



REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Plannavn: Båtkjølen

Arealplan-ID: 3318-116

Arkivsak-ID: 2024/240

Møtedato: 28.05.24

Deltakere:	E-postadresse:
Fra forslagstiller: Øyvind Hagen, grunneier/Båtkjølen Eiendom Ole Thomas Wasler, Båtkjølen Eiendom AS Kari Sollie, Brauten Eiendom Ingvild Johansen Jokstad, Asplan Viak	oyvind@manuskript.no olewasler@me.com kari@brauteneiendom.no IngvildJ.Jokstad@asplanviak.no
Fra kommunen: Andreas Torp, ordfører Hans Ole Wærsted (virksomhetsleder Plan og forvaltning) Anne Gro Haviken (rådgiver plan) Bjørn Kristian Bråten (virksomhetsleder Eiendom og infrastruktur)	Andreas.Kagiavas.Torp@krodsherad.kommune.no hans.warsted@krodsherad.kommune.no anne.gro.haviken@krodsherad.kommune.no bjorn.kristian.braten@krodsherad.kommune.no

1. Planforutsetninger	Merknad
1.1 Plantype Detaljregulering	Privat planforslag.
1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):	Kommuneplan for Krødsherad 2012-2024, vedtatt 24.09.2013 Kommunedelplan for vann, avløp, overvann og vannmiljø 2023 https://www.krodsherad.kommune.no/tjenester/kommunaltekniske-tjenester/vann-og-avlop/kommunedelplan-for-vann-avlop-overvann-og-vannmiljo/
1.3 Planens avgrensning (kartvedlegg) Krødsherad kommune har følgende merknader til forslag planavgrensning:	Fint å ha med hele FV-arealet og noe ut i Krøderfjorden. Planavgrensningen bør vurderes også å inkludere et areal på østsiden av fylkesveien inn mot tunet på gården. Vurdere å inkludere Veikåker kirke med brygge for Kryllingen for å se en helhetlig sammenkobling av kulturmiljøet (ref. kulturminneplan) og kyststi/turstier.

<p>Vil planen erstatte andre reguleringsplaner helt eller delvis?</p>	<p>Enklere å minske et planområde i prosessen enn å utvide. Er det tanker om kommersiell drift på gården/tunet som ikke faller inn under landbruk, må det reguleres.</p> <p>Forslagstiller vurderer på nytt, men ser det ikke som sin oppgave å regulere forhold knyttet til selve kapellet og tilhørende parkering.</p> <p>Kommunens anbefaling er å ta med noe større område for å sikre en helhet og at det åpnes for at landskapshotellet kan utvide området hvor det er mulig å tilrettelegge aktiviteter for å understøtte ambisjonene.</p> <p>Det er ikke behov for å gjøre endringer ved kirken og parkeringen, men området må ev. legges inn med et formål. Ev. plangebyr for denne utvidelsen (kirken og parkering) kan trekkes fra.</p> <p>Det gjøres en vurdering etter oppstart ut ifra innspillene som kommer vedr. plangrense. Det er ikke et absolutt krav fra kommunens side om å utvide planområdet.</p> <p>Det er ingen andre reguleringsplaner i området.</p>
<p>1.4 Samsvar med overordnet plan Planforslaget er/ er ikke samsvar med kommuneplanens arealdel med bestemmelser</p>	<p>Samsvar med kommuneplan. Området er avsatt til fritids- og turistformål.</p> <p>Fra komm.pl. planbeskr.: «Området Veikåker ligger i tilknytning til Veikåker gård, som har bygget opp en relativt stor turistvirksomhet. Denne gården har en unik historie, og er interessant også kulturhistorisk. For at området skal kunne utbygges er det derfor ekstra viktig med en god arkeologisk prosess i forkant av planleggingen. Området ønskes benyttet til overnatting, brygge, opplevelsessafari med mer.»</p> <p>Det bemerkes at det pr. i dag ikke foregår turistvirksomhet på gården.</p>
<p>1.5 Pågående planarbeid Det pågår ikke annet planarbeid i området.</p>	<p>Temaplan for kulturminner og kulturmiljøer – legges ut på høring i juni.</p> <p>Kommunen sender utdrag.</p>

<p>1.6 Konsekvensutredning Utløser planen krav om planprogram og konsekvensutredning?</p>	<p>Planinitiativet 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.</p> <p>Vurdering forskrift konsekvensutredning: Det vurderes at det ikke er krav om KU og planprogram jf. forskriftens § 6, men at KU skal vurderes.</p> <p>§8 a Tiltaket faller inn under Vedlegg II pkt. 11 c) renseanlegg og j) bygg for privat tjenesteyting ev. 12 c) hotellkompleks utenfor bymessige områder</p> <p>§9 a) området: berører kulturminner/kulturlandskap som krever særskilt hensyn, viktige naturtyper og friluftsområder (Krøderen)</p> <p>§ 10 b) truede arter eller naturtyper (hule eiker), verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, Særlig viktig friluftslivsområde (Krøderen)</p> <p>Jf. § 8 er det ikke krav om planprogram.</p> <p>Forslagstiller vurderer på nytt ut ifra ev. endringer av plangrensen. Forslagstiller støtter konklusjon om KU uten planprogram.</p>
<p>1.7 Planen berøres av følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning • 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging • 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen • 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag • Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell 	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>ikke relevant</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 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 veilleder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar • Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) • Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, Del I og II • Kollektivtransportplan for Buskerud fylke mot 2030 	ikke relevant x x x x x x x ikke relevant
1.8 Finansiering av felles infrastruktur	Avklares gjennom utbyggingsavtale. Varsel om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale kunngjøres sammen med planoppstart.
2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:	
Kommunale vedtekter og retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> • Kommunalt gebyrregulativ, finnes på kommunens hjemmeside. 	Plangebyr skal være innbetalt før planen legges ut til første gangs høring.
3. Planfaglige vurderinger	Merknader /forhold som bør vurderes/utredes i forbindelse med planarbeidet:
Miljø (klima, forurensning, støy, energiløsninger)	Tas inn i planbeskrivelse og bestemmelser.
Kulturmiljø og kulturminner	KU Arkeologisk registrering gjennomført i mai 2023.
Naturmangfold jf. naturmangfoldloven	KU
Friluftsliv	Tas inn i planbeskrivelse
Landskap	Tas inn i planbeskrivelsen og bestemmelser. Visualiseres - 3D gir et godt inntrykk av hvordan anlegget vil kunne ligge i terrenget og se ut.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Tas inn i planbeskrivelsen og bestemmelser

Vannmiljø jf. vannforskriften	Tas inn i planbeskrivelse eller ev. i VAO plan eller KU-naturmangfold og bestemmelser
Barn, unge, eldre, funksjonshemmedes interesser.	Tas inn i planbeskrivelse og bestemmelser
Arkitektonisk og estetisk utforming	Estetikk på bygnings-, område- og landskapsnivå tas inn i planbeskrivelse og planbestemmelser
Beredskapsmessige vurderinger, samfunnssikkerhet og ROS-analyse.	Kommuneplan gir føringer. Spesielt fokus på overvann/flom, trafiksikkerhet, brann/fremkommelighet for nødetater, strømbrudd, bortfall av vann, ev. annet for tiltaket. Grunnforhold må utredes. Vedr strøm kan lokalt e-verk kontaktes.
Trafiksikkerhet- og trafikkavvikling, (transportbehov, mobilitetsløsninger - grønn mobilitet)	Trafikkavvikling må utredes og det må prosjekteres adkomst fra Fv. Utredes/beskrives i planbeskrivelse, bestemmelser og rekkefølgekrav.
Kommunaltekniske anlegg Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg? Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur?	VAO-plan må utarbeides. Avløp: Antall Pe avgjør om anlegg må eies av kommunen. Mer enn 50 Pe – anlegg må eies av kommunen. Vann: Privat vannverk må etableres – Drikkevannsforskriften blir gjeldende. Jf. plan for renovasjonsløsninger for fritidsboliger er det ikke lagt opp til eget renovasjonspunkt ved Veikåker, men noe lenger nord ved Ørgenvika.
4. Hva ønsker forslagsstiller å diskutere/at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	
• Planavgrensning	Se tidligere pkt.

<ul style="list-style-type: none"> • Omfang av bebyggelse/byggegrenser • Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ○ Adkomst ○ Vann ○ Avløp ○ Overvann • Flom • Støy • ROS-tema • Krav om utredninger KU 	<p>Omfang bebyggelse: Avklares i planarbeidet. Mulig begrenses av hvor stort rensesanlegg som det blir aktuelt å bygge?</p> <p>Byggegrenser: Kommuneplan: 50 m byggegrense fra fjorden – kan avvikes for best mulig terrengtilpassing for tiltaket.</p> <p>Adkomst/Trafikkløsninger må utredes. Ev. se på mulige tiltak for forbedring av eksisterende adkomstvei. Ev. prosjektere for ny adkomst.</p> <p>Det må lages en VAO-plan for området. Avhengig av størrelsen på avløpsanlegget om kommunen skal eie RA. Kommunen oversender standard for VA-nett.</p> <p>Flomsone må utredes. 200-års flom legges til grunn.</p> <p>Støyberegninger må utføre.</p> <p>Se tidligere pkt.</p> <p>Se tidligere pkt</p> <p>Generelt:</p> <p>Utfyllende planinitiativ som er et fint grunnlag/vedlegg til varsel om oppstart med noen justeringer.</p> <p>Vurder planområdets påvirkninger utenfor planområdet – vil det kunne påvirke landbruket og kulturmiljøet?</p> <p>Vesentlige interesser - kulturminner og naturmangfold tilføyes.</p> <p>Vurdering av KU utdypes.</p> <p>Planbeskrivelsen bør illustrere max utnyttelse.</p> <p>Renovasjon: For næringsformål må bedriften selv ordne renovasjonsløsning. Kommunen oppfordrer til å</p>
--	---

	<p>finne en løsning med kildesortering/moloker. Til info pågår områdeplan for nye renovasjonspunkt for fritidsbebyggelse, og et nytt renovasjonspunkt er tenkt lenger nord ved Ørgenvika. Dette berører dermed ikke området.</p> <p>Oppfordrer til dialog med naboer.</p> <p>Planforum – vurderes ev etter innspill til varsel om oppstart.</p>
5. Varsel om oppstart	
<p>Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og kunngjøring på Krødsherad kommunes hjemmeside. Brev sendes til berørte parter med kopi til Krødsherad kommune. Varslet skal inneholde det som kreves iht. Pbl.</p>	<p>Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste avklares med saksbehandler før utsendelse.</p> <p>Konsulent oversender senest 1 uke før varsling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Endelig annonsetekst i Word-format • Planavgrensning i jpg- og pdf-format • Planavgrensning i SOSI-format <p>Krødsherad kommune utarbeider varslingsliste og oversender til plankonsulent.</p>
6. Tentativ framdrift for planarbeid	<p>Antatt fremdrift blir:</p> <p>Varsling av planoppstart: Sommer 2024</p> <p>Oversendelse av planforslag fra forslagsstiller: Høst/vinter 2024</p> <p>1. gangs behandling /Offentlig ettersyn Høst/vinter 2024</p> <p>2. gangs behandling /Egengodkjenning: Vinter/vår 2025</p>
7. Planframstilling	
<p>Plandokumenter leveres i digitalt format - og som papirkopier:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reguleringsbestemmelser 2. Plankart i A4 eller A3 format 3. Beskrivelse av planforslaget 4. Gode illustrasjoner (3-dimensjonale om nødvendig) 	

I tillegg kommer plankart i full målestokk (normalt 1:1.000), dersom det ikke passer inn i de nevnte formatene.

Krav til leveranse av digitale plandata

1. Planer skal konstrueres på kopi/uttrekk av kommunens grunnkart, uttrekk av grunnkart må ikke være for gammelt.
2. Omriss av planområdet skal leveres digitalt på gjeldende SOSI-format samtidig som varsling av oppstart.
3. Plandata skal leveres digitalt på gjeldende SOSI-format og følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan

Kart- og planforskriften (2009-06-26 nr 851 (MD): [Forskrift om kart, stedfestet informasjon, kommunalt planregister og arealformål](#)

6. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Liste over plankrav er delt ut under oppstartsmøtet sammen med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra velforeninger/organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato: Noresund, 06.06.2024

Saksbehandler: Anne Gro Haviken (sign.)

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: