

Planbeskrivelse Båtkjølen

PlanID 3318 -116



Forord

Asplan Viak har vært engasjert av Båtkjølen Eiendom AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for Båtkjølen. Formålet med planen er legge til rette for utvikling av landskapshotell med tilhørende servicefunksjoner og tilrettelegge for øvrige fritids- og turistaktiviteter i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel.

Kari Solli fra Brauten Eiendom AS vært oppdragsgivers kontaktperson i oppdraget.

Åse Marit R Flesseberg har vært oppdragsleder for Asplan Viak.
Grunnteknikk AS har bistått med geoteknisk kompetanse.

Kongsberg, 10.06.2026

Åse Marit R Flesseberg

Oppdragsleder

Sissel Mjølunes

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1. Forslagstiller og plankonsulent	4
1.2. Formål med planarbeidet	4
1.3. Beliggenhet	4
2. Planstatus og overordna føringer	5
2.1. Nasjonale og regionale føringer	5
2.2. Kommunale føringer	5
3. Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon	7
3.1. Avgrensing og eiendomsforhold	7
3.2. Dagens arealbruk og stedets karakter	8
3.3. Grunnforhold og mineralressurser	9
3.4. Naturfarer	10
3.5. Kulturminner og kulturmiljø	12
3.6. Naturverdier og vannmiljø	13
3.7. Jordbruksinteresser	16
3.8. Teknisk infrastruktur	16
3.9. Friluftsliv	18
3.10. Grunnforurensing	19
3.11. Støy	20
3.12. Trafikk og adkomst	20
4. Beskrivelse av planforslaget	22
4.1. Formål og inspirasjon	23
4.2. Utnyttelse og lokalisering	24
4.3. Adkomst og snumuligheter	29
4.4. Arkitektonisk og estetisk utforming	30
4.5. Småbåtanlegg	30
4.6. Friluftsliv og rekreasjon	32
4.7. Vann, avløp	32
4.8. Overvann og flomveger	35
4.9. Naturverdier	37
4.10. Renovasjon og energi	39
4.11. Støy	39

5.	Konsekvensutredning	41	
5.1.	Kulturminner og kulturmiljø	42	
5.2.	Naturmangfold	42	
5.3.	Grunnforhold	43	
6.	Virkninger av planforslaget	44	
6.1.	Miljø	44	
6.2.	Friluftsliv	45	
6.3.	Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	45	
6.4.	Vannmiljø jf. vannforskriften	45	
6.5.	Barns, unges, eldres eller andre med nedsatt funksjonsevnes interesser	46	
6.6.	Arkitektonisk og estetisk utforming, samt landskap	47	
6.7.	Trafikksikkerhet- og trafikkavvikling	49	
6.8.	Vann, avløp og overvann	50	
6.9.	Beredskapsmessige vurderinger, samfunnssikkerhet og ROS	50	
7.	Planprosess og medvirkning	52	
7.1.	Varsel om oppstart	52	
7.2.	Innkomne merknader	52	

1. Innledning

1.1. Forslagstiller og plankonsulent

Asplan Viak har rollen som plankonsulent, forslagsstiller er Båtkjølen Eiendom AS. Brauten Eiendom har rolle som byggherrens planfaglige rådgiver.

1.2. Formål med planarbeidet

Formålet med planen er legge til rette for utvikling av landskapshotell med tilhørende servicefunksjoner og tilrettelegge for aktiviteter knyttet til drift av hotellet tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel for perioden 2012-2024. Hva som ligger i begrepet «landskapshotell» er nærmere beskrevet i kap 4.

1.3. Beliggenhet

Planområdet ligger i Krødsherad kommune om lag 9 km nord for Noresund.



Figur 1-1 Planområdet markert med rød pil.

2. Planstatus og overordna føringer

2.1. Nasjonale og regionale føringer

- 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi
- 2024 Statlige planretningslinjer for samordnet arealbruk og mobilitet
- 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018 – 2035
- Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022- 2027
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014
- NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Fylkesdelplan for avkjørslar og byggegrensar langs riksvegnettet i Buskerud, Del I og II

2.2. Kommunale føringer

Temaplan kulturminner og kulturmiljøer

Planområdet ligger innenfor kulturmiljø nr. 37 – Veikåker med kapellet og Stavanesodden.

Kulturmiljøet er sårbart for ny bebyggelse utenom gårdstuna. Det bør stimuleres til fortsatt jordbruksdrift for å hindre gjengroing og sikre at området beholder sin karakter. Ny bebyggelse bør tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen i plassering, volum, form og materialvalg.

Temaplan for folkehelse 2024-2033, vedtatt 17.11.2024

Temaplanen setter blant annet fokus på overvekt og lite fysisk aktivitet. Det er mål om å:

- Redusere forekomsten av overvekt og livsstilssykdommer
- Økt helsekompetanse blant befolkningen
- Øke befolkningens generelle fysiske aktivitetsnivå og forbedre kostholdet
- Bruke lokal kulturhistorie for å fremme fysisk helse

For å nå målet, er det fremholdt flere strategier. Blant annet tilrettelegge for flere aktivitetstilbud, etablere grønne områder og sykkelstier og benytte lokal kulturhistorie for å øke motivasjonen for økt fysisk aktivitet.

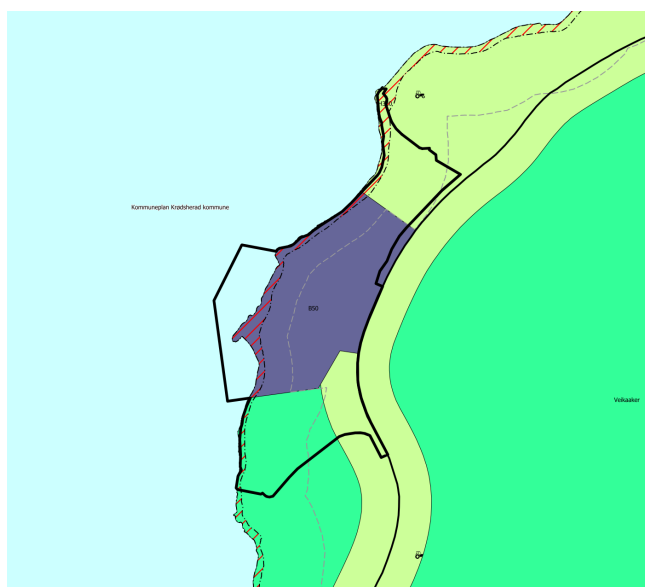
Kommunedelplan for vann, avløp, overvann og vannmiljø 2023-2032

Hovedplanen skal være kommunens styringsdokument for vann-, avløps- og overvannssystemene, samt vannmiljø, på kort og lang sikt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 30-6, er det i denne kommunedelplanen fastsatt bestemmelser til kommuneplanens arealdel som er relevant for planforslaget. Bestemmelsene omfatter blant annet rekkefølgekrav knyttet til etablering av tekniske anlegg for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og renovasjon, samt bestemmelser om påkobling til offentlig avløp.

Kommuneplanen arealdel 2012-2024, vedtatt 2013

Eiendom 219/57 som planlegges tilrettelagt for landskapshotell, er i dag skogs- og beiteareal. Hele eiendommen er avsatt til turist- og fritidsbebyggelse (B50) i gjeldende kommuneplan for Krødsherad 2012-2024, vedtatt 24-09-2013. Tilstøtende eiendommer innenfor plangrensa er avsatt til LNFR-formål.



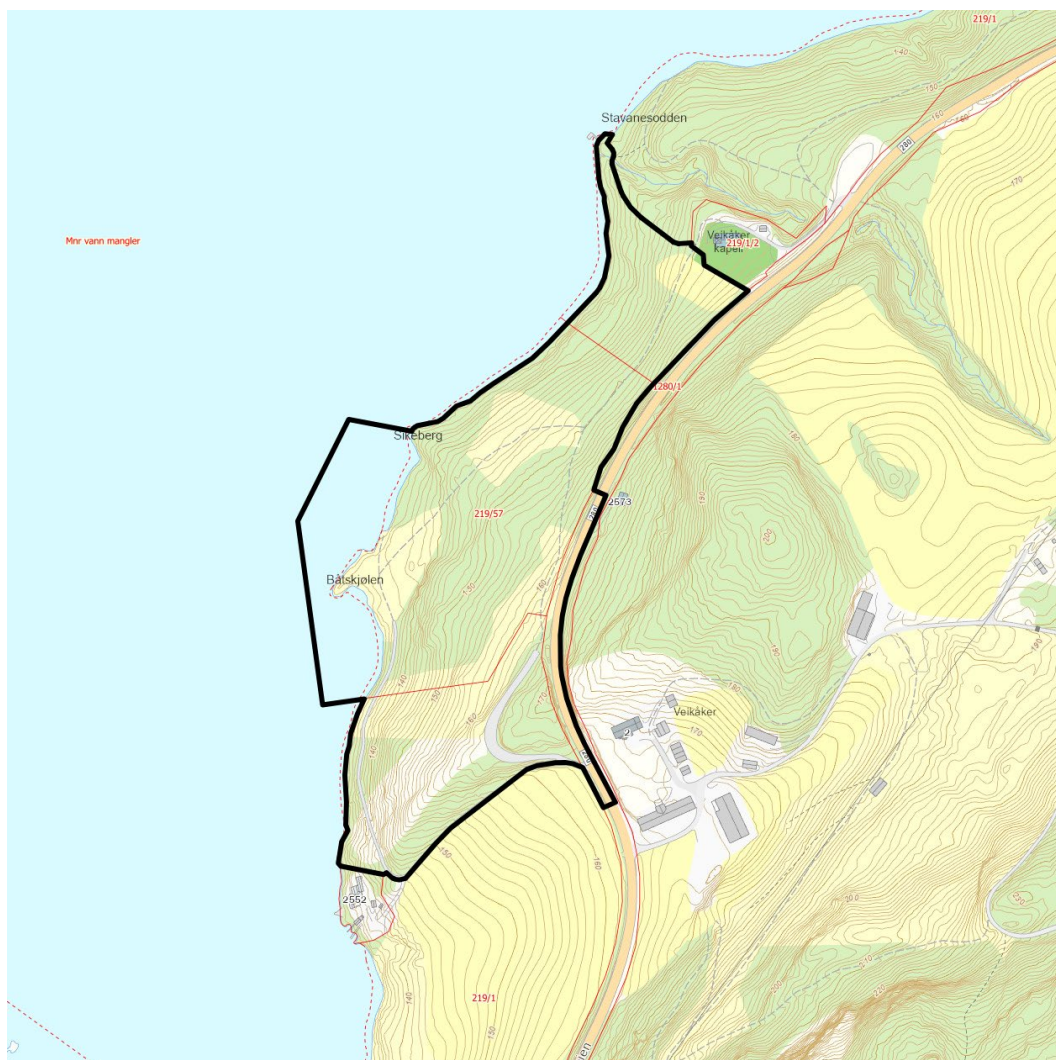
Figur 2-1 Figur viser planområdet sammenstilt med gjeldende kommuneplans arealformål. Planområdet er angitt med sort linje.

3. Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

3.1. Avgrensing og eiendomsforhold

Planområdet har blitt redusert i forhold til varslet plangrense, og omfatter nå bare arealer vest for fylkesveg 280. Planområdet utgjør et samlet areal på 81 daa. I dette arealet inngår hele gnr/bnr. 219/57 samt deler av gnr. 219/1, for å sikre viktige, sammenhengende ferdselsårer fra Stavanesodden i nord til eksisterende gårdsvei i sør.

Eiendom 219/57 som planlegges tilrettelagt for landskapshotell, er i dag skogs- og beiteareal.



Figur 3-1 Plangrense vist med sort linje.

3.2. Dagens arealbruk og stedets karakter



Figur 3-2 Planområdet sett mot Krøderfjorden. Asplan Viak.

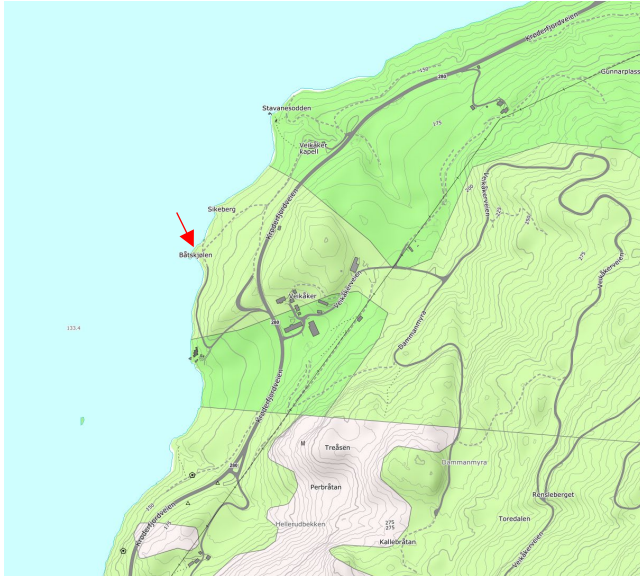
På vestsiden av fv. 280 skrår området nedover mot Krøderfjorden. Lia er skogkledd, men med åpne partier til beiter. Vegetasjonen er varierende med både bar- og løvtrær. De hule eikene langs en gammel gårdsvei er særpreget. Det er også de store ospetrærne nede ved Båtkjølen. Flere steder er det fjell i dagen og fuktige partier etter regnvær. Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet, nærmeste nabo er Veikåker kapell i nord og en fritidsbolig i sør.



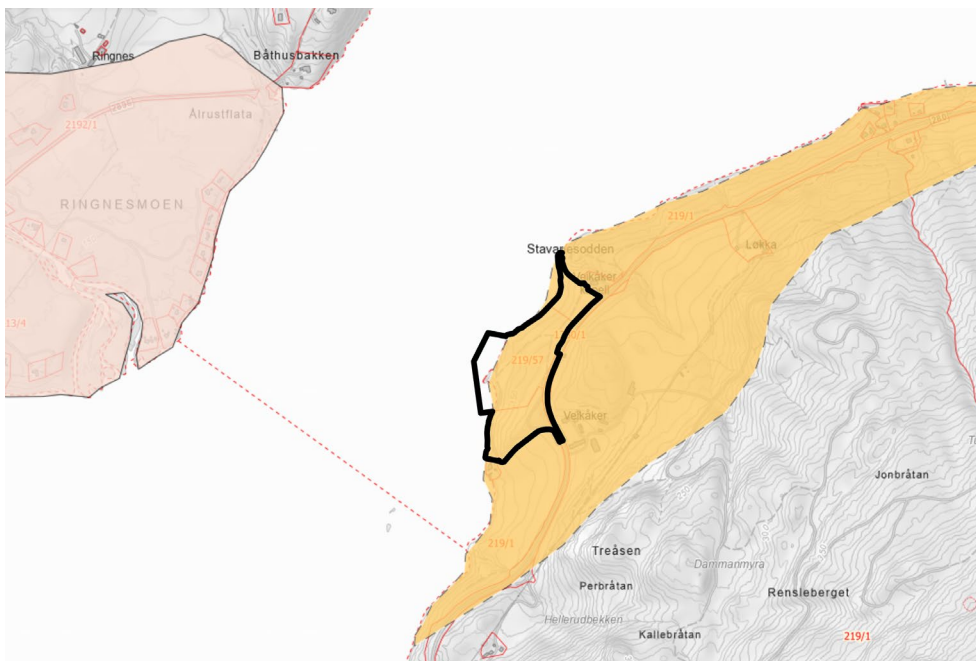
Figur 3-3 Fra venstre til høyre: 1. Stranda ved Båtkjølen. Kilde: Buskerud fylkeskommune. 2. På vei til Veikåker kapell. Asplan Viak.

3.3. Grunnforhold og mineralressurser

NGUs løsmassekart viser planområdet med moremasser. Området ligger under marin grense. Planområdet inngår i løsmasseområde «Enderud». I grusdatabasen opplyses det at ressursen er av liten betydning (2023).

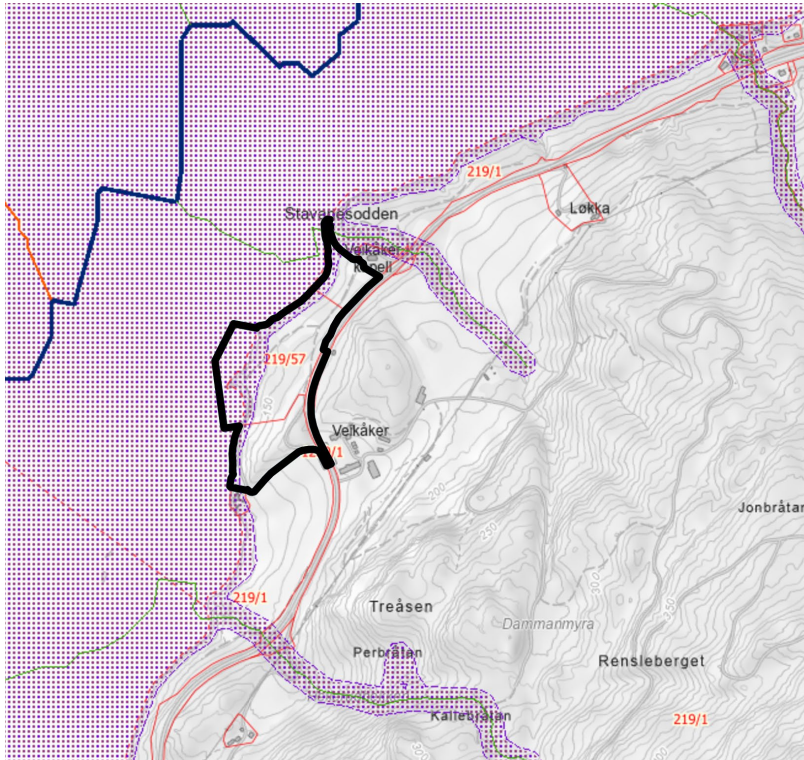


Figur 3-4 NGUs løsmassekart. Båtkjølen ligger ved den røde pilen.

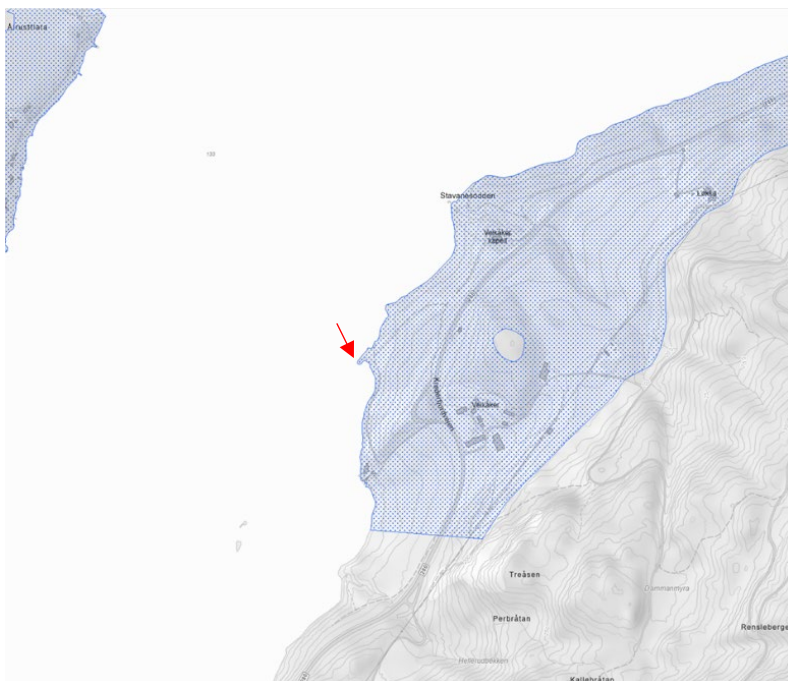


Figur 3-5 NGUs kart over grus- og pukkressurser. Her vises forekomsten Enderud øst for fjorden. Planområdet ligger innenfor sort avgrensning.

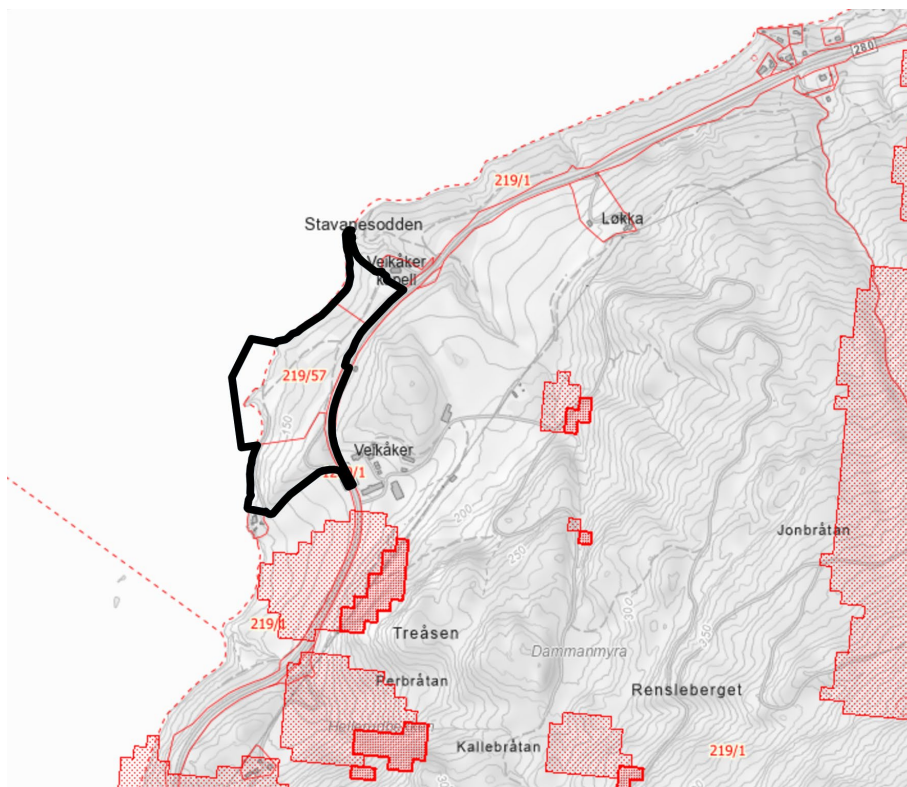
3.4. Naturfarer



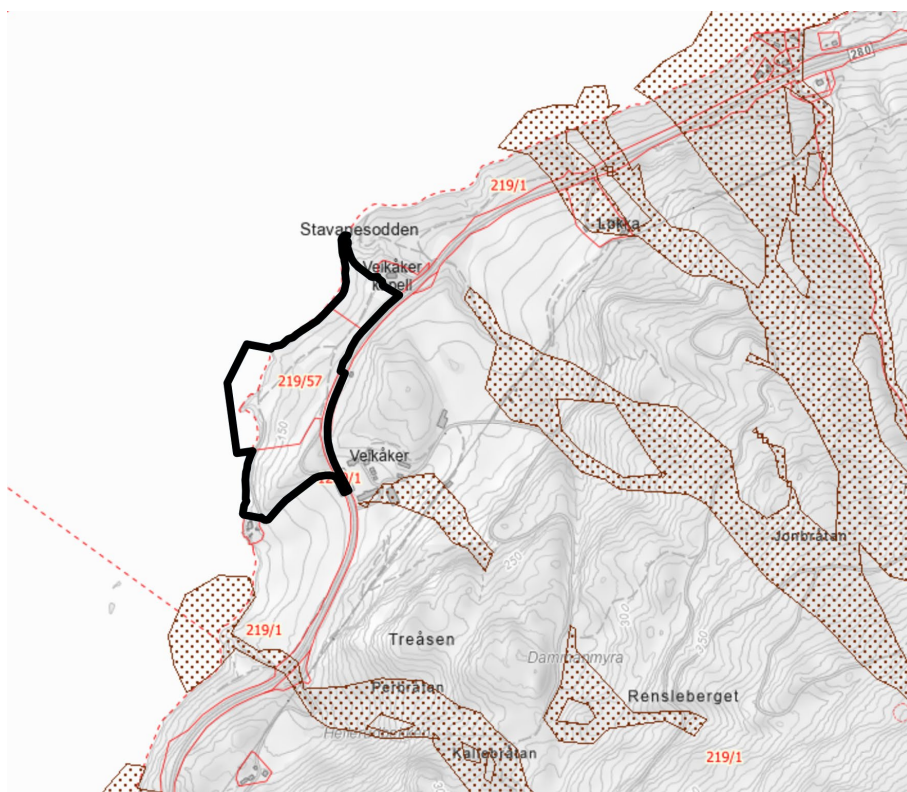
Figur 3-6 Aktsomhetskart flom. Kilde: DOK. Området dekkes av aktsomhetssone for flom fra Krøderfjorden og ligger inntil aktsomhetsområde for bekk i nord. Planområdet ligger innenfor sort avgrensning.



Figur 3-7 Aktsomhetskart kvikkleire. Kilde: NVE. Området ligger under marin grense og dekkes av aktsomhetskart for kvikkleire. Båtkjølen ligger ved den røde pila



Figur 3-8 Aktsomhetskart snøskred. Kilde: DOK. Området dekkes ikke av aktsomhetssone for snøskred. Planområdet ligger innenfor sort avgrensning.



Figur 3-9 Aktsomhetskart jord- og flomskred. Kilde: DOK. Området dekkes ikke av aktsomhetssone for jord- og flomskred. Planområdet ligger innenfor sort avgrensning.

3.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er utarbeidet egen konsekvensutredning for tema kulturminner og kulturmiljø. Utredningen er vedlagt planen, og det henvises til denne for detaljert beskrivelse av kulturhistorisk kontekst og verdier.

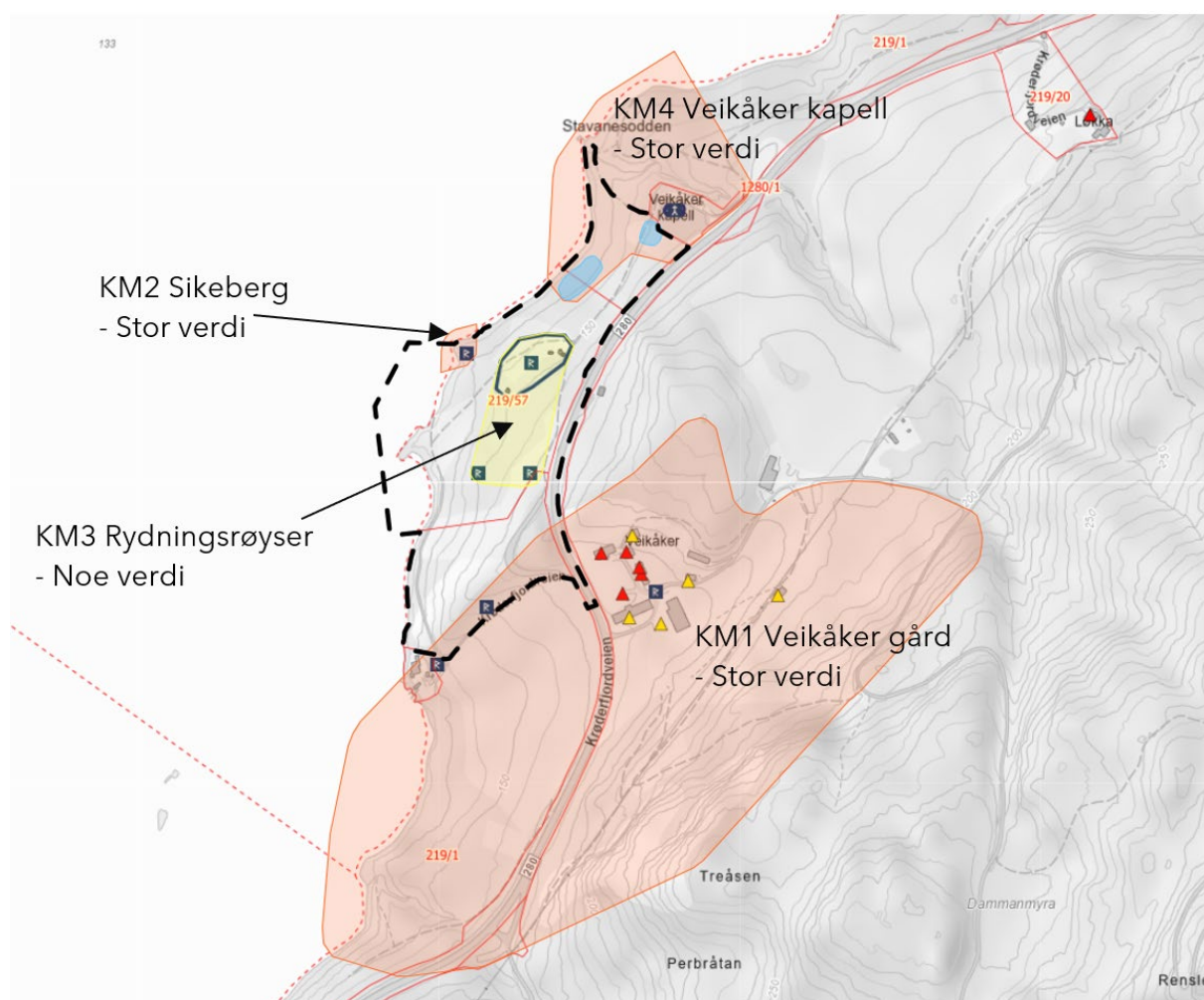
Det er identifisert fire kulturmiljø i planens influensområde. Dette er:

Kulturmiljø 1 Veikåker gård - Tun og markant landskapsrom med jernaldergrav

Kulturmiljø 2 Gravrøys Sikeberg - Gravrøys fra bronsealder

Kulturmiljø 3 Rydningsrøys nyere tids rydningsrøys

Kulturmiljø 4 Veikåker kapell - Kapell oppført 1932 med siktlinjer mot Ringnes. Innenfor kulturmiljøet ligger også tuft etter en husmannsplass, samt to arealer med dyrkingslag der man venter på resultat av datering (markert med blå farge i kart under).



Figur 3-10 Kart over kulturminner og kulturmiljø.

3.6. Naturverdier og vannmiljø

3.6.1. Vannmiljø

Planområdet grenser ned mot Krøderfjorden, vannforekomst ID 012-521-L. I vann-nett er forekomsten klassifisert til god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Presisjonen for fastsetting av økologisk tilstand er høy, det vil si at usikkerhetene i den fastsatte tilstanden er små. For kjemisk tilstand er presisjonen middels, og dårlig tilstand er satt grunnet forhøyede verdier av kvikksølv i fisk. Vannforekomsten er i liten grad påvirket av ytre påvirkninger. Vann-nett har registrert lav påvirkningsgrad fra avløpsvann, vegtransport og vannkraft. Miljømålene for Krøderfjorden er god kjemisk og god økologisk tilstand innen utgangen av planperioden 2022-2027. Det er vurdert at det ikke er risiko for at miljømålene ikke nås.

Tabell 1 Tilstand for vannforekomsten Krøderfjorden.

Økologisk tilstand		Kjemisk tilstand	
	God		Dårlig
Tilstand basert på Biologiske klassifiseringsdata		Presisjon Middels	
Biologisk		Metaller	
KVALITETSELEMENTER	TILSTAND	KVALITETSELEMENTER	TILSTAND
+ Planteplankton (4)	 Svært god	+ Bly CAS_7439-92-1 (2)	 God
+ Vannplanter (3)	 Svært god	+ Kvikksølv CAS_7439-97-6 (2)	 Dårlig
+ Fisk (3)	 Svært god	+ Nikkel CAS_7440-02-0 (1)	 God
Hydromorfologiske		Andre stoffer	
KVALITETSELEMENTER	TILSTAND	KVALITETSELEMENTER	TILSTAND
+ Hydrologisk eller tidevannsregime (1)	 God	+ Hexaklorobenzen CAS_118-74-1 (2)	 God
Fysisk - kjemisk		Sprøytemidler	
KVALITETSELEMENTER	TILSTAND	KVALITETSELEMENTER	TILSTAND
+ Oksygenforhold (2)	 God	+ Pentaklorobenzene CAS_608-93-5 (2)	 God
+ Forsuringstilstand (6)	 Svært god		
+ Nitrogenforhold (5)	 Svært god		
+ Fosforforhold (4)	 God		
Metaller			
KVALITETSELEMENTER	TILSTAND		
+ Arsen og arsenforbindelser CAS_7440-38-2 (1)	 God		
+ Kobber og kobberforbindelser CAS_7440-50-8 (1)	 God		
+ Sink og sinkforbindelser CAS_7440-66-6 (1)	 God		

Hele Krøderfjorden, med utløpselva, er registrert i elvemuslingsdatabasen, men det er ikke registrert funn i nærheten av planområdet. I elvemuslingsdatabasen står følgende:

«Funn fra Ramfosdammen og ned til Drammenselva i 1995-1998. Minste musling funnet 25 mm. (Morten Eken pers. medd.) Det er kommet tips om elvemusling i Skinessundet i Krøderfjorden, funnet førstegang i 1984 og sjekket jevnlig etter det, men antallet har gått noe tilbake (Helge Ivar Skogstad pers. medd.).»

3.6.2. Naturverdier på land

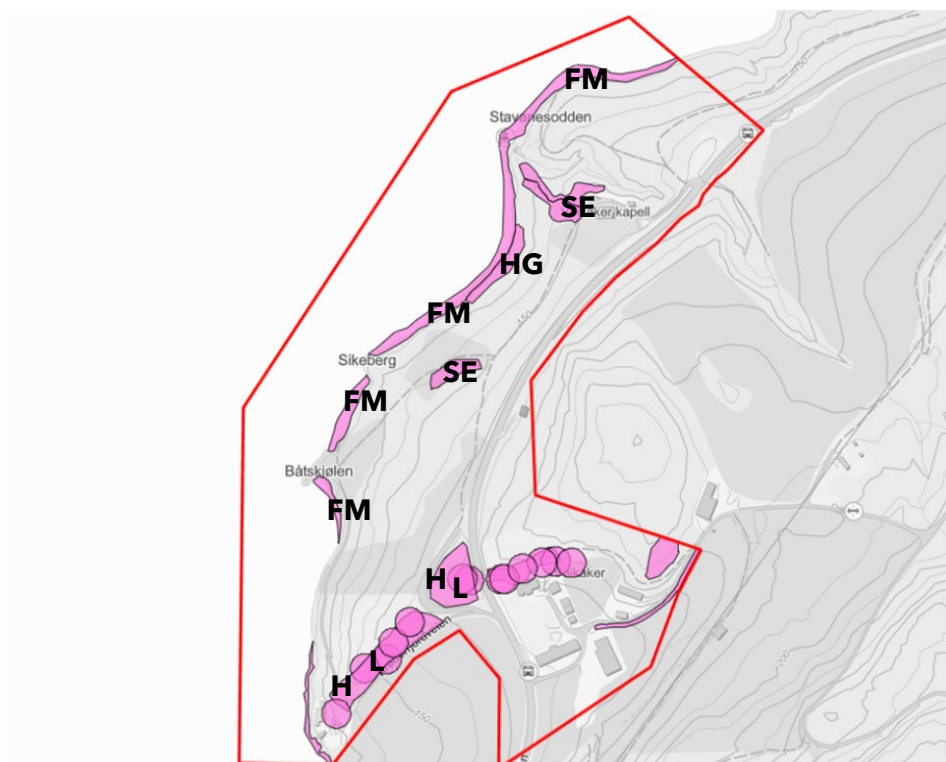
Planområdet ble befart sommeren 2024. Det er registrert til sammen 15 naturtypelokaliteter innenfor planområdet.

Naturtyper som ble registrert innenfor selve planområdet og gjort en foreløpig vurdering av, var:

- *Flere hule eiker ved fylkesvegen og videre sørvest langs jordet/veien ned til vannet*
- *Lågurteikeskog, en ved fylkesvegen og en langs jordet/veien ned til vannet*
- *4 ulike åpne flomfastmark langs store deler av sjølinjen langs vannet*
- *En gammel høgstaudegråorskog vest for Veikåker kapell ned mot vannet ved Stavanesodden*
- *3 ulike Semi-naturlig eng. To stykk (en slåtte-mark) like vest for Veikåker kapell og ned mot vannet. En øst for Sikeberg*

Den nær trua (NT) sopparten ruteskorpe ble i 2024 funnet på eik innenfor én naturtypelokalitet. Tidligere er bleikdoggnål (NT) funnet på eik innenfor samme naturtypelokalitet. Lind (NT) finnes et fåtall steder, alle innenfor naturtypelokaliteter, og det er derfor ikke avgrenset funksjonsområder for disse forekomstene. Ask som er sterkt truet (EN) er også funnet innenfor en naturtypelokalitet. Fugl og pattedyr er ikke kartlagt, men fra tidligere finnes enkelte observasjoner av fugl, inkludert stær (NT) som hekker i gamle hakkespetthull (ofte osp) i kulturlandskapet.

For utdypende beskrivelse av naturverdier vises det til rapport *Naturmangfold, Vurdering av naturverdier og konsekvenser ved tiltak, Veikåker i Krødsherad kommune, 09.01.25*.



Figur 3-11 Området som ble befart sommeren 2024, vises med rød avgrensingen. Registeringer gjort vises med rosa polygoner. H=hule eiker, L=lågurtskog, FM=flomfastmark, HG= høgstaudegråorskog, SE, seminaturlig eng.



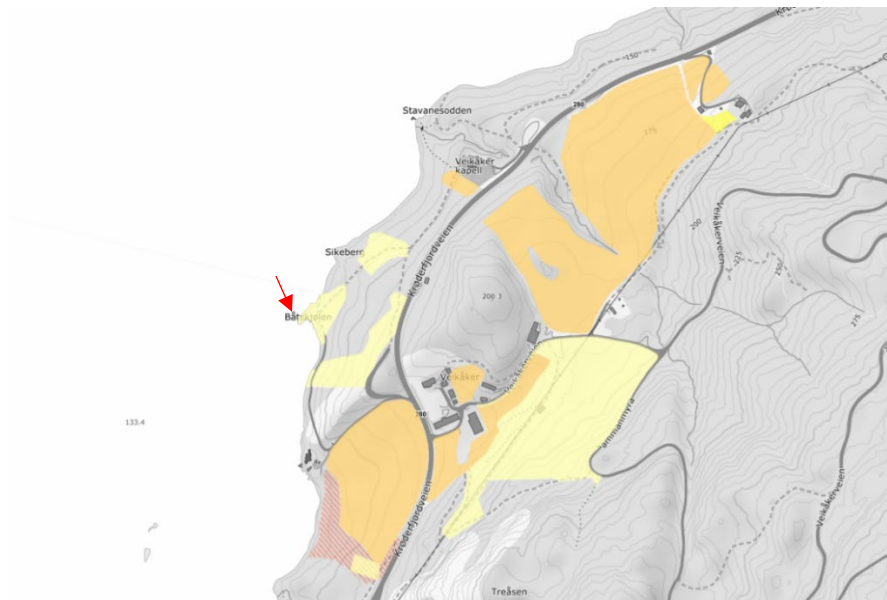
Figur 3-12 Gammel veg ned til Krøderfjorden, sett retning sør. Store trær, deriblant hule eiker langs vegen. Foto Kristine Ekelund.



Figur 3-13 Gammel veg ned til Krøderfjorden, sett retning nord. Foto Kristine Ekelund.

3.7. Jordbruksinteresser

Planområdet omfatter beiter og et avgrenset område med dyrkbart areal. Det er ikke dyrehold ved Veikåker gård i dag.



Figur 3-14 Jordbruksareal (AR5) vist med innmarksbeite (lys gul), overflatedyrka jord (gul) og fulldyrka jord (oransje). Dyrkbart areal er vist med rød skravur. Båtkjølen ligger ved den røde pilen. Kilde: Kilden.no

3.8. Teknisk infrastruktur

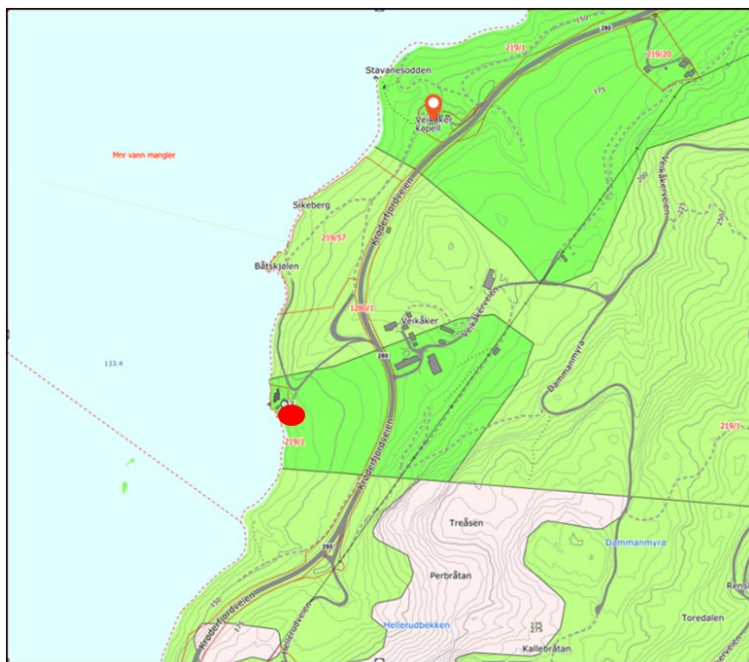
3.8.1. Strøm

Norefjell Nett As har både fiberkabel og strømkabler i området.

3.8.2. Vannforsyning

Det er ikke offentlig vannforsyning i området i dag, men det er undersøkt vannforsyning til 3 tilstøtende områder; Veikåker gård har trolig vannforsyningen fra en borebrønn i fjell. Ved Veikåker kapell ble det observert 2 utvendige kraner, men det ble ikke funnet brønn i nærheten. Senere opplysning om at det ligger vannledning gjennom planområdet frem til teknisk bygg ved kapellet. Det er ukjent hvor denne brønnen er plassert. Gravetrasé gjennom planområdet er synlig i flyfoto fra 2010.

I NGU's grunnvannsdatabase er det registrert 1 borebrønn i fjell i nærheten av planområdet. Brønnen ligger ved hytta i Krøderfjordveien 2552.



Figur 3-15 Registrert borebrønn i fjell ved hytte er vist med rød sirkel.

3.8.3. Avløp

Det er ikke offentlig avløpsløsninger i området i dag. Veikåker gård har trolig et infiltrasjonsanlegg på tunet. Ved Veikåker kapell er det toalett tilkoblet lukket tank som tømmes en gang i året. For hytta vist i Figur 3-15, ble det etablert tett tank for avløpsvann og et gråvannrensseanlegg rundt 2021/2023.

3.8.4. Renovasjon

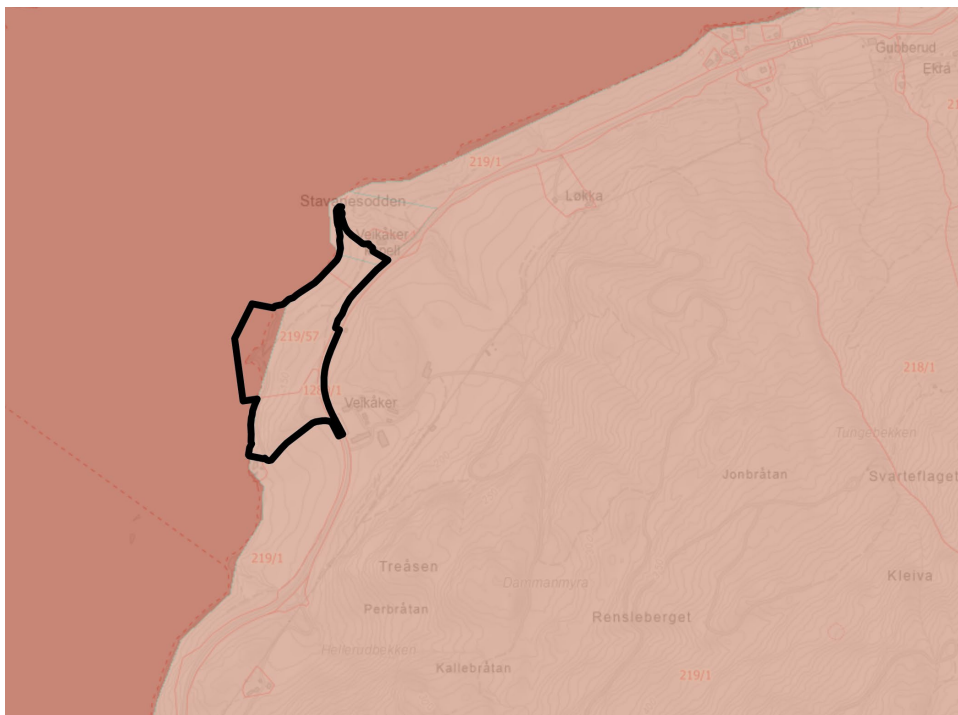
Teksten under er hentet fra Hallingdal renovasjon sine nettsider:

«Det er fri konkurranse om transport og behandling av næringsavfall, men alle næringsdrivende plikter å kunne redegjøre for at avfallet blir levert til godkjent gjenvinningsstasjon.

I praksis innebærer dette at næringsdrivende kan dokumentere skriftlig hvor avfallet er levert, hvilke typer avfall som er levert, i hvilke mengder og at det har havnet hos en aktør som har nødvendig godkjenning for oppbevaring og håndtering.

I Hallingdal og Krødsherad er det i alfabetisk rekkefølge tre firmaer som driver med slike mottak: Hallingdal Renovasjon IKS i Ål, Magnus Narum AS på Gol og Sundbrei Transport AS i Ål. I samme område er det flere lokale firma som tilbyr avtale om henting av næringsavfall for levering til godkjent gjenvinningsstasjon».

3.9. Friluftsliv



Figur 3-16 Friluftsområder hentet fra miljødirektoratets naturbase. Krøderfjorden er angitt med mørk rød og som svært viktig friluftsområde, mens tilstøtende landområder har lysere farge og angitt som viktig friluftsområde. Planområdet ligger innenfor sort avgrensning.

Planområdet ligger inntil Krøderfjorden som til bl.a. brukes til bading, fiske, padling og turisttrafikk. Det er kreps i fjorden og på sommeren kjører ferjen M/S Kryllingen mellom Krøderfjorden og Gulsvik, med stopp flere steder. Det er blant annet brygge ved Stavnesodden som ligger helt nordvest i/ved planområdet.

På nedsiden av fv. 280, mot fjorden, er det innad i planområdet flere stier/veger og tråkk som er «blindveger». På oversiden av fv. 280, er det et større utmarksområde med stier og skogsbilveger som blant annet fører frem mot Blodfjell. Blodfjell ligger på 740 moh. og er et av flere turmål i kommunen.



Figur 3-17 Ferjeruta til M/S Kryllingen med brygger. Planområdet markert med stjerne.



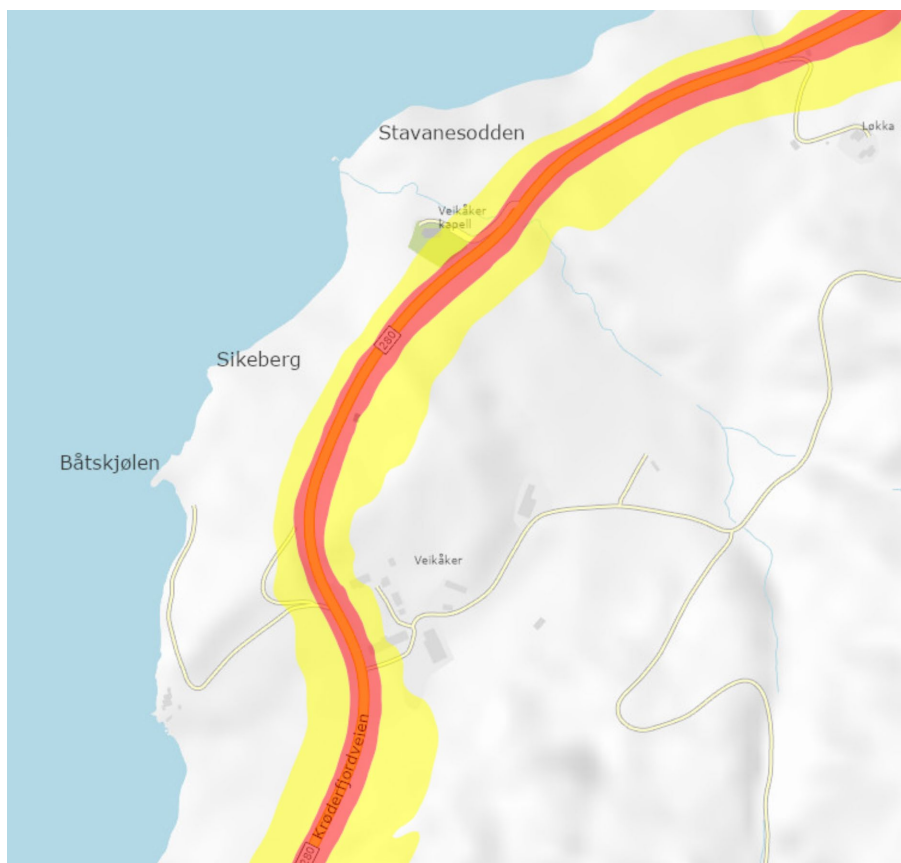
Figur 3-18 Turkart fra ut.no. Viser rundløype fra Flata til Blodfjell. Planområdet markert med stjerne.

3.10. Grunnforurensing

Det er ikke registret grunnforurensing i miljødirektoratets database.

3.11. Støy

Planområdet ligger nær fv. 280. Av Statens vegvesen sitt støysonekart går det frem at område er dekket av gul og rød støysone. Det er i forbindelse med planarbeidet laget detaljert støysonekart.



Figur 3-19 Støysonekart. Kilde: NVDB Støysoner for riks- og fylkesvegar. 27.10.24.

3.12. Trafikk og adkomst

Lengst sørvest er det etablert en adkomst som fører ned til Krøderfjorden og fritidsbolig på eiendom 219/56. Det er antatt at veien også brukes for tilkomst til dyrka mark. Som det går frem av bildet under har veien en avstikker. Denne snor seg rundt en vegskjæring og kommer ut på fylkesveg 280. Dette er trolig en gammel linjeføring av fylkesvegen.



Figur 3-20 Etablert adkomst sør i planområdet til Krøderfjorden (blå linje) med avstikker. Avstikker er vist med rosa linje. Bilde til vestre er sett mot nordvest. Bilde til høyre er sett mot sørvest.

Underlagsdata for vegtrafikk er hentet fra nasjonal vegdatabank NVDB. Årsdøgntrafikk ÅDT ved planområdet er 1400 hvorav 18% tungtrafikkandel. Fartsgrense er 70 km/t.

Det er ikke tilrettelagt for gang- og sykkelvegtrafikk langs fylkesvegen.

Det er dårlig med kollektivtilbud forbi planområdet. I dag trafikkeres strekningen mellom Vikersund og Ørgenvika av rute 110 (Noresund-Vikersund) på ukedagene.

4.1. Formål og inspirasjon

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1170 - Fritids- og turistformål (2)	11,54
1320 - Hotell og overnatting	10,24
1542 - Avlepesanlegg	0,23
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	3,90
1900 - Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	0,97
Sum areal denne kategori:	26,89
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (3)	3,09
2018 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (3)	1,53
Sum areal denne kategori:	4,62
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3020 - Naturområde – grønnstruktur	2,78
3031 - Turveg (3)	2,45
Sum areal denne kategori:	5,23
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
5130 - Friluftsmål (5)	32,89
Sum areal denne kategori:	32,89
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	3,57
6770 - Badeområde	4,14
Sum areal denne kategori:	7,71
Totalt alle kategorier:	77,34

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
320 - Flomfare	11,34
560 - Bevaring naturmiljø (3)	7,19
570 - Bevaring kulturmiljø	1,53
730 - Båndlegging etter lov om kulturminner (2)	0,78
Sum areal denne kategori:	20,83
Totalt alle kategorier:	20,83

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelsesområder	Areal (daa)
2 - Villkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)	5,56
10 - Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak	1,27
Sum areal denne kategori:	6,82
Totalt alle kategorier:	6,82

Tabell 2 Arealtabell

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av landskapshotell med tilhørende servicefunksjoner og tilrettelegge for aktiviteter knyttet til drift av hotellet i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel.

Landskapshotell er ikke et eget reguleringsformål og det er heller ingen klar definisjon av begrepet. Spør du Co-piloten får du dette svaret som også har vært førende for reguleringsplanen:

Et landskapshotell er et unikt hotellkonsept der arkitekturen og designen er nøye integrert med det omkringliggende landskapet. Rommene er ofte plassert slik at de gir fantastisk utsikt over naturen, og mange av dem har store vinduer eller glassvegger som gir en følelse av å være en del av naturen utenfor.

Illustrasjonsplanen er basert på inspirasjon hentet fra henholdsvis Øyna kulturlandskaps-hotell i Trøndelag og Trakt forrest hotell i Sverige.

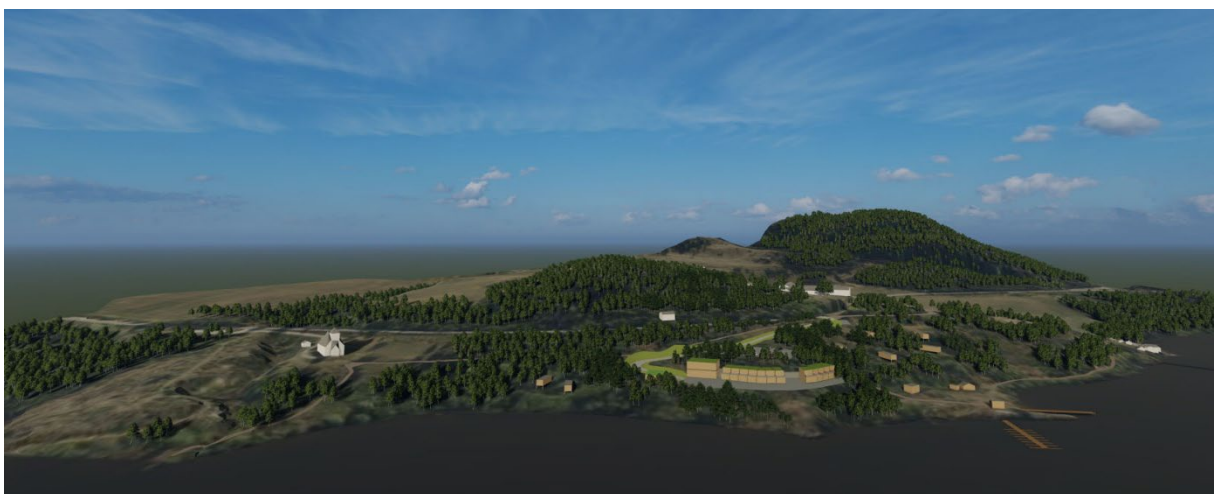


Figur 4-2 Øyna kulturlandskapshotell til venstre og Trakt forrest hotell til høyre.

4.2. Utnyttelse og lokalisering



Figur 4-3 Illustrasjon fra 3D-modell.



Figur 4-4 Illustrasjon fra 3D-modell.

Hovedparkeringen er i illustrasjonsplanen plassert sentralt i området, og i forbindelse med regulert hovedatkomst. Det er i skissen lagt opp til at landskapshotellet er mest mulig bilfritt, men med tilrettelagte p-plasser for HC. Grunnet planområdets lokalisering er det



Regulerte friluftsområder, turveger og veger vil binde området sammen og knytte det til kultur- og friluftsområder som ligger utenfor, men rett nord for planområdet ved Veikåker kapell.

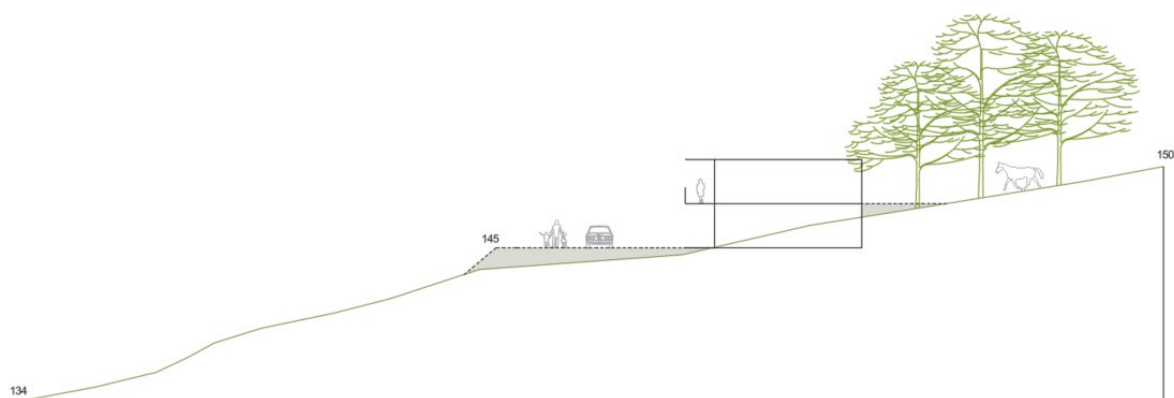
Figur 4-5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen viser innenfor formålet HO et leilighetsbygg med 22 enheter (692 m² BYA), et administrasjonsbygg med restaurant (204m²) og et øvrig bygg (96 m²). Totalt utgjør dette 992 m² BYA. Maks tillatt BYA bygninger innenfor formålet er 1050 m².

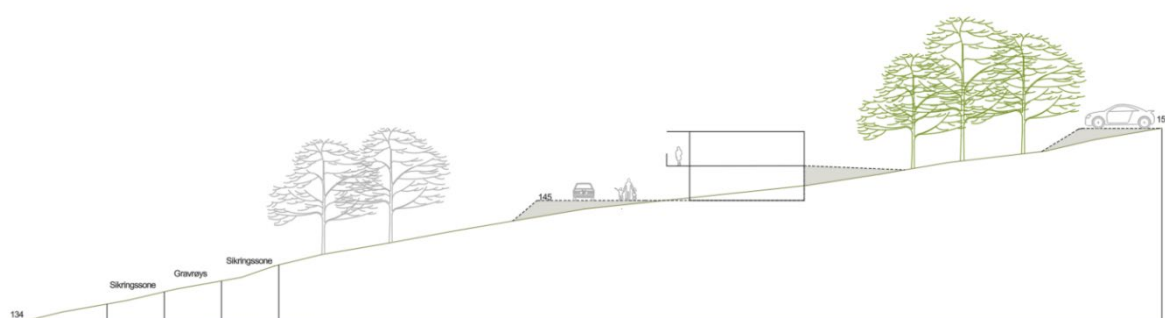
Leilighetsbygget, er vist en gesimshøyde på ca. 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng (2 etasjer a 3 meter). Restaurantbygget er vist med 8 meter gesims fra gjennomsnittlig planert terreng (2 etasjer a 4 meter). 8,5 meter tilsvarer maks tillatt gesims/møne innenfor formålet HO.



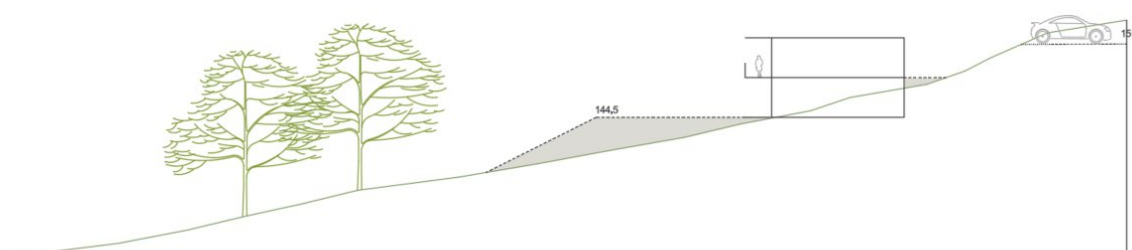
Figur 4-6 Diverse utklipp for område HO. Fra reguleringsplan, fra illustrasjonsplan og fra 3D-modell. I modellen er det ikke vist vegetasjon på «hotelltomta».



SNITT A

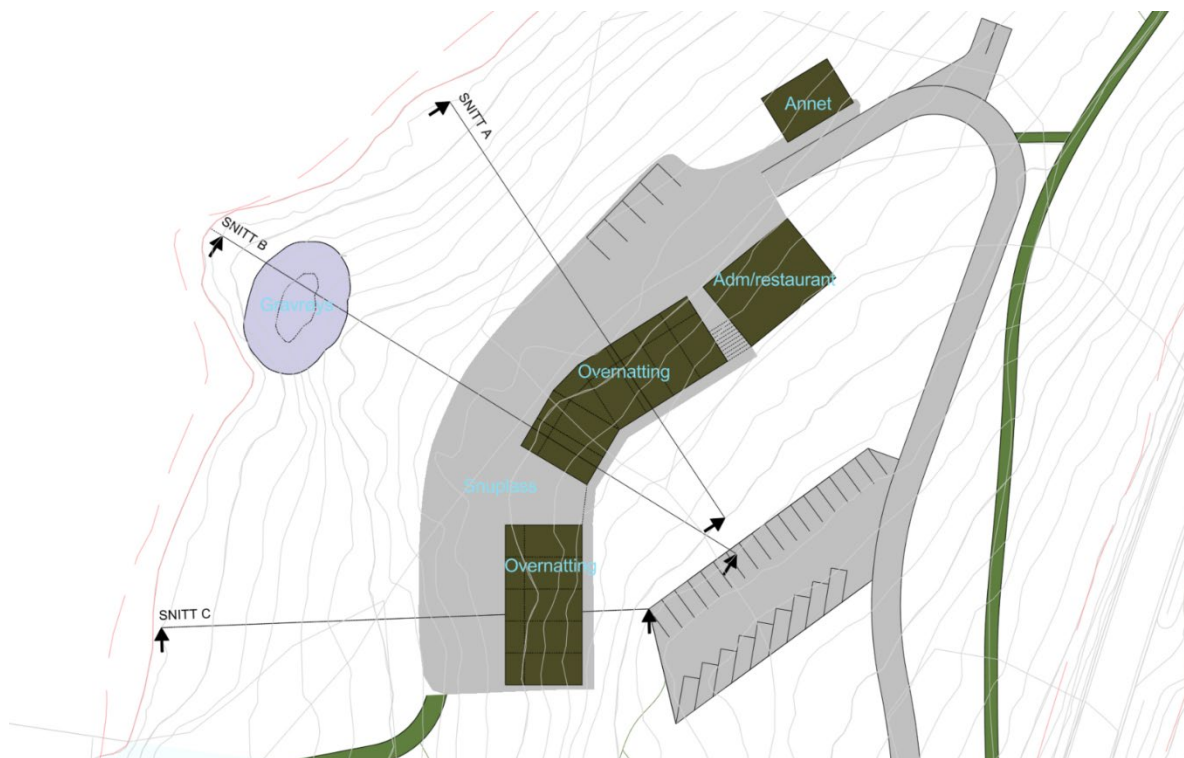


SNITT B



SNITT C

Figur 4-7 Snitt fra område HO.



Figur 4-8 Markeringer av snitt.

Innenfor formålene FTU1 og FTU2 er det illustrert 7 utleiehytter på 50 m² BYA hver seg. Reguleringsbestemmelsen angir at hver hytte kan være på inntil 50 m² BYA. Totalt kan det bygges 350 m² BYA utleiehytter innenfor disse to formålene. Det er tillatt å bygge hytter på stolper tilsvarende Figur 4-2 . BYA for stolpehytter beregnes tilsvarende som for hytter på bakken ([grad av utnyttning.pdf](#).) Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og maks tillatt mønehøyde er 5,5 meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygges de på stolper kan gesims/mønehøyde økes til 8,0 meter. Det er viktig at all bebyggelsen blir liggende lavere en eksisterende fylkesveg. Maks gesims/mønehøyde skal derfor ikke overstige kote 160 som tilsvarer vegens høyde ved ca innkjøringen til planområdet, se Figur 4-9. Denne høyde begrensingen gjelder også for felt HO.



Figur 4-9 Maks møne-/gesimshøyde skal ikke overstige kote 160 som tilsvarer blå linje.

For hver utleiehytte kan det maks etableres én parkeringsplass, og for landskapshotellet skal det minimum etableres 1 parkeringsplasser pr utleieenhhet/hytte. Maks p-areal skal likevel ikke overstige 1050 m² for å begrense terrenginngrep. Illustrasjonsplanen viser et parkeringsareal på total 1000 m², med 36 p-plasser hvorav 4 HC. Dette skal dekke både hotell/utleiehytter/ansatte og ev. andre gjester til hotellet og/eller stranda. Planen stiller krav om 22 plasser til hotellets gjester (22 rom) og 7 plasser til utleiehyttene. Basert på illustrasjonsplanen, er det 7 p-plasser for ansatte og andre gjester.

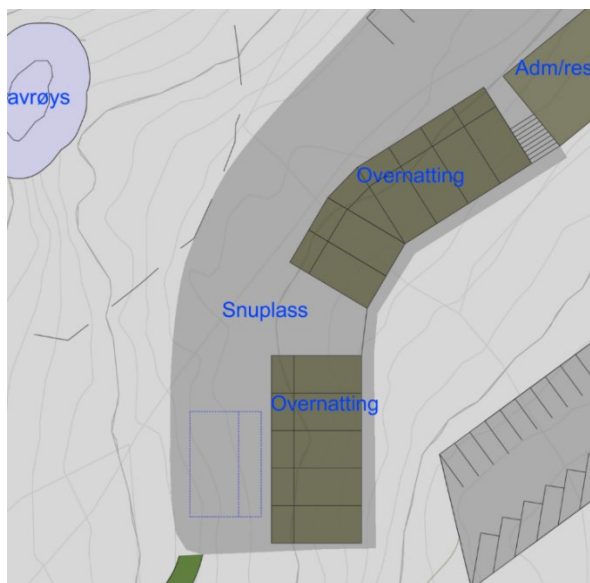
4.3. Adkomst og snumuligheter

Det er i dag etablert én adkomst til planområdet. Denne har dårlig sikt og ikke ønskelig som hovedadkomst til planområdet. Vegen (KV3) er likevel opprettholdt som tilkomst til fritidseiendom og som landbruksveg, samt mulig driftsveg til vann- og avløpsanlegg. Vegen er regulert med bredder «asbuilt» og uten tillegg av grøfter. Vegen skal stenges med bom der den går over i turveien (TV3) for å hindre innkjøring til friluftsområder ved fjorden.

Hovedadkomst (KV2) ligger sentralt og på det partiet av fylkesvegen som har tilfredsstillende sikt og de beste terrengforholdene for å kunne etablere en velfungerende adkomst uten store fyllinger. Arealene langs fylkesvegen er ellers veldig bratte. KV2 er regulert med 5 meters bredde med tillegg av 2 meters grøfter på begge sider. Vegen vil kunne nyttes i forbindelse med drift av ev. vannforsyningsanlegg som er vist på plankartet som bestemmelsesområde #2 og #3.

Drammen regionens brannvesen har utformet en veileder for plassbehov for brannvesenets kjøretøy og tilrettelegging av slokkevannsforsyning, *Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats* ([Veileder-tilrettelegging-for-brannvesenets-](#)

[innsats.pdf](#)). Basert på veiledningen er det i illustrasjonsplanen vist oppstillingsplass for brannbil på 14x6,5 meter, 3 meter fra fasade.



Figur 4-10 Snuplass for brannbil mv. Oppstillingsplass med 3 meter sideareal er vist som en blå firkant i illustrasjonen.

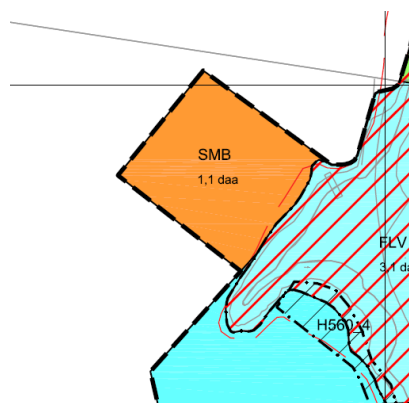
4.4. Arkitektonisk og estetisk utforming

Området ligger på nedsiden av fylkesvegen og ut mot Krøderfjorden. Lokaliseringen gjør at området er godt skjermet for omgivelsene. Området står heller ikke i direkte kontakt med øvrige bygningsmiljøer/og har i utgangpunktet et relativt fritt spillerom når det gjelder utforming. Det er en intensjon at arkitekturen skal integreres med det omkringliggende landskapet og gli inn terrenget. Farger og landskapstilpasning er derfor tillagt større vekt i planforslaget enn detaljerte bestemmelser til bygningsutforming. Det tillates hytter på stolper der det i dag er etablert «skog», dvs. områder med innslag av store trær.

4.5. Småbåtanlegg

Planen legger til rette for å etablere en flytebrygge med inntil 10 båtplasser. Brygga skal etableres som flytende brygge som kan forankres til land. Flytebrygga skal være allment tilgjengelig, og gjør at det blir mulig å legge til ved Båtkjølen for besøkende som kommer til området med båt.

Formålet som måler ca. 30 x 35 meter er plassert i området utenfor Båtkjølen der det ser ut til at



dybdeforholdene ligger til rette for funksjonen. Hvis man sammenligner flyfoto med lav og høy vannstand i Figur 4-11 og 4-12 under ser man at det utenfor svaberget/Båtkjølen blir fortere dypt. Vanndybde på stedet er ikke målt. I hht Sildre.no variert vannstanden i Krøderen i perioden 1. april til 14. mai 2016 fra 130,81 moh til 131,58 moh, mens det sommeren 2024 var opp i 133,3 moh. Vannstanden i flyfoto fra 2024 ser ut til å samsvare omtrentlig med kote 133 i kartgrunnlaget. Det antas at det kan være mellom 1,5 og 2,5 meter forskjell i vannstanden mellom de to fotoene. Utenfor Båtskjølen flytter vannlinja seg lite selv om vannivået endres. Dette tilsier at det er dybdeforhold her som gjør at flytebrygge kan etableres uten behov for mudring. Reguleringsbestemmelsene sikrer at inngrep i sjøbunn, herunder mudring eller utfylling ikke er tillatt.



Figur 4-11 Vannlinje ved lav vannstand våren 2016.



Figur 4-12 Vannstand 2024, med vannlinje 2016 påtegnet.

Bestemmelsene sikrer også at tiltaket skal utformes med minimale terrenginngrep slik at naturmiljø, landskapskarakter og eksisterende svaberg bevares. Det er ikke tillatt med sprengning, planering eller andre vesentlige inngrep som endrer eksisterende svaberg.

4.6. Friluftsliv og rekreasjon

Landskapshotellet er plassert i et fredfylt område med tilgang på utsikt og med kort avstand til både sjø og større friluftsområder på land. Det har vært viktig å utnytte disse kvalitetene, slik at gjester og øvrige besøkende kan dra nytte av dem.

Områdene ved Båtkjølen er regulert til henholdsvis småbåtanlegg, badeplass og friluftsområde. Her kan man eksempelvis bade, fiske, spille beachvolleyball, kjøpe seg en is eller samles til større utendørs arrangement. Båtplassen skal være åpent for alle.

Det er i dag en del stier og turveier innenfor planområdet. Disse er i stor grad ivaretatt og regulert for å binde området sammen.

4.7. Vann, avløp

Avløp

Området tilrettelegges for nytt avløpsanlegg. Det etableres sjøledning fra planområdet frem til Søndre Snersrud, via Olavsbråten. Anlegget ved Snersrud er i dag del av NVA (Norefjell vann- og avløp) sitt anlegg. NVA er kommunalt eid, men med eget styre. Styre i NVA har meldt tilbake at de er positive til en påkobling til deres anlegg.

Utbygging, drift og eierskap bør formaliseres gjennom en utbyggingsavtale. Krødsherad Kommune må også lage avtale med NVA vedr. «leie» av pumpe og rørkapasitet fra Snersrud til pumpestasjon ved Noresund. Etter samtale med Krødsherad kommune er følgende løsning skissert; *Utbygger prosjekterer pumpestasjon og sjøledning fra Båtkjølen til punkt ved Olavsbråten. Denne pumpestasjon og sjøledningen blir utbyggers anlegg og utbygger besørger drift av denne stasjonen i fremtiden. Videre prosjekteres det pumpestasjon ved Olavsbråten med pumpeledning over til flomsikkert punkt ved Snersrud med ny pumpestasjon og pumpeledning opp til dagens pumpestasjon. Kommunen foreslår at utbygger prosjekterer hele anlegget både det som skal eies av utbygger og det som skal eies av kommunen. Dette blir således utbygger sitt anleggsbidrag.*

Det bør etableres en buffertank som gjør det mulig å pumpe gjennom ledningen minimum 1,5 ganger. Dette utgjør omtrent 20 m³ ved ledningsdimensjon Ø75 mm. Ved sesongslutt må det vurderes om det skal pumpes gjennom med rent vann, for å unngå at spillvann blir stående i buffertank eller ledningsnett over lengre tid.

Drikkevannsforsyning

Det er ikke kommunalt vann i området. Om det skulle legges kommunalt vann frem til området må dette ev. følge avløpstrase/sjøledning fra Snersrud. Hovedproblemet med dette er ved ev lite forbruk av vann, så blir det utfordringer med oppholdstiden for vann i

vannledningene. Lokal vannforsyning er derfor skissert; Det kan etableres 2-3 borebrønner i fjell mellom Krøderfjorden og riksveien. Ut fra analyseresultatet fra hytta i Krøderfjordveien 2552, kan det være at grunnvannet er påvirket av veisalt, og at det er nødvendig med avherding og rensing for fluorid. Berggrunnen består av glimmergneis som kan være massivt med lav vanngiverevne. Vannforsyningssystemet skal produsere mer enn 10 m³ drikkevann i maks døgn. Etablering av vannforsyning til byggverk av denne størrelsen krever plangodkjenning etter drikkevannsforskriften, inkludert ROS-analyse, planer for vannbehandling, samt drifts- og beredskapsplaner.

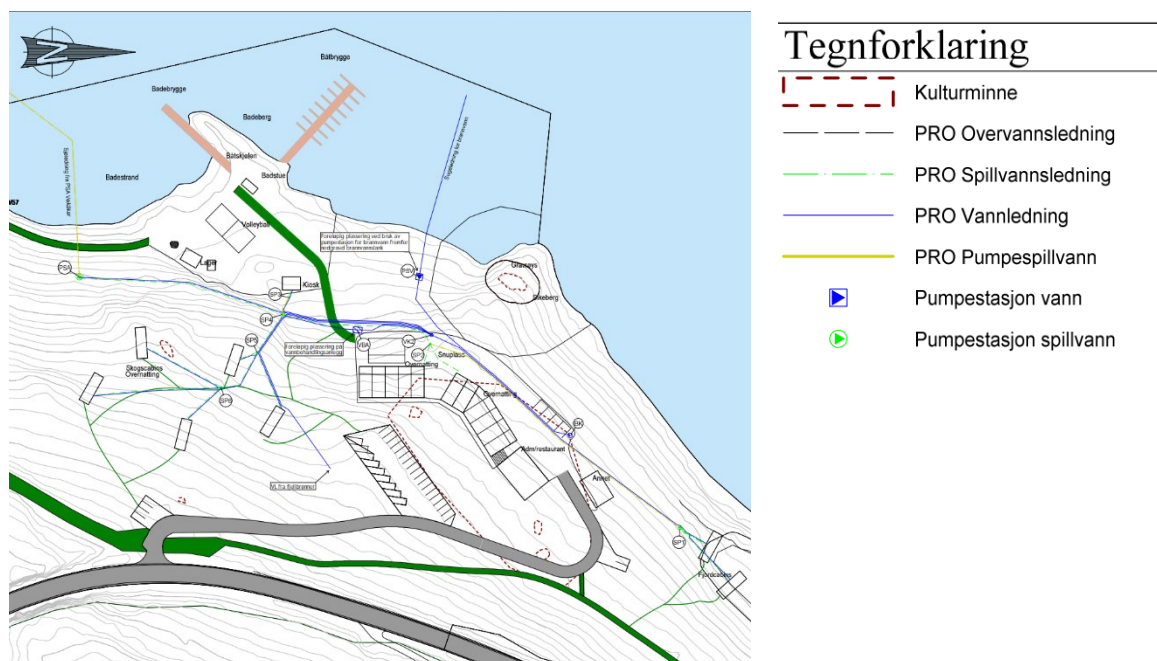
I planarbeidet er det etter høringen gjennomført en vurdering av om grunnvannsuttaget er konsesjonspliktig. Notatet «Svar NVE vannforsyning» ligger vedlagt planen.

Om et grunnvannstiltak er konsesjonspliktig eller ikke, avhenger av uttaksmengde, hvordan uttaket påvirker grunnvannet regionalt, vannstand og vannføring i innsjøer og bekker, og om tiltaket påvirker allmenne interesser. Utredningen konkluderer med 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. Av allmenne interesser er det vannforsyning til fritidsbolig og Veikåker gård som teoretisk sett vil kunne påvirkes, men grunnet topografi og avstand til disse vurderes dette som svært usannsynlig. Dersom brønnene skulle trekke på det samme vannet vil uttaket ved hotellet kunne fordeles på flere brønner. Utredningen vurderer derfor at grunnvannsuttaget ikke er konsesjonspliktig.

Brannvann

Det forutsettes at landskapshotellet defineres som annen bebyggelse og at det dermed er krav til slokkevannskapasitet på 50 l/s.

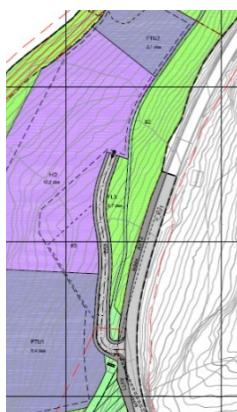
Ved kommunal vannforsyning via sjøledningen kan det ikke legges stor nok dimensjon til å kunne levere 50 l/s. Ved lokal vannforsyning vil ikke brønnene kunne levere 50 l/s. Da må det i stedet etableres pumpe med vannuttak fra Krøderfjorden, eller et brannvannsvolum som kan tappes ved brann.



Figur 4-13 Ledningsanlegg, vannbehandlingsanlegg, brønnområder og pumpestasjon for avløpsvann. Utsnitt fra tegning HB001. Det vises til vedlagt rapport «VA-plan Veikåker Landskapshotell» for nærmere beskrivelse av VAO-løsninger.

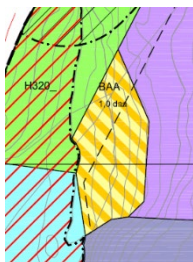
4.7.1. Planløsning VA

Bestemmelsesområde #2 og #3 - grunnvannsforsyning



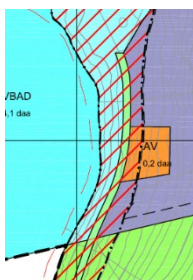
Det kan være aktuelt å etablere lokal vannforsyning via fjellbrønner. Det er avsatt 2 potensielle området for dette langs veg KV2. Områdene er vist som a) Bestemmelsesområde #2 over reguleringsformålene friluftsområde og turveg, og b) bestemmelsesområde #3 over reguleringsformålet hotell, og fritids- og turistformål. Bestemmelsesområde #3 kan ikke benyttes til regulerte formål før vannforsyningen er avklart og nødvendig sikret.

Formål BBA - kombinert fritids- og turistformål/vannbehandling



Vannet fra ev. grunnvannsforsyning må trolig renses for å tilfredsstille drikkevannskvalitet. Det er ønskelig å plassere dette lavest mulig i terrenget og bort fra bebyggelsen. Bakgrunn for kombinasjonsformålet, er å ha fleksibilitet når det gjelder lokalisering av vannbehandlingsanlegget med hensyn til den faktiske utbyggingen som måtte komme.

Formål AV - avløpsanlegg



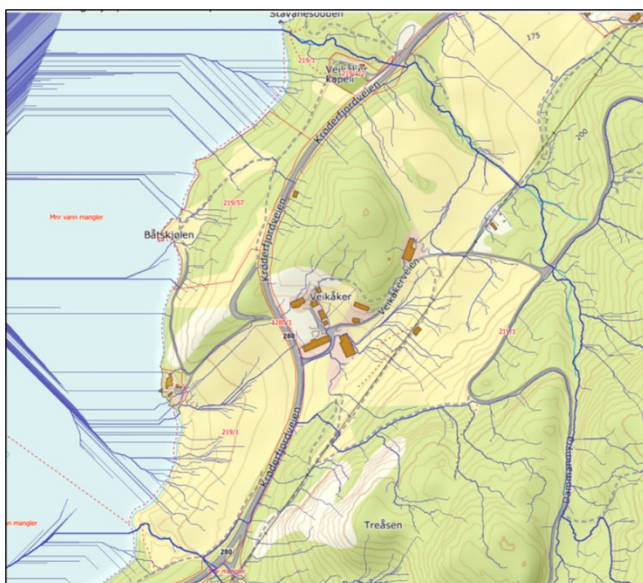
Lokalt avløpsvann skal pumpes ut av området via sjøledning. Det planlegges for selvfall til pumpestasjon. Det er avsatt eget formål til avløpsanlegg som skal gi rom for pumpestasjon og tilhørende buffertanker. Denne er plassert bort fra bebyggelsen for å hindre skjemmende lukt.

Brannvann

Pumpehus for brannvannsforsyning tillates oppført innenfor FL2 og FLV. Det er i bestemmelsene tillatt å plassere pumpehus under flomsikkert nivå. Dette er fordi det ikke er pumper som klarer å løfte vannet så høyt at de kan plasseres utenfor flomsone.

4.8. Overvann og flomveger

Dreneringslinjer i planområdet og i området rundt, beregnet med Scalgo Live, er vist på Figur 4-12 (nedbørfelt > 500 m²) og Figur 4-13 (nedbørfelt > 5 000 m²). Området er også befart. Befaringen ble gjennomført i lett regnvær, etter en lengre periode med mye nedbør. I NVDB er det registrert en kulvert med dimensjon Ø400 mm (se Figur 4-13). Kulverten ble ikke funnet på befaringen.



Figur 4-14 Mindre dreneringslinjer (nedbørsfelt > 500 m²)



Figur 4-15 Større dreneringslinjer (nedbørsfelt > 5000 m²).

Det ble ikke funnet noen tegn til de større dreneringslinjene på gnr./bnr. 219/57, som er vist på Figur 4-13. Overvann renner langs traktorvei/sti inne på eiendommen, men det ble ikke funnet synlige spor av avrenning/erosjon bekkeløp utenfor veien. Det er derfor vurdert at det ikke er noen dreneringslinjer i planområdet som bør settes av med hensynssoner i plankartet, eller tas hensyn til når utbyggingen planlegges.

Området bærer imidlertid preg av at det er tynt løsmassedekke over fjell med en god del vann i terrenget ved nedbør. Det er dårlige muligheter for infiltrasjon av overvann i området. Det må planlegges overvannssystemer som kan samle opp og lede vekk overvann fra bebyggelse og infrastruktur som etableres på eiendommen. Eiendommen har strandlinje mot Kroderfjorden og det skal ikke være nødvendig med fordrøyning av overvann så lenge det kan ledes trygt til resipienten. Planlagt utbygging (vei, hotell, hytter)

vil ikke medføre forurensing av overvann eller behov for rensing før utslipp. Overvann fra tette flater vil renne til grøntareal før det går til Krøderen. Det er ikke fare for forurensing, da vann fra tette flater vil være rent. Krøderen er en stor resipient og avrenningen vil ikke påvirke vannstand/vannføring her. Det er derfor ikke sett som nødvendig å sette spesielle krav til fordrøyning eller rensing i planen.

Det vises til vedlagt oversiktsplan VA og rapport «VA-plan Veikåker Landskapshotell» for nærmere beskrivelse av VAO-løsninger.

4.9. Naturverdier

Det er avsatt fem områder til bevaring av natur. Områdene er regulert som hensynssone H560 med tilhørende bestemmelser:

«Hensynssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. H560_1 og H560_2:

Innenfor sonen H560_1 vokser det 2 hule eiker. Store deler av sonen er en lågurt-eikeskog. Innenfor sonen H560_2 vokser det 4 hule eiker. Store deler av sonen er en lågurt-eikeskog.

Hule eiker er en utvalgt naturtype. Hensynssonen skal sikre gode vekstvilkår for eikene og senere plass for disse til å dø sakte, slik at døde greiner eller tredeler har rom til å falle ned uten å utgjøre akutt fare for omgivelsene. Det tillates ingen terrenginngrep innenfor hensynssonen. Hogst av levende eller døde, stående hule eiker er ikke tillatt. Det skal heller ikke fjernes liggende døde eiketrær fra sonen. En gradvis forsiktig fjerning av andre trær enn eik som vokser innenfor eiketrærne sin trekrone er tillatt da eik favoriseres av en nokså god soltilgang.

H560_3:

Sonen omfatter en høgstaudegråorskog. Det tillates ingen terrenginngrep innenfor hensynssonen. Hogst av levende eller døde trær tillates ikke.

H560_4:

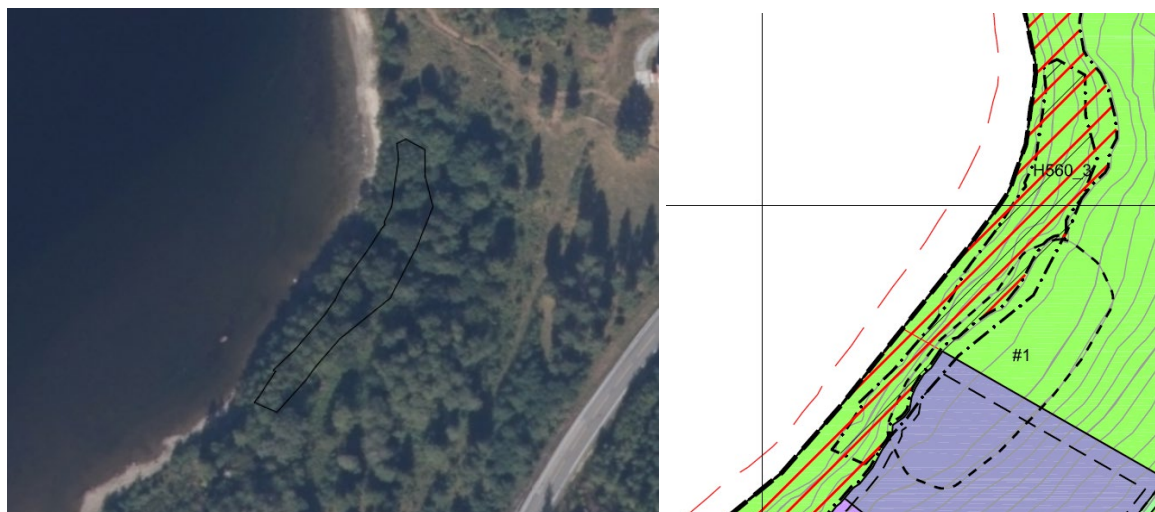
Sonen omfatter åpen flomfast mark ved Båtkjølen. Innenfor sonen er det ikke tillatt med terrenginngrep, med unntak for eventuell etablering av universelt utformet baderampe.

H560_5:

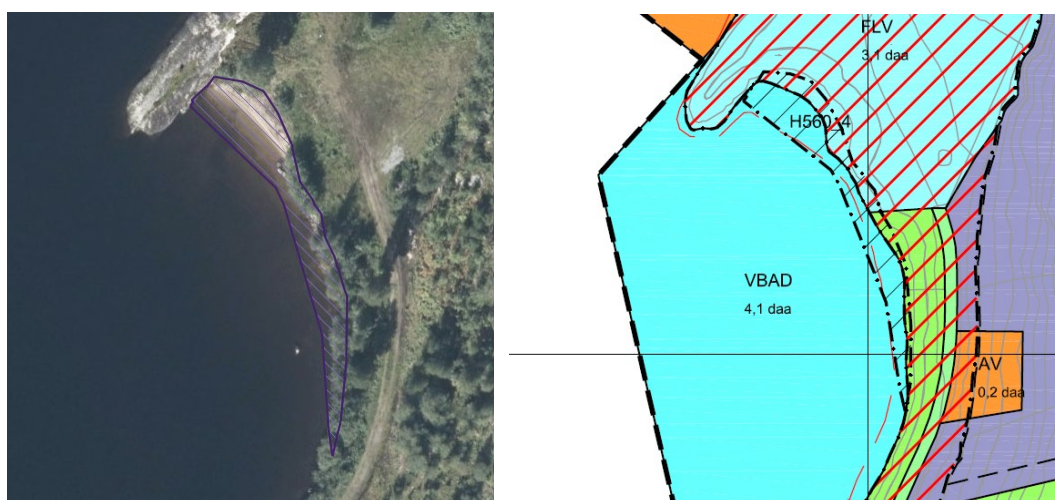
Sonen omfatter deler av en seminaturlig eng og slåttemark som ligger innenfor planområdet. Det tillates ingen terrenginngrep innenfor hensynssonen. Vernet er ikke til hinder for klipping/slått av vegetasjonen.»



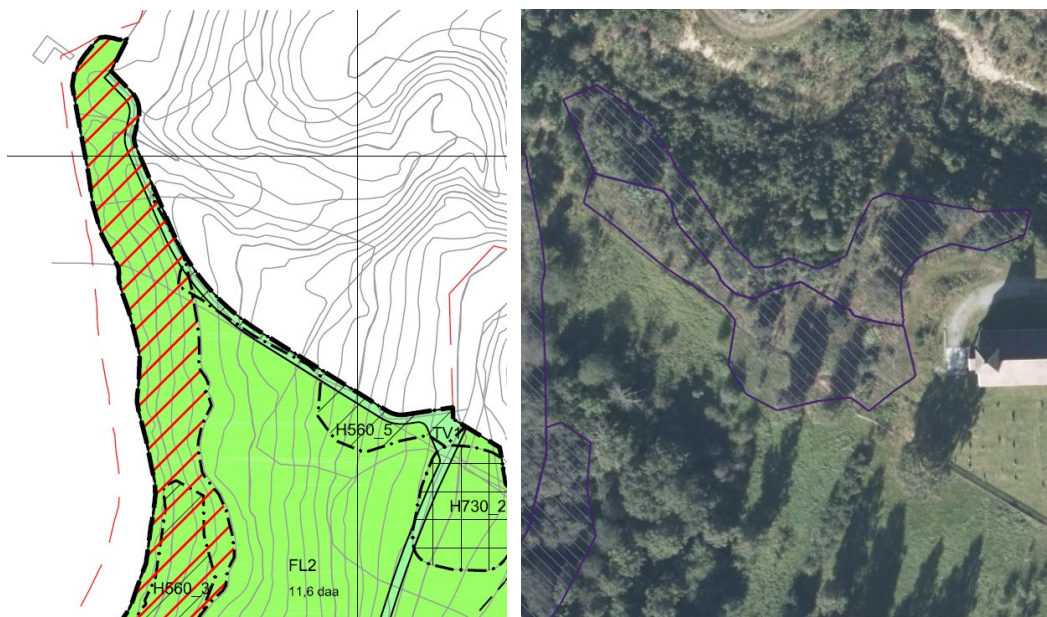
Figur 4-16 Rød linje = hensynssone H560_1 og H560_2. Blå linje= registrering av hule eiker, radius 15 meter. Sort linje=lågurt eikeskog.



Figur 4-17 Sort linje= høgstaudegråorskog. Denne skogen er regulert til bevaring H560_3.



Figur 4-18 Hensynssone H560_4 ivaretar et område med åpen flomfast mark



Figur 4-19 Hensynssone H560_5 ivaretar deler av en seminatturlig eng og slåttemark som ligger innenfor planområdet.

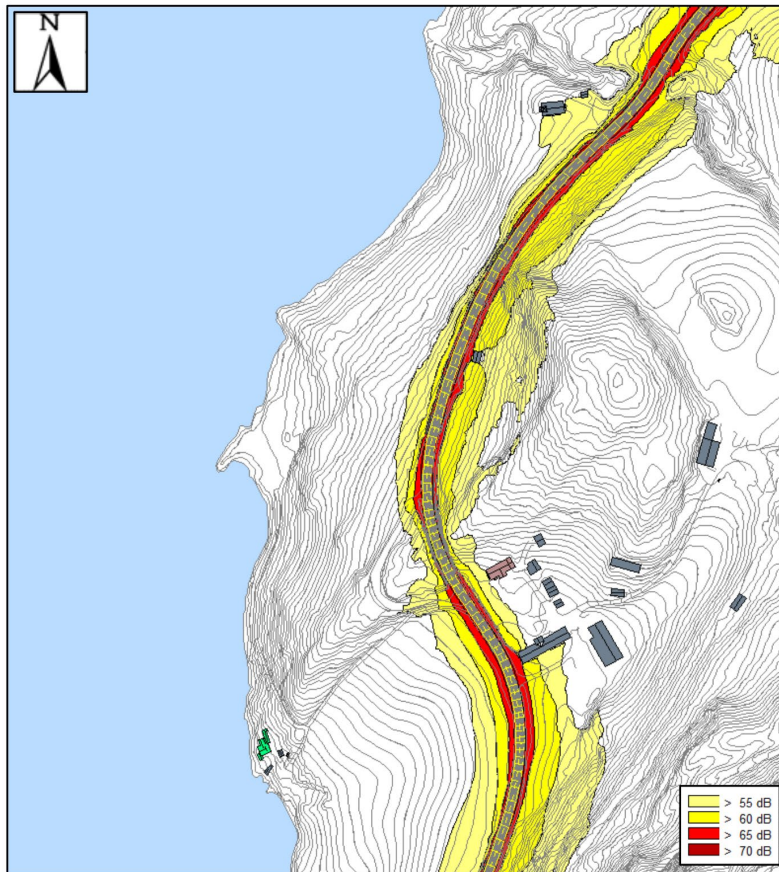
4.10. Renovasjon og energi

Det er ikke regulert eget areal for renovasjon. Dette må tilpasses kommende prosjekt og dets behov.

4.11. Støy

Det er kravene til innendørs støynivå spesifisert i NS 8175:2012 som blir dimensjonerende for hotellets bygg, mens det ikke finnes grenseverdier for utendørs støy.

Det er likevel gjort en beregning av utendørs støy, og utarbeidet støysonekart. Støysonekartet er vist i Figur 4-16. Støysonekartet gir en indikasjon på hva som vil være støysituasjonen på utearealene. Beregningene viser at store deler av byggeområdene bli liggende innenfor hvit sone for støy fra vegtrafikk. Hellingen av terrenget nedover mot vannet fra veien kan bidra til å gi bebyggelsen på det planlagte landskapshotellet naturlig skjerming mot støy. Siden det er kravene til innendørs støynivå etter NS 8175:2012 som blir dimensjonerende for hotellet, må det beregnes Lden fasadenivåer når tegninger for de planlagte byggene foreligger.



Figur 4-20 Støysonekart beregnet L_{den} 1,5 meter over terreng

5. Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning; Det vurderes at det ikke er krav om KU og planprogram jf. forskriftens § 6, men at KU skal vurderes.

Tabell 3 Vurderinger i henhold til forskrift om konsekvensutredning

8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	
8 a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	
Begrunnelse	Planområdet omfatter arealer som tidligere er avsatt til utbyggingsformål, men kravene til utredninger av reguleringsplaner for gjennomføring av konkrete tiltak, er mer detaljerte enn kravene til utredning av overordnede planer. Det konkrete tiltaket er ikke detaljert konsekvensutredet i tidligere plan. Tiltaket faller inn under Vedlegg II pkt. 11 c) renseanlegg og j) bygg for privat tjenesteyting ev. 12 c) hotellkompleks utenfor bymessige områder
§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12	
Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av: a. planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider b. miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn c. planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall d. forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.	
Opplysninger	Området berører kulturminner/kulturlandskap som krever særskilt hensyn, viktige naturtyper og friluftsområder (Krøderfjorden).
§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter: a. størrelse, planområde og utforming b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser c. avfallsproduksjon og utslipp d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med nærmere angitte kriterier bokstav a-h	
Begrunnelse:	§ 10 b) truede arter eller naturtyper (hule eiker), verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, Særlig viktig friluftslivsområde (Krøderfjorden)

Referat fra oppstartsmøtet redegjør for temaer som skal konsekvensutredes, og tilsvarer kapittel 5.1 til 5.3.

5.1. Kulturminner og kulturmiljø

Det er innarbeidet hensynssone H730 for tre automatisk fredete kulturminner i planen, ID 334288 Veikåker - Kirkejordet, ID 28995 Sikeberg og ID 38994 Storbjorden - Surapalhaugen. Rundt ID28995 Sikeberg er det i tillegg lagt inn en hensynssone H570.

Tiltakene i planen har noe negativ konsekvens for kulturmiljø 2 Gravrøys Sikeberg, og kulturmiljø 3 rydningsrøyser. For kulturmiljø 1 Veikåker gård og Kulturmiljø 4 Veikåker kapell har tiltakene i planen ubetydelig konsekvens. Samlet vurderes planen å ha noe negativ konsekvens for tema kulturminner.

Det henvises til vedlagt KU for kulturmiljø for detaljerte beskrivelser av vurderingene.

5.2. Naturmangfold

5.2.1. Konsekvensvurdering

Det er registrert naturverdier i planområdet. Til sammen 16 naturtypelokaliteter med middels, stor og svært stor verdi er avgrenset ved registrering i 2024. Det er gjort funn av 3 nye rødlistede arter innenfor planområdet, mens det fra tidligere er observert stær (NT) i området.

Planlagte tiltak medfører samlet middels negativ konsekvens for naturmangfold i planområdet.

Utslagsgivende for dette er at en semi-naturlig eng med stor verdi, lokalitet Sikeberg øst, blir sterkt forringet. Brorparten av andre lokaliteter med verdifull natur får noe positiv konsekvens som følge av planen: Hule eiker, lågurteikeskog og gammel høgstaudegråorskog blir sikret med hensynssone bevaring av naturmiljø H560. Det samme blir en andre lokaliteter med semi-naturlig eng og slåttemark ved Veikåker kapell.

Det vises til temautredning naturmangfold for utfyllende beskrivelse.

5.2.2. Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er gjort en vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Vurderingene baserer seg på feltarbeid utført 08.07.2024 av Kristine Ekelund samt sjekk mot eksisterende informasjon tilgjengelig på Artskart (artsdatabanken.no) og Naturbase (naturbase.no). Formålet med registreringene var å kartlegge og vurdere naturtypelokaliteter etter Miljødirektoratets instruks M-2209 (Miljødirektoratet 2024).

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget:

Det foreligger ny kunnskap om naturmangfoldet i området som gir et godt grunnlag for planarbeidet. Kilder til kunnskap om naturmangfold er naturkartlegging fra 2024, samt

eksisterende informasjon i relevante databaser. Naturbase og Artskart ble sist sjekket 03.01.2025.

§ 9 om føre-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene vurderes som godt og tilstrekkelig, slik at det er minimal fare for at tiltak kan ha ukjent negativ virkning for naturmangfoldet. På bakgrunn av dette tillegges føre-var-prinsippet mindre vekt.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning:

Samlet belastning på naturmangfold, som følge av planen, vurderes som til å være noe/middels negativ konsekvens. Samtidig som en semi-naturlig eng med stor verdi går tapt, blir andre tilsvarende lokaliteter, slåttemark og eng-lokaliteter, sikret. Følgelig vurderes det at planen ikke truer utbredelsen av semi-naturlig eng på regional og nasjonal skala.

§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Prinsippet legges til grunn, og følges opp i forbindelse med byggesøknad for konkrete tiltak innenfor planområdet.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Prinsippet legges til grunn, og følges opp i forbindelse med byggesøknad for konkrete tiltak innenfor planområdet.

5.3. Grunnforhold

Det er foretatt grunnundersøkelser og gjort en vurdering av grunnforholdene. Rapport fra Grunnteknikk AS ligger vedlagt. Oppsummering er som følger:

Ut fra en helhetsvurdering av topografi og utførte grunnundersøkelser, kan vi ikke identifisere et mulig løseområde for skred som kan true planområdet. Området ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde for skred, og vi mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Lokalstabilitet ved evt. utgraving og fundamenteringsløsninger for prosjektet er ikke vurdert.

6. Virkninger av planforslaget

Referat fra oppstartsmøtet redegjør for temaer hvor virkninger av planforslaget skal belyses, og tilsvare kapittel 6.1 til 6.9.

6.1. Miljø

Klima- og energiløsninger

Klima er kort omtalt i gjeldende kommuneplans arealdel for Krødsherad: *Krødsherad kommune anbefaler bruk av miljøvennlig oppvarming med bioenergi ved større byggeprosjekter. Krødsherad kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn ved videre planlegging.* Klima- og energiplanen er fra 2010 og antas å være til dels utdatert. Det er ved oppstart av planarbeidet ikke stilt krav til klimagassregnskap.

I planforslaget er flom og flomveier vurdert og hensyntatt. Dyrka jord berøres ikke av planforslaget.

Alternativ oppvarming og materialbruk er ikke vurdert, men vil bli et tema når man vet mer om hva som kommer og hva som er økonomisk forsvarlig. Krav til energieffektivitet fremgår for øvrig av TEK17 kapittel 14. Videre er det innført et nytt kapittel i TEK 17 som sier at det ved oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning skal utarbeides et klimagassregnskap for materialer (kapittel 17). I tilhørende veileder for *utarbeidelse av klimagassregnskap*, utgitt av direktoratet for byggekvalitet, står det at klimagassregnskapet ikke skal sendes til kommunen sammen med rammesøknaden, men foreligge i tiltaket ved ferdigstillelse sammen med all annen prosjekterings- og utførelsesdokumentasjon.

Tilstrekkelig klima- og energihensyn vurderes å være ivaretatt.

Forurensing

Det er ikke funnet/registret potensielle forurensningskilder innenfor planområdet.

- Overvann: Planlagt utbygging (vei, hotell, hytter) vil ikke medføre forurensing av overvann eller behov for rensing før utslipp.
- Avløp: Det planlegges for avløp via sjøledning.
- Lysforurensing: Området ligger godt skjermet for omgivelsene, men samtidig lokalisert på et sted som i dag er uten belysing. Det er satt krav i bestemmelsen som sier: Lyssettingen skal være avdempet. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned.
- Det skal legges frem en miljøoppfølgingsplan (MOP) ved rammesøknad.

Tiltak for å begrense forurensing er sikret i planforslaget.

Støy

Det finnes ikke grenseverdier for hoteller spesifisert i T-1442 men støyberegninger tilsier at planområdet i utgangspunktet ligger godt skjermet for vegtrafikkstøy.

Det må gjøres beregninger av fasadenivåer for vurdering av støysituasjonen når man vet nærmere plassering og utforming av byggene. Det vises her til TEK 17 kapittel 13-6.

6.2. Friluftsliv

Planområdet ligger tett inntil Krøderfjorden og med kort avstand til større utmarksområder i øst. Innad i planområdet er det stier og veger med antatt begrenset bruksomfang.

Stier og veger er ivaretatt i planforslaget og det er regulert for ulike fritidsformål både på land og ved fjorden. Det er blant annet lagt til rette for en allment tilgjengelig badestrand og en småbåthavn ved Båtkjølen samt at ferjeleie ved Stavanesodden opprettholdes. Ved realisering av planforslaget vil et potensielt område for friluftsliv og rekreasjon styrkes.

Planforslaget vil virke positivt inn på friluftslivet.

6.3. Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget griper ikke inn i dyrka mark. Et meget avgrenset område merket som dyrkbart areal sør for Veikåker kapell, se Figur 3-14, reguleres til Landbruk – friluftsmål. Et potensielt beiteområde bygges ned. Det er imidlertid ikke dyrehold ved Veikåker gård i dag.

Planforslaget vil ikke ha noen virkninger på dyrka eller dyrkbar mark. Et potensielt beite bygges ned og har noe negativ virkning.

6.4. Vannmiljø jf. vannforskriften

Vannforskriften §4 sier: «Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand ...».

Planlagt utbygging (vei, hotell, hytter) vil ikke medføre forurensing av overvann eller behov for rensing av overvannet før utslipp. Planforslaget legger også til rette for småbåtanlegg, badeplass og friluftsområde i områdene som ligger i/ inntil Krøderfjorden.

For småbåtanlegget fastsettes det i reguleringsbestemmelsene at dette omfatter flytebrygger, samt at det ikke tillates tiltak som har negativ påvirkning på vannmiljøet i

Krøderfjorden. Kantsonen ned mot Krøderfjorden er sikret gjennom planbestemmelsene, og vil i området som reguleres til friluftsmål (FL) være en buffer mot Krøderfjorden både under anleggsfasen og i permanent fase.

Tiltaket vil medføre utslipp av avløpsvann fra driften av hotell og hytter. Avløpsvann vil potensielt kunne medføre endringer i resipienten, dersom det ikke ledes til renseanlegg med kapasitet til å motta avløpsvannet. I henhold til utarbeidet VA-plan er det vurdert gode muligheter for etablering av lokal løsning basert på infiltrasjon, men i dialog med kommunen er det valgt å gå videre med sjøledning til kommunalt renseanlegg.

Renseanlegget er iht VA-planen et biologisk kjemisk renseanlegg. Det er gitt utslippstillatelse for 13 000 pe. Per 2024 er anlegget bygget ut med en kapasitet på 10 000 pe, med mulighet til å utvide til 13 000 pe ved behov. Det vurderes dermed at utslipp av avløpsvann fra planområdet ikke vil komme i konflikt med vannforskriften.

Småbåtbrygger (flytebrygger) vil kunne medføre noe mer aktivitet i Krøderfjorden ved planområdet, men det vurderes at denne aktiviteten i liten grad medfører utslipp av betydning. Det forutsettes imidlertid at det ikke forekommer tømming av båtseptik som følge av tiltaket.

En økning av tette flater som følge av utbygging vil kunne påvirke avrenningshastigeten ned mot Krøderfjorden, og mengde overvann som infiltrerer ned i grunnen. Det må planlegges overvannssystemer som kan samle opp og lede vekk overvann fra bebyggelse og infrastruktur som etableres på eiendommen. Eiendommen har strandlinje mot Krøderfjorden og det skal ikke være nødvendig med fordrøyning av overvann så lenge det kan ledes trygt til resipienten.

Det vurderes at tiltakene i reguleringsplanen ikke vil medføre forringelse av resipient (Krøderfjorden), eller påvirke mulighetene for å oppnå mål om god økologisk og god kjemisk tilstand. Vannforskriften §4 vurderes dermed som ivaretatt.

Det vil kunne være midlertidig påvirkning fra anleggsfasen, og da særlig anleggsarbeid i området som reguleres til småbåtanlegg (SMB) og friluft- og badeområde (FV og VBAD). Avbøtende tiltak for å redusere avrenning av partikler og evt. andre påvirkningsfaktorer fra byggearbeidene innenfor planområdet må vurderes før det gis byggetillatelse. Det anbefales derfor det utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsarbeidet. Det er satt krav om MOP i bestemmelsene.

6.5. Barns, unges, eldres eller andre med nedsatt funksjonsevnes interesser

Området ligger slik til at det er lite tilgjengelig for barn, eldre eller andre med nedsatt funksjonsevne. Det går sjelden buss hit og det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter i form

av gang- eller sykkelveger. Området ligger langt unna større boligkonsentrasjoner. Eksempelvis er det hele 9 km til Noresund sentrum som ligger sør for planområdet. Verdien av området i dag for barn , unge, eldre og andre med nedsatt funksjonsevne er trolig begrenset.

Lokaliseringen betyr at landskapshotellet med tilhørende anlegg, vil være bilbasert. Av teknisk forskrift TEK17, fremgår det at byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet. Området har store terrengvariasjoner, men lokaliteter med flatere partier. Dette kan med fordel utnyttes til å bygge universelt utformede utendørsanlegg som vil være attraktivt for både barn, unge, eldre og funksjonshemmede.

Planbestemmelsene angir at det skal etableres universell adkomst fra landskapshotellet til badeområdet. Tiltaket vil gjøre området mer allment tilgjengelig enn dagens situasjon.

Planforslaget vil være positivt for de som oppsøker stedet, inkludert barn, unge, eldre og funksjonshemmede.

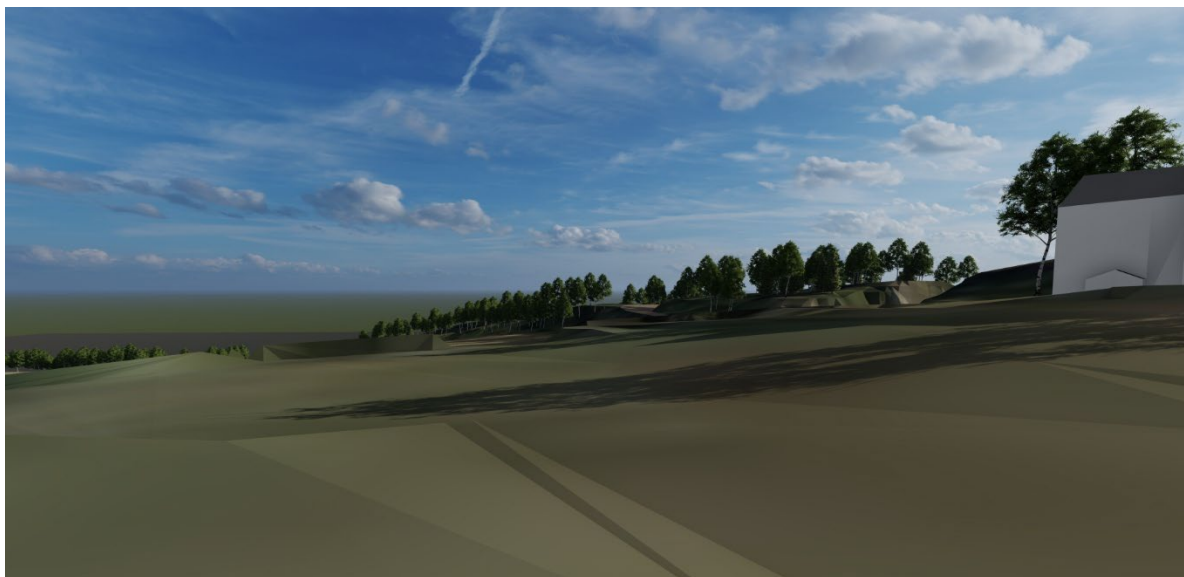
6.6. Arkitektonisk og estetisk utforming, samt landskap

De arkitektoniske detaljene avgjøres ved byggesøknad. Planforslaget setter begrensninger til byggehøyder og tillatt m²-BYA. Gjennom formålslokalisering og angitte byggegrenser styres plassering av bygninger og bygningstyper. Det er god buffer til kapellet, Veikåker gård og eksisterende fritidsbebyggelse i sør. Nye bygninger og anlegg skal utformes i et ønsket samspill med omgivelsenes karakter og form. Fasader og tak skal ha mørke og matte flater. Tak kan i tillegg tekkes med sedum eller tilsvarende.

Bygningsdetaljer som vindusomramming, dører ol. kan males i kontrastfarger, men ikke hvitt. Lyssettingen skal være avdempet. Alle disse bestemmelsene er satt for at tiltaket ikke skal bli dominerende i landskapet. Byggherre vi likevel ha et relativt stort handlingsrom hva gjelder detaljering for å kunne skape et spennende, arkitektonisk uttrykk på stedet.

De arkitektoniske og estetiske sidene ved tiltaket synes å være godt ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Tiltaket ligger i sin helhet utenfor landskapsrommet rundt Veikåker gård. Tiltaket ligger skjult bak terrengryggen sett fra tunet på Veikåker. Det påvirker heller ikke den viktige siktlinjen mot Krøderfjorden.



Figur 6-1 Utsikt fra tunet på veikåker. Hovedbygningen på veikåker gård til høyre i utsnittet. Tiltaket er ikke synlig herfra.

Utsnitt fra modell viser at en liten del av hotellet kan bli synlig fra standpunkt foran kapellet. I vintersituasjon når det ikke er løv på trærne vil tiltaket kunne være synlig gjennom vegetasjonen, men det er god avstand mellom kapellet og tiltaket, og tiltaket vil i liten grad påvirke opplevelsen av kulturmiljøet ved kapellet.



Figur 6-2 Utsikt mot hotellet, sett fra standpunkt foran Veikåker kapell. Tiltaket legger seg under vegetasjonsbeltet og blir lite synlig fra kulturmiljøet.

Utsnitt fra modell viser at tiltaket kan bli synlig sett fra Krøderfjorden. Trærne som ligger i modellen er inntil 11 meter høye og ensforma. Reell vegetasjon i området har varierende høyde og består av en blanding mellom løvtrær og bartrær. De mindre hyttene vil være

synlig mellom trærne, men disse er små og underordner seg landskapet visuelt. Hotellet er plassert langt ned i landskapet. Byggehøyde i to fulle etasjer bryter ingen silhuetter.

Tiltakets plassering er underordnet i landskapet.



Figur 6-3 Planområdet sett fra Krøderfjorden.



Figur 6-4 Planområdet i fugleperspektiv.

6.7. Trafikksikkerhet- og trafikkavvikling

Ny adkomst KV2 reguleres i henhold til Statens vegvesen sin håndbok for veg- og gateutforming N100. Sikt og geometrisk utforming er ivaretatt. Én adkomst (TV2) stenges med symbol for dette, og en annen TV3 skal stenges med bom for i hindre innkjøring til friluftsområder ved fjorden.

Planområdet vil være bil- og båtbasert. Det er forventet mest besøk i sommerhalvåret siden hotellet er plassert ved fjorden. Det er dårlig kollektivdekning og ikke etablerte gs-

systemer frem til området i dag. Manglende tilrettelegging for myke trafikanter og begrenset kollektivtilbud er knyttet til prosjektets lokalisering. På grunn av manglende tilrettelegging vil det være lite attraktivt å gå og sykle til området. Noresund som er nærmeste tettsted, ligger 9 km fra planområdet. Det antas at besøk i området i all hovedsak vil være bilbasert.

Ved fullt belegg viser illustrasjonsplanen et potensial for 29 enheter (hotellrom og hytter). Det er her lagt til rette for at renovasjon/ varelevering/ turistbuss/ utrykningskjøretøy kan snu ved hotellet. Internt i planområdet er det lagt til rette for stier og turveger. Det skal etableres lader for el-bil i området.

Trafikksikkerhet og trafikkavvikling er ivaretatt i planforslaget.

6.8. Vann, avløp og overvann

Nye løsninger for (vann- og) avløp, som det her legges opp til, vil medføre kostander både for utbygger og for kommunen. Gjennomføring og kostnadsfordeling bør avklares nærmere gjennom en utbyggingsavtale. Lokal vannforsyning via fjellbrønner, som er et realistisk alternativ, vil kreve plangodkjenning fra Mattilsynet.

6.9. Beredskapsmessige vurderinger, samfunnssikkerhet og ROS

Basert på gjennomgang av sjekkliste og tilegnet kunnskap om planområdet, er følgende mulig uønskede hendelser identifisert:

- Flom i sjø og vassdrag
- Skred (kvikkleire)
- Større ulykker
- Risiko for vannmiljø

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Tabell 4 Resultater av risikoanalyse

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	terielle verdier	
Flom i sjø og vassdrag				Reel flom overføres plankartet som faresone med tilhørende bestemmelser. Flomsone dekker ikke utbyggingsformål foruten avløpsanlegg. Ev. mindre tiltak som plasseres i flomsonen må tåle oversvømmelse.
Skred (kvikkleire)	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt	Ingen
Større ulykker				- Den nye adkomstvegen er i planforslaget utformet iht. vegnormalen. - Rekkefølgebestemmelser til planen sikrer at eksisterende «avkjørsel» strenges til fordel for ny og bedre.
Risiko for vannmiljø		Ikke relevant	Ikke relevant	- Tiltak for å hindre avrenning til Krøderfjorden må settes i verk før anleggsstart. - Reguleringsbestemmelsene sikrer at: «Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket. Denne skal blant annet beskrive tiltak som skal gjennomføres for å hindre forurensende utslipp til vann og grunn, her også tilslamming av Krøderfjorden.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

7. Planprosess og medvirkning

Tabell 5 Planprosess med aktiviteter

Aktivitet	Tidspunkt
Oppstartsmøte	28.05.24
Kunngjøring av oppstart	17.06.24
Frist for innspill til planoppstart	13.08.24
Møte med Krødsherad kommune, forslagstillers representant, plankonsulent og Tilsynskontoret for små avløpsanlegg	23.09.24

7.1. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble annonsert i Bygdeposten og på kommunes hjemmeside 17.06.24. Det ble også sendt ut varsel til naboer, regionale myndigheter og andre berørte i samme periode. Varselet ble sendt digitalt eller pr brev.

7.2. Innkomne merknader

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

