



Utvidelse fotballbane på Krøderen

Notat

1. Innledning

Ved 2. gangs behandling av planforslaget for områderegulering Krøderen i formannskapet 5. juni [sak PS63/2025](#), kom det fram et politisk ønske om å utvide fotballbanen til en 11'er-bane istedenfor 9'er-bane som kommunedirektøren har anbefalt i sin saksframstilling. Formannskapet etterspurte et notat til kommunestyremøte den 19. juni som beskriver konsekvensene av å endre planforslaget på dette tidspunktet.

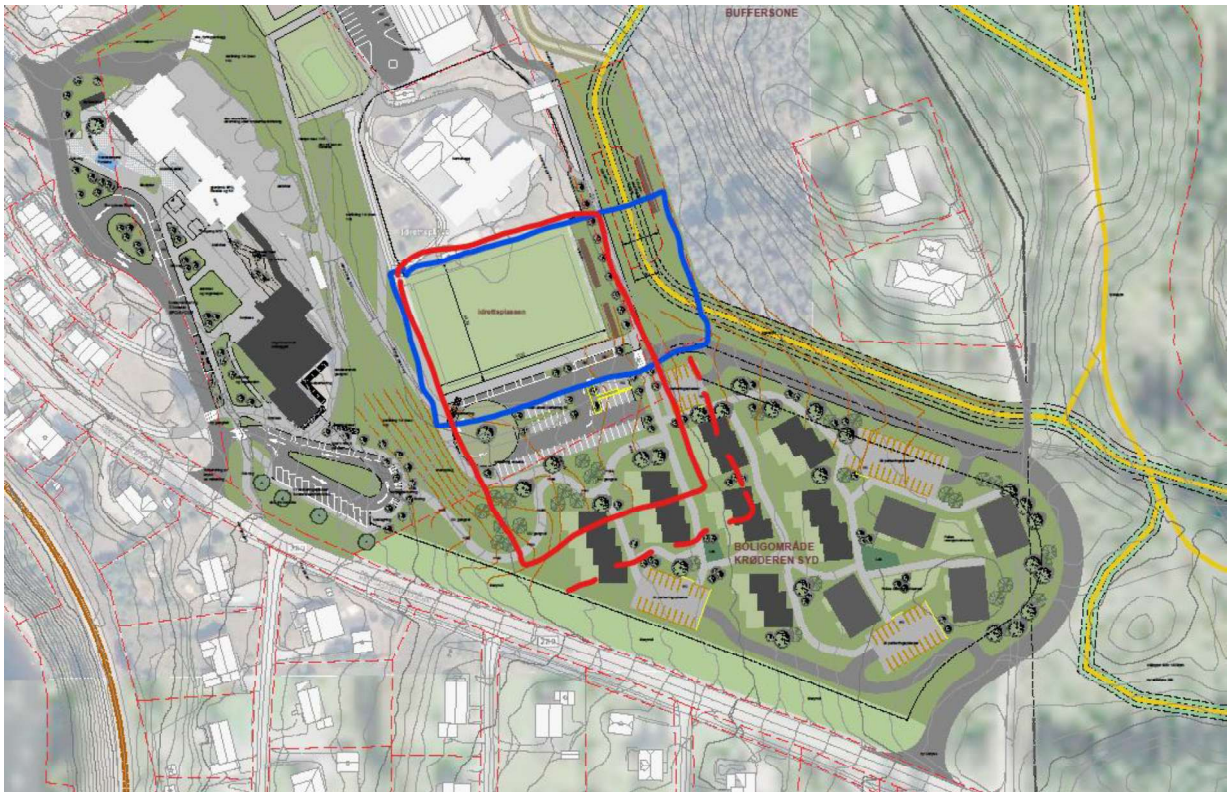
Det er forbundet vesentlige grunnlagskostnader for at boligområde Krøderen sør skal kunne realiseres, knyttet til opparbeidelse av ny veg og kryss mot fylkesveg, støyvoll, vann- og avløp etc. Redusert boligareal gjør at kostnader kan fordeles på færre boenheter og dermed vanskeliggjøre realisering av boligområdet. Området kan derfor bli mindre attraktivt for boligutviklere.

Planprogrammet legger opp til at det skal satses i sentrum. Redusert boligomfang på dette sentrumsnære arealet vil kunne svekke framtidig sentrums- og tettstedsutvikling på Krøderen

Endring av planforslaget på dette tidspunktet vil påvirke helheten av Krøderens hjerte og området rundt på følgende tema og områder:

- parkering til ansatte, fotballbane og andre arrangementer i området
- nytt boligområde (BK1) – redusert antall boliger
- støy
- skistadion
- veiløsninger
- universell utformede gangvei løsninger
- VAO (vann, avløp og overvann)
- høydeforskjeller og behov for utfylling terreng

Dette ville føre til nye utredninger, endringer i plankart og illustrasjonsplanen, merarbeid for Sør-arkitekter og en ny høringsrunde med berørte grunneier, beboere, skole, overordnede myndigheter mfl.



Rødt og blått omriss av en 11'er-bane viser påvirkning områdene rundt.

2. Beskrivelse av endringsarbeidet

Det bør undersøkes hvilket alternativ som er mest fordelaktig med hensyn til å beholde mest mulig av nytt boligfelt, om det er mest fordelaktig å forskyve skistadionet (vest-øst-orientering), eller redusere nytt boligfelt og finne nye løsninger for parkering og UU gangvei (ved utvidelse sør-nord-orientering)

For å finne ut av dette betyr det at Sør-arkitekter må tegne ut alternative løsninger for en del av situasjonsplanen og ta hensyn til kravene som stilles med hensyn til parkering, støy, vei og gangforbindelser jfr tidligere utredninger og behov.

Endringsarbeid oppsummert:

- Det må lages ny illustrasjonsplan, undersøke fordeler og ulemper med de to alternativene.
- Det må lages nytt plankart og bestemmelser for dette området
- Det må gjøres om på plan for VAO
- Pga. høydeforskjeller bør det lages en 3d-modell her for å vurdere terrengutslag etc.

2.1 Kostnadsanslag Sør-arkitekter

Merarbeid inkluderer følgende aktiviteter:

- LARK (landskapsarkitekt): Nye vurderinger av alternativer for området, oppdaterte terrengmodell og ny illustrasjonsplan (Krøderens hjerte og Krøderen syd)
- Evt. nye visualiseringer av tiltaket
- PLAN: Justeringer plankart etter ny illustrasjonsplan og veitegninger

- PLAN: Justeringer plandokumenter (planbeskrivelse, planbestemmelser, ROS, konsekvensutredning for tema friluftsliv/folkehelse)
- Møter (digitalt)
- VEI: Evt. justeringer av vegtekniske tegningene
- VAO: Justeringer etter endringer i plankart og revidering av VAO plan

Totalt: **ca. 293.000,- eks. mva.**

Merknader ift kapasitet:

- LARK har begrenset kapasitet i august og september 2025 pga. andre prosjekter. Det kan evt. leies inn bistand (fra eksempel SWECO), men da må det beregnes høyere timepris.
- PLAN har kapasitet til å gjøre justeringene, men det må også tas høyde for ferieavvikling i første delen av august.

3. Hvorfor ny høring ved vesentlig endring av planforslaget

En utvidelse til 11'er-bane er en vesentlig endring av planforslaget for Krøderens hjerte og Krøderen syd.

Utvidelsen av fotballbanen vil ha omfattende ringvirkninger. Den foreslåtte endringen medfører behov for omlegging av parkeringsløsningene for ansatte ved både skole og barnehage. Dette er forhold som påvirker daglig drift, sikkerhet og fremkommelighet for ansatte og foresatte, og som er avgjørende for områdets funksjonalitet. I tillegg må parkeringen for brukere av fotballbanen vurderes på nytt, noe som kan få følger for både trafiksikkerhet og tilgjengelighet.

Endringen innebærer også en reduksjon i det planlagte boligområdet. Dette er en reell forskyvning i arealdisponering som vil kunne påvirke planens overordnede målsettinger for boligbygging og arealutnyttelse. Videre vil teknisk infrastruktur, som vann- og avløpssystemer og veiløsninger, måtte revideres og omprosjekteres. Endringer i gangveier og stigningsforhold kan få følger for universell utforming og tilgjengelighet, og må derfor vurderes på nytt i en helhetlig sammenheng.

Det foreligger ingen dokumentert konsekvensvurdering av disse endringene, og de har heller ikke vært gjenstand for offentlig høring. Flere berørte aktører – inkludert ansatte ved skole og barnehage, naboer, utbyggere og brukere av idrettsanlegget – har dermed ikke hatt mulighet til å gi innspill. Dette bryter med prinsippet om medvirkning og åpenhet, som står sentralt i plan- og bygningsloven.

Dersom endringen blir gjennomført uten en ny høring, vil det medføre betydelig risiko for at planprosessen ikke oppfyller lovens krav. Dette kan føre til at reguleringsvedtaket blir kjent ugyldig ved klage eller rettslig prøving, noe som vil kunne medføre både forsinkelser og økte kostnader for kommunen. I tillegg kan det svekke tilliten til kommunens rolle som planmyndighet, særlig dersom berørte parter opplever at deres behov og innspill ikke er blitt hørt. Uten ny høring risikerer man også at vesentlige forhold ikke blir tilstrekkelig utredet, noe som kan redusere kvaliteten og gjennomførbarheten i det endelige planvedtaket.

Det kreves derfor å ha en ny høringsrunde dersom fotballbanen skal utvides til en 11'er-bane.

4. Tidsbruk og fremdrift sommer-høst 2025

<i>juni</i>	<i>juli</i>	<i>august</i>	<i>september</i>	<i>oktober</i>	<i>november</i>	<i>desember</i>
19 juni kommunestyre møte 2. gangs behandling	Sommer ferie	Sommerferie Start utarbeidelse av skisser Dialogmøte med styringsgruppe, berørte grunneiere, idrettslaget, skole m.fl.	Utarbeidelse av nye plandokument er	Ny behandling i formannskapet 16. oktober	Vurdering høringsuttalelser Skrive saksframlegg, ferdigstille planforslaget	Behandling i kommunestyre – <i>endelig planvedtak</i> 11. desember
				Utsending til begrenset høring i 6 uker	Behandling i formannskapet 27. november	

Merknader til framdriftsplan:

- Etter planvedtak gjøres siste vedtatte endringer i plankart og bestemmelsene. Vedtaket sendes deretter alle berørte og overordnede myndigheter med klagefrist i 6 uker. Det gjelder også ved ev. utsettelse av 2.gangsbehandling for å få inn utvidet fotballbane.
- Planvedtaket gjelder fra vedtaksdato. Fra da kan tiltak i tråd med plan iverksettes, men med risiko om at tiltak må tilbakeføres hvis eventuelle klager vinner fram. Kommunen kan også gi klage oppsettende virkning. Da kan det ikke gjennomføres tiltak før klage er avgjort. Selve klagebehandlingen kan erfaringsmessig ta veldig lang tid hos Statsforvalteren.

5. Hva kan vedtas i kommunestyre

Dersom innsigelsen fra Statsforvalteren knyttet til opplevelsesstien ikke trekkes innen kommunestyremøte på torsdag, så kan hele planen vedtas, bortsett fra opplevelsesstien.

Dersom det blir utvidelse av fotballbanen til en 11'er-bane, og således ny høring, så kan planen vedtas bortsett fra Krøderen hjerte og Krøderen syd.

16.06.2025

Nina Lesteberg

Virksomhetsleder plan & forvaltning