



SAKSFRAMLEGG

Krøderen områderegulering Plan-ID 115 - 1, gangsbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	06.02.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt 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.

Begrunnelse:

Planforslaget følger opp målsettingene i kommunens 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 levende og innbydende tettsted med gode primært tilbud og aktivitetsmuligheter for både innbyggere og besøkende.

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 og sosial og grønn infrastruktur. Planen er delt opp i flere områder. For noen delområder stilles det krav om detaljregulering. Noen delområder har fått et detaljeringsnivå som gjør at det kan fremmes byggesak uten detaljregulering.

Saksopplysninger:

1. Bakgrunn for saken

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, jfr. vedtatt planprogram Områderegulering Krøderen, se vedlegg 36. Planprogrammet beskriver begrunnelser for planarbeidet og alle tema og delområder som har blitt (konsekvens) utredet.

Planarbeidet har hatt fokus på:

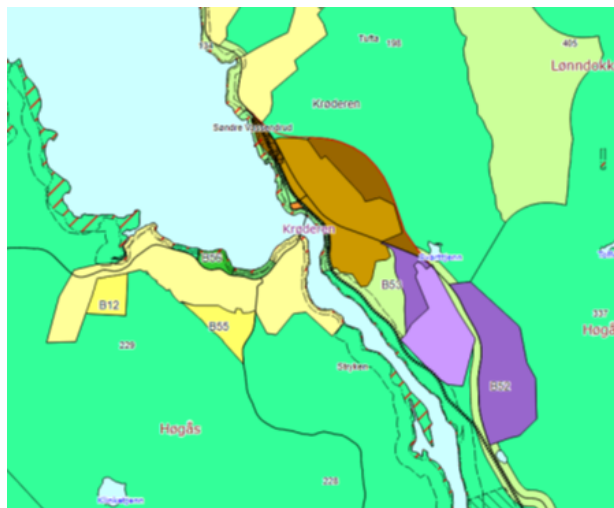
- Tettstedsutvikling – detaljregulering av sentrumsnære delområder og større variasjon av boligtyper
- Næringsområder – legge til rette for nye arbeidsplasser
- Videreføring og tilrettelegging for ungdomsskole, bibliotek og samfunnshus
- Sosial og grønn infrastruktur – legge til rette for mer aktivitet, flere møteplasser, og mer trivsel og læring

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

2. Planstatus



Svart linje viser planområde



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (2012-2024) har Krødsherad kommune satt rammene for at Krøderen skal videreutvikles som tettsted, med bolig- og næringsområder rundt sentrum. Det er avsatt areal til bolig, næring, sentrumsbebyggelse, fritids- og frilufts formål som ikke er regulert og/eller bygget ut. Kommuneplanens arealdel legger til rette for arealbruk som bygger opp Krøderen som lokalsenter med handels-, service- og kulturtilbud. Krøderbanen, inkludert stasjonsområdet, er båndlagt etter lov om kulturminner. Her gjelder vernebestemmelsene etter kulturminneloven.

Øvrige overordnede retningslinjer og føringen er oppsummert i planbeskrivelsen kapittel 2.

3. Planprosess, medvirkning og politiske vedtak

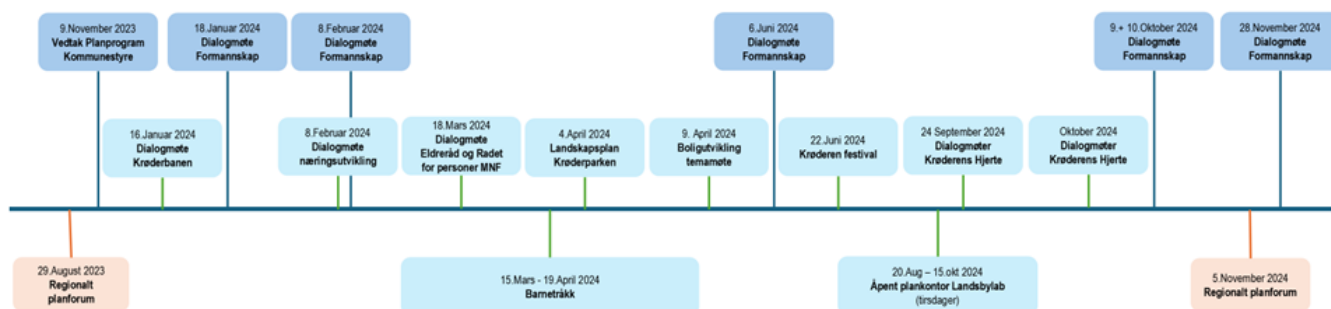
3.1 Planoppstart

Planprogrammet ble sendt på høring 30.08.2023, og høringsfristen var 16.10.2023.

25.10.2023 ble det organisert et åpent informasjonsmøte i samfunnshuset på Krøderen. I høringsperioden kom det inne 15 uttalelser. Uttalelsene ligger samlet i vedlegg 37, og er beskrevet og svart ut i planbeskrivelsen i kapittel 3.1, se vedlegg 7.

De viktigste temaene har vært:

- Utvikling, bevaring og forvaltning av Krøderbanen og parken rundt
- Veiløsninger
- Bevaring og forvaltning av skog
- Arkeologisk registrering – forslag til endring av plangrense
- Inkludering av Rikshaugen som fremtidig boligareal
- Arealene, som i gjeldende planer er avsatt til bolig og næring, bør vurderes på nytt -sett i lys av nytt kunnskapsgrunnlag.



3.2 Plandialog og medvirkning

Medvirkning og bruk av lokalkunnskap har vært en viktig del av planprosessen. Det ble organisert flere ulike temamøter og dialogmøter underveis hvor flere parter møttes på tvers av interesser. Dialog mellom ulike brukergrupper, utvalg, grunneiere og organisasjoner er svært viktig når det skal samarbeides om gjennomføring av tiltak. Dialogen underveis har bidratt til større felles forståelse, og at planen er lokalt tilpasset og forankret. Aktivitetene ble i forkant annonsert på [kommunens hjemmeside](#).

	Tema/område	Deltakere	Resultat
1	<i>Landskapsplan Krøderparken</i> 16. januar 2024 og 4. april 2024	Buskerud Museum, Stiftelsen Krøderbanen, Frivillige Krøderbanen, Krøderen vel, Utvalg for personer med nedsatt funksjonsevne, Eldrerådet, Buskerud fylkeskommune (plan, samferdsel og kulturavdeling)	- Landskapsplan 1:500 - Prinsippsnitt tegninger 1:200 - Tiltakskatalog
2	<i>Næringsutvikling</i> 8. februar 2024	Representanter fra 10 bedrifter på Sundvollhovet. Dessuten har det vært en løpende dialog med NAOPOP og grunneier av områdene om tilrettelegging for hydrogenanlegg, solcelleanlegg og fiskeoppdrett på land.	Innspill om tilrettelegging, utvidelse av område, trafikk mønstre, type næring og bygg. Ønsker og innspill til forbedring av kryssområde mm. Behov og vilkår for solcelleanlegg, hydrogenanlegg og fiskeoppdrett på land.
3	<i>Barnetråkk</i> 15. mars- 19 april 2024	Elever og lærere ved 5., 6. og 9. trinn ved Krødsherad skole. Se vedlagt rapport, vedlegg 35	Innspill på opplevelse av skoleveg, trafiksikkerhet, favorittsteder og forslag til tiltak.
4	<i>Aldersvennlig samfunnsutvikling</i> 18. mars 2024	Eldreråd og rådet for personer med nedsatt funksjonsevne og leder for livsløp.	Innspill på aldersvennlig lokalsamfunn, tilrettelagte og type bolig (tun), universell utforming
5	<i>Boligutvikling temamøte</i> 9. april 2024	Rådet for eldre, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, Pensjonistforeningen, Krøderen velforening, grunneiere og utbyggere/utviklere. Politikere og ordfører.	Innspill til behov, tilrettelegging av boligområder og type boliger/brukergrupper
6	<i>Krøderen festival</i> , lørdag 22. juni 2024	Kommunen viste fram foreløpige planer, bilder og skisser	Dialog med besøkende bidro til at de som var innom standen til kommunen blitt kjent med arbeidet og de kunne komme med innspill.
7	<i>Åpent plankontor på Krøderen</i> hver tirsdag fra 15. august til 15. oktober 2024	Lavterskeltilbud hvor alle kunne stikke innom uten avtale, stille spørsmål og komme med innspill. Møter med idrettslaget, Glesnemoen vel, næringsaktører med flere.	Har bidratt til felles forståelse, økt lokal kunnskap og konkrete innspill til planen.

8	<i>Verksted Krøderens hjerte – samfunnshus 24. september 2024</i>	Velforening, skole, politikere, bibliotek, leder livsløp, kommunedirektør, ordfører med flere.	Innspill til- rom og funksjonsplan og hvordan det kan skapes synergi for felleskapet (flerbruk)
9	<i>Krøderens hjerte – utvikling av hjertesone idretts- og uteområdene oktober 2024</i>	Ulike særmøter med idrettslaget, Stiftelsen Krødsheradhallen, barnehage, skole, SFO, Brakar mfl.	Innspill på trafikkkløsnings, parkering, oppstillingsplass for buss, ansatte parkering, henting og levering av barn, grønne korridorer, tilgang og bruk av skogen/nærmiljøet, skiløyper, universell utforming, utvidelse av idrettshallen mm.



Politisk dialog og vedtak

Formannskapet har vært prosjekteier og styringsgruppe for planarbeidet. Det har blitt arrangert dialogmøter og verksteder underveis med styringsgruppa for å orientere om status på arbeidet, og for å få styringssignaler for den videre planprosessen. Sakene som har vært fremmet til politisk behandling er listet opp nedenfor.

Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 09.11.2023, [sak 117/2023](#). Det ble vedtatt at fremtidig skolelokasjon på Krøderen tas med i det videre planarbeidet og planprogrammet. Konsekvenser av skolevedtak ble drøftet i Formannskapsmøte 18.01.2024, [sak DF 1/2024](#) Dette førte til:

- Mulighetsstudie for gjenbruk av skolebygg til ungdomsskole.
- Forslag til utvidet planprosess med utredning av alternativer innafor Krøderens hjerte,
- At skolen har blitt en del av detaljreguleringen for Krøderens hjerte, inkludert utredning av sammenhengende og funksjonelle uteområder, adkomst, buss-logistikk/-holdeplass og parkering.
- Det ble jobbet med ulike alternativer for Krøderens hjerte for å oppnå større trafikkssikkerhet (bilfri/redusert biltrafikk) og mulig alternativ lokalisering av samfunnshusfunksjoner kombinert med idrettshallen, skole og bolig (presentert i verksted med [styringsgruppa 6. juni 2024](#))



Illustrasjon fremtidig ungdomsskole og samfunnshus jfr politiske vedtak.

Kommunestyre vedtok i møte 02.05.2024 ([sak 40/2024](#)) å fastsette skolestrukturen med barneskolen på Noresund og ungdomsskole på Krøderen. I [sak 59/2024](#), 20.06.2024 vedtok kommunestyret at det igangsettes et arbeid med rom- og funksjonsprogram for Krødsherad ungdomsskole med utgangspunkt i alternativ 2 i saken. Skolebygget dimensjoneres ut ifra framtidig forventet elevtall, men likevel med utgangspunkt i dagens ungdomsskolekropp. I samme sak ble det vedtatt at områderegulering på Krøderen skal hensynta skole- og samfunnshusbygninger som vil bli stående igjen med bakgrunn i rom og funksjonsprogram. I [sak 59/2024](#) ligger mulighetsstudie for Krødsherad ungdomsskole med to alternativer vedlagt. Det klare signalet fra styringsgruppa har vært at området Krøderens hjerte må detaljeres tilstrekkelig til at det kan igangsettes bygging når områdeplanen er vedtatt.

Regionalt planforum

Det har vært to møter i [Regionalt planforum](#) i regi av Buskerud fylkeskommune. Det første var ved planoppstart, 29.08.2023, hvor også Krøderen velforening presenterte med stort engasjement viktigheten av planarbeidet. Den andre ble gjennomført den 04.11.2024 for å få avklart, samt få innspill, på noen viktige tema for å kunne ferdigstille utkast til planforslaget som nå foreligger. Det har gjennom hele planprosessen, og i etterkant av siste planforummøtet vært ytterligere dialog og særsmøter med Buskerud fylkeskommune. Det gjaldt blant annet dialog om landskapsplanen for Krøderen fjordpark (opplevelsessti og tiltak i vassdrag), hensyn til kulturmiljø, vei og kryssløsninger og overordnede faglige anbefalinger med hensyn til barn og unge innenfor Krøderens hjerte.

Andre viktige tema er barn- og unges interesser, arkeologi, kulturmiljø og kulturlandskap, landbruk, friluftsliv, naturmangfold og områdestabilitet (grunnundersøkelser).

Tilbakemeldinger fra siste Regionalt planforummøte ble drøftet i formannskapsmøte 28.11.2024 i [sak DF8/2024](#). Størrelse og antall boliger var et viktig tema å gjennomgå. Det er et politisk ønske å opprettholde et stort nok boligpotensial for fremtiden. Særlig Glesnemoen vest og Rikhaugen har blitt sett nærmere på, se under pkt 6.1. nedenfor i saken. Referat ligger vedlagt, se vedlegg 40.

4 Beskrivelse av planområde (dagens situasjon og arealbruk)

Bebygde arealer innenfor planområdet består av boligområder, næringsområder, sentrumsområde, arealer tilknyttet skole, barnehage og idrettsanlegg og fredet stasjonsområde, i tillegg til areal for vegger

og Krøderbanen. Ubebygde arealer består for det meste av barskog, noen små jordbruksarealer og grøntareal mot Krøderfjorden. Større jordbruksarealer er ikke inkludert i planen.



Funksjoner i Krøderen sentrum (Foto: DRMA arkitekter)

Tettstedet har korte avstander i sentrum mellom skole og barnehage, aktivitetsarenaer, nærbutikk, næringsvirksomheter, fjorden og turistattraksjoner. Det ligger derfor til rette for utvikling av et tett bygdesenter.

Krøderbanen er tettstedets sentrale turistattraksjon, og en svært viktig kulturhistorisk identitetsskaper. I tillegg kjennetegnes Krøderen av nærhet til natur, med beliggenhet ved Krøderfjorden og med store skogsområder rundt tettstedet. Krøderfjorden er kjent for kreps og fiske, og er en historisk transportåre mellom Oslo og Bergen.

Eksisterende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og andre småhus, samt en større ny matbutikk, og større offentlige bygg og idrettsanlegg tilknyttet Krødsherad skole. Sør for sentrum ligger Sundvollhovet næringsområde, med flere større næringsbygg. Større jordbrukslandskap ligger utenfor planavgrensningen, men det er noen gårdstun nord i planområdet (f.eks. Krøderheimen).



Prioritert kulturmiljø – tettstedet Krøderen og Krøderen stasjon (Kilde: Temaplanen for kulturminner og kulturmiljøer)

Fv. 280 Krøderfjordveien går gjennom tettstedet Krøderen og forbinder tettstedet i nord- og sørgående retning. I tillegg kobler fv. 2894 Vestsidveien seg på fv. 280 like nord for Krøderen sentrum.



Gatebilde av fv. 2894 gjennom museumsområde Krøderen stasjon (Foto: Google Street View).

Fylkesveg 2894 går rett gjennom det fredede stasjons- og museumsområdet til Krøderbanen. Selve kryssområdet ligger også 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 vertikalcurvatur, stigningsforhold inn mot fv. 280, oppstillingsplass for lange kjøretøy eller frsiktsforhold (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. trafiksikkerhet for besøkende til stasjonsområdet når disse beveger seg mellom Banemesterboligen og den øvrige delen av stasjonsområdet.

Buskerudmuseet som drifter og forvalter Krøderbanen har informert om at det er utfordringer med å innfri krav i jernbaneforskriften på flere punkter:

- Krav om veisikringsanlegg på offentlig vei. Det er ikke mulig å installere veisikringsanlegg på planovergangen inne på Krøderen stasjon på grunn av stasjonsområdets utforming og togfremføringens art inne på stasjonsområdet.
- Forbud mot planovergang på dobbeltsporede strekninger. På Krøderen stasjon er det tre spor i planovergangen, slik at materiell som kjører eller står parkert i ett spor ofte hindrer sikten til tog som kommer kjørende i et annet spor.
- Krav om tilstrekkelig sikt for veifarende. I tillegg til siktproblematikken nevnt i forrige punkt, har de veifarende i praksis alt for stor fart til å klare å stoppe for jernbanemateriell.

For museumsdriften skaper dagens trafikk-løsning utfordringer med hensyn til vedlikeholdsbehov fordi fv. 2894 i dag krysser tre jernbanespor på skrå, noe som gjør disse svært utsatt for slitasje.

Se kapittel 4 i planbeskrivelsen for en mer utvidet beskrivelse av dagens forhold og de tema som har vært viktig å hensynta og jobbe med i planforslaget.

5 Beskrivelse av planforslaget

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 og sosial og grønn infrastruktur. Planen er delt opp i flere områder. For noen delområder stilles det krav om detaljregulering. Noen delområder har fått et detaljeringsnivå som gjør at det kan fremmes byggesak uten detaljregulering.

Seks delområder innenfor planområdet er detaljregulert. Her kan en gå direkte til byggesøknad etter planvedtaket. Disse er:

- Sundvollhovet næringsområde (NÆ/F1, F2,F3 og NÆ/R1,R2)
- Krøderens hjerte (skoleområde – kombinert formål)
- Krøderen sør (BK1)
- Vengardslia nord (BK2, BK3 og BK4)
- Krøderen sentrum (SF1-SF4)
- Krøderen park (PA1, PA/T, PA/UTL, FTU/P)

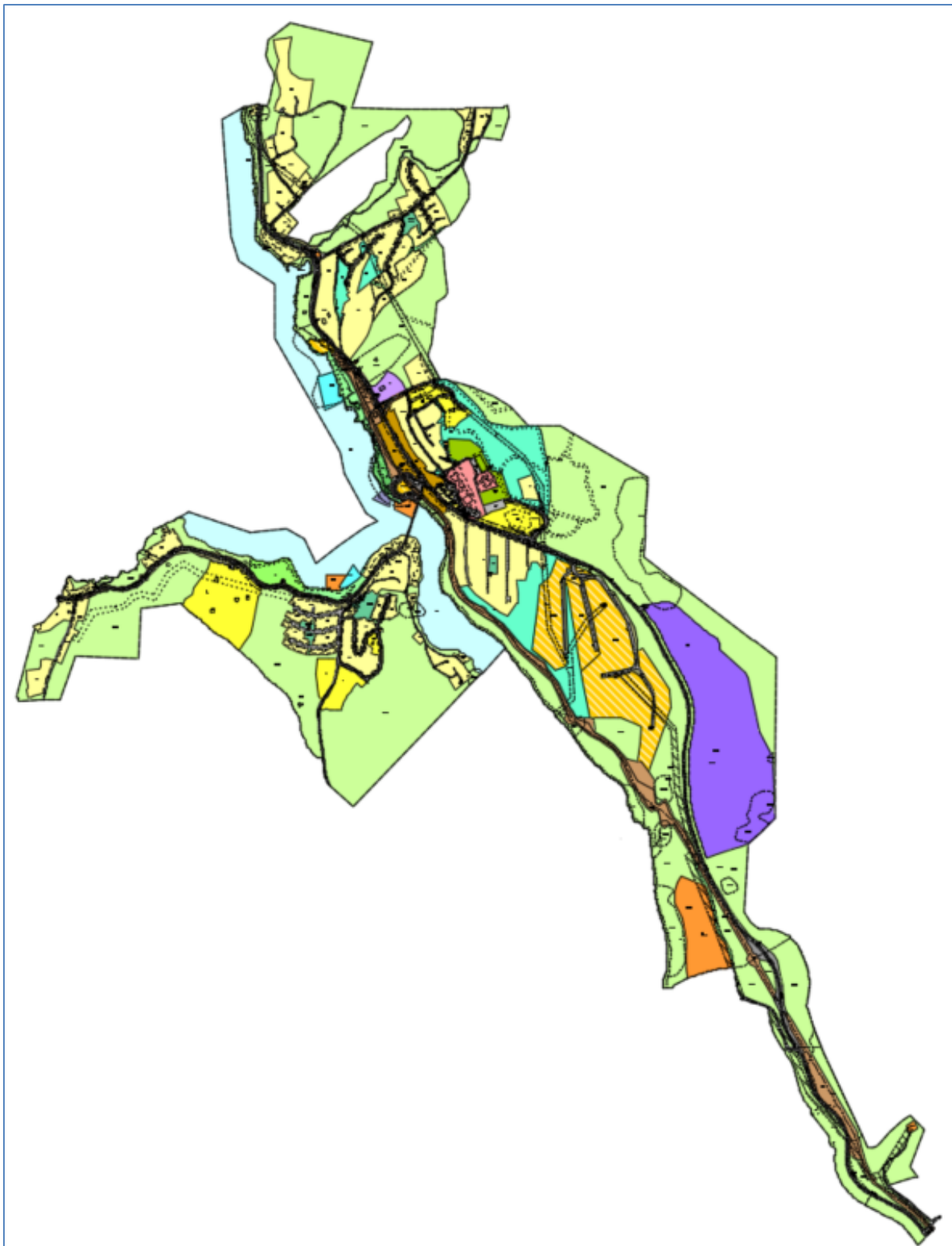
Andre nye bolig og næringsområder har blitt avklart på et overordnet nivå (og har fått krav til detaljregulering). Disse er:

- Rikhaugen øvre (BF34)
- Rikhaugen nedre (BF37)
- Briskåsen (BF54-BF57)
- Glesnemoen sør (B1)
- Glesnemoen sør (B2)
- Glesnemoen vest (B3)
- Glesnetangen øst (BK6)
- Nordre Elgdalen (NÆ)

Planens hovedgrep er:

- Utvikle et variert og mangfoldig boligtilbud med kort veg til sentrale funksjoner som skole, nærbutikk, barnehage, idrettsområde, arbeidsplasser og kollektivtrafikk som gir mulighet til å benytte gang og sykkelvei i hverdagen, samtidig som det gir grunnlag for et forbedret kollektivtransporttilbud. Satse på en konsentrert sentrumsnær boligbebyggelse med attraktive fellesarealer og grønne gangforbindelser til rekreasjonsområder og friluftsområder, men også tilby frittliggende boligtomter litt utenfor sentrum.
- Gjøre Krøderens hjerte (skole-, barnehage-, idrett- og aktivitetsområde samt samfunnshus og bibliotek) enda mer attraktivt og levende.
- Binde tettstedet sammen med visuelle og fysiske akser mellom Krøderens hjerte, bolig- og rekreasjonsområder i kransen rundt (Vengardslia), sentrum, Krøderfjorden og Krøderen stasjon.
- Legge om Vestsidede veien for å oppnå et bilfritt, attraktivt og sammenhengende park- og museumsområde langs Krøderfjorden som legger til rette for styrking av Krøderbanen som kulturminne og attraksjon for besøkende og fastboende.
- Utvikle nevnte park- og museumsområde langs Krøderfjorden med en innholdsrik kultursti, ulike attraksjoner, flerbrukshus, og bryggeanlegg for turistbåten Kryllingen. Dette vil gi Krøderen attraksjonskraft for besøkende og beboere, samt at det bygger opp under Krøderbanen som kulturminne.
- Legge til rette for nye, attraktive næringsarealer for å styrke og videreutvikle næringsvirksomheten på Krøderen.

- Frigjøre arealer til dyrka mark og skogbruk ved å ta ut regulert gjennomfartsveg og areal avsatt til næring som lå i den gamle planen fra 1985.



Plankart – forslag, se også vedlegg 1-5

6.1 Boligutvikling

Planen legger til rette for et variert boligtilbud og med fokus på sentrumsnær boligutvikling. I og inn mot sentrum er det spesielt viktig med arealeffektiv utnyttelse og en utvikling som styrker og bygger opp om sentrumsdannelse. Det er også her servicefunksjoner og kollektivtilbudet er. Korte avstander til servicefunksjoner med trygge gang- og sykkelforbindelser legger også til rette for en aldersvennlig samfunnsutvikling og at mange vil kunne gå eller sykle for daglige gjøremål. Planen legger derfor til rette for konsentrert småhusbebyggelse i og nært sentrum i Krøderen syd og Vengardslia nord (ca. 120 boenheter). Til tross for høyere krav til arealutnyttelse her, er det lagt stor vekt på å ivareta og videreutvikle attraktive fellesarealer og grønne gangforbindelser til nærliggende rekreasjonsområder og friluftsområder. For å kunne tilby variasjon i boform og bosted legger planen også til rette for frittliggende boligtomter litt unna sentrum (ca. 110 boenheter). Dette legges det til rette for innenfor områdene Rikhaugen, Briskåsen og Glesnemoen. Flere av disse områdene kan sees på som en fortetting av eksisterende boligområder.

Sammenlignet med avsatt boligareal i kommuneplanens arealdel, legger områdeplanen opp til et redusert boligareal. Boligarealet er redusert med ca. 190 daa, hovedsakelig på Glesne, Glesnemoen og Glesnetangen, men også noe ved Rikhaugen. Det er også lagt til boligareal (Briskåsen og Rikhaugen) på ca. 30 daa. Netto er boligarealet redusert med ca. 160 daa, sammenlignet med kommuneplanens arealdel (KPA). Det er i tillegg tatt ut ca. 120 daa sentrumsformål (som også omfatter boligformål), sammenlignet med KPA. Disse arealene er i områdeplanen er avsatt til et grønne planformål.

Oppsummering planlagt boligkapasitet:

<i>Delområde (plankartkode)</i>	<i>Maks. antall bolig</i>	<i>Type bolig</i>
Vengardslia nord (BK2,BK3,BK4)	50-60 boenheter	konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk
Krøderen sør (BK 1)	50-70 boenheter	konsentrert småhusbebyggelse /noen frittliggende bolig
Fortetting i sentrum (SF1-SF4)	15 boenheter	Kombinert med andre formål/blokk og småhusbebyggelse
Glesnemoen øst (B1,B2 og BK6)	30-40 boenheter	konsentrert småhusbebyggelse/frittliggende boliger
Glesnemoen vest (B3)	45-50 boenheter	konsentrert småhusbebyggelse/frittliggende boliger
Rikhaugen (BF34 og BF37)	5-10 boenheter	frittliggende boliger
Fortetting Briskåsen (BF 54 – BF 57)	10-15 boenheter	frittliggende boliger

Rikhaugen har potensial for et eksklusivt boligområde med høy tomtekostnad. Deler av Rikhaugen er innenfor «*Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse*» (KULA). Størrelsen på dette boligområdet har blitt tilpasset slik at påvirkning av KULA landskapet kan unngås. Området har fått egne bestemmelser for at utbygging vil skje skånsomt, med hensyn til terrengtilpasning og byggeskikk.

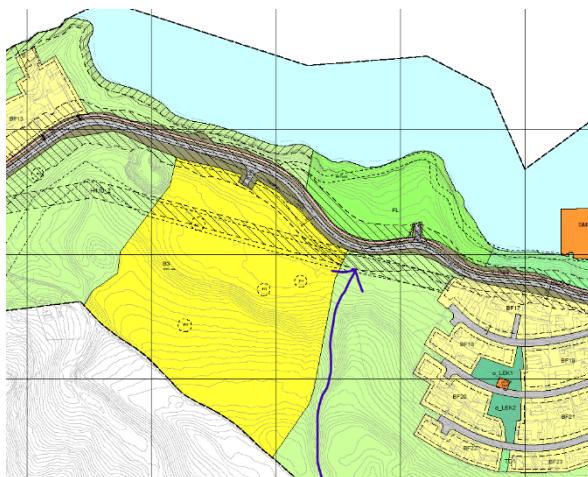


Utklipp fra Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Buskerud (Riksantikvaren), Nedre del av Krøderen. Avgrensning KULA-området med grønn strek.

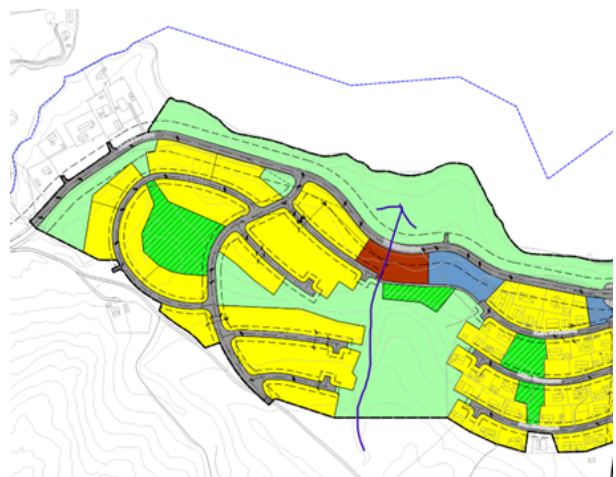
Glesnemoen vest (B3) har stort potensiale for barnefamilier, men er et område som ikke kan gjennomføres i nærmeste fremtid. Utvikling av dette området kan først skje etter at tilstrekkelig ny renskapasitet er tilgjengelig.

Boligområdet for Glesnemoen vest (B3) har blitt nærmere vurdert og innskrenket på vestsiden der hvor området berører mest av kulturlandskapet (KULA). Det tilrettelegges for å bygge 45-50 boenheter, både frittliggende og konsentrert. Under følger begrunnelsene for avgrensningen mot øst:

- Markant ravinedal og bekk utgjør en tydelig terrengform som anbefales å bevare. Denne er også en viktig dreneringsveg for overvann. Det kan ikke bygges i en ravinedal.
- Med hensyn til landskap er det bedre å ha en grønnkorridor som bryter opp for å unngå en ganske massiv fjernvirkning av boligbebyggelsen på Glesnemoen
- Grønnkorridoren gir også en god, sammenhengende forbindelse mellom Tyttebærodden og natur- og friluftsområder sør for Glesnemoen, som anses viktig å bevare.



Utsnitt plankart boligområde Glesnemoen – vest (B3)



Gammel reguleringsplan fra 1979, pil viser ravine

Det anbefales derfor at grønnkorridoren bevares. Avgrensningen mot øst sammenfaller med tidligere reguleringsplan fra 1979 som dermed opprettholdes. Resultatet blir et helhetlig område for boligutvikling samtidig som det tas hensyn til natur, friluftsliv og landskap.

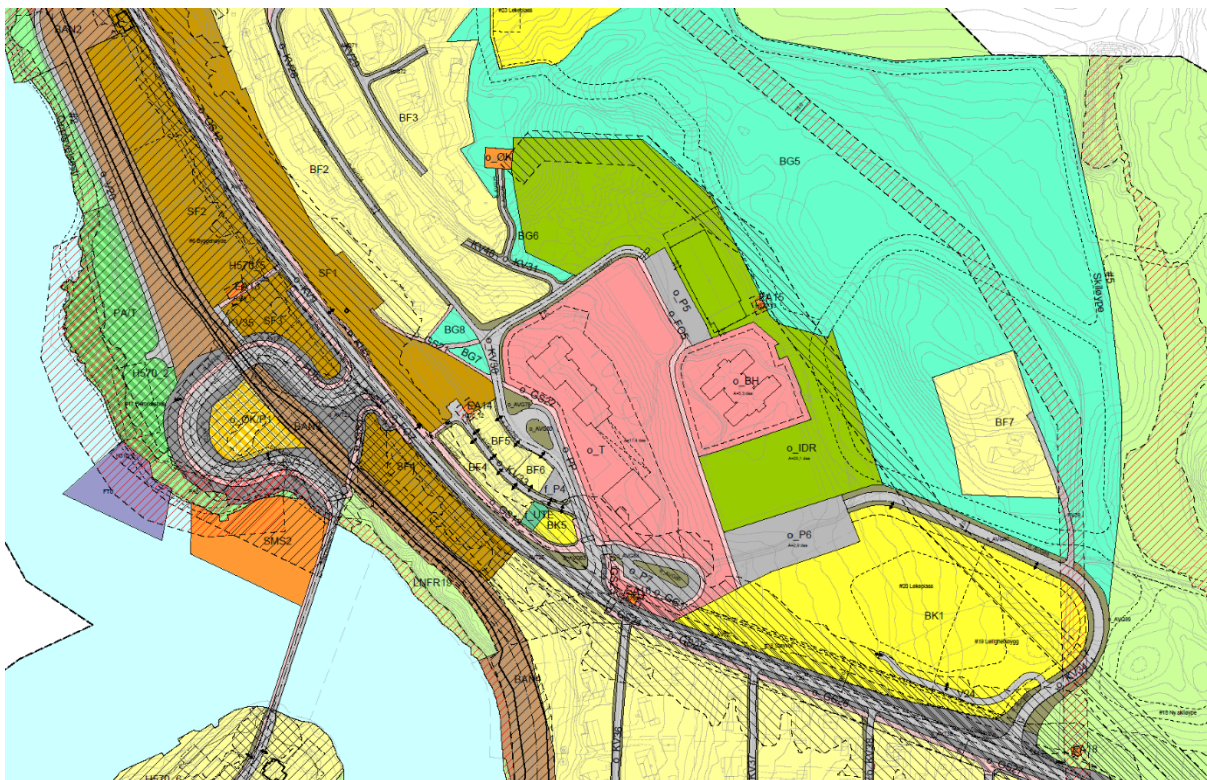
I Planbeskrivelsen, kapittel 5.4.5., 5.4.6 og 5.4.7 er utvikling av de ulike boligområder beskrevet i detalj. Illustrasjonsplanene for Krøderen syd og Vengardslia nord er vist i vedlegg 10 og 12.

6.2 Renseanlegg - kapasitet

I tråd med kommunedelplan for VAO skal ny bebyggelse tilknyttes kommunalt avløpsnett med mindre dette medfører uforholdsmessig store kostnader. De fleste utbyggingsområdene ligger i nærheten av eksisterende kommunale spillvannsledninger og kan knyttes til disse. Det er imidlertid ikke spillvannsledninger i umiddelbar nærhet til boligområdene Øvre Rikhaugen BF34, Glesnemoen vest B3, næringsområdene på Sundvollhovet og Nordre Elgdalen. Her må nye spillvannsledninger føres fram.

Restkapasitet i renseanlegget på Krøderen er vurdert. Antall nye enheter som kan bygges ut i rensedistriktet til Krøderen renseanlegg er per i dag begrenset av utslippstillatelsen som har en ramme på 890 pe¹. Eksisterende tilknytninger utgjør totalt 630 pe, jf. kommunedelplanen for VAO og vannmiljø. Spillvann (ikke prosessvann) fra Sundvollhovet til renseanlegget er satt til inntil 60 pe. Samlet gir dette mulighet for tilkobling av inntil 200 nye pe. Dette utgjør ca. 80 boliger basert på 2,5 pe/bolig.

Utbygging utover anslagsvis 80 boliger forutsetter at Krøderen tilknyttes Norefjell renseanlegg på Bjøre. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse med krav om dokumentasjon av kapasitet ved renseanlegget før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.



Utklipp fra plankartet som viser kobling Krøderens hjerte, sentrum og parkområdet, se også vedlegg 3.

6.3 Beskrivelse av planlagte delområder

Nedenfor beskrives et utvalg av delområder som har hatt særskilt fokus i arbeidet med planen:

¹ personekvivalent

- Krøderen sentrum
- Krøderens hjerte
- Sundvollhovet næringsområde
- Krøderen parkområde
- Omlegging av fv. 2894
- Gang- og sykkelveg Glesnemoen-Glesnegutua

Områder og andre nye planformål som ikke er beskrevet her, er beskrevet i kapittel 5 av planforslaget.

6.3.1. Krøderen sentrum

Det er avsatt et område innenfor sentrum av Krøderen til sentrumsformål. Planformålet åpner for bebyggelse og arealbruk med blandet sentrumsfunksjoner som forretning, tjenesteyting, boliger, kontor, servering med tilhørende utearealer og anlegg, trafikkareal og grøntareal. På vestsiden av fv. 280 er sentrumsformålet omfattet av hensynsone for bevaring av kulturmiljø. I tillegg til spesielle føringer for utforming, bevaring og tilpasning av bebyggelse, er det innenfor hensynsonen gitt spesielle føringer til at gatestrukturen skal videreføres og at gangforbindelser og snarveger skal opprettholdes. Nye bygg som vender mot fylkesveg 280 skal derfor som hovedregel legges inn mot byggegrense til fylkesveg.

6.3.2 Krøderens hjerte



Illustrasjonsplan Krøderens hjerte, se også vedlegg 9

Innenfor Krøderens hjerte videreføres dagens funksjoner, dvs. skole, barnehage, samfunnshus, bibliotek og idrettsanlegg med idrettshall, fotballbane, langrennsanlegg og nærmiljøanlegg (pumptrack og

skateanlegg). Skolen gjøres om fra barne- og ungdomsskole til ren ungdomsskole, i tillegg skal anlegget huse et SFO-tilbud. Skole og barnehage har god tilgang diverse aktivitetsarealer og turterreng.

Dagens bygninger for ungdomsskole og samfunnshus skal bevares, og barneskolebygget skal rives.

Ungdomsskolen skal rustes opp til dagens krav til standard og ønsket behov.

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 økt 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 trygge 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. Etter dialog med skole og SFO om to ulike alternativer (vedlegg 21), ble det gitt uttrykk for, at bussløsningen med kantstop foran skole foretrekkes for å ha en større oversikt over barn og elever ved på og avstigning inn i skoleområdet. Løsningen vil frigi kjøreareal til uteareal for skole og samfunnshus. Det legges også til rette for HC-plasser for skole, samfunnshus og bibliotek her.

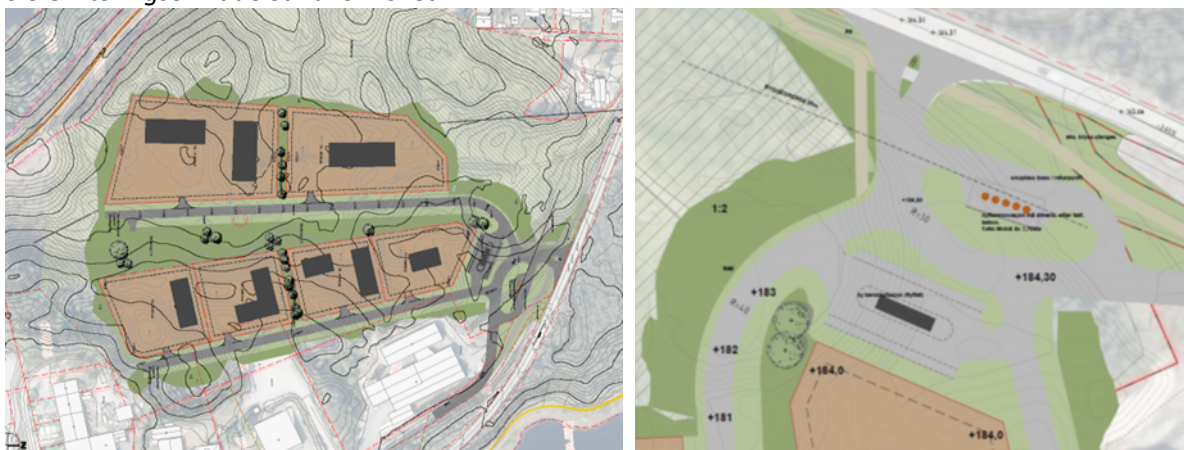
For å redusere trafikkbelastningen på vegen Byåsen og gi bedre framkommelighet, er adkomsten til parkering for skoleansatte og brukere av fotballbanen flyttet til den nye oppgraderte parkeringsplassen sør for fotballbanen. Tilkomst er fra ny avkjøring fra fv. 280 som ligger noe lengre sør og som også vil betjene nytt boligområde BK1 (se illustrasjonsplan, vedlegg 11). Det skal etableres universelt utformet gangforbindelse mellom dette parkeringsarealet og skoleområdet.

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 nærturområder. 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 for at skiløype kan opprettholdes her.



Oversikt over sammenhengende turveg- og løypeforbindelser på Krøderen (SØR arkitekter).

6.3.3 Næringsområde Sundvollhovet



Illustrasjonsplan som viser utvidelse av Sundvollhovet næringsområde, se også vedlegg. Utklipp til høyre viser mulig utforming av returpunkt for hytterenovasjon og drivstoffstasjon (SØR arkitekter).

Planen detaljregulerer dagens næringsareal på Sundvollhovet og legger til rette for utvidelse av dette næringsområdet mot vest. Innenfor formålet tillates lett industri med mindre utvalg fra egen produksjon, verksteder og håndverksbedrifter med mindre utvalg, lager samt tilhørende kontorvirksomhet og infrastruktur (internveger, parkering etc.). Det tillates også handel med plasskrevende varer. For mer informasjon, se planbeskrivelsen kapittel 5.5.1.

Planen viser endret adkomst til Sundvollhovet fra fylkesveg fv. 280, som skal betjene eksisterende og nye næringsarealer. Ny adkomst vil gi bedre frisiktsforhold enn eksisterende avkjøring. Nye næringsarealer betjenes av to nye adkomstveger. Ved innkjøring til næringsområdet legges det til rette for etablering av returpunkt for hytterenovasjon. Dette erstatter returpunktet i sentrum ved

renseanlegget og følger opp kommunal renovasjonsplan og skal opparbeides i tråd med denne. Her legges det også til rette for drivstoffstasjon som kan erstatte drivstoffstasjonen i sentrum. Mot eksisterende boligområde i vest er det lagt inn en grønn buffer mellom næringsområdet og boligområdet.

6.3.4 Krøderen parkområde



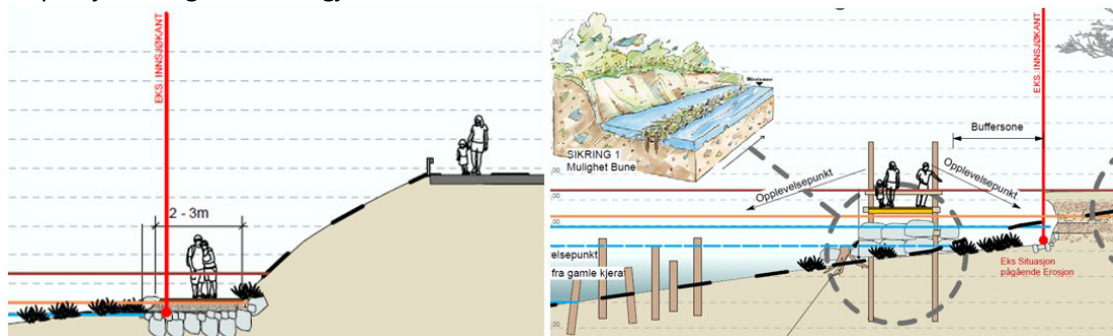
Som en del av arbeidet med områdeplanen er det laget en samlet landskapsplan for parkområdet ved Krøderfjorden (Krøderparken) og museumsområde Krøderen stasjon og Krøderbanen. Intensjon med landskapsplanen (og områdeplanen) er å utvikle dette området til et attraktivt levende parkområde som forteller og understøtter den rike kulturhistorien knyttet til Krøderbanen, sagbruksvirksomheten ved Krøderfjorden, stedet og Krøderfjorden som tidligere ferdselsåre.

Krøderen opplevelsessti binder sammen historie, landskap og opplevelser og framhever Krøderen som en særegen destinasjon. Opplevelser langs stien er knyttet til museumsbanen, det gamle sagbruket, nytt flerbrukshus/kafé/restaurant, badstue, brygge for M/S Kryllingen, badebrygge, samlingsplasser og aktivitetsområder. Opplevelsesstien skal utformes som en universelt utformet rundløype som vil svinge seg gjennom parkområdet på varierende vis, dvs. på land, noen steder ned i strandsona som erosjonssikring, andre steder ut i sivbeltet på påler og gjennom stasjonsområdet. Sammen med nye gangakser til sentrum, mot Glesne og andre turvegforbindelser, knytter stien stasjonsområdet, parkområdet og sentrum sammen med spennende elementer og stoppunkter underveis.

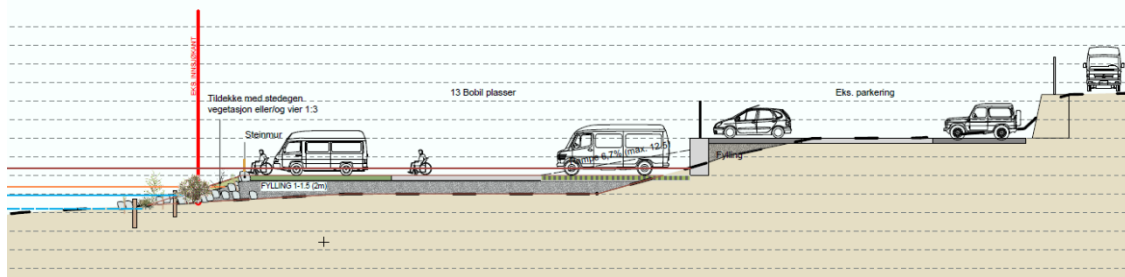
Innenfor parkområde er det lagt til rette for:

- Offentlig parkering og bobilparkering
- Universell utformet opplevelsessti som også er et erosjonssikringstiltak og bidrar til bedre vilkår for naturutvikling og formidling av kulturmiljøet rundt Krøderbanen, tømmer og fjordopplevelser.
- Flerbrukshus
- Brygge til MS Kryllingen
- Aktivitets og lekeområder for alle aldersgrupper

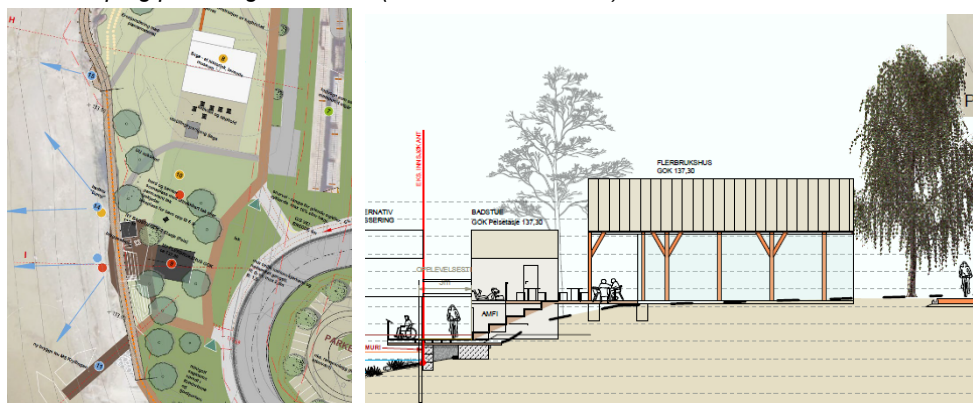
En felles omforent plan legger til rette for godt samarbeid mellom flere parter samtidig som delområder, delprosjekter og tiltak kan gjennomføres over tid.



Illustrasjonene viser tverrsnitt av stien på ulike steder (SØR arkitekter).



Bobilcamp og parkering variant A1 (Kilde: SØR arkitekter).



Utsnitt fra landskapsplan som viser et samlet miljø med turistbåtbrygge, flerbruks, badstue, den gamle saga, jernbane, tun og opplevelsessti (SØR arkitekter).

Alle tiltak er beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen kapittel 5.6.1 og 5.7.4 og saksframleggets vedlegg 17, 18 og 19, som viser landskapsplan 1:500, tiltakskatalog, og prinsippssnitt (1:200) for utforming av turstien langs vannet.

Det er også planlagt en tursti ved Glesnemoen -lokallandet. Den er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5.7.2 og illustrert i saksframleggets vedlegg 14 og 15.

Områdeplanen legger opp til at fv. 2894 legges om i sentrum, slik at denne og fv. 280 kobles sammen i sentrum av Krøderen snaue 350 m lenger sør for dagens sammenkobling. Det er flere sammensatte begrunnelser for denne vegomlegging:

18

Dagens veiløsning gjennom stasjonsområdet er foreslått omgjort til en smalere drifts- og parkvei med annen utforming, gammeldags belysning og en parksone hvor det kan tilrettelegges for aktivitet.

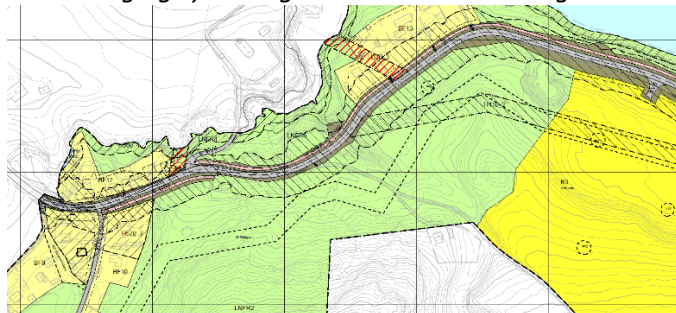
Det har blitt utarbeidet et notat med vedlegg og tekniske tegninger (vedlegg 23 og 24) jfr dialog og krav fra Statens Vegvesen og Buskerud Fylkeskommunens samferdselsavdeling som oppsummeres nedenfor:

Forslaget til ny veiløsning oppfyller vegnormalens krav til vertikalkurvatur (kravene for lav- og høybrekk) på vestsiden av Krøderbanen. På østsiden kan ikke nødvendige kurver for fri vegstrekning legges inn, men avstanden mellom Krøderbanen og fv.280 er kort og regnes ikke som fri vegstrekning, da det er et kryssområde. Stigningen her vil være maksimalt 6%, og vertikalradiusen øst for sporet er tilpasset forholdene. Kryssingen av Krøderbanen skjer vinkelrett på banen, og stigningsforholdene følger vegnormalen. Langs omlagt fv. 2894, mellom Glesne bru og krysset ved Coop, er det lagt til rette for et universelt utformet fortau som er koblet til et universelt utformet parkveisystem. Dette gir en universelt utformet skolevei fra Glesne til Krøderen sentrum og skolen, samtidig som dagens snarvei under jernbanen beholdes.

Når dagens renseanlegg har nådd sin kapasitet og blitt koblet til Norefjell renseanlegg vil dagens renseanlegg blir erstattet av en pumpestasjon. Det vil da bli muligheter for parkering på renseanleggs-tomta.

Samarbeid og spleiselag med stiftelsen Krøderbanen og Buskerud Museet mfl. er en viktig premisse for det videre arbeidet med både vei og park.

6.3.7 Gang og sykkelveg Glesnemoen – Glesnegutua



Utsnitt fra plankartet, se også vedlegg 1 og 25

Forslag til gang- og sykkelvei fra Glesnemoen til Glesnegutua fra 2013 (vedlegg 25) er regulert inn i den nye områdereguleringen for Krøderen. Forslag til G/S-veien er etter nærmere befarings og vurdering justert. På vest-enden kobles boligene som ligger litt lengre vest (BF9) med en snarvei til Glesnegutua. Det er lagt inn et bestemmelsesområde innenfor der snarveien kan anlegges. Eksakt lokalisering kan tilpasses beboerens ønske. Gang- og sykkelvegen kan dermed avsluttes i krysset Glesnegutua og fylkesveien. Fordelen med denne løsningen er at det ikke behøves å rive uthus og garasjer, eller forskyve fylkesvegen, for å oppnå en trygg skoleveg. Dermed kan også kostnader reduseres, og gjennomføring av tiltaket vil bli mer realistisk.

7. Krav om konsekvensutredning

Planen krever konsekvensutredning etter «Forskrift om konsekvensutredninger». Følgende utredningstema ble vedtatt i planprogrammet fra 09.11.2023 og har blitt utredet i egne rapporter:

- Naturmangfold på land og i sjø
- Tiltak i sjø og sjøfronten: Erosjonsikring og restaurering av sjøfronten inkl. historiske anlegg

- Friluftsliv og folkehelse
- Samferdsel - Trafikkvurderinger
- Teknisk infrastruktur VAO og vannmiljø, og ev. omlokalisering av høydebassenget
- Jordvern, matproduksjon, skog, klima og jordbrukslandskapet

Følgende rapporter ligger ved planforslaget og anbefalinger har blitt innarbeidet i bestemmelser og plankart (hensynsoner):

- Naturmangfold
- Arkeologisk registrering på land og under vann
- Områdestabilitet (geotekniske grunnundersøkelser)
- Rammeplan for VAO, også flomutsatte områder
- Flomsonerapport for sidevassdrag
- Trafikkvurderinger
- Støyvurderinger
- Barnetråkk
- Veitekniske vurderinger og tegninger
- Konsekvensutredning friluftsliv/folkehelse og landbruk
- ROS analyse

ROS-analysen viser at planen generelt ikke er risikopreget, og at de hendelsene som kan utgjøre en risiko er for det meste vurdert på overordnede nivå. Det ble gjennomført en vurdering av konsekvenser for de ulike delområder med hensyn til natur, friluftsliv og landbruk. Samlet sett vurderes planlagte tiltak positivt for friluftslivet i forhold til nullalternativet. Med hensyn til skog og landbruk er det middels negativ konsekvens der hvor det er planlagt boligutbygging. Med hensyn til naturmangfold er konsekvensene av planforslaget ubetydelige eller noe negative. De negative effektene kan dempes ved å unngå berøring med registrerte naturtyper (vist på plankart som hensynsone). Konsekvensutredningen er omtalt mer omfattende i kapittel 6. av planbeskrivelsen og de relevante vedlegg.

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 levende og innbydende tettsted med gode primærtilbud og aktivitetsmuligheter for både innbyggere og besøkende. Medvirkningsprosessen med innbyggere og plandialog med regionale myndigheter har bidratt til at planen gjenspeiler innspill underveis i planprosessen, målsetninger og temaer fra planprogrammet, men også overordnede krav til klima og miljø, naturmangfold, kulturmiljø, barnas og unges interesser mfl.

Planforslaget åpner opp for byggeklare områder: Sundvollhovet næringsområde, Krøderens hjerte (skoleområde), Krøderen syd og Vengardslia nord. Andre nye bolig og næringsområder har blitt utredet og avklart på en overordnet nivå (og har fått krav til detaljregulering).

Delområder har blitt knyttet sammen med tur-, gang og sykkelveg og 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 renseanlegget på Bjøre.

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 legge planen ut til høring.

Vedlegg

- 1 Plankart Områderegulering Krøderen Kart 1 av 5_1-1500 datert 21.01.25
- 2 Plankart Områderegulering Krøderen-Kart 2 av 5_1-1500 datert 21.01.25
- 3 Plankart Områderegulering Krøderen-Kart 3 av 5_1-1000 datert 21.01.25
- 4 Plankart_Områderegulering_Krøderen-Kart 4 av 5_1-1500 datert 21.01.25
- 5 Plankart_Områderegulering_Krøderen-Kart 5 av 5_1-1500 datert 21.01.25
- 6 Bestemmelser datert 21.01.25
- 7 Planbeskrivelse områderegulering Krøderen 21.01.25
- 8 ROS analyse Krøderen 21.01.25
- 9 Illustrasjonsplan Krøderen Hjerte 1_500
- 10 Illustrasjonsplan Krøderen Syd 1_500
- 11 Oversiktsplan Krøderens hjerte og Krøderen syd 1_500
- 12 Illustrasjonsplan Vengardslia Nord 1_500
- 13 Situasjonsplan Sundvollhovet 1_500
- 14 Situasjonsplan Glesnemoen - Lokallandet 1_500
- 15 Situasjonsplan Glesnemoen - Lokallandet 1_500_forlenget
- 16 Oversiktsplan 1_2000
- 17 Landskapsplan Krøderparken 1_500
- 18 Prinsippsnitt samling kantsone Krøderparken 1_200
- 19 Tiltakskatalog Krøderbanen og Fjordparken
- 20 Trafikkrapport Krøderen planområde 15.01.25
- 21 Trafikkvurderinger Krøderens hjerte 16.08.24
- 22 Støyvurdering rapport Krøderen 09.01.25
- 23 Notat_Alternativer Fv2894
- 24 Tegningshefte tekniske tegninger vei og kryssløsninger datert 28.01.25
- 25 Glesnemoen GS - tekniske tegninger
- 26 Fagrapport naturmangfold med KU 22.01.2025
- 27 Arkeologisk rapport Områdeplan Krøderen.pdf
- 28 Rapport Krøderen - arkeologisk registrering under vann
- 29 KU landbruk og friluftsliv 15.01.25
- 30 Geoteknisk premisnotat områdeplan 10240000-RIG-N01-A01
- 31 Datarapport gunnundersøkelser 10244153 RIG_R01_A02
- 32 Geoteknisk vurdering områdestabilitet 10240000_RIG_N02_rev03_final
- 33 Rammeplan VAO 21.01.25
- 34 Hydrologisk rapport Krøderen
- 35 Rapport Barnetråkk 08.05.2024_med vedlegg
- 36 Krøderen områderegulering PlanID 115 - vedtatt planprogram kommunestyre 9. november 2023
- 37 Høring planprogram områderegulering Krøderen - Uttalelsen planoppstart samlet 161023
- 38 Høringsbrev planprogram 310823
- 39 Annonse
- 40 Referat fra regionalt planforum med Krødsherad kommune 051124 - områderegulering Krøderen

Formannskapet har behandla sak 4/2025 i møte den 06.02.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt 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.

Behandling

Andreas K. Torp (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Høringsfrist 31 mars 2025.

Kommunedirektørens innstilling med tillegget fremmet av Torp (H) ble enstemmig vedtatt.

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.

