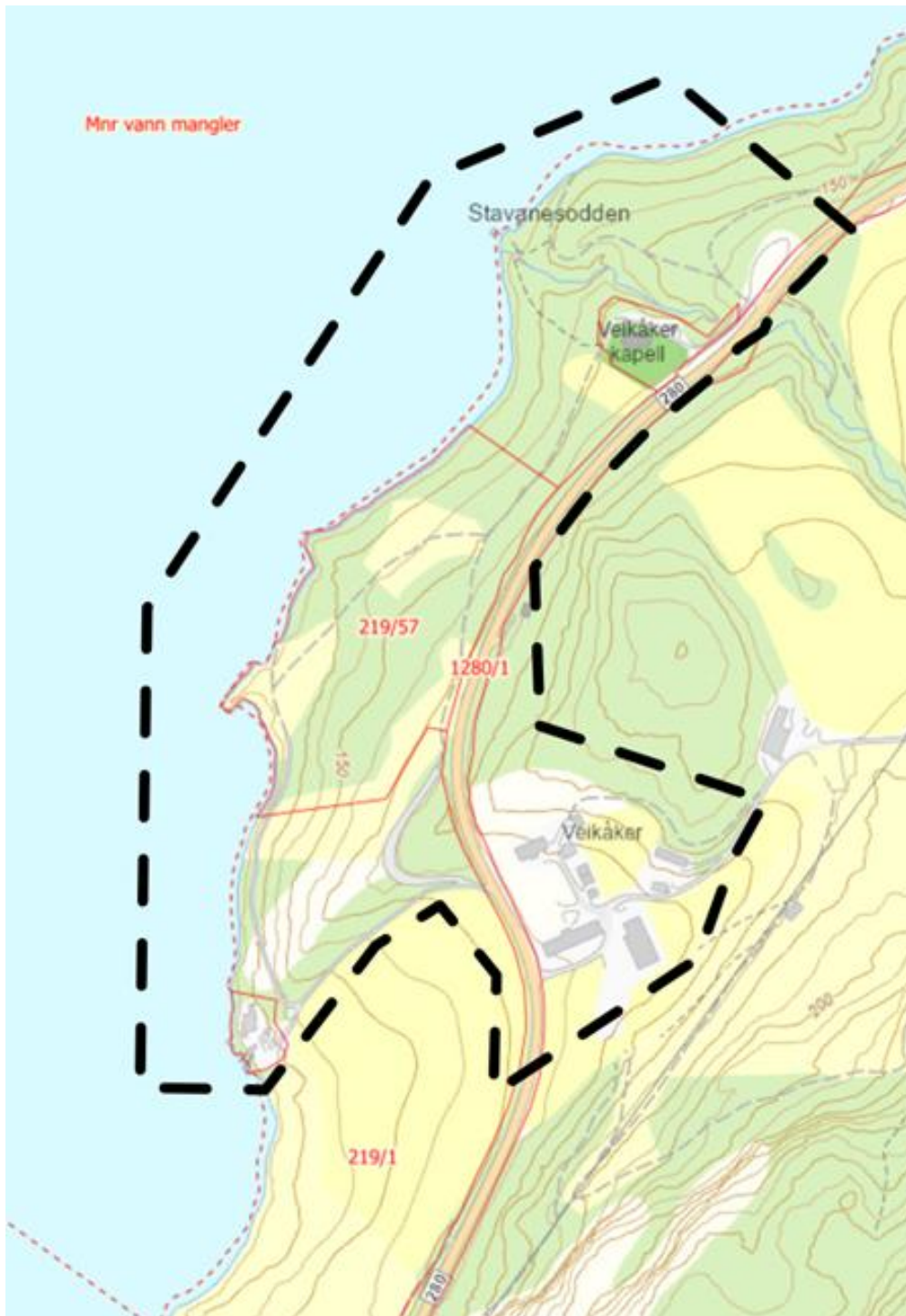


## REVIDERT PLANINITIATIV 07.06.24

Planinitiativet er revidert etter oppstartsmøte med kommunen. Det presiseres at plannavnet endres til «Båtkjølen» og at planområdet utvides etter ønske fra Krødsherad kommune. Ny planavgrensning fremkommer av figuren under. Det er i samråd med kommunen avklart at dette er et tiltak som skal konsekvensutredes, men som ikke krever planprogram. Av den grunn er kapitlet om konsekvensutredning endret i revidert planinitiativ.



Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Forespørsel om oppstartsmøte i forbindelse med detaljregulering av del av Veikåker gård. Saken gjelder oppstart av planarbeid med detaljregulering av gnr/bnr 219/57 i Krødsherad kommune. Arealet er avsatt til fritids- og turistformål i gjeldende kommuneplan. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for landskapshotell med tilhørende servicefunksjoner og tilrettelegge for aktiviteter til dette. I forbindelse med ovennevnte anmodes det herved om oppstartsmøte.
Gnr/bnr	219/57
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Landskapshotell Båtkjølen - Veikåker
Tema som ønskes diskutert	Planavgrensning, omfang av bebyggelse/byggegrenser, infrastruktur/adkomst, vann og avløp, flom, støy, ROS-tema og mulige krav til utredninger. KU-forskriften ønskes diskutert opp mot planavgrensning.
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	
Skjema er utfylt av	Kari Sollie Brauten Eiendom

**Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet eller på annen måte bli representert:**

Funksjon	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller	Båtkjølen Eiendom		<a href="mailto:oyvind@manuskript.no">oyvind@manuskript.no</a> <a href="mailto:olewasler@me.com">olewasler@me.com</a>
Fagkyndig	Kari Sollie, Brauten Eiendom Ingvild Johnsen Jokstad, Asplan Viak	917 67 754 918 18 086	<a href="mailto:Kari@brauteneiendom.no">Kari@brauteneiendom.no</a> <a href="mailto:ingvildj.jokstad@asplanviak.no">ingvildj.jokstad@asplanviak.no</a>
Grunneier(e)	Øyvind Hagen		<a href="mailto:oyvind@manuskript.no">oyvind@manuskript.no</a>
Andre:	Ole Thomas		<a href="mailto:olewasler@me.com">olewasler@me.com</a>

**Vedlegg**

1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Illustrasjonsplan	<input checked="" type="checkbox"/>

## **PLANINITIATIVET**

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og gjøre rede for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

### **Redegjørelse for planinitiativet:**

- a) Formålet med planen
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

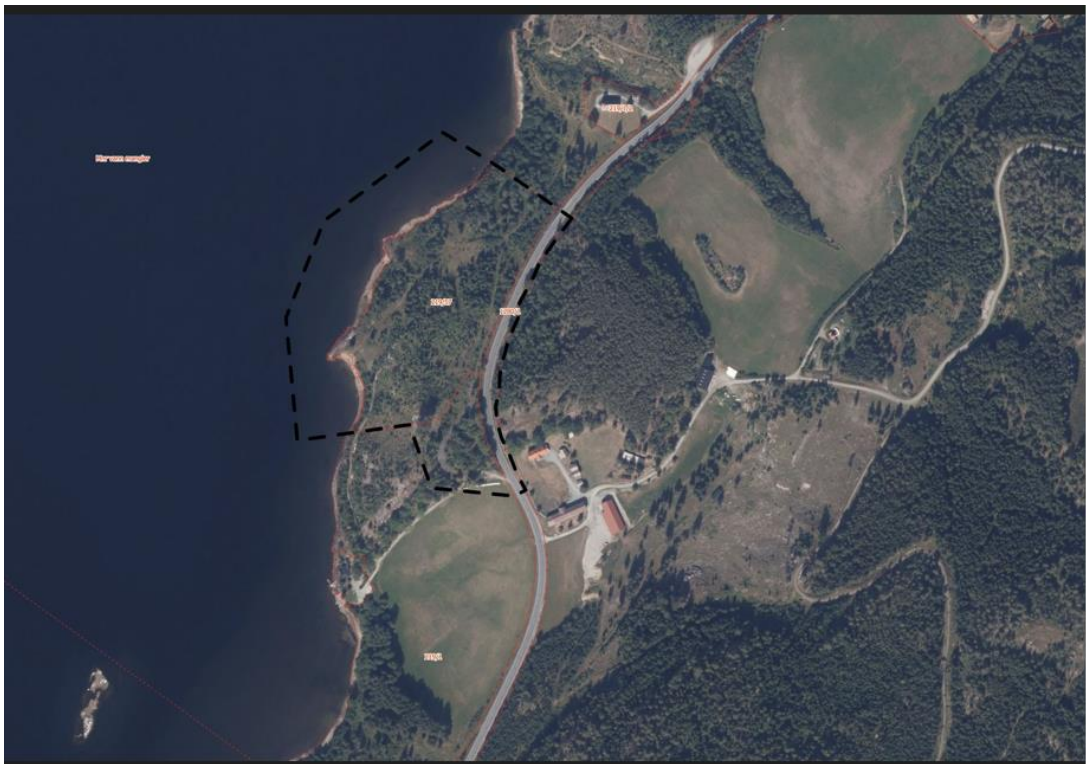
## PLANINITATIV

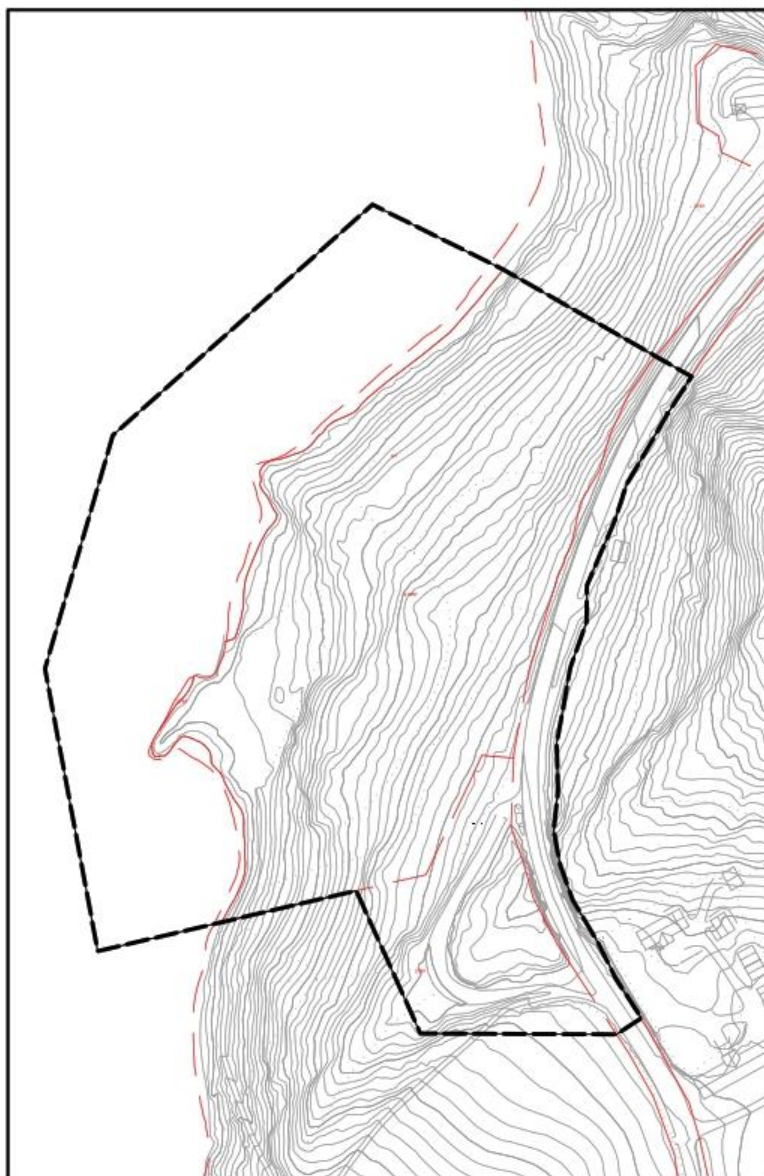
### **Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a.**

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 kommuneplan.

Asplan Viak vil ha rollen som plankonsulent, forslagsstiller er Båtkjølen Eiendom AS. Brauten Eiendom har rolle som byggherrens planfaglige rådgiver / byggherrerådgiver og har utarbeidet anmodning om oppstartsmøte.

### **Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b.**





Avgrensningen av planområdet gnr/bnr 219/57 og er trukket opp til og med senterlinje vei på Fv280 for å kunne sikre adkomsten til området.

Planavgrensningen er også trukket noe ut i Krøderen for å kunne gi mulighet til etablering av eventuelle brygger eller lignende.

Deler av tilstøtende eiendom i sør (219/1) er medtatt i forslag til planavgrensning, basert på foreløpige ide rundt adkomst og kopling til Veikåker gård. Se illustrasjonsplan.

Planforslagets virkninger utenfor planområdet vil primært bestå av noe økt trafikk langs Fv280. Det blir noen endringer i omgivelsene for tilstøtende boligeiendommer som opprinnelig har hatt fritt område og utsikt mot Krøderen. Utsikt og solforhold som følge av utbyggingen vil ikke forringes da all bebyggelse er planlagt lagt mest mulig i eksisterende terreng, og eksisterende eiendommer er på motsatt side av FV. Det ligger en hytte rett i ytterkant av planområdet mot sør, eksisterende adkomst til denne ivaretas.



I illustrasjonsplanen er det vist et hotellbygg med grunnflate om lag 225 kvm oppført i 3 etasjer. Det er også tanker rundt ett servicebygg knyttet til driften av hotellet som kan være restaurant, galleri etc. Dette er vist inntil hotellet. I tillegg er det passert ut mindre selvstendige enheter rundt på eiendommen. Totalt angir illustrasjonsplanen om lag 20 rom/enheter. Bygningene som er vist i illustrasjonsplanen har et totalt BYA på 526 kvm. Illustrasjonsplanen viser også mulig adkomst, parkering, stiforbindsler samt aktivitetsområder i og ved vannet.

#### **Funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e.**

Planområdet skal opparbeides og bygges ut i henhold til gjeldene lover og regler, dette vil ivareta både funksjonell og miljømessig kvalitet.

Som del av planleggingen vil følgende vurderes og eventuelt sikres i planforslaget:

- God terrengtilpasing
- Grønnstruktur og kantvegetasjon Turveier
- Miljøvennlige avløpsløsninger
- Materialbruk

#### **Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f.**

Planområdet vil etter utbygging fremstå som en naturlig forlengelse av de nærliggende boligfeltene i nord/nordøst. I og med at arealet pr i dag består av noe skog- og jordbruksareal, vil en utbygging med tilhørende infrastruktur her naturlig nok medføre en viss innvirkning på det lokale landskapet. Terrenget i området er hellende vestover. Det vil bli lagt vekt på at bebyggelsen skal terrengtilpasses slik at større skjæringer og fyllinger unngås.

#### **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid jf. § 1, andre ledd, bokstav g.**



Arealet som ønskes detaljregulert er området B50 i gjeldende kommuneplan, se kartutsnitt over. Området er fradelt og er avsatt til fritids- og turistformål.

**Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h**

Planområdet ligger i ett området med lite annen bebyggelse, og i og med at tiltaket er det få vesentlige interesser som berøres.

For øvrig kan følgende interesser bli et tema;

- Adkomst til eiendommen
- Vann- og avløpsløsning, inkludert overvann
- Tilknytninger til strømnnett
- Flom og områdestabilitet
- Trafikkstøy
- Vannmiljø og tilrettelegging i strandsonen

**Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet jf. § 1, andre ledd, bokstav i.**

De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. oppstartsvarsling og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger.

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene.

Det er få registreringer i området som tilsier at utbyggingsområdet er spesielt utsatt for fare. Arealet nærmest Krøderen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Arealet ligger også under marin grense, og områdestabilitet må avklares.

**Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j.**

Offentlige organer og andre interesserte skal varsles. Liste over naboer/gjenboere må fås tilsendt av kommunen.

Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser: Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Mattilsynet, Brannvesen, netteier/strømløseleverandør og renovatør m.fl.

**Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. jf. § 1, andre ledd, bokstav k.**

Medvirkning med tanke på planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget.

Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette.

Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser jf. adresseliste. Varsling skal også kunngjøres i en avis samt på kommunens nettside.

Utover dette er det ikke lagt opp til en bred medvirkningsprosess i planarbeidet. Dersom det oppstår

behov for det underveis i prosessen, vil det bli lagt til rette for møter med interesser som blir særlig berørt av planen



Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l.

<b>15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6</b>	
<b>Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)?</b>  Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav a, vedlegg 1 og 2.	<b>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></b>
<b>Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)?</b>  Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav b.	<b>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></b>
<b>15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8</b>	
<b>Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)?</b>  Begrunnelse: Tiltaket vil omfatte tiltak i vedlegg II: 11 c) renseanlegg og j) bygg for privat tjenesteyting ev. 12 c) hotellkompleks utenfor bymessige områder og kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.	<b>Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/></b>
<b>15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9</b>	
Planområdet omfatter 226 daa. Området berører kulturminner/kulturlandskap som krever særskilt hensyn, viktige naturtyper og friluftsområder (Krøderen).	
<b>15 d) Forslagstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10</b>	
Tiltaket kan komme i konflikt med truede arter eller naturtyper (hule eiker), verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, særlig viktig friluftslivsområde (Krøderen). Det vurderes at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU- forskriftens §10.	

Med vennlig hilsen