



SAKSFRAMLEGG

Områderegulering - Krøderen - PlanId 3318-115 Sluttbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	05.06.2025
	Kommunestyre	19.06.2025

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

1. Forslag til områderegulering for Krøderen PlanId 3318-115, med kart og bestemmelser datert 23.05.2025, inkludert landskapsplan for Fjordparken (dd. 15.05.2025) med Tiltakskatalog (dd. 26.05.2025) og Prinsippsnittsamling for kantsonen (dd. 26.05.2025), vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-2 og 12-10 med følgende endring:
2. Arealformål Idrettsanlegg (IDR) utvides slik at fotballbanen kan utvides til en full 9'er kunstgressbane (67 m x 48 m) med sikkerhetssone (4mx5m) i øst-vestlig retning. Plankart tilpasses dette med mindre justeringer av parkeringsplass o_P6 og boligformål BK1.
3. Planforslaget erstatter følgende reguleringsplaner:
 - Reguleringsplan for Briskåsen, plan ID 3046-3 (1975)
 - Reguleringsplan for Glesnemoen, plan ID 3046-5 (1979)
 - Området R – Krøderen, plan ID 3046-8 (1981)
 - Reguleringsplan for Krøderen tettsted, plan ID 3046-12 (1985)
 - Reguleringsplan for Glesnemoen Øst, plan ID 3046-38 (2006)
 - Del av Byåsen, plan ID 3046-84 (2015)
 - Leiligheter Krøderen, plan ID 3046-87 (2015)
 - Planforslaget erstatter deler av følgende reguleringsplan: Områderegulering Slettemoen, plan ID 3046-83 (2020)

Begrunnelse

Planforslaget følger opp målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel (KPA) og ulike temaplaner (boligplanen, kulturminner og kulturmiljø, folkehelse m.fl.). Planen legger til rette for at Krøderen kan utvikle seg videre som et levende og innbydende tettsted, med gode primært tilbud og aktivitetsmuligheter for både innbyggere og besøkende.

Krøderens hjerte blir enda mer attraktivt og levende. Krøderens største møteplass binder tettstedet sammen med visuelle og fysiske akser mellom Krøderens hjerte, bolig- og rekreasjonsområder i kransen rundt (Vengardslia), sentrum, Krøderfjorden og Krøderen stasjon. Innenfor Krøderens hjerte videreføres dagens funksjoner, dvs. skole, barnehage, samfunnshus, bibliotek og idrettsanlegg med idrettshall, fotballbane, langrennsanlegg og nærmiljøanlegg (Kryllingparken med pumpetrack mm.). Skolen gjøres om fra barne- og ungdomsskole til ren ungdomsskole, i tillegg skal anlegget inneholde et SFO-tilbud. Skole og barnehage har god tilgang til diverse aktivitetsarealer og turterreng.

Ny utforming av utearealet på vestsiden av samfunnshuset og ungdomsskolen der utearealet separeres fra adkomstveien, vil gi et vesentlig større uteareal og av en helt annen kvalitet enn dagens situasjon. Når barneskoledelen rives kobles uteområdene på østsiden og vestsiden av bebyggelsen sammen, noe som vil føre til at uteområdet omdannes og revitaliseres.

Dagens adkomst til skoleområdet via vegen Byåsen skal fortsatt benyttes, men med et større fokus på trafiksikkerhet og trygghet for skoleelevene. Det er lagt vekt på at biltrafikken begrenses, at areal for kjøretøy og myke trafikanter (elever) adskilles fysisk og tryggere kryssinger av veg. Snuareal for buss strammes opp og kjøreareal og skoleareal skilles fysisk. Oppstillingsplasser for bussene (3 stk) anlegges inn mot gang- og skoleareal slik at elever kan gå av- og på buss uten å måtte bevege seg i kjøreareal. Det legges også til rette for HC-plasser for skole, samfunnshus og bibliotek her.

Selv om det legges til rette for boligutvikling nord og sør for skoleområdet, vil planen sikre videreføring av det gode sti- og løypenettet i området og tilgangen til nærtuområder. Skiløypesløyfa sør for skoleområdet som vil forsvinne som følge av boligutvikling i Krøderen syd, vil bli erstattet av en ny sløyfe med tilsvarende lengde litt lenger sør. I planen er det sikret turdrag fra Krøderen syd via Krøderens hjerte, gjennom nytt boligområde i Vengardslia nord, som knyttes sammen med Krøderparken og stasjonsområdet via fortau/gs-veg. I Briskåsen er det lagt inn turvegforbindelser som sikrer snarveger gjennom eksisterende og framtidig boligbebyggelse. Planen legger også til rette for trasé slik at skiløype kan opprettholdes her.

Områdereguleringen for Krøderen gir kommunen mulighet til å styre og legge til rette for en helhetlig utvikling av Krøderen. Den kobler sammen de ulike delområdene og legger til rette for flere boliger, næring, samt sosial og grønn infrastruktur. Planen er delt opp i flere områder. For noen delområder stilles det krav om detaljregulering, mens andre delområder har fått et detaljeringsnivå som gjør at det kan fremmes byggesak uten detaljregulering.

Etter høringsperioden er det gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelser og innspill fra Statsforvalteren, Buskerud fylkeskommune og andre myndigheter, og innspill fra lokale aktører, lag, foreninger og grunneier er vurdert. Planen som nå legges fram for vedtak er tilpasset krav fra overordnede myndigheter, og tilpasset lokale ønsker der hvor det var mulig. Planen er et resultat av en lang prosess hvor mange hensyn er vektet og hvor det er gjort helhetlige vurderinger. Planen legger grunnlag for utvikling mange år framover i tid og den tar hensyn til fremtidig behov. Dette er en fremtidsrettet plan som åpner opp for muligheter.

Saksopplysninger:

Krødsherad kommune ønsker å tilrettelegge for nye tomter og variasjon i tomte- og boligtilbudet på Krøderen. Gjeldende reguleringsplaner for tettstedet Krøderen er ikke lenger egnet til å ivareta dagens og fremtidige behov og ønsker for lokalsamfunnet. Gjeldende utdaterte reguleringsplaner blir erstattet av ny områdereguleringen når planforslaget er vedtatt av kommunestyret.

Planforslaget legger til rette for:

- Tettstedsutvikling med detaljregulering av sentrumsnære delområder og større variasjon av boligtyper
- Næringsområder som legger til rette for nye arbeidsplasser
- Videreføring og tilrettelegging for ungdomsskole, bibliotek og samfunnshus
- Sosial og grønn infrastruktur som legger til rette for mer aktivitet, flere møteplasser og mer trivsel og læring
- Styrke reiselivssatsingen og besøksforvaltningen (Krøderbanen med park og opplevelsessti)

- Samordning av funksjoner og effektive løsninger for teknisk infrastruktur (vann, avløp, overvann, slukkevann mm.) som kan utvikles i takt med utbygging av delområder

1. Planbeskrivelse

For informasjon om nåværende planstatus, planområdet og planforslaget vises det til den vedlagte planbeskrivelsen i vedlegg 7, samt saksframlegg fra [1. gangs behandling](#).

2. Tidligere politisk behandling

Saken ble 1. gangs behandlet i formannskap den 6. februar 2025 i [sak PS 4/25](#). Det ble fattet følgende vedtak: *Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til Krøderen områderegulering med plan ID 3318- 115, kart og bestemmelser datert 21.01.2025, ut til offentlig ettersyn. Høringsfrist 31.03.2025.*

3. Høring og offentlig ettersyn

Saken ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 10. februar 2025. Det er mottatt 24. uttalelser i saken. Alle høringsuttalelser ligger samlet i et dokument, se vedlegg 26. Alle innspill har blitt gjennomgått og vurdert, se vedlegg 27. Endringer i plankart og bestemmelser er omtalt under punkt 4.

Nedenfor omtales det hvordan innsigelsene har blitt løst, og de viktigste uttalelser og tema som har kommet fram i høringsperioden belyses. Disse har større konsekvenser for det opprinnelige planforslaget. Alternative løsninger presenteres slik at politikerne kan ta en endelig avgjørelse. Dette gjelder for:

- Innspill om sentrumsutvikling og omlegging fylkesveg, se 3.3
- Innspill om endring av fotballbane til 11. bane, se 3.4
- Innspill om å ta ut boligtomt på Glesnemoen (BF14), se 3.5

3.1 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus - Innsigelser

Statsforvalteren fremmet innsigelser på 4 temaer:

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

Begrunnelser for innsigelsene kan leses i Statsforvalterens høringsinnspill, vedlegg 26.

I tillegg hadde statsforvalteren faglige merknader og anbefalinger knyttet til manglende plankrav og tema knyttet til landbruk, vassdrag, skog og landskap, se vedlegg 26 og 27.

Kommunen inviterte Statsforvalteren til befaring og dialog om innsigelsene den 30. april 2025.

I forkant av møtet ble det gjennomført en ny biologisk kartlegging av en naturtype (gammel skog) som statsforvalteren ville beholde vernet i planforslaget. Varning av denne naturtypen ville ha redusert arealet for solcelleanlegg betydelig. Den nye naturkartleggingen viste at det er bedre å bevare og utvide den andre hensynsonen for naturtypen av gammel skog langs elva, som viste seg å ha mye større verdi enn skogen hvor energianlegget er tenkt. Til møtet ble det også utarbeidet et forslag for å innskrenke næringsarealet på øvre Elgedalen for å begrense terrenginngrep og nedbygging av karbonrike arealer, bevare en naturtype og begrense påvirkning av Holleia, som er et vernet vassdrag (jfr. merknader og innspill fra NVE, se vedlegg 26 under punkt 3). I forkant av møtet ble det også utarbeidet og oversendt et forslag til endring og presisering av støybestemmelsene.

Sør-Arkitekter viste denne dagen fram hvilke ingeniørbioologiske prinsipper for erosjonssikring og naturrestaurering som ligger til grunn for utforming av opplevelsesstien. Disse prinsippene viser at inngrep i vassdrag (utfylling og bruk av stein og betong) er begrenset. Opplevelsesstien har som formål å legge til rette for naturutvikling, natur og kulturopplevelser (besøksforvaltning), folkehelse og møtesteder for besøkende og lokalbefolkningen. Se vedlegg 19.

Møtet opplevdes som positivt og konstruktivt. I etterkant av møtet sendte kommunen et endringsforslag til Statsforvalteren med anmodning til å trekke innsigelsene, se vedlegg 28. Statsforvalteren opplyser at de fleste innsigelsene blir løst med de endringene som kommunen har foreslått. Det forventes at det må gjøres noen små justering i bestemmelsene som gjelder opplevelsestien (forbud mot bruk av betong) som forutsetning for at innsigelsene trekkes. Kommunen avventer brev med bekreftelse fra statsforvalteren ila uke 22, og før kommunestyremøtet den 19. juni.

3.2 Buskerud fylkeskommune – tekniske innsigelser vedr. samferdsel og automatisk fredete kulturminner

Buskerud fylkeskommune uttaler seg om følgende ansvarsområder: barn/unge, tettstedsutvikling (#antall boliger), arkeologi, kulturminner og kulturmiljø, samferdsel og vannmiljø.

Buskerud fylkeskommune mener at kommunen bør stille krav til detaljregulering for Krøderen sentrum, mer medvirkning, mer tilrettelegging for eldre, frigjøre grått areal (parkering) til andre funksjoner samt ha flere møteplasser for både unge og eldre. Fylkeskommunen anbefaler å sikre trær og andre blå/grønne strukturer i sentrumsområdet for å øke attraktiviteten til området. De mener at plankartet er grovmasket og at det mangler en slik detaljering med grøntområder. Videre savner fylkeskommunen 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.

To tekniske innsigelser samferdsel

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

Byggegrense for fylkesvei 2894 langs Glesnemoen er vist på plankartet. I det opprinnelige planforslaget er byggegrensen tegnet inn med varierende avstand 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 kommunen argumenterte for at kulturmiljøet og byggegrenser mot vann også bør hensyntas. I endringsforslaget har kommunen kommet fylkeskommunen i møte med byggegrenser, samtidig som det er lagt inn en sikkerhet for beboere på de aktuelle eiendommene. Dette betyr at husene kan gjenreises på samme sted ved eksempelvis en husbrann, på tross av byggegrensen. Samferdselsavdelingen ønsker som veieier å kunne uttale seg i slike tilfeller.

I endringsforslaget har kommunen imøtekommet de tekniske innsigelser angående samferdsel ved at plankartet og bestemmelser er justert, se vedlegg 29.

Teknisk innsigelse automatisk fredete kulturminner

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, LNFR13 (og LNFR26), BAN6 og VS4, vil være i konflikt med planlagte tiltak. Fylkeskommunen fremmet 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 innsigelsen 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 granskningen 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 (Sletteemoen og Glesnemoen). Kostnader til utgravning belastes kommunen (> 723 000 kr. jfr anbefalinger og beregningen av Universitetet i Oslo, se vedlegg til Buskerud fylkeskommune sin uttalelse i vedlegg 26).

Kommunen har ovenfor Buskerud fylkeskommune kommentert urimeligheten av denne tekniske innsigelse: *«Fylkeskommunens forslag om å knytte krav om utgravning 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 laget et endringsforslag som kommer fylkeskommunen noe i møte, men uten at det båndlegger hele planområdet. Planområdet ved Sletteemoen ble noe utvidet, 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 utgravning av fangstgropene. Det er også lagt inn rekkefølgebestemmelsene for kullgropene som ligger på Glesnemoen. De 4 gropene skal graves ut samlet og samtidig før B3 kan utvikles. Se vedlegg 29.

Etter endringsforslag lagt fram av kommunen, har fylkeskommunen trukket alle de tekniske innsigelsene, se brev fra fylkeskommunen datert 15.05.2025, vedlegg 29.



3.3 Sentrumsutvikling (SF4) og omlegging fylkesvei 2894 (o_KV1)

Omlegging av fylkesveien er omtalt i planprogrammet for Krøderen områderegulering, som ble vedtatt i [kommunestyret 09.11.2023, sak 117/2023](#). Omlegging av fylkesveien var ikke oppe til diskusjon ved behandling av planprogrammet, men har blitt et tema underveis. Hovedsakelig relatert til kostnader, men det har også kommet noen betraktninger omkring beslag av areal i sentrumsområdet. Det har vært viktig hele veien at planen skal være helhetlig og at ulike hensyn veies opp mot hverandre.

Både omleggingen av fylkesveien, utvikling av besøksdestinasjon Krøderbanen og utvikling av sentrumsaksen (siktakse og UU gangvei fra Krøderens hjerte til fjordparken) har vært temaer i planarbeidet. Omlegging av fylkesveien fikk mye fokus ved utarbeidelse av planen fordi det har vært utfordrende å finne en teknisk løsning som er i tråd med krav Buskerud fylkeskommune stilte underveis i planprosessen. Imidlertid har fylkeskommunen akseptert løsningen i planforslaget og den tekniske innsigelsen knyttet til en manglende bestemmelse er løst, se kapittel 3.2 ovenfor. Fylkeskommunen tar (administrativt) forbehold til ev. finansiering og viser til at prosjektet bør komme inn på fylkeskommunens handlingsprogram, som er en politisk sak.

Bakgrunnen for utarbeidelse av forslag til omlegging av fylkesveien er trafikkproblematikken innenfor stasjonsområdet og for å kunne utvikle fjordparken og stasjonsområdet til et sammenhengende park- og opplevelsesområde. Selve kryssområdet ligger inne i museumsområdet og gjør at den fredete Banemesterboligen er adskilt fra den øvrige stasjonsbebyggelsen. Dagens kryss mellom fv. 280 og fv. 2894 er ikke i tråd med vegnormaler. Krysset har ikke tilfredsstillende vertikalkurvatur, stigningsforhold inn mot fv. 280, oppstillingsplass for lange kjøretøy eller frisisiktsforhold (både i forhold til fv. 280 og jernbanelinjer). Dette gjør at det oppstår uheldige situasjoner der tungtransport, inkludert tømmerbiler, har problemer med å komme i gang når de skal ut på fv. 280, særlig vinterstid. Trafikksituasjonen er også uheldig mht. trafikk sikkerhet for besøkende til stasjonsområdet når disse beveger seg mellom Banemesterboligen og den øvrige delen av stasjonsområdet.

Buskerudmuseet presiserer i sin uttalelse «*viktigheten av at fylkesveien blir fjernet fra stasjonsområde og at fylkesveien blir lagt der planen foreslår. Museet ønsker at det blir anlagt en grusvei der fylkesveien er nå og at det kan tilbakeføres denne delen til hvordan det opprinnelig var og slik at det kan utarbeides et flott parkområde for våre besøkende og innbyggere*».



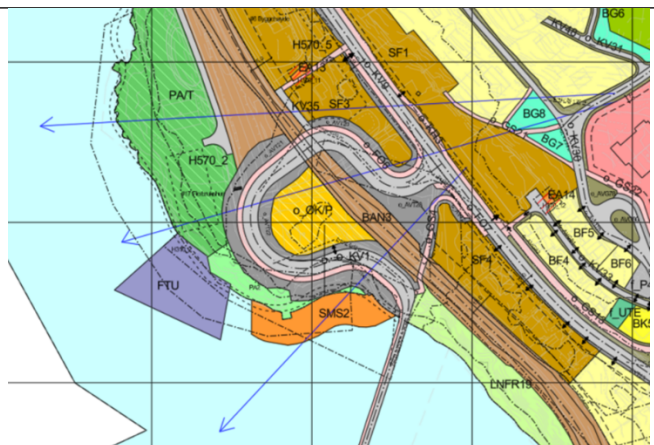
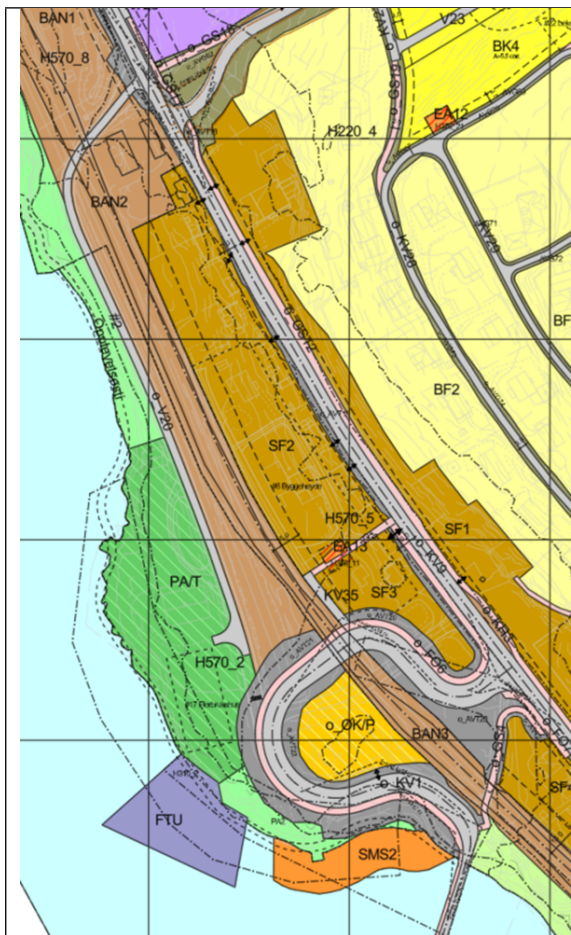
Interne veien fra stasjonen til saga, rundt 1960



Situasjon fra før Fv 2894 ble lagt gjennom stasjonsområdet 1974

På bakgrunn av innspill som har kommet legger kommunedirektøren fram to alternativer, et alternativ med omleggingsvei og et alternativ uten omleggingsvei. Fordeler og ulemper ved begge alternativer beskrives. Se også illustrasjoner i vedlegg 22 og 23.

3.3.1 Sentrumsutvikling (SF4) med omleggingsvei (o_KV1)



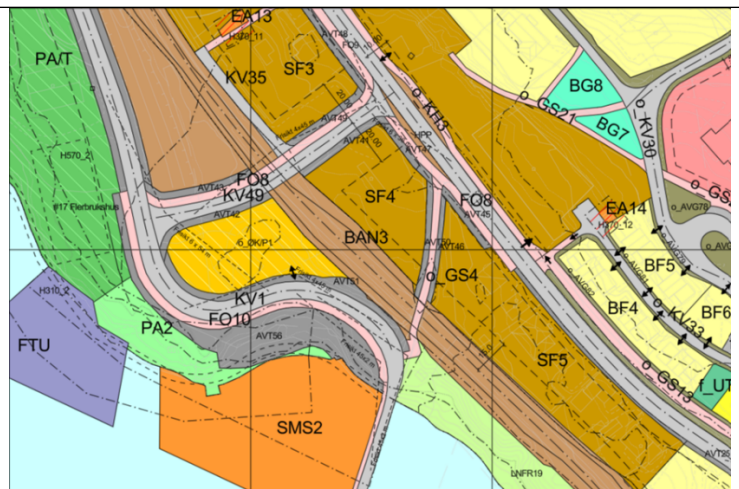
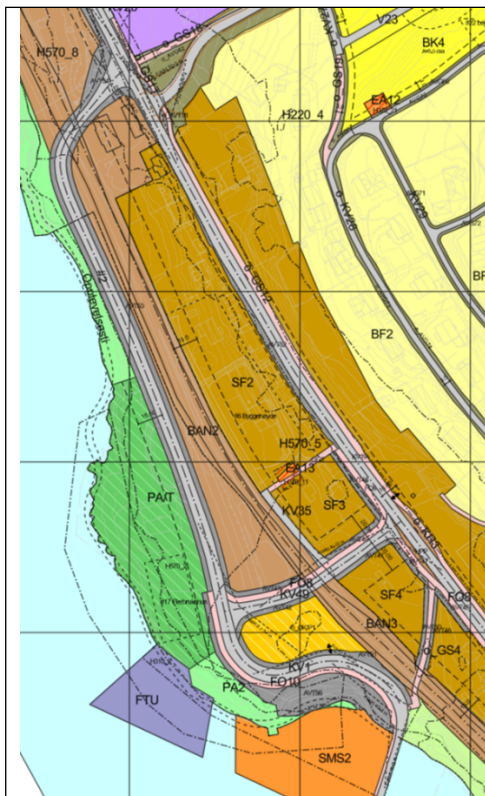
Plankart som viser sammenheng med Krøderbanen og utsnitt som viser veien opp til Krøderfjordveien (Coop), med blå piler som viser siktlinjer fra skoleområde og Coop.



Fordeler	Ulemper
- Avlastning for økende transport med lastebiler, særlig tømmerbiler - Støtter opp og styrker Krøderbanen som tettstedets sentrale turistattraksjon, og en svært viktig kulturhistorisk identitetsskaper. Det forventes flere besøkende og lengre åpningstider framover etter oppussing av «godshuset» som informasjons- og opplevelsesmuseum. - Styrker muligheten til å skape et sammenhengende bilfritt park- og museumsområde, og attraktiv turvegtrasé. - Universell utformet gangakse fra Coop ned til fjordparken som gjør det mulig å gå en runde fra Krøderen syd, Krøderens hjerte, Coop, ned	- Det mistes en tomt (ca. 1,5 daa) til sentrumsutvikling - Eiendommen på SF3 blir berørt, men kan kompenseres. Det er ikke sikkert at verdien av eiendommen vil bli mindre. Utfallet kan også være positiv, i tilfelle tomten utvikles til sentrum eller næringsformål. Det kan være et attraktiv tomt midt i sentrum.

til parken, gjennom parken, opplevelseshsti og tilbake. - Siktaksene til fjorden, fra skoleområdene og sentrum (blå piler i utsnittet ovenfor til høyre) er sikret av selve veiløsningen med gangaksen. - Alt som er vist mørkegrå på plankartet kan bli grønt i virkeligheten. - I sum blir det mindre veg/asfaltert areal og mer sammenhengende grønt- og parkareal.	
---	--

3.3.2 Sentrumsutvikling uten omleggingsvei



Plankart som viser dagens situasjon og sammenheng med Krøderbanen og utsnitt som viser dagens vei opp til Krøderfjordveien (Coop). Det er mulighet for gangvei fra brua opp til Saga og opp til Krøderveien. I dagens situasjon er det ikke mulig med universell utforming av gangvei langs Krøraveien.

Fordeler	Ulemper
- Utvidet sentrumsformål (SF4) til område hvor drivstoffanlegget er i dag som kan bidra positivt til sentrumsdannelse.	- Det bør stilles krav om detaljregulering innenfor sentrumsformålet. Dette alternativet er i liten grad vurdert i planarbeidet og for å kunne se området i sammenheng bør det gjøres flere utredninger om: adkomst, gangforbindelse, siktakser, grønne lunger mm.. - Bebyggelse på begge sider av Krøravegen tetter igjen mye av utsikten til fjorden med alternativet uten omlagt veg. Utsikten som er en viktig kvalitet, bør sikres med byggegrenser. Dette vil imidlertid gå utover muligheten for å utnytte tomte innenfor SF3 og SF4. - Byggegrense (15m) mot jernbane vil redusere det reelle utbyggingsarealet innenfor sentrumsformålet. - Det er mulig med fortau langs Krøraveien men den er ikke universell utformet. For å oppnå stigningsforhold som ivaretar UU må gangforbindelse kurves mer ned mot

	fjordparken. Dette vil ta areal av sentrumsformålet nord for Krøravegen. - Fylkesveien krysser stasjonsområdet og utfordringer med trafiksikkerhet blir ikke løst; veiløsningen ved Krøderbanen tilfredsstiller ikke dagens krav (veinormalen); det blir ikke et helhetlig parkområde hvor satsingen er å utvide og støtte opp Krøderbanen som turistattraksjon. Planen mister fleksibiliteten ved fremtidig behov. Utbyggingen på SF4 kan ikke gjøres om til vei, etter at nytt sentrumsbygg er etablert. Det vil ikke finnes andre alternativer for omlegging av fylkesveien når behovet oppstår. - Dagens fylkesveg gjennom stasjonsområdet innfrir ikke krav i vegnormal til vegstandard. - Det er konflikt mellom behov for framkommelighet for trafikken på fylkesvegen, og trafiksikkerhet for myke trafikanter i museums- og parkområdet. Dette forslaget svekker muligheten for å skape et sammenhengende bilfritt park- og museumsområde, og attraktiv turvegtrasé. - Vil føre til redusert p-areal innenfor o_ØK/P1. - Stengning av fylkesvei ved større arrangement er noe problematisk og er ikke ønsket av Krøderbanen. Dette må søkes om og er kostbart når det skjer flere ganger i året.
--	--



Dagens situasjon

3.3.3 Kommunedirektørens kommentar og anbefaling

I Kommuneplanens samfunnsdel har Krødsherad kommune som visjon og mål å bli en attraktiv reiselivskommune, med et bredt kulturliv. Et av målene for å gjøre Krøderen mer attraktivt for utvikling og opplevelser er å «styrke Krøderbanen som et lokomotiv i kulturopplevelser». Omlegging av fv2894 vil støtte opp om utviklingen av Krødsherad og Krøderbanen sitt kulturliv. Det er videre vedtatt at det skal være enkelt og trygt å ferdes, bl.a. ved at det opparbeides gang- og sykkelveier. Omlegging av fv 2894 vil kunne bidra til dette – også for de som har behov for UU-utformede veier.

Krødsherad kommune trenger å styrke sin attraktivitet, og et åpent, tilgjengelig og bilfritt parkområde kan både bidra til at flere stopper opp og at lokalbefolkningen i større grad finner sin møteplass der. Det positive med sentrum i dag, når man kommer fra sør er at det åpner seg opp og du kan se utover fjorden.

Kommunedirektøren har forståelse for at inngrepet for omleggingsveien ser omfattende ut på kart. Ved en omlegging av veien vil det i realiteten ikke bli mer asfalt, kanskje mindre enn det som ligger der allerede i dag (bensinstasjon og parkeringen). Nye illustrasjoner og perspektivtegninger viser at omleggingsveien kan anlegges slik at sikt mot fjorden opprettholdes og det kan legges til rette for UU gangvei/promenade. Dette behøver ikke å oppleves som et voldsomt inngrep eller landemerke når områdene rundt veien kan bli parkmessig opparbeidet, jfr. illustrasjoner under og ovenfor.

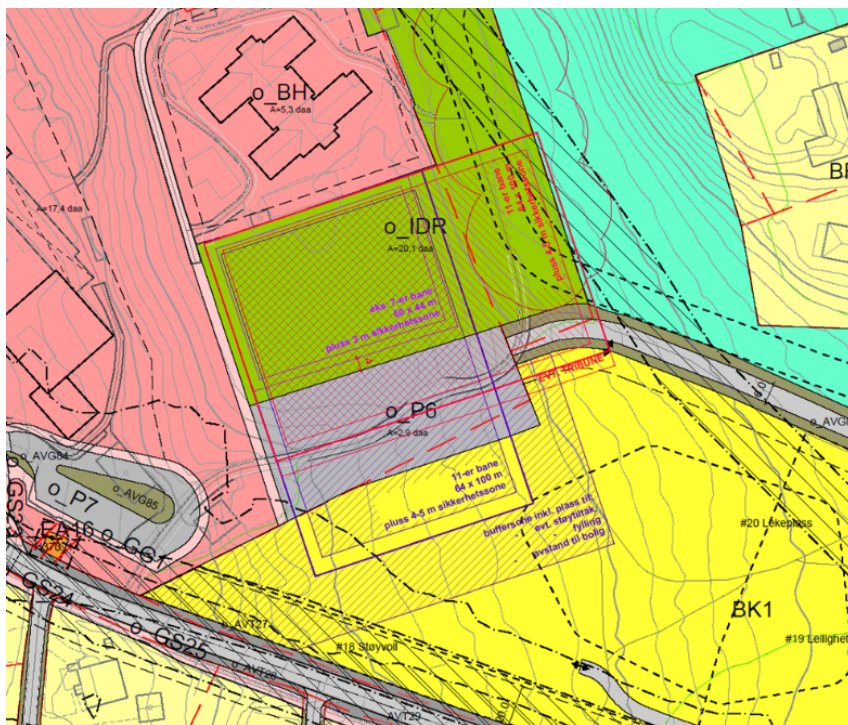


Kommunedirektøren anbefaler å opprettholde planforslaget med omlegging av fylkesveien. Dette grepet legger til rette for å utvikle nye kvaliteter i sentrum. Det vil gå noe på bekostning av eksisterende næringsareal, men de positive effektene vurderes til å være større enn de negative. Det har underveis blitt vurdert om det finnes andre alternativer som kan fjerne biltrafikken gjennom stasjonsområdet slik at Krøderbanen og parken kan bli et enhetlig område. Det finnes dessverre ikke andre alternativer enn det som er foreslått i saken. Om dagens veiløsning opprettholdes og det er ønskelig å bruke bensinstasjonstomta til noe annet bør det vurderes å ta en ny politisk vurdering for å detaljregulere området. I detaljreguleringen må det gjøres flere utredninger om adkomst, gangforbindelse, siktakser, grønne lunger mm. Alle hensyn som må tas vil kunne begrense effektiv utnyttelse av tomten hvor drivstoffanlegget ligger i dag.

Da det gjelder framtidig finansiering fra fylkeskommunen er dette svært usikkert, og om en omlegging av veien noen gang vil bli prioritert gjenstår å se. Administrativt er det gitt signaler om at denne veien pr nå ikke er på vei inn på noen prioriteringsliste, og at det er tvilsomt om den vil komme seg dit. Om Krøderbanen har muligheter til å bidra eller søke midler gjennom deres kontakter og fond bør undersøkes nærmere. Et samarbeid med Krøderbanen sikrer i hvert fall god bistand ved å forskyve og forbedre dagens planovergang.

Kommunedirektøren anbefaler å opprettholde planforslaget med omlegging av fylkesvei.

3.4 Fotballbane Krøderens hjerte

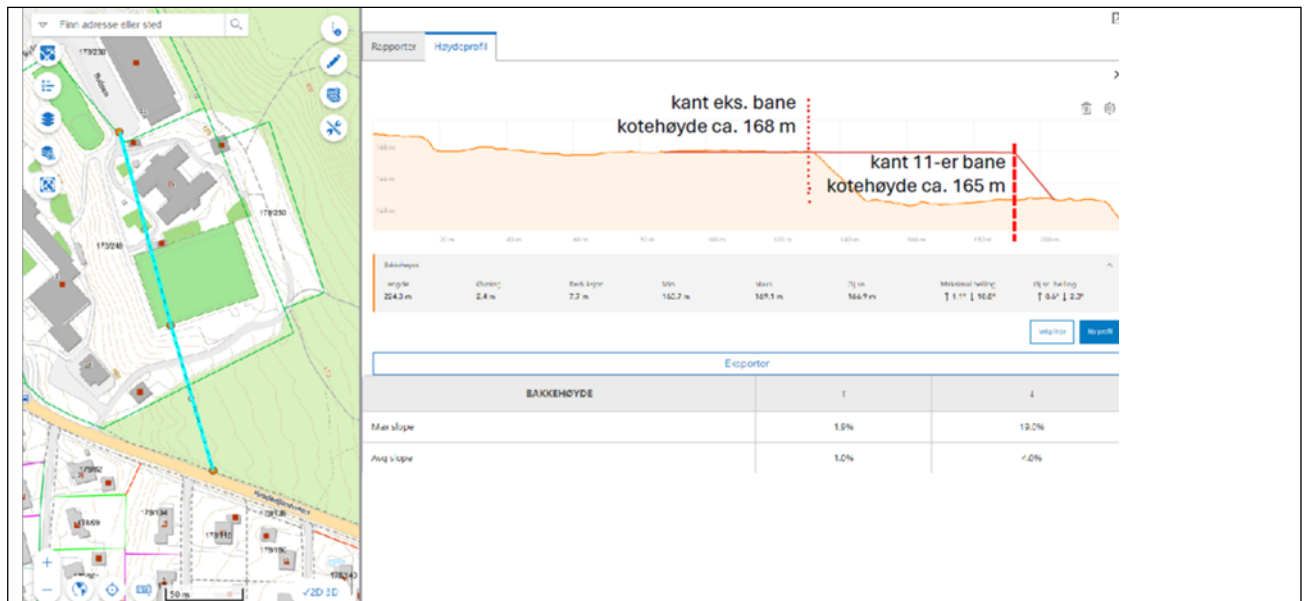


Det er stor pågang på fotballbanen etter vinteren og det er veldig positivt. Krødsherad idrettslaget m.fl. oppfordrer til å utvide kunstgressbanen til en fullverdig 11'erbane og foreslår å flytte den planlagte parkeringen.

Det har vært dialog med idrettslaget ved flere anledninger tidligere i prosessen, og det er uheldig at dette innspillet kommer så seint som nå. Det er flere hensyn å ta, og konsekvenser som må vurderes er: støy, terrengtilpasning, parkering, adkomst og arealbeslag. Ved å utvide banen mot sør vil areal til boliger vesentlig reduseres – her må det medregnes en buffersone mellom banen og boligbebyggelse. Utvidelse i østgående retning kan komme i konflikt med skianlegg. Se også illustrasjoner i vedlegg 24.

Ved 11'er bane i retning øst-vest vil det være behov for å flytte skistadion, skiløype og evt. driftsveg inn i terrenget mot øst. Idrettsformålet må derfor også utvides mot øst. Dette vil føre til krav om innløsning av areal fra grunneier. Parkeringsplassen sør for fotballbanen (o_P6) som er tenkt som ansatte parkering og parkering ved store arrangement, vil bli betydelig redusert. Ved behov for tribune på langsiden av banen blir det lite areal igjen. Se illustrasjon ovenfor.

Ved plassering av 11'er bane i retning nord-sør vil areal til boliger og tilknyttede gangveier, uteoppholdsareal og parkering i BK1 vesentlig reduseres. Det vil sannsynligvis komme behov for støyskjermingstiltak mot bolig som også krever areal. Parkeringsplassen sør for fotballbanen (o_P6) som er avsatt til ansatte parkering og parkering ved store arrangement, utgår - tilsvarende areal til parkering for skole, fotballbanen og store arrangementer må da lokaliseres et annet sted i planen. Se illustrasjon ovenfor. I tillegg vil det være behov for vesentlige terrenginngrep i form av fylling for å få til jevn spilleflate, se høydeprofil nedenfor:



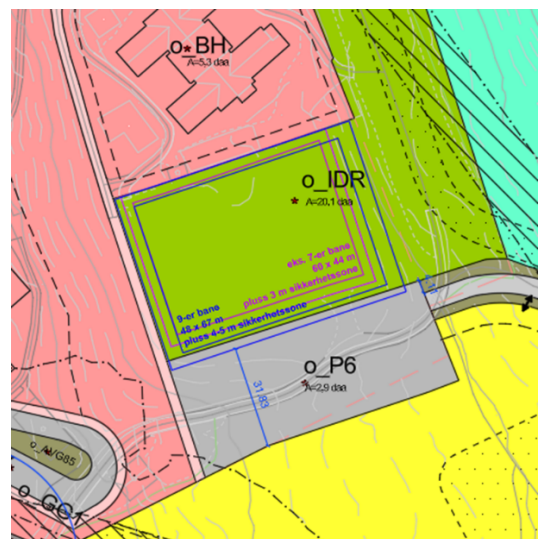
Snitt-tegningen viser 3 meter høydeforskjellen som bør fylles ut ved utvidelse av fotballbane sørover.

Det har vært praksis i alle år at Krødsherad IL har trent på Krøderen på vinter/vår (før på gammel grusbanen og nå kunstgressbanen) og spilt kamper på Noresund stadion etter 17. mai. Kamper for Krødsherad IL, som ikke spilles på kunstgressbanen på Krøderen, blir satt opp som bortekamper av Buskerud fotballkrets før 17 mai. Etter 17 mai kan Noresund stadion brukes til kamper og trening. Slik banen på Krøderen fungerer nå, er den for stor for 7'er fotball og litt for liten for 9'er fotball. Men den er fullt brukbar til trening og kamper for 7'er fotball.

Et alternativ kan være å utvide dagens bane til en fullverdig 9'er bane som vil være et mindre inngrep, og som vil gi flere muligheter for trening og kamper. Se illustrasjon nedenfor:



Dagens 7'er bane (60x39 meter)



Mulig utvidelse til 9'er bane, 67 x 48 m vist med sikkerhetssoner 4m på sider og 5 m bak i plankart

Med en 9'er bane vil de fleste p-plassene kunne opprettholdes, kun noen langsgående p-plasser mot banene berøres, jfr. illustrasjonsplan vedlegg 34 og 37. P-areal kan eventuelt justeres noe mot sør. En 9'er-bane vil også kunne bygges innenfor nåværende kommunal eiendom.

3.4.1 Kommunedirektørens kommentar og anbefaling

Fotballgruppa har gledelig stor aktivitet, og dagens opplegg som beskrevet over med bruk av begge anlegg ser ut til å fungere. Det kunne sikkert forenklet aktiviteten noe ved å utvide banen på Krøderen til en 11'er-bane, men konsekvensene ville vært uheldig for øvrige interessenter og formål i planen. Når det nå planlegges med å sette opp lysanlegg ved banen på Noresund vil det legges til rette for en mer fleksibel kampavvikling på høsten.

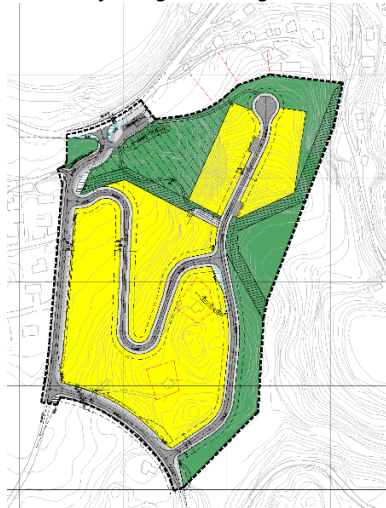
Kommunedirektøren vurderer det dithen at det ikke er hensiktsmessig å utvide fotballbanen til en 11'er-bane, det vil ha for store konsekvenser for omkring liggende formål. Det vil også føre til økonomiske konsekvenser (innløsning av privat eiendom til idrettsformål). For å komme idrettslaget i møte foreslår kommunedirektøren at banen utvides til en full 9'er kunstgressbane (67 m x 48 m) i øst-vestlig retning, slik at flere aldersgrupper kan trene og spille kamper på Krøderen, se illustrasjon ovenfor.

Kommunedirektøren anbefaler at plankart endres slik at det kan legges til rette for 9'er bane i øst-vestlig retning. Arealformål opprettholdes.

3.5 Glesnemoen – ny boligtomt BF 14



Plankart -forslag med boligtomt BF14 angitt med rød pil og omkrets



Opprinnelig reguleringsplan fra 2006



Dagens situasjon

Beboere på BF16 og Glesnemoen velforening stiller spørsmål ved utvikling av boligområde (BF14) i planforslaget. De påpeker at utvikling av denne tomten, med maksimalt tillatt mønehøyde, vil forringe tomteverdi og boligprisene for bakenforliggende boligbebyggelse. Videre opplyses det at de har fått lovnad av tidligere ordførere 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. Det vises til tomtekart fra 2012 og 2018 hvor tomten ikke var tegnet inn med boligformål, og at intensjonen var å ha eiendommen som grøntområde og lekeplass. En boligutvikling vil forringe muligheten til å etablere et leke-/grøntareal, samt at det vil 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.

Glesnemoen velforening opplyser om at de har vært medvirkende gjennom planprosessen, men at utvikling av denne tomten til boligformål var ukjent. De ønsker at området 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.

3.5.1 Kommunedirektørens kommentar og anbefaling

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplaner, og det er uheldig at tidligere ordførere har kommet med lovnader som forplikter langt fram i tid. Samtidig er det sånn at det er lett å forstå at innbyggere forholder seg til slike lovnader. I et langt tidsperspektiv kan det alltid komme nye ønsker, behov og forslag til utvikling som gjør at arealbruken bør endres. Formålet med områdereguleringen har vært å utvikle tettstedet og legge til rette for flere boligtomter (fortetting). Slik kommunedirektøren ser det er denne tomta svært attraktiv for boligformål. Relativt sentrumsnær, nærhet til fjorden og god solgang trekker opp. Det er også sånn at det er avsatt mye areal til offentlige og grønne formål andre steder. Frikoblet fra tidligere lovnader ville ikke kommunedirektøren vært i tvil om å anbefale denne til boligformål.

Det er sett nærmere på muligheter til å tilpasse planen slik at ulempene for nabolaget reduseres. Det foreslås at bestemmelsene justeres til maks 6,5 meter mønegrense, noe som er 1,5 meter lavere enn opprinnelig foreslått. Tomten er ganske flat, og det vil passe med plate på mark. Det gjøres oppmerksom på at huset (kommunal bolig) rett bak i BF15 (Midtre Glesnetangen 1) ligger ca. 1 meter høyere i terrenget, og vil derfor ikke kunne se over det nye huset, men forbi. Hus i BF16 (Midtre Glesnetangen 6) ligger høyere i terrenget, og vil derfor kunne se over, se illustrasjoner nedenfor og i vedlegg 25.

Det er riktig at det i dialogen med Glesnemoen velforening har vært mer fokus på utvikling av Lokallandet med brygge, turvei og badestrand. Et annet tema har vært tilrettelegging av en større sammenhengende lekeplass på begge sider av Midtre Glesnemoen (o_Lek 1 og 2).

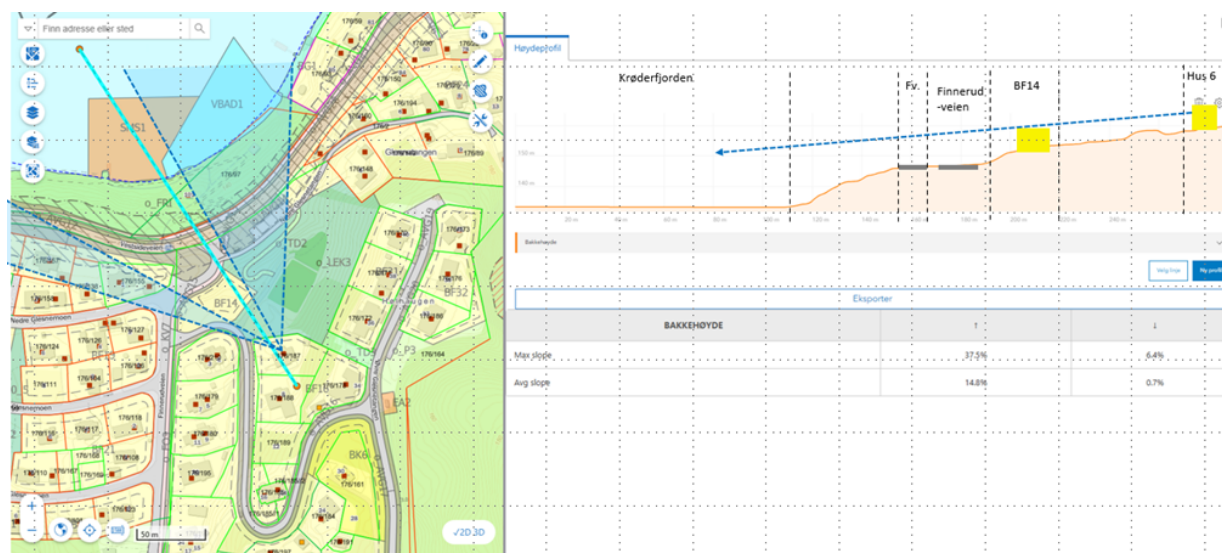


Siktlinjer fra Midtre Glesnetangen 1 og 3

Byggegrense på BF14 er satt slik at både Midtre Glesnetangen 1 og 3 kan se forbi hus på BF 14 og til fjorden. Utsikt mot nordvest blir som i dag. Utsikt mot sentrum blir noe påvirket. På samme måte vil solforhold på ettermiddag/kveld være som i dag. Tidlig morgensol i sommerhalvåret (fra nordøst) kan bli noe påvirket.



Maks mønehøyde til hus på BF14 vil være akkurat lavere enn Midtre Glesnetangen 1, men ikke nok til at man kan se over. Byggegrense på BF14 er derimot satt slik at Midtre Glesnetangen 1 kan se forbi hus på BF 14 og til fjorden. Se bilde til venstre ovenfor som viser siktlinjer.



Maks mønehøyde til hus på BF14 vil være lavere enn Midtre Glesnetangen 6, slik at man kan se over fra 2. etasjen. Kun en mindre del av utsikten mot fjorden vil være påvirket fra 1. etasjen. Se siktlinjer i plan til venstre – her vises sikt ift. byggegrense, huset vil ikke fylle hele arealet innenfor byggegrensen.

Kommunedirektøren opprettholder planforslaget for BF14 og nedjusterer mønehøyden til 6,5 meter, som foreslått i bestemmelse 3.2. b.

4. Endringer etter 1. gangs behandling

En oversikt av alle endringer i plankart er vist i vedlegg 8, mens alle endringer i bestemmelsene er vist i rød tekst i vedlegg 6 og 9. Endringer i planbeskrivelsen er vist i rød tekst i vedlegg 7 og 10. Øvrige endringer i andre vedlegg gjelder mest skrivefeil og har blitt redigert.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget følger opp målsettingen i kommunens samfunnsdel og temaplaner (boligplanen, kulturminner og kulturmiljø, folkehelse mfl.) og legger til rette for at Krøderen kan utvikle seg videre som et levende og innbydende tettsted med gode primærtilbud og aktivitetsmuligheter for både innbyggere og besøkende.

Krøderens hjerte blir enda mer attraktivt og levende. Krøderens største møteplass binder tettstedet sammen med visuelle og fysiske akser mellom Krøderens hjerte, bolig- og rekreasjonsområder i kransen rundt (Vengardslia), sentrum, Krøderfjorden og Krøderen stasjon. Innenfor Krøderens hjerte videreføres dagens funksjoner, dvs. skole, barnehage, samfunnshus, ungdomsklubb, bibliotek og idrettsanlegg med idrettshall, fotballbane, langrennsanlegg og nærmiljøanlegg (Kryllingparken med pumpetrack mm.). Skolen gjøres om fra barne- og ungdomsskole til ren ungdomsskole, i tillegg skal anlegget inneholde et SFO-tilbud og BUA. Skole og barnehage har god tilgang diverse aktivitetsarealer og turterreng.

Planforslaget åpner opp for byggeklare områder ved Sundvollhovet næringsområde, Krøderens hjerte (skoleområde), Krøderen syd og Vengardslia nord. Andre nye bolig- og næringsområder har blitt utredet og avklart på et overordnet nivå (og har fått krav til detaljregulering). Delområder har blitt knyttet sammen med tur-, gang- og sykkelveg med kort vei til nærliggende aktiviteter, park-, idretts- og friluftslivsområder. Planen inviterer til videre samarbeid med grunneierne, velforeningene og andre parter for å få gjennomført tiltak i tiden framover. Etter at planen er vedtatt av kommunestyret er det viktig at det lages nye avtaler med grunneierne og flere brukergrupper (idrettslaget, barnehage, velforeningene, Krøderbanen mfl.) om gjennomføring og tilrettelegging av tiltak i planen. Det blir også viktig at det planlegges for en prosess for å tilknytte Krøderens renseanlegg til Norefjell renseanlegg på Bjøre.

Innsigelser og øvrige høringsuttalelser har ført til endringer og justeringer av planforslaget som gjør planen enda bedre, sikret og forankret. Utover dette anbefaler kommunedirektøren:

- Å opprettholde planforslaget med omlegging av fylkesvei som redegjort for ovenfor under punkt 3.3 og 3.3.3. Alle hensyn som må tas dersom dette området skal utvikles til sentrumsformål vil begrense effektiv utnyttelse av tomten hvor drivstoffanlegget ligger i dag. Det kan bygges mindre enn det tenkes ut fra dagens situasjon. Ulempe med å bygge ut SF4 er at det da ikke finnes noen alternativer for å gjøre endringer på stasjonsområde som sikrer bedre trafiksikkerhet og mindre belastning for Krøderbanen. Krøderbanen og parken vil ikke bli et enhetlig område, og vil fortsatt være delt og forstyrret av trafikk på fylkesveien. Trafikkproblematikk i selve krysset ved Kørpen blir heller ikke løst.
- At plankart endres slik at det kan legges til rette for 9'er bane i øst-vest retning. Arealformål skal opprettholdes, og utvidelse til 9'er-bane vil ikke påvirke mulighetene for parkering og boligutvikling like mye som en 11'er-bane vil gjøre.
- Å opprettholde planforslaget for BF14 og nedjustere mønehøyden til 6,5 meter, som allerede er foreslått i bestemmelsen 3.2. b.

Kommunedirektøren mener at planforslaget samordner og tar hensyn til de ulike tema som er viktig for utviklingen av tettstedet på en bra og helhetlig måte, og anbefaler å vedta planen som den er, med tillegg om utvidelse av arealformålet Idrettsanlegg (IDR) slik at dagens kunstgressbane kan utvides til en 9'er-bane.

Vedlegg

- 1 Plankart Områderegulering Krøderen-Kart 1 Glesnemoen, datert 23.05.25
- 2 Plankart Områderegulering Krøderen-Kart 2 Rikhaugen, datert 23.05.25
- 3 Plankart Områderegulering Krøderen-Kart 3 Krøderen sentrum, datert 23.05.25
- 4 Plankart_Områderegulering_Krøderen-Kart 4 Sundvollhovet, 23.05.25
- 5 Plankart_Områderegulering_Krøderen-Kart 5 Elgedalen, datert 23.05.25
- 6 Bestemmelser datert 23.05.25 – endringer markert i rød/avventes innspill statsforvalteren
- 7 Planbeskrivelse områderegulering Krøderen 27.05.25 – endringer markert i rød
- 8 Endringsliste plankart
- 9 Endringsliste bestemmelser
- 10 Endringsliste planbeskrivelse
- 11 ROS-analyse, datert 20 05 2025
- 12 KU landbruk og friluftsliv, datert 27 05 2025
- 13 Geoteknisk vurdering områdestabilitet Krøderen, revidert 28 03 2025
- 14 Oversiktsplan 1_2000 , datert 15 05 2025
- 15 Landskapsplan Krøderparken 1_500, datert 15 05 2025
- 16 Prinsippsnitt samling kantsone Krøderparken 1_200, datert 26 05 2025
- 17 Tiltakskatalog Krøderbanen og Fjordparken, datert 26 05 2025
- 18 Illustrasjonsplan Bobilparkering, 07 05 2025
- 19 Presentasjon Sør Arkitekter - Ingeniør biologiske prinsipper 30 04 2025
- 20 Situasjonsplan Sundvollhovet 1_500, datert 15 05 2025
- 21 Snitt tegningen Sundvollhovet 1_500, datert 15 05 2025
- 22 Illustrasjoner omlegging fylkesvei
- 23 Alternativer for omlegging fylkesvei
- 24 Illustrasjon av konsekvenser utvidelse av fotballbanen til 11'er-bane
- 25 Høydeprofil og siktlinjer BF14 – Glesnemoen boligtomt
- 26 Høringsuttalelser samlet
- 27 Vurdering av høringsuttalelser samlet
- 28 Endringsforslag med vedlegg - innsigelse statsforvalteren, datert 09 05 2025
- 29 Endringsforslag og bekreftelse inntrekning teknisk innsigelser Buskerud fylkeskommune
- 30 Saksframlegg Krøderen områderegulering Plan-ID 115 - 1. gangsbehandling
- 31 Høringsbrev Krøderen områderegulering - høring og offentlig ettersyn 03.02.2025
- 32 Annonse Bygdeposten 1, dd 03.02.2025
- 33 Annonse Bygdeposten 2, dd 03.02.2025

Vedlegg som ikke er endret etter 1. gangsbehandling

- 34 Illustrasjonsplan Krøderen Hjerte 1_500
- 35 Illustrasjonsplan Krøderen Syd 1_500
- 36 Illustrasjonsplan Vengardslia Nord 1_500
- 37 Oversiktsplan Krøderens hjerte og Krøderen syd 1_500
- 38 Trafikkrapport Krøderen planområde 15.01.25
- 39 Trafikkvurderinger Krøderens hjerte 16.08.24
- 40 Støyvurdering rapport Krøderen 09.01.25
- 41 Notat_Alternativer Fv2894
- 42 Tegningshefte tekniske tegninger vei og kryssløsninger datert 28.01.25
- 43 Glesnemoen GS - tekniske tegninger
- 44 Fagrapport naturmangfold med KU 22.01.2025

- 45 Arkeologisk rapport Områdeplan Krøderen.pdf
- 46 Rapport Krøderen - arkeologisk registrering under vann
- 47 Geoteknisk premisnotat områdeplan 10240000-RIG-N01-A01
- 48 Datarapport grunnundersøkelser 10244153 RIG_R01_A02
- 49 Rammeplan VAO 21.01.25
- 50 Hydrologisk rapport Krøderen
- 51 Rapport Barnetråkk 08.05.2024_med vedlegg
- 52 Krøderen områderegulering PlanID 115 - vedtatt planprogram kommunestyre 9. november 2023
- 53 Høring planprogram områderegulering Krøderen - Uttalelsen planoppstart samlet 161023
- 54 Referat fra regionalt planforum med Krødsherad kommune 051124 - områderegulering Krøderen