

REGULERINGSPLAN FOR PUTTANSETRA VEST, NOREFJELL HYTTEOMRÅDE PÅ EIENDOM GNR. 208 BNR.1 KRØDSHERAD KOMMUNE

BESKRIVELSE.

INNLEDNING

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på oppdrag fra grunneier Ola Nore.
Planen er utarbeidet av Dorte W. Nilsson og Vebjørn Ruud

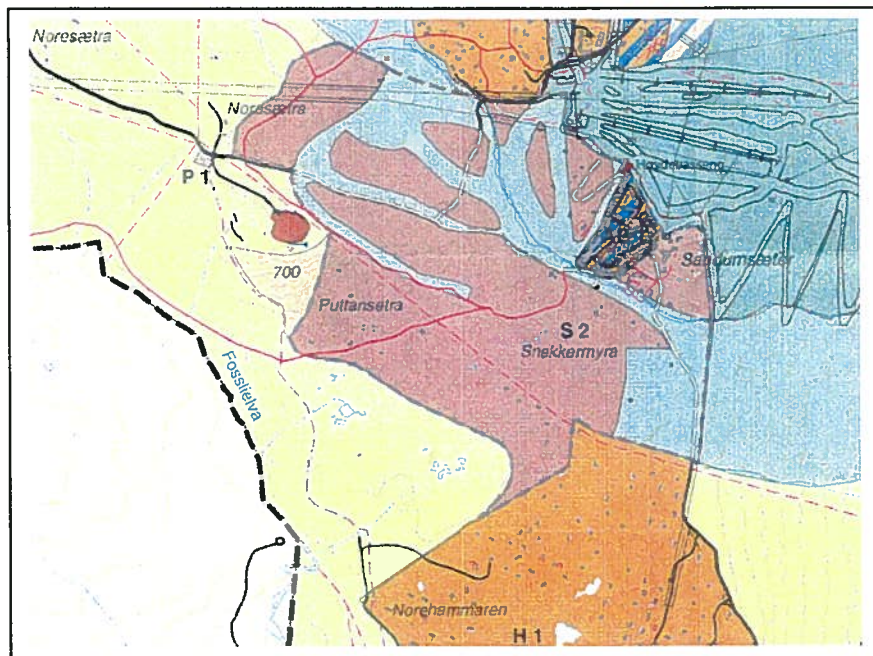
BELIGGENHET - KORT BESKRIVELSE AV OMRÅDET.

Planområdet er totalt på ca. 90da. og ligger i sin helhet på eiendom 208/1 og rett vest for Puttansetra.
Planområdet grenser i vest til den gamle seterveien til bl.a. Bøsetra. Den gamle seterveien er tatt inn i planområdet. På oversiden, - i nord, grenser planområdet inn til Pål Steirans reguleringsplan for et *helsetun* som nå er under utbygging.

Planområdet er ei relativt bratt li med granskog. I den øvre og vestre delen av området er det åpen furuskog og et større myrparti. Nede i planområdet er det et par markerte myrpartier. I området er det også 4-5 store steinblokker.

Det er ei eksisterende hytte innenfor planområdet. Og øst for området ligger 4-5 hytter pluss Puttansetra.

Terrenget er såpass bratt at det legger begrensninger på hvor mange tradisjonelle hytter det er mulig, - og ønskelig å plassere innenfor området.



OVERORDNEDE FØRINGER.

Området er i revidert **kommunedelplan for Norefjell** (2004) avsatt til område for fritidsbebyggelse (hytter). Området grenser inn til et større framtidig utbyggingsområde (S2 Snekkemyra) som er avsatt til "*områdesenter turistanlegg*".

I **masterplanen for Norefjell** er det foreslått at området S2 er et sentralt landsbyområde med service og overnatting (hotell og leilighetsanlegg). Den mest konsentrert bebyggelsen er lagt nær Sandumseter og nåværende hotell/appartementsbygg, mens i områdene opp mot Puttansetra er det vist en noe lavere tetthet (leiligheter/hytter).

Grunneier ønsker at området utbygges med hytter slik som kommuneplanen forutsetter, og at området utbygges med høy sanitærteknisk standard.

EKSTERNE FORHOLD. VEIER, SKILØYPER OG VANN/AVLØP,

Adkomsten til området er planlagt videreført fra eksisterende vei til *helsetunet* på nordsiden av planområdet. Denne veien går opp til dagens hovedvei mellom Norefjell og Sigdal.

Grunneier, som også eier arealene på østsiden av planområdet, ser for seg at adkomsten i framtiden eventuelt kan skje fra utbyggingsområdet på østsiden. Én av grunnene til dette er at veien gjennom det aktuelle planområdet pga terrenget uansett vil bli bratt. Dette området er ikke detaljplanlagt, men i kommunedelplanen avsatt til utbyggingsområde (S2).

I masterplanen er det foreslått at hovedveien mellom Norefjell og Sigdal skal legges om, ca. 100 - 150 lenger ned. På dette stedet vil den imidlertid komme på oversiden (nordsiden) av *helsetunet*, og følgelig ikke påvirke løsningen i dette planområdet.

Hoved-skiløypene som er inntegnet på kommuneplanen, ligger utenfor planområdet. På nedsiden går *Nedre Djupsjøløypa* og på oversiden går ei løype på nordsiden av *helsetunet*.

Den gamle seterveien er også visstnok noe brukt som skiløype, selv om den ikke er markert på kommunedelplanen. Denne vil trolig bli viktigere når dette området er bygd ut. Den er derfor tatt med i planområdet.

Det er planlagt at det skal etableres en **overordnede vann-og avløpsledninger** fram til Bøseter-området. Traséen for dette er ikke detaljplanlagt. Foreløpige planer går ut på at den skal følge Djupsjøveien. Men det er også en mulighet for at denne kan komme gjennom dette planområdet, eller eventuelt i nedkant kombinert med pumpe for å "få med" mest mulig av arealene til utbyggingsområder som er avsatt i kommunedelplanen. Grunneier for dette området er innstilt på å bidra til, og tilpasse løsningen slik at denne ledningen kan gjennomføres så raskt som mulig.

BESKRIVELSE AV PLANLØSNINGEN .

Planforslaget har tatt utgangspunkt i kommunedelplanen og er i det alt vesentlige i samsvar med denne. Avgrensingen er imidlertid justert litt i nordre del av hensyn til adkomst for å "nå fram" til eksisterende vei.

Adkomstveien, som er regulert til "*Felles adkomstvei*", har en reguleringsbredde på 8 m, og sideveiene 6 m. Øverst er veien lagt på utsiden av eksisterende trafo-kiosk og i kanten av myra. Videre går veien på skrå ned igjennom området. Det er tilstrebet å få til så gode stigningsforhold som mulig. En har hatt som mål en stigning 1:10, men noen steder vil det bli 1:9, (veiene er beregnet i Gemini prosjekteringsverktøy). Dette er én av årsakene til det i framtiden vurderes å gi området adkomst fra byggeområdet på østsiden. Planen viser en vei inn i dette området for å få bedre biladkomst til de eksisterende hyttene og til Puttansetra.

Hyttebebyggelsen er plassert der det terrengmessig er best egnet og krever minst terrenginngrep, og der det ikke er myrer. Hytteplasseringen er stukket ut i med én pel i terrenget og målt inn med GPS. Denne pelen er forutsatt skal ligge innenfor bygningens yttervegger. Noen steder er det mulig å forskyve det enda mer, men dette må da begrunnes spesielt i byggemeldingen.

Det er et mål at hyttene er så lave som mulig, og at de blir lagt slik i terrenget at de ikke dominerer. Flere steder kan med fordel bygningene deles opp og avtrappes etter terrenget for å unngå terrenginngrep eller høye grunnmurer. På noen tomter er terrenget slik at det kan etableres underetasje. Men det er da stilt krav i planbestemmelsene om at fasaden på underetasjen i så fall må ha tre- eller natursteinskleddning.

Det er krav om at tomtene ikke kan gjerdnes inn. Dette gjør at området vil framstå som "mer grønt" enn det inntrykket det grafiske bildet av reguleringsplankartet gir.

Parkering for eksisterende hytte er forusatt å skje på avsatt parkeringsplass ved stikkveien inn mot hytta. Videre adkomst kan skje via stikkveien og på sti i friluftsområdet de siste 40 m inn til hyttetomta.

Antall hyttetomter - Utleiehytter.

Det er 33 nye tomter og ei eksisterende hytte i området.

Ut fra at kommunens målsetning er flest mulig "varme senger" i området, vil grunneier "holde av" 10 av tomtene til utleiehytter. Grunneieren ønsker egentlig at disse av forskjellige grunner skal plasseres i området som ligger rett øst for planområdet. Men da det vil ta tid før det kan realiseres, er grunneier innstilt på å følge opp kommunens målsetning.

Bevaring av trær

Selv om det i dag står relativ tett skog i store deler av området er det viktig at det bare foretas en forsiktig tynning. Vegetasjonsmessig vil området uansett bli mye mer åpent som følge av opparbeidelse av veier og bebyggelse. Det er da viktig at det står igjen trær som både vil skape avskjerming mellom hyttene, og som vil bidra til at området blir tiltalende og at ikke bebyggelsen landskapsmessig blir for dominerende.

Friluftsområdet.

I området er det forutsatt at trærne bevares med unntak av tynning for å bedre framkommeligheten for skiløpere. Den gamle seterveien inngår i planområdet. Det er forutsatt at det kan gjøres forsiktige tekniske utbedringer av veien både for å bevare veien som et kulturminne, og for at veien er brukbar som tursti, skiløype og gammel setervei.

PROSESS

Planarbeidet ble varslet med brev dat. 01.09.94 til naboer og off. høringsinstanser, og med annonse i Bygdeposten og Drammens Tidende 10.09.04.

Som nevnt er terrenget såpass bratt og krevende at det er ikke likegyldig hvor hytter kan plasseres. Det er derfor jobbet mye ute i terrenget under planleggingen og satt ut peler med tomteplasseringer som er innmålt med GPS.

AREALOVERSIKT

Totalt areal innenfor planområdet: 89,9 da.

Byggeområder fritidsbebyggelse 41,7 da.

Friluftsområder : 37,4 da

Felles adkomstveier: 10,8 da

Til sammen viser planen 34 tomter innenfor planområdet.