



SAKSFRAMLEGG

Detaljreguleringsplan – Båtkjølen - PlanID 3318-116 - sluttbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
71/26	Formannskapet	10.09.2026
71/26	Kommunestyre	24.09.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Båtkjølen, planID 3318-116, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Formannskapet har behandla sak 71/2026 i møte den 10.09.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Båtkjølen, planID 3318-116, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapets innstilling til kommunestyret.

Vedtak

Formannskapetets innstilling:

Detaljreguleringsplan for Båtkjølen, planID 3318-116, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunestyre har behandla sak 71/2026 i møte den 24.09.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Båtkjølen, planID 3318-116, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Behandling

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Båtkjølen, planID 3318-116, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Begrunnelse:

Formålet med reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging for et differensiert overnattingskonsept kan utfylle eksisterende reiselivstilbud i kommunen.

Saksopplysninger:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av landskapshotell og utleiehytter med nærhet til Krøderfjorden med tilhørende servicefunksjoner og tilrettelegge for aktiviteter knyttet til drift av hotellet som badeområde, småbåtanlegg og turstier.

Oppstart av planprosessen ble varslet i juni 2024, og besluttet lagt ut på høring av formannskapet 05.02.26, [sak 5/26](#). Det ble mottatt 6 høringsinnspill. Disse følger vedlagt. Forslagstiller og kommunen har gjennomgått høringsuttalelsene og kommentert ut disse jf. vedlegg.

Høringsinnspillene gikk bl.a. ut på:

- Naturmangfold
- Kulturminner
- Byggegrense mot vei/trafikk
- Strandsone/kantsone
- Vannforsyning/Vannressursloven
- Takutforming

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, fremmet en innsigelse til planen, og Buskerud fylkeskommune fremmet en teknisk innsigelse.

Endringer

Som det fremkommer, er det har kommet noen innspill og merknader til planforslaget. Kommunen og forslagstiller har i samarbeid vurdert alle innspillene. For å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort endringer i plankartet, planbestemmelsene og planbeskrivelsen. Endringene (markert med rødt i vedleggene) kan oppsummeres slik:

Plankart:

- Nye hensynssoner for bevaring av naturmiljø og kulturminner
- Redusert omfanget av Friluftsområde i sjø og vassdrag (til Friluftsmål)
- Redusert omfanget av Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Lagt inn byggegrense mot fylkesveien

Bestemmelser:

- Justert eller lagt til nye bestemmelser vedr. dokumentasjon, småbåtanlegg, grønnsstruktur, badeområde, båndleggingssone kulturminner, bestemmelsesområde #1 og rekkefølgebestemmelse om drikkevannsforsyning.

Planbeskrivelse:

- Revidert avsnitt om småbåtanlegg, drikkevannsforsyning, overvann, naturverdier, kulturminner og naturmangfold samt noen mindre endringer.

I tillegg er konsekvensutredningen av naturmangfold revidert, og det er laget notat for å svare ut NVEs krav om en vurdering om grunnvannsuttakinget kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven. Om et grunnvannstiltak er konsesjonspliktig eller ikke, avhenger av uttaksmengde, hvordan uttakinget påvirker grunnvannet regionalt, vannstand og vannføring i innsjøer og bekker, og om tiltaket påvirker allmenne interesser. Det vurderes at det ikke er grunnlag for si at tiltaket vil føre til permanent senkning av grunnvannet, og det er heller ikke innsjøer, bekker eller myr som vil kunne påvirkes. Dvs. at tiltaket ikke er konsesjonspliktig.

Innsigelser

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen. Innsigelsene gikk på at utbyggingen kom i konflikt med den truede naturtypen seminaturalig eng (Sikeberg øst), og den utvalgte naturtypen slåttemark (ved Veikåker kapell). De mente planforslaget ikke sikret disse naturtypene i tilstrekkelig grad, og at det forelå mangelfulle vurderinger.

Det var gjort en feil i naturmangfoldutredningen, og denne ble oppdatert og rettet. Planbestemmelsene og plankartet ble endret for å imøtekomme innsigelsene. Naturtypen slåttemark ivaretas med en hensynssone med bestemmelse om at det ikke tillates terrenginngrep – kun klipping eller slått av vegetasjon. Seminaturalig eng (Sikeberg øst) vil gå tapt da den ligger i område for utbygging. Konklusjonen i konsekvensutredningen er at planlagte tiltak medfører samlet middels negativ konsekvens for naturmangfold i planområdet. Seminaturalig eng blir sterkt forringet, mens brorparten av andre lokaliteter med verdifull natur får noe positiv konsekvens som følge av planen. Etter anmodning om trekking av innsigelsen, har Statsforvalteren svart i brev av 7.8.26, at de foreslåtte endringene er tilstrekkelig til å ivareta interessekonfliktene som var påpekt. Under forutsetning av kommunen vedtar endringene som er foreslått, anser de innsigelsen som løst.

Buskerud fylkeskommune fremmet teknisk innsigelse til planen. Dette gjaldt hensynet til automatisk fredete kulturminner. De satte krav om innarbeidelse av vilkår i bestemmelsene og innlegging av en manglende hensynssone i plankartet. Endringene ble inntatt i planen og oversendt fylkeskommunen med henstilling om å trekke innsigelsen. Forutsatt at reguleringsplanen vedtas i tråd med det oversendt materialet, vil den tekniske innsigelsen automatisk bortfalle, ref. fylkeskommunes tilbakemelding av 30.06.26.

Andre innspill

Krødsherad historielag oppfatter at kulturminner er hensyntatt på tilfredsstillende måte, men er ikke fornøyd med at det åpnes opp for flate tak i området. De påpeker at bygg med flate tak ikke er tradisjonell byggeskikk i Krødsherad, og viser til Temaplan for kulturminner for området som sier «Ny bebyggelse bør tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen i plassering, volum, form og materialvalg.». De ønsker at det ikke tillates flate tak, og er bekymret for at saken kan sette presedens for andre tilfeller.

Temaplan for kulturminner gir en oversikt over hvilke kulturminner og kulturmiljøer som finnes i Krødsherad og det er lagt inn noen anbefalinger som bør vurderes i forbindelse med planer og andre søknader. Det er i planarbeidet gjort en konsekvensutredning i forhold til de omkringliggende kulturminnene og -miljøet. I planbeskrivelsen er det vist at foreslått utbygging med flate tak ikke har

negativ virkning for kulturminner og kulturmiljø. Her hensyntas plassering, volum og materialvalg, men det åpnes opp for nye former. Saltak er trolig ikke egnet på landskapshotellet, med bygningsformen som ligger til grunn for planforslaget. Saltak vil øke byggehøyden, og dermed synligheten fra omgivelsene enda mer. For hyttene har det mindre betydning. Bestemmelsene åpner for både flatt tak og saltak, slik sett kan f.eks. hyttene ha saltak. I forhold til presedens vil reguleringsplaner eller tillatelser til bygging i andre kulturmiljøområder også kreve utredninger, og hver sak skal behandles for seg. På bakgrunn av utredningene som er gjort opprettholdes bestemmelsen om å kunne tillate både saltak og flate tak.

Lovhjemmel

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Kommunedirektørens vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. I planen er det utredet flere temaer, og det er tatt hensyn til bl.a. viktig naturmangfold og ivaretagelse av kulturminner. Innsigelsene trekkes forutsatt at planen vedtas i tråd med de endringer som er gjort for å løse dem. Planen er bearbeidet ut ifra innkomne merknader, og med de endringer som er gjort anbefales det at detaljreguleringsplan for Båtkjølen, PlanID 3318-116, vedtas.

Vedlegg

- 1 02 Plankart
- 2 03 Planbeskrivelse Båtkjølen_ny tekst markert
- 3 04 Planbestemmelser Båtkjølen_ny tekst markert
- 4 15 Naturmangfold_02_ny tekst markert
- 5 19 Svar NVE vannforsyning
- 6 Merknadsvurdering høringsuttalelser Båtkjølen
- 7 Trukket innsigelse - Statsforvalteren
- 8 Trukket innsigelse - Buskerud fylkeskommune
- 9 Statsforvalteren ØBOA - innsigelse og merknader Båtkjølen
- 10 Buskerud fylkeskommune - teknisk innsigelse og merknader Båtkjølen
- 11 Statens vegvesen - høringsinnspill Båtkjølen
- 12 Mattilsynet - høringsinnspill Båtkjølen
- 13 NVE - høringsinnspill Båtkjølen
- 14 Krødsherad historielag - innspill Båtkjølen