

Vurdering av høringsuttalelser

Områdereguleringsplan for Krøderen, PlanID 3318 115

Krødsherad kommune

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 30.03.2025

Statsforvalteren fremmed innsigelse på følgende tema og områder:

- Manglende ivaretagelse av støyhensyn i Krøderen sentrum
- Utfylling i vassdrag og tiltak i strandsonen
- Nedbygging av to lokaliteter med viktig naturmangfold
- Nedbygging av karbonrike arealer - klimagassutslipp

I tillegg hadde Statsforvalteren faglige merknader og anbefalinger knyttet til blant annet manglende plankrav og tema knyttet til landbruk, vassdrag, skog og landskap.

30. april ble det gjennomført en befaring og dialogmøte med Statsforvalteren for å se og drøfte tiltakene i terrenget. Fokus var på Nordre Elgdalen (Næringsareal NÆ), naturtypevurdering i området for solcelleanlegg (EA) og tiltak i vassdrag (Glesnemoen turvei og opplevelsessti langs Krøderen). Tiltakene ble forklart og mulige løsninger ble drøftet. Sør-arkitekter presenterte forslag til turstien og bobilparkeringen ved bruk av ingeniør biologiske prinsipper. NAPOP presenterte sitt prosjekt og hvordan det er tenkt å bruke de ulike arealer på en effektivt og synergistisk måte. Det ble også presentert en ny naturkartlegging i område for solcelleanlegg (EA), gjennomført av uavhengig biolog fra Asplan Viak v/Rein Midteng.

Et endringsforslag med anmodning til å trekke innsigelsene ble sendt statsforvalteren 9. mai, se vedlegg 28 som også inkluderer presentasjon og dokumenter fra Sør, NAPOP og Asplan Viak. Endringer innebærer:

- Reduksjon av næringsarealet (NÆ) som viser et mindre inngrep i terrenget, utelater en viktig naturtype og viser mindre nedbygging av karbonrike arealer samtidig som næringsutvikling er fortsatt mulig.
- Arealet til energianlegg (EA) opprettholdes som opprinnelig foreslått og utvides til kombinert formål (EA/LNF) slik at område kan brukes til beite og kan tilbakeføres til landbruk ved avvikling av drift av solcelleparken. Et område med større naturverdier langs elva er utvidet og lagt inn som hensynsone. Naturtypen oppe på flata anses som mindre verdifullt.
- Bobilcampen ble trukket litt tilbake og redusert for å komme i møte Statsforvalteren sin innsigelse. Også grunneier på nabotomten var imot å bruke en del av sin eiendom. Alternativ 2 i planforslaget (forslag med mur og rekkverk, vedlegg 7 under 5.6.1.2 side 96 og vedlegg 18) ligger til grunn for utvikling av en mindre bobilparkerings.
- Rekkefølgebestemmelser for PA1, PA2 og PA/T har blitt justert og det stilles høyere krav til prosjekteringen og gjennomføring og anlegg av opplevelsessti:
 - o Detaljprosjektering skal godkjennes av Statsforvalteren og Krødsherad kommune.
 - o Turveg kan lages i kombinasjon med erosjonssikring. Erosjonssikringen skal utføres tråd med Sikringshåndboken (NVE 2023) og ingeniørbiologiske prinsipper.

- Kantvegetasjon skal i størst mulig grad bevares, eller reetableres der denne er fraværende.
- Midlertidig oppført mur av betongstein innenfor PA/T, PA2 og FTU erstattes eller forblendes med mur av naturstein som skal stables med naturlige hulrom for å legge til rette for akvatisk liv.
- På Glesnemoen (Lokallandet) er planforslaget endret ved at turtrasé er delt i to, der den ene er en universelt utformet turveg (#26) som strekker seg fra fylkesveg ned til strand og båtbyggge. Den andre (#4) er en enkel, terrengtilpasset tursti som strekker fra båtbyggge (SMS1) til Tyttebærodden (FL) og videre opp til fylkesvegen. Sistnevnte sti skal ikke være universelt utformet. Denne stien er trukket tilbake fra vannkant (min. 5 m). Bredder på tursti og turveg er nå presisert i bestemmelsene.

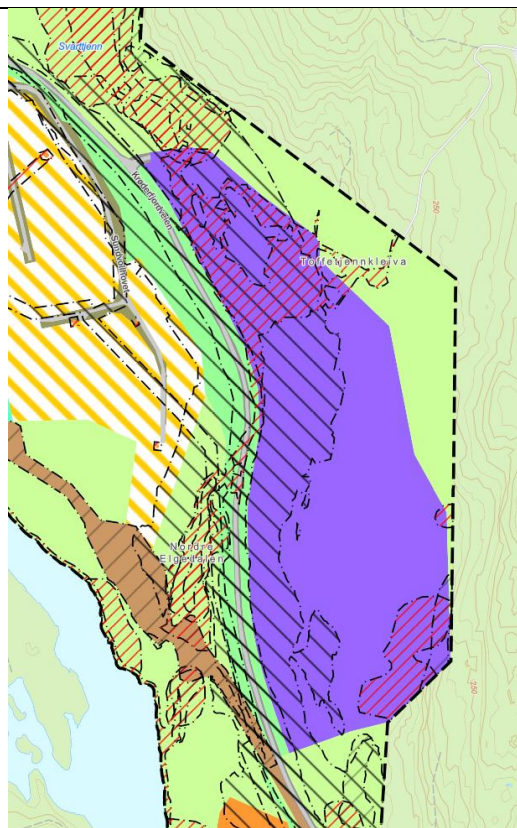
På Lokallandet skal oppført mur av betongstein innenfor SMS1 og VBAD1 også erstattes eller forblendes med mur av naturstein.

- Strukturen til støybestemmelsene har blitt endret og presisert og er i tråd med støyretningslinje T-1442/2021.

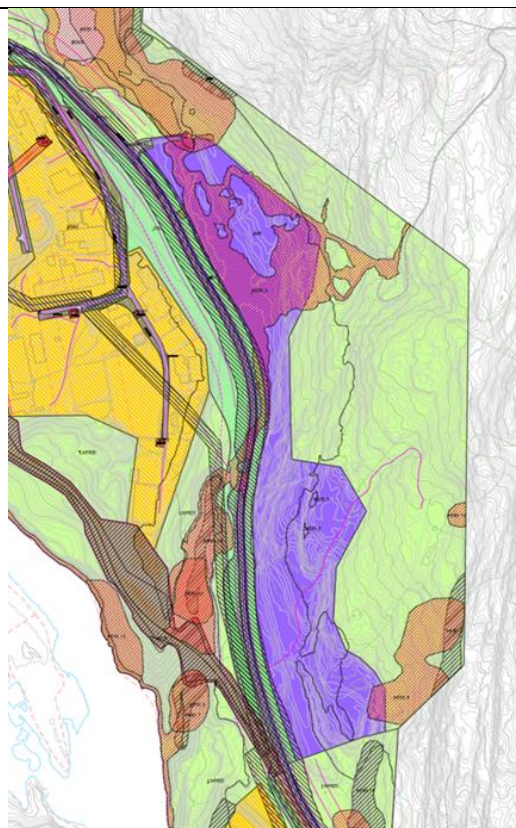
Bestemmelser knyttet til henholdsvis rød- og gul støysone er flyttet fra fellesbestemmelse for støy i §2.3.1 til bestemmelser for støyhensynssoner i § 4.1.1 og 4.1.2. Krav til støyutredning for detaljreguleringsplaner er flyttet til nytt §2.16.2 d) (Dokumentasjonskrav for detaljregulering).

Andre innspill knyttet til landbruk, vassdrag, skog og landskap har blitt gjennomgått og der det er mulig, svart ut med endringer i plankart eller bestemmelser, se nedenfor og vedlegg 8 og 9.

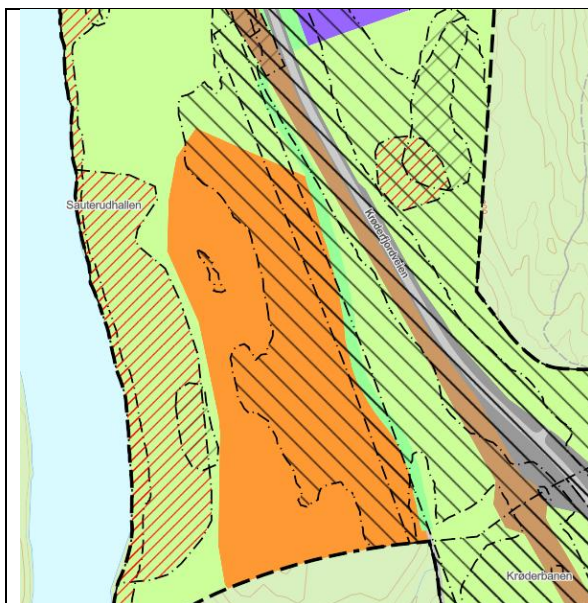
Illustrasjonen nedenfor viser endringer på plankart. Endringer i bestemmelsene er vist i vedlegg 6 og 9.



Høringsforslag januar 2025



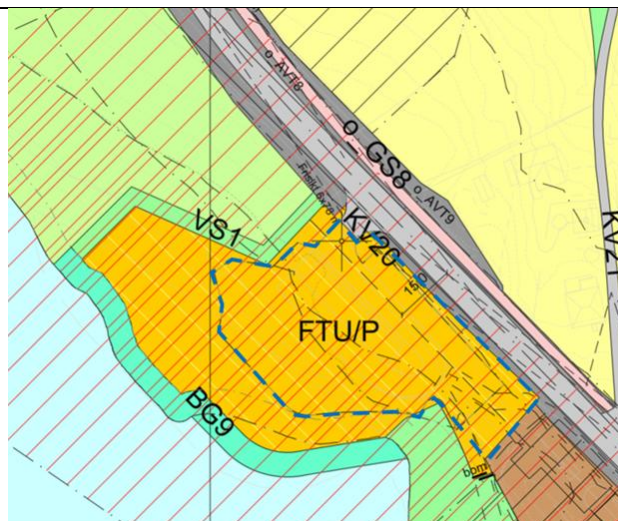
Endringsforslag med innskrenket næringsareal (fiolett).



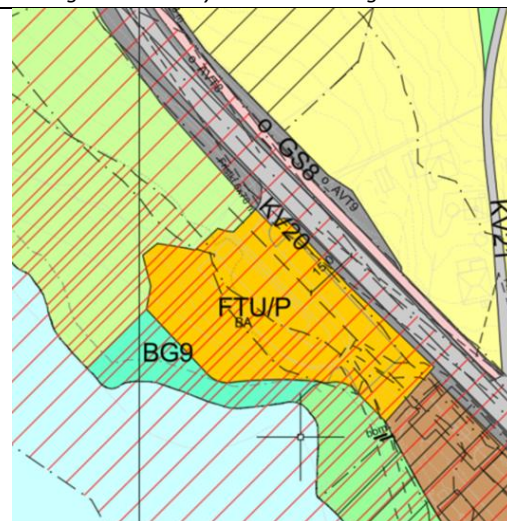
Høringsforslag januar 2025



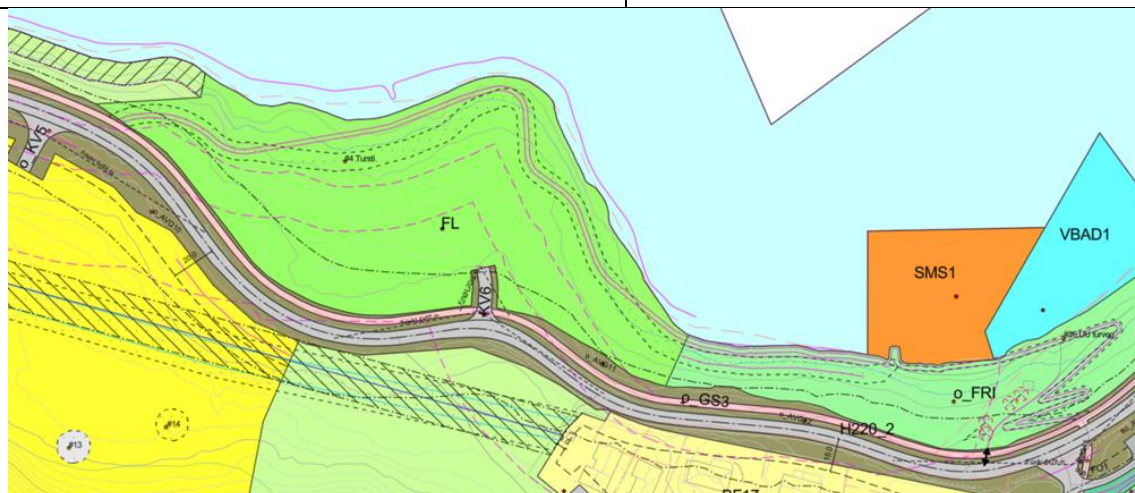
Endringsforslag med kombinert formål energianlegg og LNF og utvidet hensynsone natur langs elva.



Høringsforslag bobilparkering januar 2025



Endringsforslag bobilparkering, innskrenket og tilbaketrukket fra vannkanten.



Endringsforslag turveien Glesnemoen. Nytt bestemmelsesområde #4 viser hvor turveien kan legges, mer tilbaketrukket fra vannkanten og smalere (ikke universell utformet). Tidligere trase fra høringsforslaget er vist med dobbel rosa linje.

<i>Øvrige innspill</i>	<i>Endringer/Vurderinger</i>
Utleiehyttene ved PA/UTL: det anbefales at disse trekkes lenger vekk fra vassdraget for å skape størst mulig rom mellom utleiehyttene og strandsonen. Det er en viktig forutsetning at området skal være offentlig tilgjengelig.	Område med mulighet til utleiehytter ligger avsides på en platå/terrasse og er ikke i kontakt med område der turstien går forbi. Området er naturlig adskilt fra det øvrige parkområdet.
Anleggsarbeid (som kan muligens påvirke natur og miljø i området). Det må lages en miljørisikovurdering før anleggsarbeidet starter. På bakgrunn av miljørisikovurderingen må det utarbeides en handlingsplan som beskriver hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere forurensning til vannmiljøet, samt tiltak for å begrense negative effekter på naturmangfold.	Kommunen vurderer at det ikke er behov for ny bestemmelse – behovet er dekket av forurensningsloven. Miljørisikovurdering må avklares i forbindelse med byggesak (se §2.16.1 c plan for anleggsperioden, og bestemmelse om overvann).
Ikke alle bekker og tjern innenfor planområdet er vist på plankartet. Anbefaler at dette endres, slik at plankartet i større grad viser realitetene/faktisk arealbruk.	Det er ikke hensiktsmessig å legge bekkene inn i plankart som eget formål eller juridisk linje, ettersom de framkommer kun som enkle linjer i SOSI-grunnlaget. Bekker er nå lagt inn med blå linje i bakgrunnskart (pdf) som illustrasjon. Hensyn til bekkene ivaretas i bestemmelser knyttet til bestemmelsesområde om skiløype, eller andre hensynssoner som omfatter bekkene. I tillegg er generelt hensyn til bekkedrag ivaretatt i bestemmelser om vassdrag, overvann og flomveier.
En trasé for skiløype skal krysse en bekkedal ved Glesne, men vi kan ikke se at bekken er vist på plankartet. Vi anbefaler også at det fastsettes krav til at bekketryk skal skje ved en åpen bruløsning, som sørger for at bunnsubstratet under og rundt krysningen holdes intakt.	Det er ikke en bekk med års sikker nedbør (ravinedal innenfor b3). Bestemmelser er tatt ut. Utenfor B3 benyttes dagens skiløypestrase, og situasjonen endres derfor ikke her.
Det mangler Konkrete retningslinjer for H560_3 langs Krøderen og H560_4 langs Glesne bekkefelt	Dette er rettet opp, jfr bestemmelse 4.3.1
Planforslaget omfatter ca. 6,3 dekar fulldyrka jord med svært god jordkvalitet som er regulert til grønnstruktur/park PA1 og park/utleiehytter PA/UTL og som ikke er med i arealregnskapet.	Dette er arealer som allerede er omdisponert fra landbruk til parkareal i gjeldende arealplaner. Det blir feil å beregne inn arealet 2 ganger.
Tap av skog til byggeformål bør reduseres i planen. Mye av skogarealet har høy og middels bonitet. De største tapene av skog vil komme for boligformålet Glesnemoen B3 (4c) 71 dekar, næring/kombinert formål Sundvollhovet (6)100 dekar, og næring Nordre Elgedalen NÆ (7a) 255	Næringsareal (NÆ) ble betydelig redusert, se beskrivelse ovenfor, under behandling av innsigelsene og endringsforslaget

dekar skog samt til solcellepark EA1 (7b) 52 dekar skog.	Sammenlignet med gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan for sentrum) er areal avsetning til bolig- og sentrumsformål vesentlig redusert.
Solcellepark EA1 (7b) som foreslås på skogarealet (52 dekar) er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanen. Dersom solcellepark likevel opprettholdes i skog, bør kommunen vurdere kombinert formål med LNFR og bestemmelsene (blant annet 3.3.13) med frister og krav til tilbakeføring og istandsetting til skog med LNFR-formål.	Forslag er omtalt over. EA er endret til kombinert formål med LNF, se ovenfor under behandling av innsigelsene og endringsforslaget
Det er positivt at det er satt byggegrense på 20 meter mot dyrka jord i bestemmelsene § 2.14. Det anbefales imidlertid å øke avstanden til 30 meter og også ha med krav til vegetasjonssone.	Dette er drøftet og begrunnet og det ble enighet om dette i regionalt planforum møte november 2024. 20 meter byggegrense ble derfor oppretthold.
Når det gjelder byggegrense mot vassdrag (2.14), forstår statsforvalteren at bestemmelsen også skal gjelde «... nye driftsbygninger, landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruket.» Konsekvenser for landbruksforetak/LNFR-formål mener statsforvalter kunne kommet bedre frem av planen. Et slikt krav til landbrukstiltak bør kunne fravikes når det ikke finnes aktuelt alternativ plassering for tiltak som er nødvendig for vanlig landbruksdrift.	Bestemmelsen følger opp kommuneplanens arealdel §7, der dette er fastsatt. Planforslaget er litt strengt, men konsekvensene for landbruket vurderes ikke stor da det meste av LNF områdene langs fjorden er smale tårmer hvor det er lite sannsynlig at det vil settes opp driftsbygninger eller bygges søknadspliktige landbruksveier.
Bestemmelse 2.9 siste punkt, bør gjelde både dyrka og dyrkbart jordsmonn, det skal utarbeides en matjordplan, se veileder fra Vestfold fylkeskommune.	Bestemmelse 2.9 er ytterligere presisert: Dyrkbart jordsmonn er lagt til.
Hensynssonene H570 bevaring av kulturmiljø og H560 bevaring av naturmiljø vil være retningsgivende i LNFR-områder, og jordloven og skogbruksloven med forskrifter gjelder for landbruksdrift (jord-, skogbruk og landbruksbebyggelse i tråd med LNFR-formålet. Vi viser for øvrig til våre merknader for å sikre viktig naturmangfold og anbefalingen om å regulere dette med eget formål.	Vi opprettholder planforslag med LNF formål og hensynsoner for naturtyper, det er mer konsekvent med andre hensynsoner (hensyn natur langs vassdrag ol). Bestemmelsen i 4.3.2 er endret for hensynssoner knyttet til bevaring av registrerte naturtyper i skog, slik at det ikke oppstår motstrid mellom lover og forskrifter knyttet skogbruk og planbestemmelsene.

2. Buskerud fylkeskommune, 31.03.2025

Buskerud fylkeskommune fremmet teknisk innsigelse på to områder: samferdsel og (manglende) hensyn til automatisk fredete kulturminner (flere fangst og kullgroper). Øvrige innspill på andre tema og områder ble gjennomgått og vurdert, se nedenfor og vedlegg 6 og 9.

2.1 Samferdsel (teknisk innsigelse)

Ved *omlegging av fylkesvei 2894* må det sikres at eksisterende fylkesvei ikke blir bygd ned før ny trasé er ferdigstilt. Det er viktig at bruken av, og fylkesveiens funksjon ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at tiltaket ikke hindrer fremkommelighet og trafikkavvikling på offentlig veinett. Dette var uteglemt i rekkefølgebestemmelsene og rettet opp i endringsforslaget, se vedlegg 29.

Byggegrense langs fylkesvei 2894 langs Glesnemoen er vist på plankart. I det opprinnelige planforslaget er byggegrensen tegnet inn varierende fra bruene over Krøderfjorden frem til Glesne, spesielt ved felt BF25 og BF28. I planforslaget var det ved eiendommene gnr 176/28 og 176/7 lagt inn byggegrense på henholdsvis 6,5 og 7 meter fra senterlinje vei. Fylkeskommunen krever at byggegrensen skal være lik langs hele strekningen, med en byggegrense på minst 15 meter fra senterlinje vei. Dette betyr at byggegrense mot fylkesvei vil gå tvers gjennom to hus som ligger i et vernet kulturmiljø. Kommunen har hatt et dialogmøte med samferdselsavdelingen i fylkeskommunen hvor kommune argumenterte for at kulturmiljøet og byggegrenser mot vann også bør hensyntas.

I endringsforslaget har kommune kommet fylkeskommunen i møte med byggegrenser, samtidig som det er lagt inn en sikkerhet for beboere på de aktuelle eiendommene, slik at prosedyre ved f.eks. husbrann blir fulgt opp og at huset burde kunne settes opp igjen samme sted.

Samferdselsavdelingen ønsker som vei-eier å kunne uttale seg i slike tilfeller.

I endringsforslaget har kommunen imøtekommet de tekniske innsigelser og justert plankartet og bestemmelsene, se vedlegg 29.

2.2 Hensyn til automatisk fredete kulturminner (teknisk innsigelse):

Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at kulturminnelokalitetene (ID 314645, ID 322531, ID 322532, ID 322533, ID 322536 og ID 51950) som er merket i høringsforslaget som bestemmelsesområder #9-13 og #15, og ligger i areal satt av til område B3, område LNFR 13 og 26, område BAN6 og VS4 i plankartet, vil være i konflikt med planlagte tiltak.

Fylkeskommunen fremmet derfor innsigelse på bakgrunn av at planforslaget kommer i konflikt med hensynet til arkeologiske kulturminner, jf. Plan- og bygningslovens § 5-4 og Kulturminnelovens § 8, fjerde ledd, og i henhold til Reglement for delegering og tildeling av innstillingsrett fra Buskerud fylkesting, punkt 11 Delegering etter særlovgivningen.

Fylkeskommunens skrev i sitt høringsinnspill at innsigelsene automatisk vil bortfalle dersom kravet om rettelse av bestemmelsesområdene og deres arealomfang blir hensyntatt og følgende tekst vedtas innarbeidet i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

«Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, et fangstanlegg (ID 51950), fire enkeltliggende kullgroper (ID 322531, ID 322532, ID 322533 og ID 322536) som er markert som bestemmelsesområde nr. #10-13 og #15 i plankartet. Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske

granskingen kan fastsettes. Den berørte kokegropen, ID 314645, som er markert som bestemmelsesområde #9 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.»

Videre er det en forutsetning at det skal foretas en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene, før tiltak etter planen realiseres.

Kommunen oppfatter denne innsigelsen som problematisk. Konsekvensen av denne innsigelsen vil være at det ikke kan gjennomføres noen tiltak innenfor planområdet før nevnte kulturminner er gravd ut. Det vil f.eks. si at tiltak i Krøderens hjerte eller Rikhaugen ikke kan gjennomføres før alle de automatiske fredete kulturminner nevnt ovenfor er gravd ut, til tross for at de ligger i en helt annen del av planområde (Slettemoen og Glesnemoen). Kostnader til utgraving belastes kommunen (> 723 000kr).

Kommunen har ovenfor Buskerud fylkeskommune kommentert urimeligheten av denne tekniske innsigelse. «Fylkeskommunens forslag om å knytte krav om utgraving til tiltak innenfor hele det store planområdet for Områdeplan for Krøderen vurderes ikke som logisk, forholdsmessig eller saklig begrunnet, og vi stiller spørsmål om fylkeskommunen har hjemmel til å gjøre dette i denne sammenheng».

Kommunen har kommet med et endringsforslag som kommer fylkeskommunen noe i møte ved å utvide planområdet noe ved Slettemoen, slik at feilregistrert fangstgrop blir fanget opp av plan, og slik at det sikres en buffer (bestemmelsesområde) rundt de to fangstgropene hvor det ikke kan skje tiltak/inngrep før det er gjennomført utgraving av fangstgropene.

Det er også lagt inn rekkefølgebestemmelsene for kullgropene som ligger på Glesnemoen. De 4 groper skal graves ut samlet og samtidig før B3 kan utvikles. Se vedlegg 29.

<i>Andre innspill</i>	<i>Endringer/Vurderinger</i>
Buskerud fylkeskommune mener at kommune burde stille krav til detaljregulering for sentrum av Krøderen, mer medvirkning, mer tilrettelegging for eldre og frigjøre grå areal (parkering) til andre funksjoner og flere møteplasser for både unge og eldre. Det anbefales å sikre trær og andre blå/grønne strukturer i sentrumsområdet for å øke attraktiviteten til området. Fylkeskommunen mener at plankarter er grovmasket og mangler en slik detaljering med grøntområder. De savner 3D-tegninger og snitt/perspektivtegninger for å kunne vurdere hvordan planforslaget vil påvirke landskapshensyn, bokvalitet og kvalitet på ute- og lekeareal samt andre møteplasser. Dette ville også sol-/skygge-analyser bidratt til å vise. Dette er spesielt viktig for de områdene som er unntatt krav om detaljregulering	Kommunen har vurdert at krav om detaljregulering ikke er hensiktsmessig i denne fasen: På en stor del av sentrum er hensynsone kulturmiljø avgjørende for å ivareta kvalitet ved byggesøknad i området (bebyggelsestypologi og fasadeutforming mm) Aldersvennlighet og parkering har blitt utredet og vurdert. Det legges til rette for G/S, snarveier, gangakser og grøntareal i Krøderens hjerte og park langs Krøderen og Krøderbanen. Det er noen få tomter igjen som kan bygges ut, utvides eller gjøres om. Hovedstrukturen ligger fast. Dette kan løses og vurderes i byggesak. Planen stiller krav til utomhusplan med mulighet til å stille krav til 3D-tegninger, jfr bestemmelse 2.16 om dokumentasjonskrav. Som fylkeskommunen er kjent med har det vært gjennomført en stor medvirkningsprosess. Krøderen er et bilbasert tettsted på landet. Tilbudet av offentlig transport er såpass lite at

	man kan ikke forvente av beboerne ikke bruker bil. Men innenfor tettstedet er det lagt til rette for bedre kobling av områder for myke trafikanter. Blå grønne strukturer er sikret jf bestemmelse 4.3.1 bevaring naturmiljø, 2.9 og 2.10.1 om håndtering av overvann. Plankartene er ikke grovmasket, planen gjelder en områderegulering med delområder som er detaljert og illustrert med situasjonsplaner. Kommunen har begrenset med ressurser for å detaljere og utrede mer, og det er heller ikke hensiktsmessig når det gjelder tiltak lengre fram i tid. Krøderen ligger veldig bra til i forhold til sol. Gjennom bestemmelsene og byggesak kan det kreves sol/skygge analyser og at grøntområder m.m. er sikret. Sol og skyggeanalyser ble gjort for Krøderen syd og Vengardslia nord, se planbeskrivelsen kapittel 5.4.5.1 og 5.4.5.3. Møteplasser har vært tema hele veien. Det har blitt tilrettelagt for møteplasser både i Krøderens hjerte, torg ved Coop, og koblingen med fjordparken, se landskapsplan med tiltaksplan, vedlegg 15 og 17. For vedlikehold av grøntområder og møteplasser er kommunen avhengig av samarbeid med lokale aktører, velforeningen m.fl. Det kommunen kan legge til rette for og forvalte er begrenset. Planen er derfor robust, men åpner opp for flere tiltak i byggesak, se bestemmelsene.
Manglende symboler og piler på plankart	Dette er rettet opp på plankartet
I kapittel 5.13.2 i planbeskrivelsen: ny gang- og sykkelvei langs fv. 2894 (o_GS3). Det kommer ikke frem av planbeskrivelsen eller bestemmelsene at gang- og sykkelveien skal detaljreguleres.	Ny G/S-vegen langs fv. 2894 er regulert inn i plan i tråd med tidligere prosjektering slik at nødvendige areal er avsatt. Det er derfor ikke vurdert at ny detaljreguleringsplan for denne er nødvendig. G/S-vegen er derfor heller ikke i listen over områder det stilles krav om detaljreguleringsplan til i bestemmelse §2.1. Rekkefølgebestemmelse §6.3.1 er presisert slik at det eksplisitt går fram at det må utarbeides byggeplan og gjennomføringsavtale for G/S-vegen som skal godkjennes av fylkeskommunen, før igangsetting. I planbeskrivelsens 5.13.2 er G/S-vegen beskrevet. Det henvises her til at endringer kan gjøres i byggefase, ikke til detaljreguleringsplan.

Gangvei (GG2 I plankartet) fra fv. 280 og ned til jernbanesporene, ved Krøderen elektro. Fylkeskommunen har fått inntrykk av at myke trafikanter skal kunne gå ned over sporene til fjordparken.	Ikke endret. Myke trafikanter kan ikke gå ned her grunnet for stor høydeforskjell og hindringer. Det er lettere å gå Krøra veien. 
Omlegging av fylkesvei 2894 - Det er forbud om bygging av ny jernbaneovergang i henhold til §25 i jernbaneforskriften. Det må søkes om tillatelse fra Statens Jernbanetilsyn for tillatelse til etablering av ny overgang. Fravik fra veinormalene er søknadspliktig. Før tiltak kan skje på og langs eksisterende fylkesvei, må ny vei være ferdigstilt, og en søknad om nedklassifisering være godkjent.	Buskerud Museet som drifter Krøderbanen skriver i sin uttalelse: «Det finnes ikke noe som heter jernbaneforskriften, men forbudet mot etablering av nye planoverganger står nevnt i jernbaneinfrastrukturforskriften, museumsbaneforskriften og sidesporforskriften. I Bane Nors veileder «Nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter plan- og bygningsloven» står det følgende i punkt 3.2, Sikkerhet og planoverganger: <i>Sikring og nedleggelse av planoverganger, samt etablering av planskilte løsninger, er derfor et av de viktigste satsningsområdene for økt sikkerhet på jernbanen. Det er i henhold til jernbaneinfrastrukturforskriften § 3-6 ikke tillatt å etablere nye planoverganger. Tilsvarende regler finnes i museumsbaneforskriften § 25 og i sidesporforskriften § 25. En forutsetning for at Bane NOR kan akseptere en arealplan som innebærer økt eller endret bruk av en planovergang, er at sikkerhetsnivået knyttet til jernbanetrafikken opprettholdes eller bedres.</i> I forslaget til ny reguleringsplan er det ikke foreslått å opprette en ny planovergang, derimot er det foreslått å fjerne trafikken fra den mest trafikkfarlige planovergangen inne på Krøderen stasjon, og føre denne trafikken over den eksisterende planovergangen Krøra på den kommunale veien opp til FV 280 ved Coop. Krøra planovergang har fra før av veisikringsanlegg uten bommer, og vil få montert bommer i forbindelse med omleggingen av fylkesveien. Veiomleggingen innebærer at den eksisterende planovergangen flyttes ca ti meter nordover, men det er ikke å regne som en ny planovergang».
Annen veigrunn (AVG) skal ha en bredde på minimum tre meter fra veikant utenfor sentrumsområdet.	Endret på plankart.
Buskerud fylkeskommune gjør oppmerksom på at de ikke har investeringsmidler til infrastrukturtiltak som følge av kommunale planer. Fylkeskommunens investeringer bestemmes gjennom vedtatt handlingsprogram. I	Tatt til etterretning.

den grad reguleringsplanen legger opp til arealbruk som vil kreve utvikling/utbedring av infrastruktur-/samferdselstiltak må kommunen sørge for at infrastrukturtiltakene blir sikret og gjennomført gjennom rekkefølgebestemmelser i arealplaner, utbyggingsavtaler, eller gjennom egen/annen finansiering.	
Friluftsliv: Buskerud fylkeskommune anerkjenner konsekvensutredningen friluftsliv/folkehelse og landbruk som er gjort i forbindelse med områdeplan for Krøderen. Ikke enig med konklusjonen om BK1 (Krøderen syd) i KU.	Kommunen sammen med Sør-arkitekter har gjort en helhetlig vurdering. BK1 (Krøderen syd) er viktig for fortetting og aldersvennlig tettstedsutvikling. Dette er det eneste område hvor det kan bygges bolig og legge til rette for universell utformet kobling med sentrumsområde og Krøderens hjerte. Sammenlignet med andre friluftsområder er dette område mindre brukt og attraktivt. Det er andre områder som er mer brukt. Planforslaget legger til rette for kompensierende tiltak: Skiløype blir kompensert ett annet sted, det legges til rette for grønnstruktur (omregulering av LNF), Krøderens hjerte får bestå og utvikles videre, tilrettelegging av flere møteplasser og rekreasjonsområder i sentrum (parken ved Krøderbanen, turstier m.m.) Kommunen gjør oppmerksom på at friluftslivskartleggingen (datagrunnlaget fylkeskommunen bruker) er mangelfull og ikke representerer aktuell bruk av området. Gjennom planprosessen har det vært dialog med idrettslaget og turgrupper for å kartlegge og vurdere dagens brukte turstier og skiløyper. Turstier og viktige rekreasjonsområder ble kartlagt og gjennomgått.
Vannmiljø: diverse merknader lignede statsforvalteren sine	Se omtale, dialog og endringsforslag til Statsforvalteren ovenfor og vedlegg 28.
Delområdene Nordre Elgedalen (NATM07) og Sauterhallen (NATM09) krysses begge av trekkruiter registrert i Artskart. Det anmodes å konsultere lokal viltkompetanse og vurdere hvorvidt det må avsettes grønt korridorer i de berørte delområdene, eller om registrerte trekkruiter sør for planområdet anses tilstrekkelig for å sikre elgens tilgang til krysningspunkter over Snarumselva.	Lokal viltkompetanse ble kontaktet ifm. utarbeidelse av rapport om naturmangfold (se vedlegg). Trekkrutene er ivaretatt gjennom ulike hensynsoner (bla bevaring naturmiljø og flom/vassdrag) som ligger i samme område.
Anleggsarbeid (som muligens kan påvirke natur og miljø i området), det må lages en miljørisikovurdering før anleggsarbeidet starter. På bakgrunn av miljørisikovurderingen må det utarbeides en handlingsplan som beskriver hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere	Kommunen vurderer at det ikke er behov for ny bestemmelse – behovet er dekket av forurensningsloven. Miljørisikovurdering må avklares i forbindelse med byggesak (se §2.16.1 c

forurensning til vannmiljøet, samt tiltak for å begrense negative effekter på naturmangfold.	plan for anleggsperioden, og bestemmelse om overvann).
--	--

3. NVE, 31.03.2025

NVE har kommentarer til planforslaget på følgende tema og områder:

- Sikkerhet mot flom
- Sikkerhet mot kvikkleire
- Sikkerhet mot skred i bratt terreng
- Vassdragshensyn og forhold til vernet vassdrag

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

3.1 Sikkerhet mot flom

Erosjonssikring langs Krøderen er spesifikt vurdert i geoteknisk rapport til å ikke forverre stabiliteten. Slike tiltak forhindrer at jord vaskes bort og gjenoppretter det opprinnelige terrenget, samt reduserer infiltrasjon i løs masse i skråningen.

Aktsomhetsområder for flom langs store deler av Krøderen, samt flere mindre vassdrag innenfor planen er fulgt opp med hensynssone for flom med bestemmelser, samt bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse og for eksempel bobilparkering, etableres trygt. Terreng for bobilparkering/parkering FTU/P tillates etablert med oppfylling til maks flomsikker kote + 137,0 m.o.h.

3.2 Sikkerhet mot kvikkleire

Grunnundersøkelsene og de geotekniske vurderingene som ble gjort av Sweco viser at de fleste delområder er vurdert til å ivareta tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.

For delområde 3 (Sagparken og videre langs Krøderfjorden opp til bobilparkeringen) er det gjort ytterligere utredninger og rapporten har avgrenset to faresoner. Innenfor delområde 3 er det behov for detaljprosjektering for å ikke forverre stabiliteten, som gjelder tiltak som flerbukshus i parksonen mm. NVE gir et sterkt faglig råd om å skjerpe bestemmelsene til å knytte krav til sikkerhet mot kvikkleire og med krav om at avbøtende tiltak skal prosjekteres i tråd med anbefalingene i den geotekniske vurderingen. Dette er nå lagt inn i bestemmelse 4.5.1 a.

Erosjonssikring langs Krøderen forhindrer at jord vaskes bort og gjenoppretter det opprinnelige terrenget, samt reduserer infiltrasjon i løsmasseskråningen. Dermed kan stabiliteten i terrenget opprettholdes.

NVE forutsetter at det for geoteknisk notat (rapport nummer 10210000-RIG-N02-Rev04) blir gjennomført uavhengig kvalitetskontroll. Det er nå knyttet rekkefølgebestemmelse til dette.

3.3 Sikkerhet mot skred i bratt terreng

De fleste aktsomhetsområder mot skred i bratt terreng har fått en egen hensynssone. I Nordre og søndre Elgdalen har det blitt utelatt noen områder som bør tas med. NVE gir et faglig råd om å innarbeide hensynssoner også for disse områdene, og oppdatere bestemmelse § 4.1.5 b) slik at den gjelder for skred i bratt terreng.

NVE minner om at reell fare innenfor aktsomhetsområder må være utredet på siste plannivå. Det er ikke anledning til å skyve utredning av skredfare til byggesak. NVE har et sterkt faglig råd om at bestemmelse § 4.1.5 b) første ledd får et tillegg om at avklaringen av sikker byggegrunn må skje på siste plannivå.

3.4 Vassdragshensyn og forhold til vernet vassdrag

Innenfor planområdet er det nedslagsfelt til det vernede vassdraget Holleia. Kommunen skriver at planen ikke kommer i konflikt med vernegrnlaget for vernet vassdrag. Nedbørsfeltet omfatter østre randsone av planen, herunder planlagt utbygging av næringsområde som er videreført fra området merket B52 i kommuneplanens arealdel.

Det er satt et videre krav om detaljregulering for dette området. NVE vurderer at det må gjøres en utredning av området (NÆ) med hensyn til påvirkning av det direkte berørte, vernede vassdrag ved detaljregulering. NVE vurderer om tiltak kan medføre skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdrag og grunnvann på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressurslovens §§ 8 og 45. På dette plannivået, foreligger det ikke tilstrekkelig informasjon til å avgjøre om det er nødvendig med en konsesjonsbehandling etter vannressursloven.

NVE vil kunne ha innsigelse til senere reguleringsplaner dersom virkningene av tiltaket/tiltakene vil ha nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i og i tilknytning til vassdrag, jf. vrl. §§ 8 og 45. NVE oppfordrer derfor kommunen til å ta stilling til dette i denne, overordnede planen, og eventuelt reviderer planen i tråd med dette dersom det blir behov for en ny høring. Se nedenfor under vurderinger.

NVE begrunner i sin uttalelse behov for ytterlige utredning og henviser til:

- Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag og henviser til NVEs nettside for verneplan for Holleia for videre informasjon.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (SPR), kap. 4.3 punkt e
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Vannressursl §45: Grunnvannsuttak over 100 kubikkmeter per døgn skal meldes til vassdragsmyndigheten, som skal vurdere om uttaket krever konsesjon etter første ledd. Det samme gjelder hvor flere grunnvannsuttak som naturlig må sees under ett, overstiger 100 kubikkmeter per døgn.

3.5 Anlegg for energiproduksjon

Planen åpner for noen næringsområder som vil kunne kreve kraftforsyning. Det er derfor viktig at kommunen/industriaktøren tar kontakt med det lokale nettselskapet for å avklare kraftforsyningen i området.

NVE minner om at selve nettilknytningen av et industriområde og eventuelt utbedringer av strømmettet som følge av tilknytningen, er konsesjonspliktig og behandles av NVE. For solkraftanlegg henviser til en samleside for informasjon tilknyttet solkraft. Det foreslåtte anlegget er i planbeskrivelsen 5.12.4 beskrevet å tillate produksjon opp til 5 MW, som vil være under gjeldende effektgrense for konsesjon.

3.6 Vurderinger

Erosjonssikring

Det er positivt at NVE mener at hensyn til flom er ivaretatt i planen og at f.eks. erosjonssikring i fjordparken og bobilparkeringsen kan tillates etablert med oppfylling til maks flomsikker kote + 137,0.

Holleia verna vassdrag

Etter at næringsområde NÆ nå er sterkt redusert sammenlignet med arealet som var på høring, berøres området for verna vassdrag bare helt i ytterkanten. Interesser knyttet til friluftsliv er ivaretatt ved å sikre trase for skiløype opp Kleiva. Områder som er spesielt viktige med hensyn til naturmangfold berøres ikke etter at området er redusert. Eventuelle øvrige hensyn må vurderes nærmere i forbindelse med detaljregulering av næringsområdet. I tillegg vil NAPOP basere sin virksomhet på vanninntak fra elva, ikke grunnvann.

Bestemmelser og plankart har blitt endret etter NVE sine anbefalinger, se også vedlegg 8 og 9.

- Hensynsoner for jord og flomskred ved Nordre Elgedalen er tilført på plankartet
- Det er tilført en bestemmelse (6.2.2) om uavhengig kontroll av geoteknisk notat.

Nasjonale forventinger tas til orientering.

4. Mattilsynet, 08.04.2025

Mattilsynet innleder med å definere deres rolle og ansvarsområde. Det foreslås konkrete justeringer og forslag til bestemmelser som i større grad vil ivareta og sikre drikkevann, herunder kapasitet på ledningsnett og vannkvalitet for nye og allerede tilknyttede abonnementer samt nedslagsfelt for drikkevannskilder. Det understrekes at det er ønskelig at ny bebyggelse, inkludert fritidsboliger, tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Videre foreslås det å etablere hensynssone som sikrer kommunalt (og privat) VA-nett. Avslutningsvis omtales plantehelse, dyrehelse/velferd og fiskehelse/velferd, og det foreslås justeringer/nye bestemmelser som i enda større grad skal ivareta det biologiske mangfoldet.

<i>Innspill</i>	<i>Endringer/Vurderinger</i>
Bestemmelse 2.8: ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Vi forutsetter at dette også gjelder fritidsboliger. Mattilsynet støtter denne bestemmelsen.	Gjelder for all ny bebyggelse også fritidsboliger.
I 2.8 er det oppgitt at all ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Vi forstår 6.3.2 som tilknytning til privat avløpsløsning, noe som ikke er tillatt i henhold til 2.8. Vi forutsetter at det under 6.3.2 også legges inn bestemmelser som sikrer at vannverk og ledningsnett har kapasitet til å forsyne tiltak/planområde med drikkevann uten at det medfører dårligere leveringssikkerhet og/eller vannkvalitet for allerede tilknyttede abonnenter.	Bestemmelse 6.3.2 er rettet opp ved å legge inn ordet "drikkevann" i tillegg til brannslukke vann.

Mattilsynet forutsetter at det også etableres hensynssoner som sikrer eventuelt privat VA nett med unntak av stikkledninger	Det er ikke hensiktsmessig for lesbarhet i kart å tegne inn alle private anlegg. Avstand til VA-ledninger er sikret i felles bestemmelse om byggegrense (2.14).
Plantehelse: Det er under 2.9 i områdereguleringsplan for Krøderen lagt inn bestemmelser som skal hindre spredning av fremmede arter. Vi forventer at det her også tas med bestemmelser som hindrer spredning av planteskadegjørere. Spesielt viktig er det ved flytting av matjord. Vi viser til Mattilsynets veiledning «Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord»: https://www.mattilsynet.no/planter-og-dyrking/produksjon-og-omsetning/floghavre/risiko-for-spredning-av-planteskadegjorere-og-floghavre-i-forbindelse-med-anleggsarbeid	Tas til etterretning. Planen legger til rette for dette. Har brukt ordet “skadelige” i bestemmelse 2.9. Dette skal være tilstrekkelig.
Under bestemmelse 4.1.2 forutsetter Mattilsynet følgende endring: Under h. «Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene» endres til «Det er ikke lov med ny bebyggelse eller veier, med unntak av det som er nødvendig for drift av landbrukseiendom»	4.1.2 er kopiert direkte fra Slettemoen planen - bør ikke endres
Mattilsynet forutsetter at det også legges inn bestemmelser som sikrer at det ikke etableres vandringshinder osv. når disse skal krysses med vei m.m.. Krøderen har blant annet en stamme av storørret som er avhengig av tilgang til gode gyteelver og bekker.	Det ble lagt inn bestemmelse under 2.9 som sikrer at det ikke etableres vandringshinder

5. Statens vegvesen, 31.03.2025

Statens vegvesen innleder med å definere deres rolle og ansvarsområde, og fastsetter at planforslaget ikke berører riksveg. Videre understrekes viktigheten av trafikksikre løsninger for myke trafikanter, og da særlig for barn og unge. Trafikksikkerheten skal være en sentral faktor, i tråd med dagens og antatte framtidige trafikkprognoser. Det understrekes at det er viktig at planen ikke legger begrensninger på mulige framtidige tiltak for å sikre trafikksikkerheten i tråd med utvikling i området. Videre ønskes det at planen skal legge til rette for gode kollektivløsninger i form av trygg adkomst til holdeplass, universell utforming og framkommelighet for buss og andre trafikanter. Som en del av dette anbefaler de en vurdering av hvordan dagens og framtidig kollektivtilbud kan styrkes. Avslutningsvis påpekes det at planen bør være i tråd med regionale og nasjonale føringer.

<i>Innspill</i>	<i>Endringer/Vurderinger</i>
For avkjøringen til Krøderen syd/p-areal for skole (adkomst B), hvor trafikkmengden ligger i grenseland for krav til venstresvingefelt, støtter vi at areal avsettes for en framtidig etablering. Dette bør sikres i planen for å unngå senere omreguleringer. Vi anbefaler også en periodisk revurdering av trafikkgrunnlaget, særlig med tanke på skoletrafikk og økt utbygging	Dette er sikret i planen. Utbyggingsmønster som det legges opp til, med konsentrert bebyggelse i sentrum, legger til rette for utvikling av kollektivtilbudet.
Dagens og framtidig kollektivtransport kan styrkes	En vurdering av hvordan dagens og framtidige kollektivtilbud kan styrkes bør tas på kommuneplannivå

6. Drammensregionens brannvesen IKS, 24.04.2025

Drammensregionens brannvesen IKS understreker viktigheten av at utbygging/utvikling av nye områder vil kreve at det tas tilstrekkelig hensyn til brannsikkerhet, herunder at det må innhentes informasjon fra brannvesenet om behov for slokkevann, samt dimensjoneringskriterier for atkomstveg og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. Videre opplyses det om at kommunen må sørge for tilstrekkelig vannforsyning fram til tomtegrense i tettbygd strøk for å dekke brannvesenets behov for slokkevann/sprinkleranlegg. Det bes også om at det vurderes buffersone mellom boligbygg og eksisterende vegetasjon som tiltak for å redusere risikoen for skogbrann.

Vurderinger:

Bruk av tankbil til slokking og ev. andre tiltak ivaretas av brannkonsept i prosjekteringsfasen. Ellers tas anbefalinger til etterretning og henvises til bestemmelse 6.3.2.

7. Bane NOR, 13.02.2025

Bane NOR opplyser at de ikke er forvaltningsmyndighet for Krøderbanen, og har derfor ingen merknader til planforslaget.

Vurderinger:

Uttalelsen tas til etterretning.

8. Buskerudmuseene, Krøderbanen, 31.03.2025

Stiftelsen Buskerudmuseene innleder med at de er godt fornøyde med involvering og dialog i planprosessen. De formidler at de er opptatt av trygg ferdsel i og rundt Krøderbanens spor og i området ved Krøderen stasjon. Utvikling av industri-/boligområder kan føre til endring av dagens ferdselsmønster, og det ønskes at det tilrettelegges for trygg ferdsel og naturlige veier/snarveier rundt/gjennom utviklingsområder for å unngå uheldig sporkryssing. Videre er de opptatt av at den visuelle karakteren blir beholdt langs sporet og sikker håndtering av overvann i områder rundt sporet. Det understrekes at omlegging av fylkesveien anses som positivt, særlig med tanke på forbedring av sikkerheten rundt kryssing av spor. De er også svært positive til å utvikle parkområde rundt Krøderen stasjon, som følge av vegomlegging. Det opplyses også om aktuelle forskrifter som gjør seg gjeldende ved tiltak nær jernbane.

Vurderinger:

Innspill	Endringer/Vurderinger
På Sundvollhovet er det foreslått utvidelse av industriområdet, slik at det blir mange blindveier som stopper i området ovenfor banen. Krøderbanen er bekymret for at det kan føre til mer fot-trafikk i sporet, men hvis kommunen tegner inn en enkel tursti som omkranser området vil vi slippe at folk går på banen for å slippe å gå den lange veien rundt.	Blindveiene det vises til er trukket lenger tilbake etter justering. Dette er først og fremst gjort for å gi mer fleksibilitet mht. utvikling av områdene. Det vurderes ikke å være sannsynlige at vegene skal føre til merkbart flere kryssinger av jernbanesporet.
Ved Elgdalen er det planlagt solcelleanlegg langs den gamle riksveien. Vi lurer på om stripen mellom der og jernbanen blir merket grøntområde slik at det visuelle landskapet rundt banen bevarer?	Det er lagt inn vegetasjonsskjerm (VS6) mellom bane og solkraftanlegg i plankartet, med tilhørende bestemmelse om skjøtsel/bevaring av eksisterende vegetasjon.
Ved en endring av dreneringen ned til Elgdalen vil vi få økt vannmengde der, stikkrenna i det området tåler ikke særlig mye mer enn det vannet som går der nå i dag. Vårt innspill er at utløpet fra vannet øverst begrenses ned mot Elgdalen, og at det heller renner litt mer vann ut det andre utløpet ned til stasjonstomta. Der har vi mer å gå på, og et langt mindre skadepotensiale. Fordi fyllinga i Elgdalen er så veldig høy, slik at stikkrenna er over 100 meter lang, vil en utbedring av stikkrenna der være økonomisk uaktuelt.	Bekken mot Svarttjenn deler seg, der noe vann dreneres mot Krøderbanen og resten ned mot Elgdalen. Problemet det vises til påvirker fyllingen til jernbanen ved rasfaresone H310_10 Kommunen er klare over problemstillingen. Faresone flom (H320) er lagt inn i plankartet. Tilhørende bestemmelse, samt bestemmelse 2.1 a (plankrav) sikrer oppfølging ved detaljregulering av NÆ. Naturfare skal avklares senest ved siste plannivå.

Museet mener at trafikkløsningen som er foreslått inn ved stasjonen er «rotete». Det foreslåtte gangfeltet er veldig bra, men det kan med fordel ende i dagens avkjøring for å slippe å lage en egen åpning i gjerdet for gangfeltet.	Det vil være uheldig å lede gående mot en utkjøring. Detaljer rundt plassering og utforming av gangfelt og sti tas i prosjekteringsfasen. Det er imidlertid uklart om hva som menes med «rotete». Trafikkmessig er foreslått løsning ryddigere enn eksisterende situasjon. Det tilrettelegges for at området er begrenset til buss, HC, og driftskjøretøy i høysesong, slik at disse skilles fra personbiltrafikk. Ved å begrense trafikkmengden og styre kjøreretningen (kun innkjøring i nord og utkjøring mot sør) legges det til rette for økt trafiksikkerhet for gående i området.
Museet presiser viktigheten av at fylkesveien blir fjernet fra stasjonsområde og at fylkesveien blir lagt der planen foreslår. Vi ønsker at det blir anlagt en grusvei der fylkesveien er nå og vi at kan få tilbake denne delen slik at vi kan utarbeide et flott parkområde for våre besøkende og innbyggere.	Se saksframlegg under punkt 3.3
Museet er ikke enig det Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse om «forbud mot bygging av ny jernbaneovergang i henhold til §25 i jernbaneforskriften»	Se ovenfor under punkt 2 og i saksframlegg under punkt 3.3.

9. NAPOP, 24.03.2025

NAPOP kommer i hovedsak med innspill til tema klima og energi. Det ønskes at planen, og da særlig bestemmelsene i større grad skal legge til rette for bredere og mer framtidsetta energiløsninger og nødvendige tiltak i forbindelse med etablering. Det foreslås konkrete endringer eller justeringer i tråd med dette. Det stilles også et konkret spørsmål om hensynssone bevaring naturmiljø vil kunne komme i konflikt med området regulert til energianlegg.

Det foreslås innarbeidet et nytt punkt i bestemmelsene som åpner for etablering av en rørgate mellom Solcellepark EA1 og NÆ-Nordre Elgdalen, for å sikre nødvendig tilførsel av vann, avløp og elektrisitet. Det ønskes inkludert tekst som åpner for etablering av en fjernvarmesentral(er) ved Sundvollhovet industriområde og i tilknytning til planlagt boligfelt.

Det bør legges til rette for pumpestasjon knyttet til elektrolyse og/eller fiskeoppdrett, som del av fremtidige energiløsninger i området med tilkomst fra Snarumselva.

Vurderinger:

Det har vært dialog med NAPOP og grunneier ifm innsigelse fra statsforvalteren, se ovenfor.

Ellers legger planen ikke noen hindringer for bærekraftig energiplanløsninger i planområdet. Det er stilt dokumentasjonskrav til søknad om tiltak om vurdering av alternative energiløsninger (2.16.1 f). Utover dette er bærekraftig energiløsninger et tema som bør tas opp på kommuneplannivå.

Rørgate legges ikke inn i plankartet, men bestemmelsene er endret og åpner nå for framføring av vann, avløp og strøm mellom solkraftanlegg og næringsområde NÆ innenfor hensynsone for infrastruktur og vegetasjonsskjerm.

Behov for en pumpestasjon må avklares i detaljregulering for NÆ.

LNFR 24 er delvis gjort om til formål EA/LNFR 2 for å tilrettelegge for utvidelse av arealet til energianlegget, se også endringsforslag oversendt til statsforvalteren.

Naturtypelokaliteten på flata er tatt ut, men det er foreslått en utvidet hensynssone for naturtype i skråning ned mot Snarumselva, i tråd med ny naturkartlegging. Hensynssone for naturtype påvirker ikke område for solkraftanlegg direkte, men solinnstråling kan påvirkes av hensynssonen. Arealformål for energianlegget er utvidet også mot øst.

Det ble lagt inn bestemmelse som tillater etablering av fjernvarmesentral på Sundvollhovet (3.1.17) Det stilles ikke krav til kobling til fjernvarme, men planen er heller ikke til hinder for dette.

10. Krøderen velforening, 27.03.2025

Krøderen velforening mener områdeplanen er et viktig steg mot en bærekraftig utvikling av Krøderen, med naturen og befolkningen i fokus. Med tanke på sentrumsutviklingen er velforeningen særlig opptatt av vegløsningen gjennom Krøderen sentrum, og dens påvirkning på Krøderbanen og tilhørende museumsområdet, samt mulig konflikt med utvikling av tomteareal i sentrum. De gir tydelig signal om at de ikke ønsker ny avkjøring og ny veitrase som vist i forslag til områderegulering, men at de heller ønsker mulighet for utvikling av flerbruks bygg i sentrum. Krøderen velforening etterlyser tilstrekkelig plass til parkering knyttet til funksjoner som samfunnshus, ungdomsklubb og bibliotek. Videre er velforeningen opptatt av tilrettelegging for parkeringsareal for besøkende og fokus på sentrumsaksen som knytter sentrum og fjordområdet sammen.

Velforeningen opplever at fjordparken og kulturstien ivaretar et overordnet fokus; å knytte områdets historie og bruk sammen med moderne behov som aktiviteter og møteplasser, historieformidling og attraktivitetsbygging. Det understrekes at de er svært fornøyde med plassering og estetisk uttrykk av tiltenkt kultursti. Angående båtutsettingsrampe understreker velforeningen behov for etablering av dette og kommer med konkret forslag til plassering.

Videre understrekes ønske om økt tilrettelegging for etablering av eneboliger. Dette foreslås å gjøres ved endring av reguleringsformål og utvidelse av avsatte områder for boligbebyggelse. Her signaliseres også viktigheten av å etablere grunneieravtaler så snart som mulig.

Velforeningen har flere justeringsforslag til planbestemmelsene. Dette dreier seg i hovedsak om innspill til utforming av bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, ønske om fleksibel arealbruk og ønsket krav om at gang- og sykkelveg skal ha lys og asfaltdekke. Videre ønskes konkrete endring av rekkefølgekrav for etablering av boligområde/ny adkomstveg og spesifisering angående kapasitet på tilknyttet renseanlegg.

Angående næringsutvikling understrekes ønske om at Nedre Sundvollen skal være sentrumsformål, med mulighet for utvikling av leiligheter. I tillegg nevnes viktigheten av gode adkomster til avsatte næringsområder og ivaretagelse/omlegging av eksisterende lysløype/turvei innenfor nye næringsområder.

Avslutningsvis i sitt innspill poengterer velforeningen behov og ønske om utvidelse av dagens kunstgressbane, og foreslår endret parkeringsareal som følge av ønsket etablering. De understreker også at tråkkemaskingarasje er en nødvendighet og at areal må avsettes i plan. Videre ønskes det lys langs gangveg og etablering av kollektivknutepunkt for trygg av- og påstigning ved eksisterende og fremtidig boligfelt ved Glesnemoen. Velforeningen er positive til etablering av bobilparkering og ønsker at det legges til rette for bobiltømming og tilgang til (drikke)vann. Det understrekes også at de er fornøyde med avsatt areal til Krøderen samfunnshus, Krødsherad ungdomsskole og Krødsherad folkebibliotek. Det ytres ønske om flere parkeringsplasser i tilknytning til samfunnshuset.

Vurderinger:

Det henvises til saksframlegg punkt 3.3 hvor fordelene og ulemper med omlegging av fylkesvei og sentrumsutvikling er belyst. Ønske om utvidelse av fotballbane er belyst under punkt 3.4 i saksframlegget.

Øvrige innspill belyses nedenfor:

Parkering

Gjennom planarbeidet har det blitt utredet trafikkanalyser og sett på fremtidig parkeringsbehov både i sentrum og Krøderens hjerte. For brukerne av samfunnshuset er det lagt inn 2 HC plasser foran, samt at bussholdeplassene kan brukes utenom skoletid (tilsvarer ca. 8 plasser til bil). Det er også lagt inn over 20 parkeringsplasser i parkering ved ungdomsskolen (o_P7) som er ca. 30 – 120 m unna bibliotek, ungdomsklubb og samfunnshuset. Ved større arrangement i området er det parkeringsplasser ved idrettshall og fotballbanen. Det har vært en stor medvirkningsprosess hvor også skole og elever fikk uttale seg. Elevene etterspør en mer attraktiv skolegård. Illustrasjonsplaner viser hvilken mulighet det skapes for dette, uten at det går på bekostning av parkeringsareal. Parkeringskapasitet i Krøderens hjerte er større i planforslaget enn dagens kapasitet.

Bestemmelse 3.1.8 om uteområdet i o_T er ytterligere presisert, slik at det inkluderer universell utformet gangforbindelse (og tilgjengelig for alle) mellom parkeringsområder og skole/samfunnshuset.

For besøkende til Krøderbanen er parkeringsarealet ved Meieritomta i nord utvidet med flere plasser til både personbiler og bobiler. Ved framtidig omlegging av fylkesvei er det lagt til rette for parkering ved nåværende renseanlegg. I tillegg er det lagt til grunn at parkering ved idrettsanlegget (Krøderens hjerte) kan brukes til parkering for både bil og buss.

Båtutslipp

Planen åpner for at det kan etableres utsettingsrampe for småbåter på vestsiden av Lokallandet (Tyttebærodden) jf bestemmelse 3.4.2. Endelig plassering og utforming er ikke avklart eller detaljert i planen. Tiltak kan bare skje etter avtale med grunneier.

Enebolig

For etablering av eneboliger uten videre krav om detaljregulering, er det lagt opp til fortetting av eksisterende boligfelt, og nye tomter innenfor BF8. BF8 er utvidet i planen for å gi plass til 2-3 tomter til. BF37 og BF54-57 åpner også for eneboliger.

Dette gir ca. 8-10 byggeklare enebolig tomter (i hele planområdet), hvorav halvparten er sentrumsnære tomter. Tilgang til konsentrert boligbebyggelse i nærheten av sentrum vil frigjøre eneboliger ellers i tettstedet.

BK6 - Det aktuelle området er regulert til konsentrert boligbebyggelse med utgangspunkt i ønske fra grunneieren. Her er det plankrav.

Det er flere grunner til at formålsgrensen til BF34 er plassert slik i planen. Det vises til tidligere vurderinger og begrunnelse med hensyn til kulturlandskap av nasjonal verdi.

Grunneieravtaler, som er privatrettslige forhold, for å detaljregulere område B1, B2 og B3 (Glesnemoen) kan ikke styres av områdeplanen. Det er kjent at grunneier av B1 og B2 er interessert i utvikling av eiendommen sin og som ligger godt til rette ift eksisterende teknisk infrastruktur. B3 kan ikke utvikles på kort sikt på grunn av manglende tilgang til teknisk infrastruktur (renseanlegg), jf. rekkefølgebestemmelse 6.5.3.

Administrasjonen viser til at det er mer fordelaktig, også økonomisk, at sentrumsnære områder utvikles først for å få til et større tilbud og typologi av boliger som er etterspurt, jf. bl.a. kommunens temaplan for helhetlig boligutvikling. Tilgang til konsentrert boligbebyggelse og leiligheter i nærheten av sentrum vil frigjøre eneboliger ellers i tettstedet.

Bestemmelser

- 2.1.1 Maks 50 m2 for garasje og uthus
50 m2 gir plass til to biler, det bør være stor nok til en husholdning. Garasje bør også være tydelig underordnet bolighus for å ikke framstå dominerende.
- 2.4.1 og 2.4.2 Uteområder
For eneboligtomter kan minimumskrav enkelt tilfredsstilles. For konsentrert bebyggelse er minimumsarealer viktig for å sikre god boligkvalitet for alle boenheter. Det er ikke lagt inn spesielt strenge krav.
- 3.1.1-3-1-6 Byggehøyde og takform er vurdert med hensyn til omkringliggende bebyggelse og helhetlig uttrykk. Noen av de bestemmelsene det vises til åpner også for at det kan bygges med flatt tak. Bestemmelse 3.1.4 er endret og åpner for flatt tak.
- 3.1.7 – SF3 Nedre Sundvollen. Leiligheter omfattes av sentrumsformål
- 3.2.4 Belysning langs g/s-veger. Bestemmelser er endret, belysning er tilført.
- 6.5.1 Det er flere grunner til at rekkefølgekravet ikke bør flyttes til ferdigattest. Dette sikrer at veien blir bygget ferdig. Vi har sett at det er et lite dilemma med stenging av vei. Bestemmelser er endret og ytterligere presisert, se ny bestemmelse 6.5.1.
- 6.5.3 Rekkefølgekrav B3
B3 har ikke noen kobling til dagens tekniske infrastruktur. Det er mer realistisk og hensiktsmessig å legge til rette for utbygging av sentrumsnære tomter først som kan kobles til dagens VA-nett uten for høye kostnader for utbyggere. Dagens renseanlegg på Krøderen har begrenset med rest kapasitet. Rensekapasiteten må derfor oppgraderes før B3 kan etableres.
- Intensjonen med bestemmelse 3.1.19 er å sikre areal til både hytterrenovasjon og bensinstasjon i dette området. Når dette er realisert, er det ikke plass til flere næringsbygg i dette område. Det er et mindre areal til de to funksjoner som er tenkt her, se også illustrasjonsplan.
- Lysløype til Kleiva er sikret og nå tegnet inn på plankart og i bestemmelsene for NÆ Nordre Elgdalen

- Tråkkemaskin garasje: planen tilrettelegger for at den kan plasseres ved idrettshallen. Det er ikke hensiktsmessig å plassere den i plankart. Det har vært dialog om dette med både idrettslaget og stiftelsen av idrettshallen.
- Kollektivtransport: det er ikke tegnet inn busslommer i planen, men “annet vegformål” gir plass til busslomme / kantstopp. Dette tas hensyn til i detaljprosjekteringen av gang- og sykkelveien.
- Bobiltømming: Det er lagt opp til etablering av sanitæranlegg ved bobilparkeringen. Det er lagt til rette for bobilømming på Bjøre.

11. Krødsherad idrettslag – langrennsgruppa, 26.03.2025

Langrennsgruppa understreker viktigheten av at eksisterende langrennsløyper bevares og vedlikeholdes, både for idrettslagets bruk og for generell fremming av aktivitet og friluftsliv i kommunen. De ønsker at eksisterende langrennsløype tegnes i plankartet og sikres i sin helhet. Det vises særlig til sikring av dagens løype i områder som reguleres til næringsformål. Langrennsgruppa er svært positive til tilrettelegging og installasjoner som kan fordre mer aktivitet for alle gjennom hele året, herunder utvikling av nye (rulleski)løyper, etablering av snøproduksjonsanlegg og utvidelse av idrettsområdet rundt hallen for skileik.

Vurderinger:

- Langrennsløypene er tegnet inn som bestemmelsesområde, se også bestemmelse 5.1.3.
- Det anbefales ikke å regulere skiløypetrasé med eget formål så lenge det ikke er avklart ansvar i formelle avtaler.
- Skileik-område og rulleskiløype er lagt til i bestemmelse 3.3.1.b.
- Det anbefales ikke å utvide idrettsanlegg formålet (kan føre til krav om innløsning).
- Snøproduksjon (Svartjenn): dette er ny informasjon som kommer sent i prosessen. Tiltak er ikke vurdert ift. eventuelt støy, tilgang til vann, natur, plassering av anlegg, lagring osv. Dette må også planlegges og avtales sammen med grunneier.

12. Krødsherad idrettslag – fotballgruppa, 31.03.2025

Fotballgruppa viser til stort engasjement og masse aktivitet knyttet til fotball og fotballbanen. Dette skaper kapasitetsutfordringer på banen, samt at størrelsen på banen setter visse begrensninger for bruk. Fotballgruppa understreker behovet for ytterligere kapasitet, og ønsker i forbindelse med områdereguleringen en utvidelse av kunstgressbanen til en fullverdig 11-bane. Innspillet viser med figur konkret forslag til utvidelse. En utvidelse vil gå utover planlagte parkeringsplasser, og forslag til ny parkeringsløsning legges også fram. Avslutningsvis understrekes viktigheten av tilrettelegging for aktivitet og tilstrekkelig kapasitet for å opprettholde engasjement og gi gode vilkår for fotball i Krødsherad.

Vurderinger:

Det vises til punkt 3.4 i saksfremlegg hvor tema er belyst og vurdert.

13. Hilde Hoff Skinnnes (Rikhaugen), 11.03.2025

Hoff Skinnnes påpeker at nytt boligområde ved Rikhaugen er innskrenket i forhold til opprinnelig planforslag. Det poengteres at dette medfører økte kostnader pr. enhet med tanke på teknisk infrastruktur, samt lite utvalg og variasjon av tomter, og utvikling av området anses derfor som mindre realistisk.

Vurderinger:

Det er forståelig at det er skuffende og at det blir dyrere å bygge ut. Men BF34 legger til rette for at det kan tilbys noen eksklusive tomter.

Det er flere grunner til at formålsgrenser til BF34 er plassert slik i planen. Det er vurdert at området ikke er veldig egnet til utbygging av mer enn noen få boligtomter pga. behov for større terrenginngrep (hensynsone kulturlandskap av nasjonal verdi), eksponerte tomter og behov for infrastruktur (VA og veg). Planforslaget legger til grunn ca. 5 boligtomter innenfor formålet, som stort sett kan basere seg på forlengelse av eksisterende infrastruktur. Det vises også til vurderinger ifm. totalt antall boligtomter i kommunen.

14. Jan Erland Asbjørnhus (Rikhaugen), 20.02.2025

Asbjørnhus påpeker dårlig sikt og begrenset framkommelighet for kjørende og myke trafikanter som følge av dagens vegbredde på deler av vegen Nedre Rikhaugen. Han ønsker tilstrekkelig vegbredde og standard på hele vegen, for dagens og framtidige brukere av vegen.

Vurderinger:

Veien er ca. 3 m på det smaleste i dag. I plankartet er veien tegnet inn med 4,5 m bredde, som tilrettelegger for ev. utvidelse.

15. Geir Fladhus Bottolfs (Rikhaugen), 30.03.2025

Bottolfs ønsker at området BG4 i Briskåsen reguleres til boligformål. Han argumenterer for dette på grunn av eksisterende bebyggelse og teknisk infrastruktur i området, gode solforhold og fin utsikt, og kort veg til grøntområder rundt.

Vurderinger:

Det ble vurdert at det er viktigere i dette område å opprettholde en samlande grønnstruktur som er brukt til fri lek. Det ble lagt til 4 nye boligfelt i dette området (BF 54,55,56,57) som anbefales å bygges ut først. Det vises også til vurderinger ifm. totalt antall boligtomter i kommunen.

16. Kristian Torgersen og Lise Bjerkerud (Vassendrud), 31.03.2025

Torgersen og Bjerkerud opplyser at gårdstun/tomt ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, H570. De poengterer at det er viktig at hensynssonen ikke setter begrensninger knyttet til gårdens næringsgrunnlag eller interesser for gårdeier knyttet til bosetting på gården, også i fremtiden. De opplyser om at gårdstomten er regulert til bolig i eksisterende og foreslått plan. Ønsker å endre hele gårdstomten inkludert BG2 til LNFR-formål.

Videre opplyses det om at planens tilrettelegging for bobilparkering er på privat eiendom, og at grunneier ikke utelukkende er positiv til etablering i den størrelsesorden som er skissert i plan. Det understrekes at det ikke er ønskelig å avgi grunn til bobilformål eller å avgi dyrket mark. Det

ønskes at antall plasser og tidsbegrensning for opphold blir vurdert og belyst, samt at det iverksettes tiltak som trygger utkjøring og veikryssing for gående i området.

Angående næringsområdet Nordre Elgdalen anses dette som positivt, så lenge det ikke går utover eksisterende skogsbilveg, turveg og lysløype.

Vurderinger:

Bestemmelsene for hensyn kulturmiljø H570 (4.3.3) åpner for ombygging og nybygg.

Gårdstomten og BG2 er endret til LNF formål. Turdraget beholdes.

Omfanget av området for bobilparkering er vesentlig redusert og ligger nå utenfor gnr. 178/1, med ev. unntak av et mindre areal til vendehammer. Det vises også til saksframlegg under punkt 3.1. Når det gjelder avkjørselen er den tegnet etter veinormalen, inkludert nødvendig frisisiktsareal. Fartsgrensen styres ikke av reguleringsplanen. Fylkeskommunen ønsker ikke at gangfelt legges inn i planen – dette må vurderes i egen prosess.

Skogsbilvei, turveg og lysløype i Nordre Elgdalen er hensyntatt, se ovenfor under punkt 10 og punkt 3.1 i saksframlegg.

Anders Fagerli Larsen (Vassendrud), 31.03.2025

Larsen påpeker innledningsvis at planprosessen oppleves som grundig og inkluderende. Det opplyses videre om at planområdet i svært stor grad berører privat eiendom. Det vises til aktuelle dokumenter tilhørende planen og han foreslår justeringer og endringer. Larsen kommer med innspill rundt bryggekonstruksjon på Stasjonsekra og sikring av denne gjennom ulike sesonger og ytre påvirkninger. Han opplyser om at det er privat båt plass ved eksisterende brygge, og ønsker at denne videreføres ved ny brygge. Han viser til at det er tegnet inn alternativt båtutsett i landskapsplanen. Opplyser om at dette er privat anlegg, og at det kan tilgjengeliggjøres for allmennheten, men at dette krever tilrettelegging gjennom plan og konkrete tiltak. Påpeker også behov for tilrettelegging rundt ny brygge for MS Kryllingen og at dette også bør kunne benyttes som gjestehavn.

Larsen ønsker økt tilrettelegging for gående, særlig med tanke på sikker kryssing av FV280 og praktisk og forsvarlige løsninger rundt brøyting/takras på vinterstid. Stiller spørsmål om landskapsplanen kan deles opp i flere etapper for å sikre gjennomføring. Ønsker videre å tillate gapahuk og grillplass ved Stasjonsekra og foreslår at velkomstplassen i nord kan omgjøres til flere parkeringsplasser med toalett/dusjanlegg for bade-/campinggjest. Larsen kommer med konkrete innspill for justeringer, samt ønsker for tekstlig retting i plandokumentene; plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, samt vedlegg som følger planen. Innspillene gjelder blant annet ønskede justeringer av formålsgrenser, ivaretagelse av eksisterende infrastruktur som skogsbilveg/turveg, bestemmelser og begrensninger knyttet til hensynssone og arealformål, utnyttelsesgrad og andre krav knyttet til konkrete arealformål/felt, herunder bemerkninger knyttet til naturmangfold og geotekniske vurderinger. Avslutningsvis stilles det spørsmål om hvorfor planavgrensningen er justert. Se opprinnelig innspill i sin helhet for konkrete forslag og ønsker.

Vurderinger:

Flere kommentarer og innspill er innarbeidet i revidert planforslag:

- Bestemmelse 3.51 (VBAD2) sikrer at privat båtplass kan benyttes av grunneier og som gjestebrygge.
- Bestemmelser 3.3.4 (PA1 og PA2) tillater gapahuk og grillplass ved Stasjonsekra og evt. andre enkle tiltak knyttet til bruk som friområde.
- Båttutsett må avklares på et senere tidspunkt. Det er ikke nødvendig med justeringer i plankart.
- Brygge for MS Kryllingen og gjesteplasser for båt må avklares på et senere tidspunkt. Det er satt av areal i plankartet. SMS2 er redusert.
- Gangfelt ved Meieritomta: Fylkeskommunen ønsker ikke at gangfelt legges inn i planen – dette må vurderes i egen prosess ifm. kommunens trafikksikkerhetsplan, dens handlingsplan og årlige prioriteringer for tiltak.
- Gangvei forbi lokstall: avklares i prosjekteringsfasen.
- Tiltak innafor landskapsplanen kan realiseres i ulike trinn. Men det anbefales at prosjektering og bygging av opplevelsesstien tas som et prosjekt for å sikre en helhetlig kvalitet.
- Velkomstplassen er gjort mindre og parkeringsområde utvidet mot øst (se kommentar om bobilparkering over). Det er satt av plass til sanitæranlegg (tillatt innenfor FTU/P). Landskapsplanen er justert.
- Lysløypa mot Kleiva er tegnet inn på plankart.
- Grense mellom NÆ/F1 og LNFR20 er justert slik at bygget på eiendommene 178/210 og 178/211 ligger innafor næringsformålet.
- LNFR24 har blitt gjort om til EA/LNF, jf. behandling av innsigelser fra statsforvalteren, se ovenfor og saksframlegg under punkt 3.1. Turdrag (TD) opprettholdes og det er tilført en vegetasjonsskjerm mot jernbane.
- Tidligere BG10, nå VS7, er lagt mellom NÆ/F3 og NÆ/F2 ut av hensyn til høydeforskjell i terreng og for å ivareta god overvannshåndtering. Det har også funksjon som visuell buffer for å bryte opp et stort areal.
- NÆ/F3 er utvidet i plankart iht. revidert illustrasjon (15.05.2025). BG10 har blitt innskrenket og omgjort til LNFR med vegetasjonsskjerm (VS) mot NÆ/F3.
- BG5 er viktig for å sikre et attraktivt nær- og friluftsområde med kvalitet rundt Krøderens hjerte. BG5 har blitt innskrenket og bestemmelsene blir justert slik at det kan forvaltes, men det tillates ikke flatehogst. Det er stilt krav til avtale med grunneier før tiltak igangsettes. Som avgrensning brukes veg (KV26), høyspenttrasé og bestemmelsesgrense rulleskiløype.
- Eksisterende næringsbygg med tomt i BG10 (VS7) (gnr. 178 bnr. 89) kan ikke bestå, grunnet høydeforskjellen som oppstår ved planering og kobling av området til Sundvoll industriområdet (dagens). Det er tegnet en ny revidert illustrasjonsplan som viser utvidelse av NÆ/F3 (15.05.2025) inkludert tverrsnitt. For god utnyttelse av næringsarealet kan ikke videreføring av den eiendommen gjennomføres. Bestemmelser sikrer en helhetlig planlegging av hele området.
- Faresone kvikkleire (H310_1): hensynssonene kan ikke endres i plankart før det er avklart med geoteknikker og ev. NVE at sonen kan reduseres. Det er tilført en rekkefølgebestemmelse (6.2.2) som krever uavhengig kontroll (kvalitetssikring) av geoteknisk rapport før det kan gis rammetillatelse.
- Hensynsone kulturmiljø (H570_4) åpner for ombygging og nybygg. Det er ikke noe i veien for endring av kjøremønster. Bygg og anlegg innenfor hensynssonen som ikke er vernet kan utbedres.

- PA/UTL: det er ikke ønskelig å legge til rette for kjøring direkte til hyttene, det forutsettes at besøkende parkerer i FTU/P. Framkommelighet for beredskap og drift er sikret under PA1/PA2 (bestemmelse 3.3.4)
- I BK1 er det lagt til rette for at det *kan* være flere lekeplasser, men det er ikke et krav. Er tilrettelagt for en stor felles lekeplass.
- Hensikten med felles parkeringsplasser er at det ikke legges opp til parkering ved hver enkelt leilighet. Det legges opp til flere grupper med felles parkeringsplasser i nærheten av boligene (i tråd med illustrasjonsplan).
- Bestemmelse 6.5.1. KV44 er rettet opp til KV34. Rekkefølgekrav knyttet til KV34 beholdes ved igangsettingstillatelse. Del av eksisterende avkjøring flyttes. Delen av rekkefølgebestemmelsen om stenging av avkjørsel til næringstomt er endret slik at avkjørselen kan brukes så lenge det ikke er økt aktivitetsnivå, og stengning knyttes heller til etablering av ny avkjørsel ved KV40.
- Skrivefeil i ROS analysen er rettet opp (høyspent går gjennom B53).
- Pkt. 3.2.2 bokstav c i planbeskrivelsen, tredje kulepunkt er rettet opp til gnr/bnr 178/219
- Mulighet for varmesentral på Sundvollhovet er lagt til. Det vises også til punkt 9 NAPOP, svar til statsforvalteren og punkt 3.1 i saksframlegg.
- Skatepark regnes som støyende anlegg, men vil nok påvirke mest de boligene som ligger nærmest anlegget. Områdene bør planlegges slik at støyulempen fra Krylling parken ivaretas på en akseptabel måte.
- Det er fylkeskommune som behandler og vedtar skilt langs fylkesveg. Kommunen fikk ikke tillatelse av vegvesenet til å sette opp skilt om hensynsone for drikkevann ved FV280. Derfor ble løsningen å sette det opp ved veien ned mot avfallsmottak og skytebane. Skiltet er ikke tenkt flyttet. Et skilt til Langerud skytebane kunne tenkes samordnet med skilt til avfallsmottak. Men her er det også fylkeskommune som bestemmer.
- Områder innenfor LNF med hensynssoner H560 er registrert som viktige naturtyper. Forvaltning av naturtypen må skje på en måte som sikrer bevaring av naturverdiene innenfor hensynssonen.
- Med hensyn til spørsmål om V/A: Planen legger opp til at overføringsledningen fra Slettemoen høydebasseng mot sentrum oppdimensjoneres for å oppnå preaksepterte ytelser for slokkevann iht. TEK 17. Det er ikke satt av areal til høydebasseng i nærheten av sentrum.

17. Pablo Saez Gracia og Rainer Chr. Hennig (Krøderen sentrum), 30.03.2025

Gracia og Henning opplyser om at de er kunsthistoriker/historikere og eiere av Krøderen Landhandel.

De påpeker innledningsvis at planprosessen og planforslaget er imponerende. Viser til planens hensynssone bevaring av kulturmiljø for sentrumsbebyggelsen på vestsiden av Krøderfjordveien, samt en konkret bygning med linjesymbol for bevaring. Videre påpeker de at utviklingen og uttrykket av sentrumsområdet og bygget, som i planen er omfattet av hensynssone/linjesymbol, ikke er godt nok begrunnet for klassifiseringen bevaring kulturmiljø. De ber om at ønske om flere parkeringsplasser i tilknytning til Krøderen Landhandel og Krøderbanen m.fl. innfris i aktuelt område. Videre skisserer de mulig utvidelse av etablert bedrift, og ønsker at planen skal gi rom for dette. Kommer avslutningsvis med noen betraktninger rundt ev. ny vegløsning. Stiller spørsmål rundt gjennomføring med tanke på finansiering, estetisk utforming og sentrumsutvikling. Videre foreslås konkrete tiltak som kan gjøre dagens vegløsning bedre på vinterstid.

Vurderinger:

Kommunen viser til vedtatt Kulturminneplan i kommunen, og fylkeskommunens innspill i planprosessen, der sentrumsområde er plukket ut som viktig kulturmiljø som må sikres i plan. Det er meningen at ev. nybygg tar hensyn til de eldre vernede trehus og jernbanemiljøet, og at miljøet styrkes og ikke svekkes.

Bygning på gnr. 178/213 er fredet etter kulturminneloven til tross for at den ikke har noen historisk tilknytting til jernbanen. Det er fylkeskommunen som vedtar dette.

Kommunen kjenner ikke til avtale/lovnader om 4 parkeringsplasser i forbindelse med kjøp av eiendommen. Parkering har blitt vurdert i nærområdet av Krøderen Landhandel, men de veitekniske utfordringer med avkjørselen til Vengardslia førte til bruk av mer areal til en sving som ikke ligger der i dag.

Eiendommene til Verdensmat/Landhandel (178/12 og 178/290) er regulert til sentrumsformål som bl.a. har krav om parkering og areal for varelevering/renovasjon. Dersom det ønskes å bygge nytt lagerbygg for varelevering må de forholde seg til bestemmelsen og finne løsninger/prosjektere for dette på egne arealer.

Innspill til veiomlegging belyses og vurderes under punkt 3.3 i saksframlegg.

18. Gunhild Randi Bjerkerud (Vengardslia), 27.03.2025

Bjerkerud ser at planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse tett på eksisterende bolig. Mener at utvikling av konsentrert småhusbebyggelse i området vil kunne forringe natur, miljø og trivsel. Videre uttrykkes det et ønske om at utvikling av nye boliger må fordeles over et større område, og ikke gå utover enkelte eiendommer. Hun ønsker å beholde et landlig preg rundt egen eiendom og kommer med konkret ønske om flytting av buffersone (se skisse i innspill). Har stilt spørsmål angående arealer avsatt til formål langs adkomstveg, uten å ha fått konkret svar.

Bjerkerud understreker at det er viktig å beholde karakteristikken ved dagens Krøderen, som er preget av landlig utvikling med eneboliger og plass rundt hvert hus/tomt. Utvikling av blokkbebyggelse er ikke ønskelig i området. Avslutningsvis vektlegges ønske om at boligene som blir oppført også blir bebodd, og at eksisterende bebyggelse rundt må ivaretas.

Vurderinger:

Bekymringene er forståelig. Det skal ikke bygges i blokk, men det er foreslått konsentrert småhusbebyggelse, ikke leilighetsblokk. Det er et strategisk valg å legge til rette for småhusbebyggelse som tillater en mer arealeffektiv utnyttelse sentrumsnært, og større eneboligområder lengre vekk fra sentrum. Det henger sammen med de overordnede retningslinjer fra staten som kommunen må forholde seg til.

Buffersonen er en del av et større mye brukt grøntområder med turveier og skiløyper. Det ville være uheldig å dele den opp. Hensikten med buffersonen er å oppnå avstand mellom aktivitetsparken og boligene, bl.a. pga. støy, og sikre turveier/allmenn tilgang.

Situasjonsplanen viser maksimal utbygging og er ikke juridisk bindende. Når en utbygger starter prosjekteringsarbeid, skal naboer blir varslet og kunne komme med innspill igjen. Det er ikke sikkert at det blir akkurat som vist. Det er plankart og bestemmelser som er styrende. Turveien bak eiendommen er tenkt som en buffer mot huset. Selve eiendommen blir ikke berørt.

19. Geir Stuldalen (Krøderen sentrum), 25.03.2025

Stuldalen opplyser om at foreslått ny adkomstveg mellom Vestsideveien og Krøderfjordveien vil berøre privat eiendom. Anser at etablering av ny veg vil kunne forringe verdien på eiendommen, samt påvirke eiendommen negativt med tanke på støy og trivsel.

Vurderinger:

Bekymringen er forståelig, men det vurderes at ny vei også kan tilføre nye verdier.

Administrasjonen vurderer at samfunnsnyttien er større enn ulemper. Ved gjennomføring av tiltaket vil avbøtende tiltak vurderes og ev. innkreving av del av eiendommen erstattes. Planen legger til rette for støyskjerming av eiendommen. Det vises ellers til punkt 3.1 i saksframlegg.

20. Gro Helene og Knut Arne Glesne (Vestsideveien), 17.02.2025 og 24.03.2025

Glesne påpeker innledningsvis at planen vil være et godt og nyttig grunnlag for å utvikle Krøderen videre og gjøre stedet mer attraktivt fremover. Understreker at de er positive til at det er foreslått nye boligområder ved Glesnemoen, på deres eiendom. Ønsker samtidig å minne på tidligere innspill angående ytterligere areal som ønskes regulert til boligformål (se skisse i innspill). De stiller seg undrende til hvorfor ikke hele arealet foreslått til bolig er inkludert i planforslaget.

På bakgrunn av ny informasjon i saken ønskes det å utdype uttalelsen angående ønske om ytterligere areal til boligformål. De ønsker å understreke at de som grunneiere er positive til at en større del av deres eiendom kan reguleres til boligbebyggelse. Videre har de fått informasjon om at deler av foreslått område er utelatt på bakgrunn av det totale arealet til boligformål i området. De poengterer at de som grunneiere er positive til utvikling av deres eiendom, og at de er kjent med at andre grunneiere ikke er like positive. Ber om at planforslaget baserer seg på grunneiernes interesser, og ikke andre interessegruppers konkrete forslag på annen manns eiendom, som er i konflikt med grunneiers ønsker.

Vurderinger:

B3 er lagt inn i planen etter klart signal i planprosessen fra politisk styringsgruppen at Glesnemoen vest bør tas med.

Statsforvalteren er kritisk til at skogen bygges ned (se høringsuttalelse) og har bedt spesifikt om å redusere antall boliger det legges opp til i planen. Det er også i forhold til trykk i drikkevannsledning vurdert hensiktsmessig å redusere areal til bolig i nordre del av Glesnemoen.

21. Glesnemoen velforening v/ Øystein Thorvaldsen, 30.03.2025

Opplyser om at Glesnemoen velforening representerer beboerne i boligområdet Glesnemoen. De deler bekymringer knyttet til en konkret foreslått tomt (BF14), som tidligere har blitt lovet som et friområde for beboere og besøkende. Opplyser om at de har vært medvirkende gjennom planprosessen, men at utvikling av denne tomten til boligformål var ukjent. Glesnemoen velforening ønsker at område utvikles i tråd med opprinnelig formål, som friområde og sosial møteplass. Angående mønehøyde for nye boliger i området, ønskes det at bestemmelsene knyttet til dette ikke åpner for høyder som i betydelig grad vil redusere utsikt fra eksisterende bebyggelse.

Vurderinger:

Tema og innspill vurderes og belyses i saksframlegg under punkt 3.5

22. Berit Nordby med flere naboer (Glesnemoen), 26.03.2025

De stiller spørsmål ved utvikling av boligområde kalt BF14 i planforslaget. Påpeker av utvikling av denne tomten, med maksimalt tillatt mønehøyde, vil forringe tomteverdi og boligprisene for bakenforliggende boligbebyggelse. Opplyser om at de har fått lovnad at det ikke skulle skje utvikling av den aktuelle tomten og at dette, sammen med utsikten, var medvirkende faktorer til at de bosatte seg i området. De viser til tomtekart fra 2012 og 2018 hvor tomten ikke var tegnet inn med boligformål, og opplyser om at de er kjent med intensjonen for området som grøntområde og lekeplass. Boligutvikling av tomta vil forringe muligheten til å etablere et leke-/grøntareal, samt legge begrensninger for trygg ferdsel blant myke trafikanter i området. Videre poengteres det at tomten ligger med infrastruktur på tre sider, og at utvikling av boligmasse her vil kunne gjøre området mindre oversiktlig for trafikk og myke trafikanter.

Vurderinger:

Tema og innspill vurderes og belyses i saksframlegg under punkt 3.5