som en avlastning på spesielle dager. Dette anslås til ca. 300 personbiler. Den samlede parkeringskapasiteten vinterstid vil således være opp mot 1000 biler. Innenfor parkeringsområdene må det reserveres spesielle arealer for bussparkering.

Parkeringsbehovet for utbyggingsområdene skal løses for hvert enkelt område innenfor reguleringsformålets avgrensning.

FAREOMRÅDER:

Det er et omfattende høyspentledningsnett innen planområdet. Fareområdene under dette nettet er vist med skravering. I dette skraverete området kan det ikke oppføres bygninger. I den utstrekning forholdene tillater det, er disse områdene utsett til parkering.

FRIOMRÅDER/FRILUFTSOMRÅDER:

Planens friområder er i hovedsak knyttet til alpinområdene og badestranda ved Storesand. Langs strandkanten er det avsatt et 30 m belte som er regulert til friluftsområde. Dette reguleringsformålet fortsetter 50 m ut i Krøderen.

LANDBRUKSOMRÅDER:

Dyrket mark er i det alt vesentlige regulert til landbruksområde. Utbyggingsområdene ligger vesentlig i skog av varierende bonitet.

SPECIALOMRÅDE:

Ved Storesand er det en samling av gravhauger. Området er det av friområde, men er avmerket som spesialområde. Dette området skal ligge urørt eller restaureres. Områdets avgrensning er fastsatt i samarbeid med universitetets oldsakssamlinger.

OMRÅDEBESKRIVELSE:

A: 20 da. U = 0,35 2 etg. + u.etg.

Forretningsformål.

Området ligger på sydsiden av alpinanlegget og avgrenses i nedkant av traçe for lysløype.

Utbygging i området bør være servicetiltak rettet mot alpinanlegget og eventuelle sommeraktiviteter samt overnattingstilbud helst da som apartementer/leiligheter eller tradisjonelle hotellrom.

B: 3,5 da. U = 0,35 2 etg. + u.etg.

Forretningsformål.

Området ligger mellom alpinområdet og tilførselsvegen.

Utbygging av området bør være servicetiltak i forbindelse med alpinanlegget.

C: 4,7 da. U = 0,35 2 etg.

Almennyttig/forretningsformål.

Området ligger inntil tilførselsvegen og benyttes idag til midlertidig renseanlegg. Permanent renseanlegg vil bli bygget annet sted. Når dette skjer, vil formålet forandres til forretningsformål, og utnyttelsen må sees i sammenheng med utnytting av området E.

D: 24,3 da. U = 0,35 1 etg. + u.etg.

Forretningsformål.

Området ligger nord for tilførselsvegen og trafooområdet. Det strekker seg fra dyrket mark og vestover opp mot et høydedrag som avskjermer utbyggingsområdet mot gårdsbygningene på Søndre og Midtre Snersrud.

Utbygging av området bør omfatte utleieenheter i form av frittstående hytter eller leiligheter samt nødvendig bygg for betjening av utleieenheter og utadrettede servicetilbud for både sommer- og vinteraktiviteter. Området kan også være aktuelt for hotellbygg.

E: 9,0 da. U = 0,35 2 etg.

Forretningsformål.

Området ligger inntil tilførselsvegen og avgrenses i sør og vest av høyspentnettet og mot øst av dyrket mark.

Utbygging av området bør være servicetiltak rettet mot vinter- og sommeraktiviteter, samt overnattingstilbud i form av apartementer/leiligheter for utleie. På dette området kan det også være aktuelt å vurdere en mer hotellpreget bebyggelse.

F: Friområde.

Dette området utgjør den nedre delen av alpinområdet og lysløypa. Her finnes allerede heiser og bakker.

G: Trafoområde.

Allerede utbygd av Buskerud Energiverk.

H: Friluftsområde.
Området utgjør strandsonen langs Krøderen i et belte av 30 m på land og 50 m ut i vannet.

H 1: Friområde.
Området utgjør badeplassen Storesanden med tilstøtende områder.
Det er forutsatt opprettholdt som badeområde og andre aktiviteter i tilknytning til Krøderfjorden.
Bebyggelse direkte tilknyttet aktivitetene i området kan tillates.

L: Forretningsområde for betjening av område "O" og friområdet "H 1".

M: 1,5 da. U = 0,5 1 etg. + u.etg.

Almennyttige formål.
Området ligger ned mot fjorden, ved og delvis på dyrket mark.

Tomta er avsatt for bygging av permanent kloakkrenseanlegg.

O: 13 da. U = 0,35 1 etg.

Forretningsformål.
Området ligger mellom fylkesvegen og fjorden fra Storesand og nordover.

Utbygging i området bør bestå av servicetilbud rettet mot aktivitetene ved og på Krøderen. Anlegget er svært viktig for de sommertilbud som må utvikles i forbindelse med den forestående utbygging.

I tilknytning til servicetilbudene, bør det også bygges utleieenheter eller tilrettelegges for campingvogner.

P 1: 2,5 da. Parkeringsplass for ca. 85 personbiler.

P 2: 15 da. Parkeringsplass for ca. 500 personbiler.

P 3: 1,8 da. Parkeringsplass for ca. 60 personbiler.

I, Q, R,: U = 0,2.

S, T, U,

V, Z, Y

Boligformål.

Områdene utgjør tomter som er bebygd eller som skal/ønskes bebygd med bolighus.

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

GENERELT

- § 1. Det regulerte områdets avgrensning er vist på plankartet. De ulike reguleringsformålene er vis med formålsgrenser.
- § 2. Beskrivelsen som er utarbeidet til planen er å betrakte som del av planen og skal legges til grunn for behandling av bebyggelsesplaner og byggesøknader innen planområdet.
- § 3. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsesplan for hele det enkelte området før det kan tas i bruk til det formål som er fastsatt i reguleringsplanen.
- § 4. Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

BYGGEOMRÅDER

- § 5. Bygningsrådet skal se til at bebyggelsen får en god form, farge, materialbehandling og terrengtilpasning.

Bebyggelsen i samme gruppe skal ha enhetlig form, farge og materialvalg.

Tak skal som hovedregel være utformet som sadeltak.

Inngjerding av utbyggingsområdene er i hovedsak ikke tillatt. Skal det i spesielle tilfeller oppsettes gjerde, kan dette bare skje etter søknad til og tillatelse fra bygningsrådet.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

- § 6. Hvis det under utbyggingsperioden oppstår misforhold mellom de servicetilbud som er forutsatt i planen og de overnattingsenheter som bygges, kan bygningsrådet påby en særskilt rekkefølge for utbyggingen. Jfr. Bygningslovens § 26.

BOLIGOMRÅDER

- § 7. Boligområdene skal bebygges med lav villabebyggelse i 1 etasje.

Der hvor forholdene tillater det, kan bygningsrådet godkjenne utnyttning av underetasje.

Hver boenhet skal planlegges med minst 1 dobbel garasje og oppstillingsplass for minst 2 personbiler.

Utnyttingsgraden i boligområdene settes til $U = 0,2$.

FORRETNINGSOMRÅDER

- § 8. Områdene som er regulert til næringsdrift skal bebygges på en slik måte at områder som er naturlig å se i sammenheng, får et mest mulig enhetlig preg. Antall etasjer som kan utnyttes, framgår av plankartet for det enkelte området. Midlertidig bruk som campingplass eller oppstillingsplass for campingvogner kan godkjennes hvis sanitærforhold og nødvendige servicetilbud utbygges tilfredstillende.

Hvert område skal dekke eget parkeringsbehov. For enkle rom til utleie, skal det regnes 1 parkeringsplass pr. rom. Leiligheter, utleiehytter o.l. skal ha 1 1/2 parkeringsplass pr. enhet. For kafeer, restauranter, forretninger o.l. vil parkeringsbehovet bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

LANDBRUKSOMRÅDER

- § 9. Landbruksområdene innen planens grenser skal fritt kunne utvikles til den driftsform som til en hver tid er mest aktuell. Landbruksområdene må allikevel ikke utnyttas på en slik måte at tilstøtende områder blir påført store og/eller unødvendige ulemper.

Terrenginngrep og masseuttak i landbruksområdene skal ikke utføres før det foreligger godkjenning fra bygningsrådet.

FRIOMRÅDER/FRILUFTSOMRÅDER

- § 10. I fri-/friluftsområdene kan bygningsrådet godkjenne bebyggelse som har naturlig tilknytning til disse områdene.

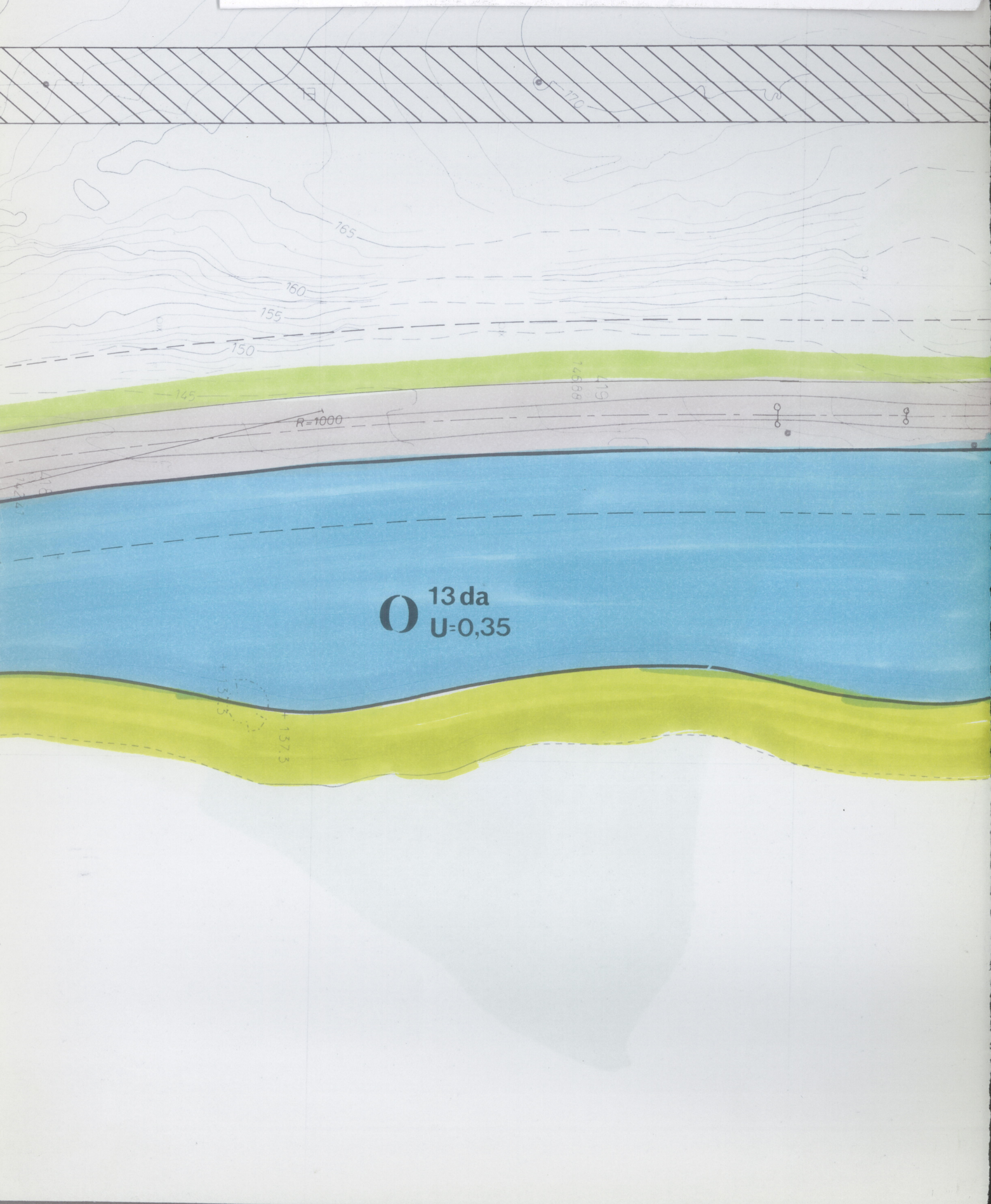
DISPENSASJON

- § 11. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelsene. Dispensasjon må bare gis i slike tilfeller hvor det ikke medfører konsekvenser for utnyttelsen av, eller bruken av andre områder.

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no



UNIVERSITETET I OSLO

4

OLDSAKSAMLINGEN
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Krødsherad kommune,
Teknisk etat,
3516 NORESUND.

OSLO, 11. november 1988.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VÅR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 2935/88 PON/gi

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDUM - SNERSRUD,
SANDUM NORDRE, GNR. 210, SNERSRUD, GNR. 211,
KRØDSHERAD KOMMUNE, BUSKERUD

Vi viser til Deres brev av 8. november 1988.

Universitetets Oldsaksamling har ingen merknader til det reviderte forslaget til reguleringsplan. Vi har en merknad til reguleringsbestemmelsene, jfr. vårt brev av 5. oktober d.å..

Vi ber om at følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene:

"Innenfor et spesialområde, merket R på reguleringskartet, er det fornminner som er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8".

Vi anmoder om å få tilsendt de reviderte reguleringsbestemmelsene til endelig uttalelse.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget
forsker



KRØDSHERAD
KOMMUNE

3516 Noresund 09.05.89

5

Universitetet i Oslo
Oldsaksamlingen
Fredriksgt. 2

0164 OSLO 1

OLDSAKSAMLINGEN	
Jnr. 031448	10.11.89
SAKS. PON	ADJ. R.

REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD, KRØDSHERAD KOMMUNE

Ovennevnte reguleringsplan ble vedtatt av Krødsherad kommunestyre i møte 08.12.88, sak 147/88.

Vedlagt følger kommunestyrets vedtak med rådmannens begrunnede innstilling som angitt i Fylkesmannens skriv av 25.01.85 ang. retningslinjer for saksbehandlingen for egengodkjenning av reguleringsplaner.

Med hilsen
KRØDSHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Britt R. Nordby
Britt R. Nordby
avd.leder

KRØDSHERAD KOMMUNE	Kommunestyresak nr.: 147/88 Formnnskapssak nr 274/88	Date: 08.12.88 Date: 02.11.88	A.nr. 504
-----------------------	---	----------------------------------	--------------

REGULERINGSPLAN SANDUM - SNERSRUD

Det har i nært samarbeid med grunneierne blitt utarbeidet reguleringsplan for området Sandum - Snersrud.

Arbeidet har pågått siden i 1986, og Krødsherad bygningsråd har sluttbehandlet planen i møte 29.08.1988, sak 77/88.

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 05.03 - 06.04.1988. Det innkom ingen protester til planen.

Reguleringsplanen er behandlet av Buskerud Vegvesen, Buskerud fylkeskommune, Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud fylkeslandbruksstyre og Universitetes oldsakssamlinger. Disse uttalelser foreligger i saksdokumentene. Planen er justert slik at det nå ikke foreligger protester fra ovennevnte.

På grunn av feil adresse er det 3 hytter ved Storesand som ikke er varslet ved brev samtidig med de øvrige berørte. De blir alle sterkt berørt av utbyggingen i området og uttalelser fra disse er innhentet spesielt. Merknader fra hytteeiere vedlegges.

Bygningsrådet har i overnevnte sak fattet slikt vedtak:

Mekrander fra Liv Ellingsen og Ingjerd Hovind.

Bygningsrådet beklager at det har skjedd en mangelfull varsling da varsel bare er sendt tidligere eier.

Det aktuelle området har vært gjenstand for en særlig nøye vurdering da bygningsrådet i sitt arbeid hele tiden klart har sett den dramatiske endring som planen vil medføre for de 2 hyttene på nordsiden av Storesand. På tross av dette ser bygningsrådet denne delen av planen som så viktig at reguleringsplanen har fått den utformingen den nå har. Merknader på et tidlig tidspunkt ville således ikke ført til endringer i forhold til de 2 hyttene.

Reguleringsplanen er en flateplan og kan således ikke bebygges uten at det foreligger en bebyggelsesplan for hele utbyggingsområdet "O".

I forbindelse med en utbyggingsplan skal det sendes nabovarsel. Det vil derfor bli anledning til å komme tilbake til utforming av nabobebyggelse da.

For å oppnå en skjerm mot eventuell framtidig nabobebyggelse, kan festerne foreta beplantning på egen grunn for å gi en ønsket avskjerming.

Så lenge hyttene eksisterer som selvstendige fritidseiendommer, skal kjøreadkomst opprettholdes til hyttene.

Bygningsrådet finner ikke grunnlag for å pålegge restriksjoner for nedenforliggende strandområde.

Reguleringsplanen godkjennes slik den foreligger og oversendes kommunestyret for stadfesting.

I Bygningsrådets møte ble forøvrig følgende endringsforslag fremmet:

Representanten Sønsteby Skinnes: Hele området "H1" reguleres til forretningsformål.
Forslaget falt med 3 mot 1 st.

Ordfører Halmrast: Området "L" reduseres slik at spissen ned mot stranda inngår i "H1 - området".
Forslaget falt med 3 mot 1 st.

✓ Rådmanen viser til ovenstående og til vedlagte reguleringsbeskrivelse og bestemmelser. Det vises forøvrig til reguleringskart som forefinnes i sakens dokumenter.

I plan og bygningslovens § 27-2, punkt 1 og 2 heter det følgende:

1. "Når forslaget til reguleringsplan er ferdigbehandlet av bygningsrådet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. ER kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.
2. Dersom det foreligger innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunene eller fra statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt, må reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret sendes departementet som avgjør om planen skal stadfestes."

Reguleringsplanen er nå ferdig behandlet i bygningsrådet, og det foreligger ikke protester fra offentlige organer/etater. Planen kan således stadfestes av kommunestyret.

På bakgrunn av foranstående foreslår rådmannen at formannskapet vedtar følgende innstilling til kommunestyret:

Justert reguleringsplan for området Sandum - Snersrud stadfestes i medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.

FORMANNSKAPET (Halmrast, Kvammen, Skjeggerud, Kalager og Glesne)
INNSTILLER:

Rådmannens innstilling tiltres.

Etter formannskapetets behandling har kommunen mottatt brev fra
Universitetets Oldsaksamling hvor det bes om at følgende tas inn i
reguleringsbestemmelsene.

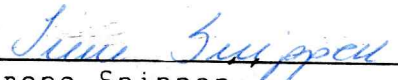
"Innenfor et spesialområde, merket R på reguleringskartet, er det
forminner som er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978,
§§ 4, 6 og 8."

Rådmannen viser til ovenstående og foreslår at merknad fra
Universitetets Oldsaksamling tas inn i reguleringsbestemmelsene.

ENST.VEDTAK:

Formannskapetets innstilling med rådmannens tilleggs-
forslag tiltres.

Rett utskrift bekreftes:



Irene Snippen
Bem.