



VEDTATT PLANPROGRAM – KOMMUNESTYRE 9. NOVEMBER 2023

# Områderegulering Krøderen

Plan-ID 115



Landsbyen som skinner!



Krødsherad  
kommune

# Innholdsfortegnelse

<b>1 Innledning og formål.....</b>	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn for planarbeidet.....	3
1.2 Formålet med planarbeidet.....	4
1.3 Mulighetsstudie for stedsutvikling 2022 – prinsipper for utvikling av området .....	5
<b>2. Planområdet .....</b>	<b>7</b>
2.1 Beliggenhet og dagens situasjon .....	7
2.2 Forslag til plangrense .....	9
2.3 Gjeldende reguleringsplaner erstattes av ny plan .....	11
<b>3. Gjeldende overordnede planer .....</b>	<b>12</b>
3.1 Statlige retningslinjer .....	12
3.2 Regionale planer .....	12
3.3 Kommunale planer.....	13
3.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.....	13
3.3.2 Øvrige kommunale planer .....	15
<b>4. Delområder og plantema.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Forslag til utredningsprogram .....</b>	<b>20</b>
5.1 Krav om konsekvensutredning .....	20
5.2 Tema som skal konsekvens utredes.....	22
5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	24
<b>6. Planprosessen – faser og milepæler .....</b>	<b>25</b>
6.1 Planprosessen .....	25
6.2 Samskapning og medvirkning .....	25
6.3 Kommunikasjonsstrategi .....	27
6.4 Prosjektorganisasjon.....	27
6.5 Framdriftsplan.....	28

# 1 Innledning og formål

Planprogrammet kan omtales som «planen for planen», og beskriver kommunens intensjon med planprosessen for områderegulering av tettstedet Krøderen. Et planprogram er ikke juridisk bindende, og kan heller ikke påklages. Planprogrammet angir hvilke overordnede utredninger, analyser og avklaringen som skal legges til grunn for planen.

Planprogrammet legges på høring samtidig med varsling om oppstart av planarbeidet. Offentlige instanser, organisasjoner, berørte grunneierne samt berørte parter skal dermed ha mulighet til å uttale seg og gi innspill / merknader til planprogrammet samt planarbeidet. Frist for å uttale seg til planprogram og varsel om oppstart av planarbeidet, er 6 uker. I denne perioden organiseres det et åpent informasjonsmøte for allmenheten. Innkomne innspill/merknader til planprogrammet skal oppsummeres og kommenteres. Endringer som følge av dette skal innarbeides i endelig forslag til planprogram. Endelig planprogram fastsettes av kommunestyret i Krødsherad kommune. Dette danner så grunnlaget for det videre planarbeidet.

Utkast til planprogrammet har vært på høring fra 30. august til 16. oktober 2023. 25. september ble det organisert et åpent informasjonsmøte i samfunnshuset på Krøderen. Anbefalinger og innspill fra myndighetene og andre aktører skal følges opp og vurderes nærmere ved utarbeidelse av planforslaget. Det reviderte planprogrammet som nå foreligger, tar hensyn til gjeldende overordnede planer og finner løsninger som følger opp disse.

Kommunestyre vedtok 9. november 2023 i [sak PS117/2023](#):

- *I henhold til Plan- og bygningslovens §12-9 fastsettes planprogram for områderegulering Krøderen (plan ID 115) –*
- *Det tas med i det videre planarbeidet og i plan programmet at det er fremtidig skolelokasjon på Krøderen.*

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Krødsherad kommune ønsker å tilrettelegge for nye tomter og variasjon i tomte- og boligtilbudet på Krøderen. Gjeldende reguleringsplaner for tettstedet Krøderen er ikke egnet lenger til å ivareta dagens og fremtidig lokalsamfunnet sine behov og ønsker.

I 2021-2022 ble det derfor gjennomført en mulighetsstudie<sup>1</sup> for tettstedsutvikling på Krøderen og som kartla behov og potensialene for bolig, næring, sosial og grønn infrastruktur.

Kommunestyre vedtok i sak [119/2022](#) at:

- *Mulighetsstudie for tettstedet Krøderen tas til orientering.*
- *Kommunedirektøren gis i oppdrag å legge frem forslag til Planprogram for Områderegulering Krøderen.*
- *Planprogrammet skal hensynta anbefalinger til Planprosess og strategi for gjennomføring, slik de kommer frem av anbefalinger i saken.*
- *Planprogram for områderegulering Krøderen legges fram for formannskapet og kommunestyret så fort som mulig.*

## **1.2 Formålet med planarbeidet**

Områdereguleringen for Krøderen vil gi kommunen mulighet til å styre og legge til rette for en helhetlig utvikling av Krøderen. Målet er å koble sammen de ulike delområdene og legge til rette for flere boliger, næring, sosial og grønn infrastruktur.

Områderegulering skal stimulere en helhetlig utvikling av planområde, styrke attraktiviteten, skape bolyst ved å kunne tilby en større variasjon av boligkonsepter, skape nye arbeidsplasser og bidra til å styrke kulturmiljøet som igjen kan bidra til å styrke Krøderen som besøksdestinasjon (kulturmiljø og aktivisering av fjordparken).

Områdereguleringsplanen gir mulighet for å stille krav om detaljregulering for hele eller deler av området som omfattes av områdereguleringen. Kommunen kan derfor ta med arealer i områdereguleringen som ikke detaljreguleres på nåværende tidspunkt, og stille krav om senere detaljregulering for disse. Områdereguleringen vil likevel si noe om løsninger for formål, vei, tilkomst med mer, slik at nødvendige overordnede føringer vil være på plass. Dette kan være fordelaktig med tanke på for eksempel sikring av planskapt verdier, konsekvensutredninger eller utbyggingsavtaler.

Samtidig er det mulig å detaljregulere utvalgte tomter og områder innenfor planområdet til et detaljeringsnivå som gjør at det kan fremmes byggesak.

I planprosessen utarbeides det et illustrasjonsprosjekt, som sammen med utredningene sikrer at områdeplanen er gjennomførbar. Planen blir med det en holdbar plan for

---

<sup>1</sup> Mulighetsstudien har blitt utarbeidet av [DRMA](#) arkitekter

gjennomføring av konkrete prosjekter over lang tid. Det gjør også planen lettere kommuniserbar og forståelig når det gjennomføres medvirkning og politisk behandling.

Områdereguleringen vil erstatte nåværende reguleringsplaner innenfor planområdet, se under 2.3.

### **1.3 Mulighetsstudie for stedsutvikling 2022 – prinsipper for utvikling av området**

Mulighetsstudien har vist at Krøderen har et enormt potensial. Dette potensialet ligger i historien, bygningene, infrastrukturen og menneskene til å utvikle et sterkt tettsted hvor det er godt å leve og produsere.

For at Krøderen skal bli et attraktivt sted for utvikling av industri og opplevelser anbefales å jobbe etter tre strategier:

- Sats i sentrum
- Skap møteplasser
- Knyt sammen og forsterk



*Illustrasjonsbilde fra mulighetsstudien som viser potensialet til boligutvikling i Krøderen – tettsted*

#### Sats i sentrum

Fortetting sentralt i tettstedet vil styrke Krøderen som tettsted. Utvikling av et variert og mangfoldig boligtilbud med kort vei til sentrale funksjoner og kvaliteter som nærbutikk, barnehage, idrettsområde, arbeidsplasser og kollektivtrafikk vil gjøre Krøderen som bosted attraktiv for flere. Flere boliger nært sentrum gir flere mulighet til å benytte gange og sykkel i hverdagen, samtidig som det gir grunnlag for et forbedret kollektivtransporttilbud fra Krøderen.

Videreutvikling av skolebygningen og samfunnshuset med nye funksjoner som en moderne møteplass for opplevelser og fritid. Satsing i sentrum gir også kortere vei for barn og unge mellom bolig og aktivitetstilbud, slik at de får en trygg, men stor aksjonsradius.

Satsing på sentrum betyr å utvikle et tettere tettsted der det er kort avstand mellom arbeidsplass, bolig og fritidsaktiviteter. I tillegg betyr det å utvikle Krøderbanen som en helårs møteplass for både turister og innbyggere slik at det kan være en kulturhistorie og rekreasjonstilbud for alle. Når funksjoner og tilbud er samlet er det lett for besøkende å orientere seg.

#### Skap møteplasser

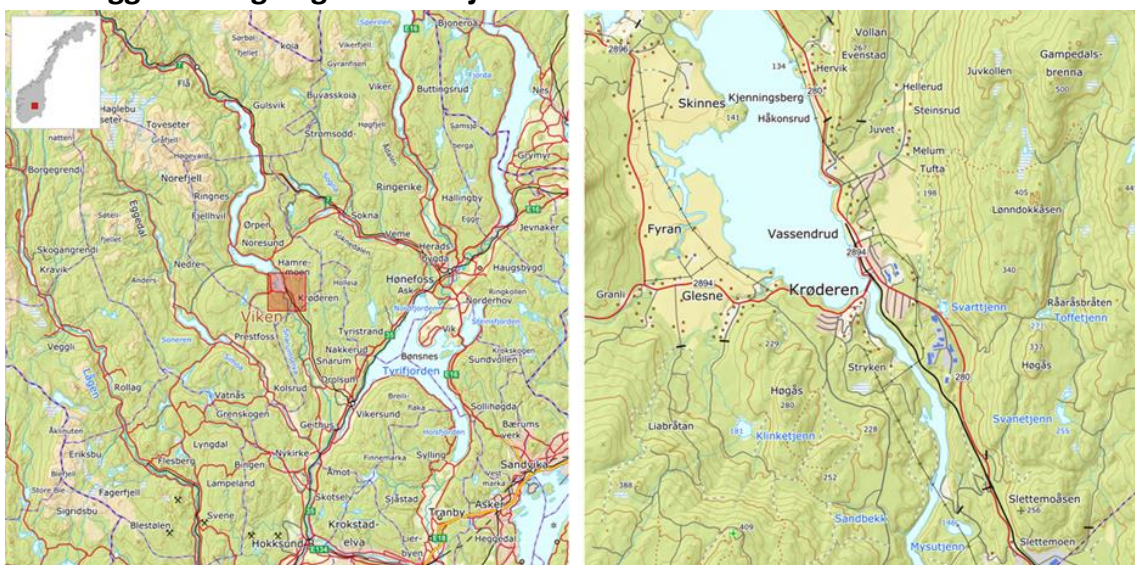
Videreutvikle og vedlikeholde de eksisterende møteplassene på Krøderen gjennom vedlikehold, nye kvaliteter og økt tilbud. Samfunnshuset, klubben og skolebygningen har sammen potensial til å bli en svært mangfoldig, åpen og inkluderende møteplass med aktiviteter for alle aldersgrupper. Nye møteplasser som øker mangfoldet og gir ungdommer og voksne muligheter til å møtes utenfor de typiske idretts- og aktivitetsarenaene vil styrke tettstedet. Utvikling av nye nabolag tilrettelagt for et mangfoldig fellesskap med møteplasser både ute og inne styrker det sosiale nettverket. Boligområder med flere ulike typer boliger for både unge etablerere, barnefamilier og seniorer styrker fellesskapet og gir nye muligheter for å utvikle formelle og uformelle møteplasser. Sentrale eksisterende møteplasser som Lokallandet, Krøderbanen, området ved Saga og nærbutikken kan styrkes med flere funksjoner og økt tilbud som styrker sammenhengen mellom møteplassene og bidrar til økt besøk og bruk.

#### Knytt sammen Forsterke

Forsterke og utvikle forbindelsene langs fjorden, gjennom sentrum og i marka. Når det er lett og attraktivt å bruke stier i marka og langs fjorden, og å komme seg dit, øker aktivitetsnivået i befolkningen og det styrker folkehelsen. Knytt sammen tettstedet i et nettverk av gangforbindelser slik at det er attraktivt og enkelt å finne fram. Nye stiforbindelser langs fjorden og til Sundvollhovet styrker tilgangen til fjorden for allmennheten og knytter opplevelsene i sentrum tettere på industrivirksomheten. Å gjøre det lett å bevege seg til fots og på sykkel minsker bilavhengigheten og styrker bærekraftige transportformer. Det gjør det lettere for alle, spesielt barn, å bruke hele tettstedet. Gode gang- og sykkelforbindelser er avgjørende for å utvikle et bedre kollektivtransporttilbud til og fra Krøderen.

## 2. Planområdet

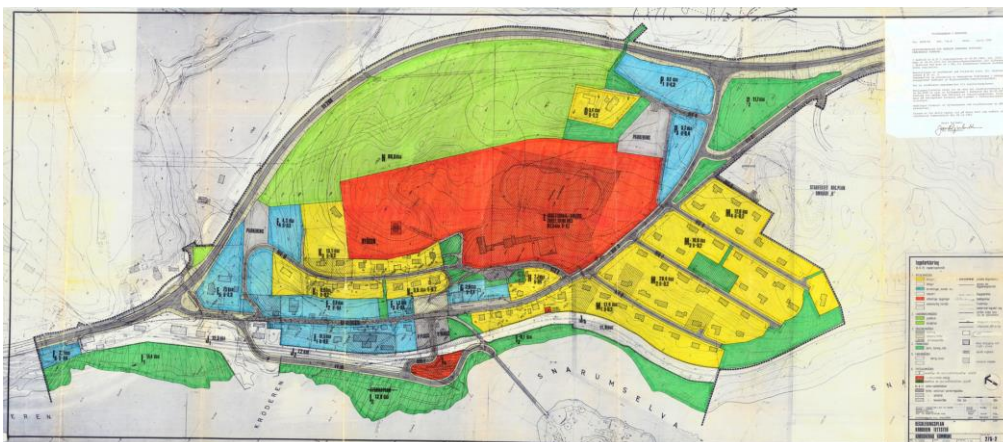
### 2.1 Beliggenhet og dagens situasjon



Krøderen er en av tettstedene i Krødsherad og ligger i sørenden av innsjøen med samme navn. Krøderen er kanskje best kjent av Krøderbanen, Norges lengste og levende museumsjernbane. Viktig industri og næring har blitt etablert siden 60-tallet på Sundvollhøven og Slettemoen langs fv. 280. Det er relativt kort vei til Oslo, Drammen og Ringerike. Innenfor planområde bor det omtrent 600 mennesker.

Kvaliteter på Krøderen:

- Krøderfjorden er en historisk transport åre, friluftslivsområde med store natur og landskapskvaliteter
- Lokalbefolkningen har et sterkt engasjement for utvikling av tettstedet
- Krøderens største aktivitets- og samlingssted: Kryllingsparken, idrettshall, skole og samfunnshus.
- Krøderen har korte avstander i sentrum mellom barnehage, idrettshall, nærbutikk, næringsvirksomheter, fjorden og turistattraksjoner.
- Krøderen har industrivirksomheter i verdensklasse. Det er et aktivt næringsliv som engasjerer seg i utviklingen av tettstedet og som kjenner på sterk tilknytning til Krøderen.



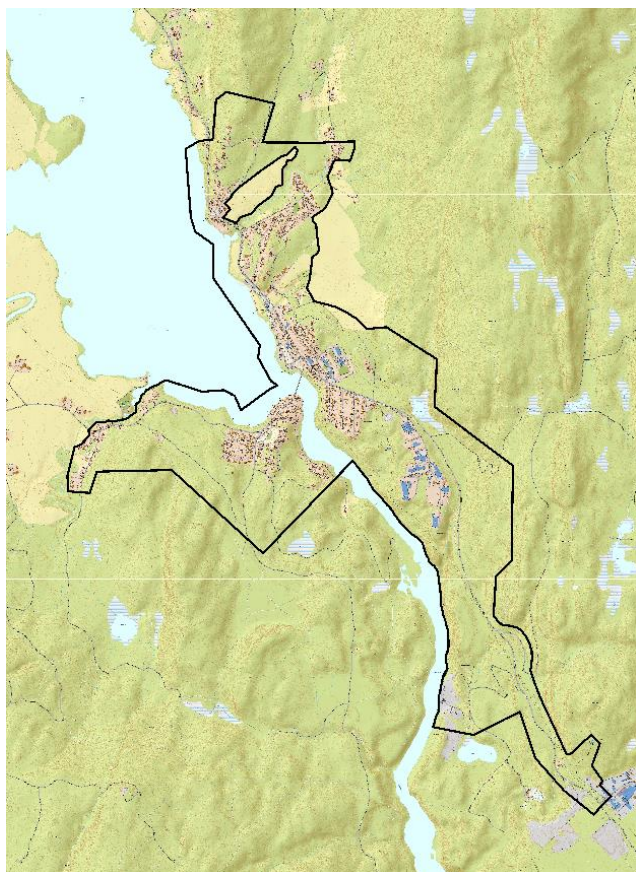
*Reguleringsplan for tettsted Krøderen fra 1985*

Den gamle reguleringsplan fra 1985 viser en ny fylkesvei i grå farge. Innenfor den røde flate ligger i dag Krylling parken med de viktigste aktivitetsarenaer som idrettshall, samfunnshus, barnehage og skole. Blå farge viser næringsområder som er delvis realisert. Langs Krøderfjorden ligger strandparken og Krøderbanen med vernestatus. Reguleringsbestemmelser er utdatert. Planen gjenspeiler ikke lenger dagens og fremtidens behov, som for eksempel den prosjekterte fylkesvei rundt tettstedet. Den utdaterte planen gjør det vanskelig å styre og sette i gang tiltak og prosjekter som skaper utvikling, synergi, liv og røre.

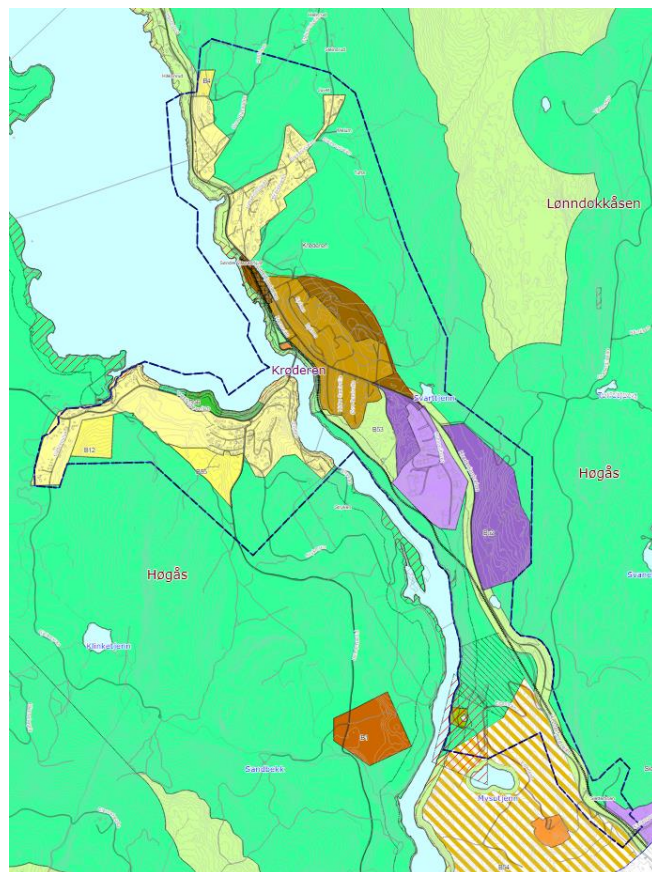
Siden 2000 har det vært ulike initiativer for å løfte tettstedet med nye impulser og tilrettelegging for bolig, næring og møteplasser, men som ikke har blitt realisert. Etter gjennomføring av mulighetsstudien er det nå et stort ønske og behov for å komme i gang for at Krøderen skal ha en skinnende fremtid!



## 2.2 Forslag til plangrense



Forslag til revidert plangrense vist på bakgrunns kart



Forslag til plangrense vist på kommuneplans arealdel

Plangrensen omfatter et stort område og er større enn Mulighetsstudien har anbefalt. Forslag til plangrensen tar hensyn til innspill som har kommet fra velforeningen og grunneiere.

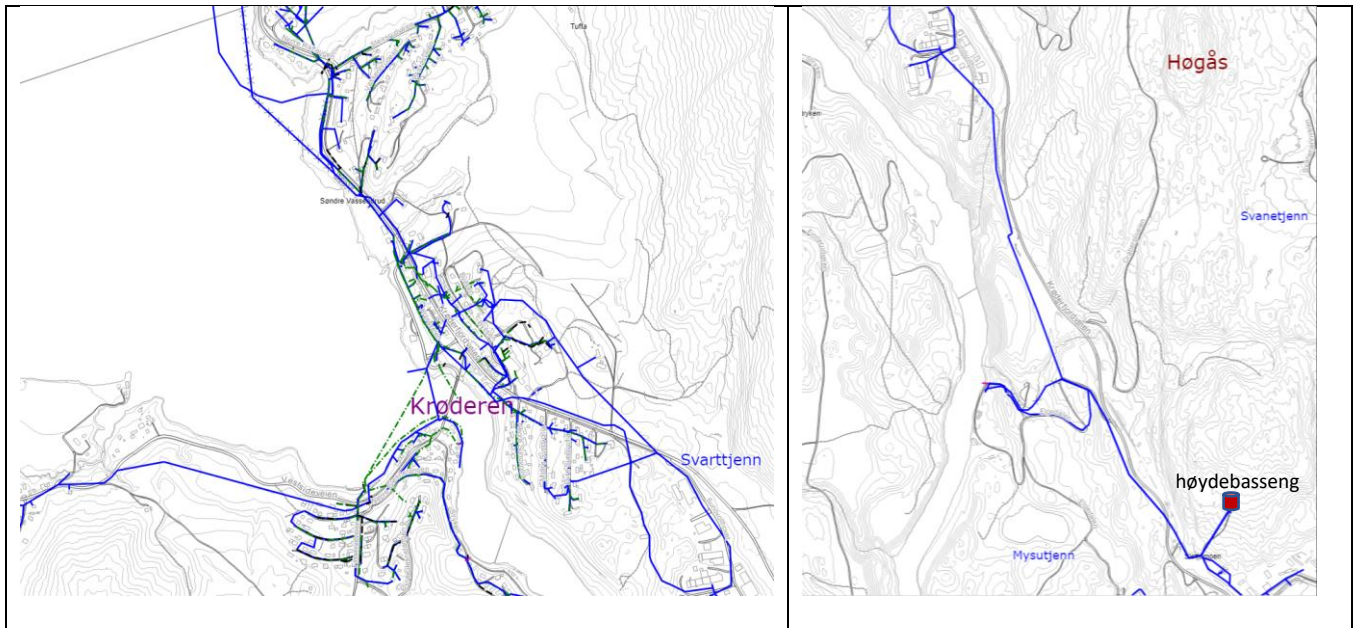
I forbindelse med krav om arkeologisk registrering på dyrbar jord er det valgt å ta ut de største jordbruksarealene hvor det heller ikke er planlagt noen tiltak. Forslag til revidert plangrense er vist på venstre side i kartutsnittet ovenfor.

Plangrensen tar med alle tidligere planer og eiendommer som egner seg til utvikling av bolig, næring og offentlige formål. I planarbeidet vil det vurderes og utredes nærmere hvilke tomter og områder som kan transformeres og omreguleres til mer egnede formål.

Områdereguleringen vil se på overordnede løsninger og utviklingspotensialet for de mer perifere områder. De mer sentrumsnære områder er ønsket detaljregulert, se også under kapittel 4.

Dyrkbar mark innenfor planområdet skal ikke omreguleres. Utmark er tatt med for å kunne sikre grønnsstrukturer, turveier og skiløyper inn og ut tettstedet og for å kunne binde sammen ulike delområder med f. eks gang- og sykkelveiforbindelser.

Området langs fylkesveien i sør og ved Elgedalen er tatt med for å kunne konsekvens utrede og ev. legge til rette for nødvendige endringer i tekniske infrastruktur, inkl. mulig omplassering eller tilrettelegging for et nytt høydebasseng med større kapasitet, se illustrasjon nedenfor:

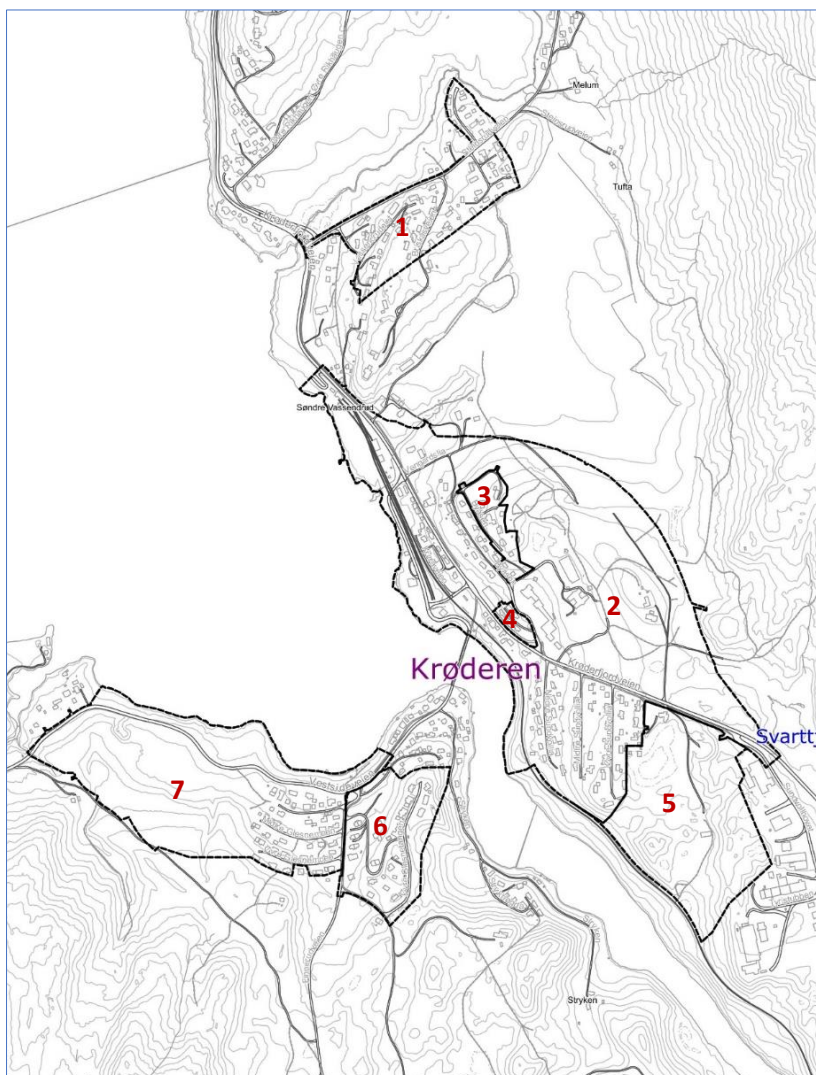


Figur ovenfor viser dagens VA-infrastruktur og høydebassenget på Slettemoen

I kommunedelplan vann, avløp, overvann og vannmiljø er det vedtatt en tiltaksliste hvor det legges opp til å av-kloakkere vestsiden av Krøderfjorden mellom Krøderen og Noresund, samt pumpe avløp fra Krøderen til Norefjell rensenanlegget. En forutsetning for å få gjennomført dette er at det gjennomføres en egen planprosess for å detaljregulere hele Krøderfjorden med tilhørende berørt areal fra Krøderen til Noresund.

### 2.3 Gjeldende reguleringsplaner erstattes av ny plan

Den nye områdereguleringen skal erstatte de eldre reguleringsplanene innenfor plangrensen. Det skal utarbeides nye bestemmelser som vil gjelde for fremtidige tiltak i området.



Nummering av planområdene i kartet stemmer overens med lista nedenfor:

- 1 Reguleringsplan for Briskåsen, plan ID 3046 -3
- 2 Reguleringsplan for Krøderen tettsted, plan ID 3046 – 12
- 3 Del av Byåsen, plan ID 3046 – 84
- 4 Leiligheter Krøderen, plan ID 3046 – 87
- 5 Området R – Krøderen, plan ID 3046 - 8
- 6 Reguleringsplan for Glesnemoen Øst, plan ID 3046 - 38
- 7 Reguleringsplan for Glesnemoen, plan ID 3046 - 5
- 8 Evt. deler av Områderegulering Slettemoen, plan ID 3046-83 (utenfor bilde)

## 3. Gjeldende overordnede planer

Områdereguleringen for Krøderen vil ta hensyn til gjeldende overordnede planer og finne løsninger som følger opp disse. Flere nasjonale og regionale føringer ligger til grunn for kommunens areal og samfunnsdel og er dermed de mest konkrete føringer og verktøy på lokalt nivå.

### 3.1 Statlige retningslinjer, rammer og føringer

De mest relevante retningslinjer for planarbeidet er vel:

- Nasjonale forventninger til regionale og kommunal planlegging 2023 – 2027
- [Overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#), september 2023
- Statsforvalterens [forventningsbrev](#) for 2023
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- [Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge](#)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal-, og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Konsekvensutredning av klima og miljø, [Veileder M-1941](#)
- NVEs retningslinjer "*Flaum- og skredfare i arealplanar*" og «*Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar*»

### 3.2 Regionale planer

- Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018 – 2035
- Kulturminnekompasset: regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017- 2027
- Regional plan for universell utforming – Buskerud mot 2025
- Fylkesdelplan for avkjørsel og byggegrenser langs riksveinettet i Buskerud, Del I og II
- Kollektiv transportplan for Buskerud fylke
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion
- [Bygdemiljøpakke](#)
- [Regionale føringen om parkering, bla Parkeringspolitikk i praksis](#)
- Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken, med tilhørende planretningslinjer. Alle vannforekomstene skal ha god økologisk og kjemisk tilstand, dagens tilstand skal ikke forringes og, dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand, skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden. Tilstanden i vannforekomstene i/ved planområdet er stort sett god (med unntak av kjemisk tilstand i Krøderen).
- Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv

Bygdemiljøpakkene bidrar til å styrke distriktene med attraktive lokalsamfunn, næringsvekst og klimavennlig stedsutvikling. Gjennom bygdemiljøpakkene har «samskapning» som metode blitt utprøvd i 3 pilot kommuner. Temaer pilotkommunene har jobbet med er:

- Bostedsattraktivitet og problemstillinger rundt boligutvikling i distriktene
- Mobilitet - med spesielt vekt på barn, unge og eldre sine mobilitetsutfordringer
- Potensialer for variert næringsutvikling
- Kulturarv og stedsidentitet som attraksjonskraft

Disse temaer er like relevant for Krøderen. Krødsherad kommune ønsker derfor å kunne jobbe etter erfaringer med denne metode og med de verktøykassene som har blitt utviklet av fylkeskommunen. Krødsherad kommunene ønsker å få til et lignende og godt samarbeid og dialog med Viken / Buskerud fylkeskommune.

Vi ser for oss en samskappingsprosess med muligheter for nytenking og innovasjon. En fremtidsrettet planprosess og utvikling av konkrete prosjekter og som møter de lokale behovene. Åpent, helhetlig, tverrfaglig og profesjonelt.

### 3.3 Kommunale planer

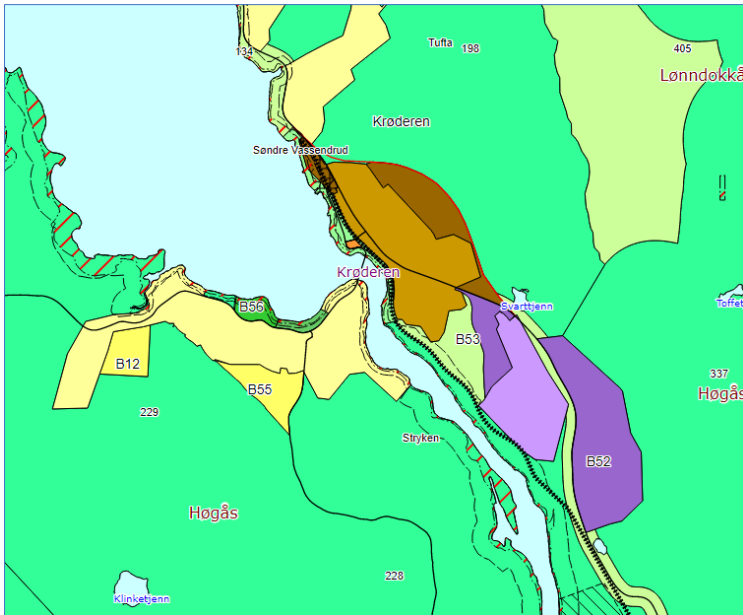
#### 3.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Krødsherads overordnede mål er å være en kommune i vekst og utvikling. Kommunens visjon er å være et *«vertskap i verdensklasse»*, tuftet på verdiene imøtekommenhet, raushet & inkludering, nytenkning og MOT.

Samfunnsdelen legger til grunn at Krøderen skal være *«et attraktivt senter for utvikling av industri og opplevelser»*. *Krøderen skal være «et levende og innbydende tettsted med gode primært tilbud og aktivitetsmuligheter for både innbyggere og besøkende»*.

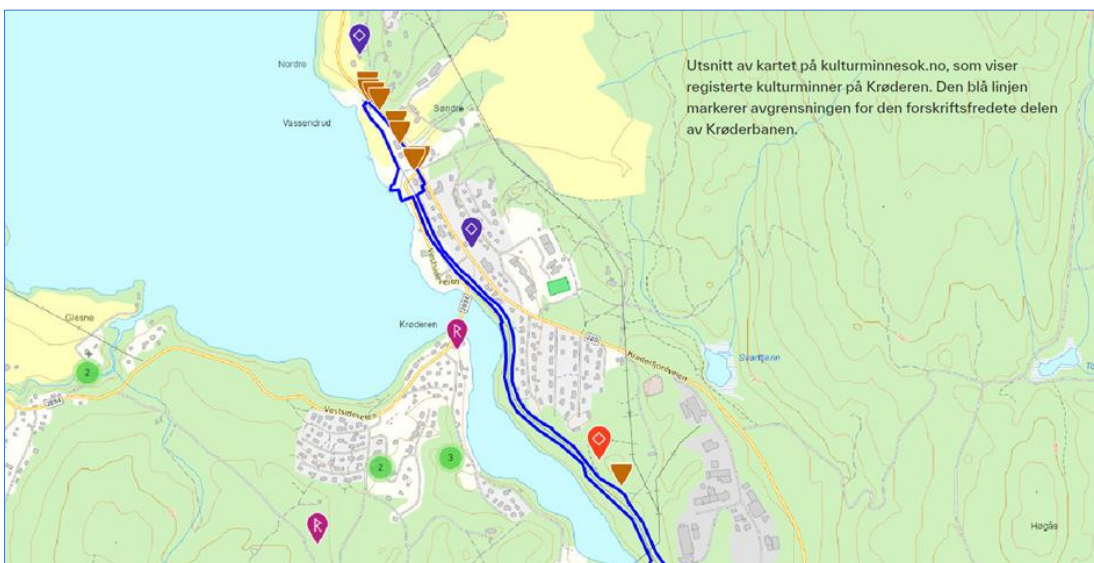
Dette skal gjennomføres blant annet ved å:

- Stimulere til at etablerte aktører videreutvikler sine virksomheter
- Styrke Krøderbanen som et lokomotiv i kulturopplevelser
- Stimulere til bruk av Krøderfjorden som næringsarena
- Opprettholde barnehage tilbud
- Legge til rette for tilgjengelige boligtomter og leiligheter
- Sikre god tilgang til Krøderfjorden med badeplasser og båtplasser
- Gi aktiv støtte til velforeningenes arbeid med å forskjønne tettstedet
- Ha tilrettelagte møteplasser for mennesker i alle aldre
- Ha gode arenaer for aktiviteter både ute og inne
- Legge til rette for dagligvaretilbud
- Tilbyr tilrettelagte arealer for næring og industri
- Utvikle og ta i bruk miljøvennlige og bærekraftige løsninger



Figuren ovenfor viser utsnitt av kommuneplans arealdel

I kommuneplanens arealdel har Krødsherad kommune satt rammene for at Krøderen skal utvikles videre som tettsted, med bolig- og næringsområder rundt sentrum. Det er avsatt areal til bolig, næring, sentrumsbebyggelse, fritids- og friluftsføremål som ikke er regulert og/eller bygget ut. Arealene langs Krøderfjorden er på østsiden i hovedsak avsatt til LNFR, LNFR for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel legger til rette for arealbruk som bygger opp Krøderen som lokalsenter med handels-, service- og kulturtilbud. Krøderbanen, inkludert stasjonsområdet, er båndlagt etter lov om kulturminner. Her gjelder vernebestemmelsene etter kulturminneloven.



### 3.3.2 Øvrige kommunale planer

Øvrige relevante planer som er relevante er<sup>2</sup>:

- [Framover sammen, Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionen 2022](#)
- [Kommunedelplan for trafiksikkerhet i Krødsherad](#)
- [Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet](#)
- [Kommunedelplan for vann, avløp, overvann og vannmiljø](#)
- Kommunens friluftslivskartlegging og kartlegging av stier og løyper

I kommunedelplan vann, avløp, overvann og vannmiljø er det vedtatt en tiltaksliste hvor det legges opp til å av-kloakkere vestsiden av Krøderfjorden mellom Krøderen og Noresund, samt pumpe avløp fra Krøderen til Norefjell renseanlegget. En forutsetning for å få gjennomført dette er at det gjennomføres en egen planprosess for å detaljregulere hele Krøderfjorden med tilhørende berørt areal fra Krøderen til Noresund.

Det foregår og vil startes opp parallelle planprosesser som vil ha betydning for planarbeidet med Krøderen.

- Boligstrategi – variasjon av boligtyper og utforming, miljø- og aldersvennlige boliger og bomiljø, sentrumsnære tilrettelegging for ulike brukergrupper, ungdom, eldre, sesongarbeidere m.m.
- Strategisk næringsplan
- Kulturminneplan

### 3.3.3 Klima og miljø



Kommunens planarbeid skal bygge videre på og følge opp klima- og miljøforpliktelsene i bl.a. følgende sertifisering, erklæring og samarbeidsavtale:

- Kommunestyrets vedtak om å miljø-sertifisere kommunehuset og dets underliggende enheter etter ordningen Miljøfyrtårn.
- Osloregionens Ordførererklæring om klima og miljø 2022. Femti ordførere fra Osloregionen, inkludert Krødsherads ordfører har signert erklæringen. Erklæringen har konkrete tiltak og ambisjoner innen de fire tematiske avsnittene klima, miljø- og naturforvaltning, areal- og transportplanlegging og grønn næringsutvikling.
- Revidert samarbeidsavtale for Interkommunalt politisk råd for Ringeriksregionen. Klima- og miljøoppgaver på regionalt nivå inntas som en sentral regional utviklingsoppgave.


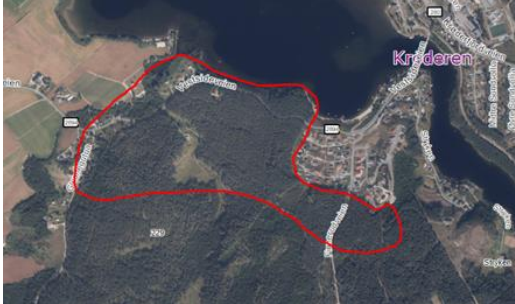

---

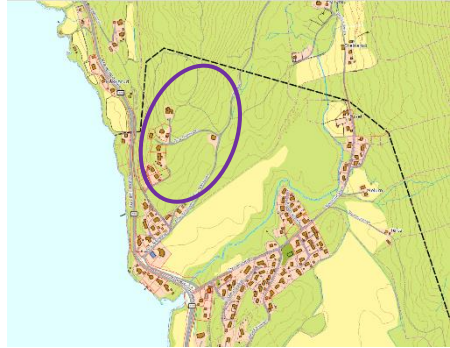

<sup>2</sup> Klikk på tittelen for å åpne selve planen.

## 4. Delområder og plantema

Delområde	Plantema
<p data-bbox="240 512 504 539">1. Krøderens hjerte!</p> 	<ul data-bbox="831 562 1410 775" style="list-style-type: none"> <li>- Videreutvikling av skole-eiendommen med skole og nye funksjoner som en moderne møteplass for opplevelser, aktivitet og fritid.</li> <li>- Ev. utvidelse av idrettshallen, koblingen av turstier, møte og lekeplassen, m.fl.</li> <li>- Dette område skal detaljreguleres</li> </ul>
<p data-bbox="240 1113 628 1140">2. Vengardslia – kransen rundt</p> 	<ul data-bbox="831 1144 1410 1503" style="list-style-type: none"> <li>- Transformasjon og fortetting av sentrumsnære tomter med nye og attraktive boligkonsepter, ikke bare i «kransen rundt» men også for andre ledige tomter innenfor tettstedet og rundt Briksåsen skal vurderes</li> <li>- Oppheving av prosjektert fylkesvei i gjeldende reguleringsplan</li> <li>- Sikring av grønnstruktur, tursti og skiløype nettverket</li> <li>- Hele tettstedet skal detaljreguleres</li> </ul>



<p>3. Krøderbanen og park</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detaljert landskapsplan som viser muligheter for styrking og integrering av kulturmiljøet inn i parkanlegg og omvendt, legge til rette for nye bruks- og aktivitetsmuligheter</li> <li>- Muligheter for lek, opphold, møteplass som understøtter kulturmiljøet, teater/amfi, kafe, strandpromenade, tursti, båtutslipp og bryggeanlegg m.m</li> <li>- Flytting av fylkesvei og integrering av området i parkstrukturen</li> <li>- Restaurering og (erosjon) sikring sjøfronten, inkl. historiske elementer</li> <li>- Sett i gang (midlertidig) tiltak</li> <li>- Området skal detaljreguleres</li> </ul>
<p>4. Glesnemoen</p>   <p>B56 – fritids og turist mål - utsnitt KPA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potensiale av mer perifere regulerte og uregulerte områder skal (konsekvens)utredes nærmere for å kunne legge til rette for boligformål, særlig enebolig</li> <li>- Justering formål og utvikling av lekeområde innenfor eksisterende boligfelt</li> <li>- Koblingen med Krøderen ønskes styrket med gang- og sykkelvei (også skolevei) eller og fjordsti langs fjord siden av fylkesveien</li> <li>- Tilrettelegging av friområde med badstrand, gapahuk, badstue, brygge og mere...</li> <li>- Detaljregulere og legge til rette for fritids- og turistmål (f. eks rorbuer, tursti, naust...) i tråd med kommuneplanens arealdel</li> </ul>

<p>5. Rikhaugen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Området har stort potensiale for mer perifere tomter til boligformål. Særlig eneboliger</li> <li>- Området er i dag knyttet til Krøderen sentrum med gang/sykkelvei</li> </ul>
<p>6. Møteplasser</p> 	<p>Møteplassene kan være fysiske steder, som enten er midlertidige lokaliseringer eller permanente, eller de kan være møteplasser i form av grupper, foreninger osv.</p> <p>Møteplassene skal utvikles parallelt med utviklingen av områdeplanen. Møteplassene kan informere om planprosessene og både være arenaer for medvirkning og involvering, men også være et sted å teste ut funksjoner og tilbud som senere kan reguleres i områdereguleringen eller i senere detaljreguleringer.</p> <p>Gjennom planarbeid og samskappingsprosessen vil disse møteplassene blir nærmere vurdert, utformet og utviklet.</p> <p>I mulighetsstudien er det foreslått 8 møteplasser. Disse er lokalisert i delområde 1 og 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samfunnshus 2.0</li> <li>- Bibliotek 2.0</li> <li>- Seniorsmøteplass</li> <li>- Klubben av og for ungdommer</li> <li>- Krøderbanen 2.0</li> <li>- Saga-land for alle</li> <li>- Fjordsti</li> </ul>

## Næringsområder

Krøderen har industri i verdensklasse, og det er et stort potensial for videre utvikling av industri- og produksjonsvirksomhet. Utnytte fortrinnet Krøderen har med kort vei mellom industri og boliger til å skape flere arbeidsplasser tett på der folk bor. Rolle av næringsforening for å synliggjøre virksomheter, interessere og rekruttere ungdom

### 7. Sundvollhovet

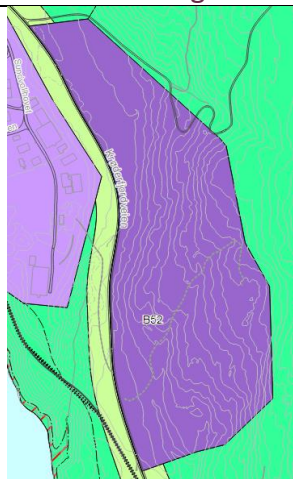


Sundvollhovet er i dag ikke regulert. Det er fortsatt areal som kan tas i bruk eller transformeres.

Opgaven er å detaljregulere området:

- Fortette og utnytte potensialet innenfor området
- Fortetting, utnytting av eksisterende infrastruktur og gjenbruk av bygninger og bebygde arealer
- Synliggjøre industrivirksomhetene gjennom å bruke arkitektur aktivt til å skape fasader med innsyn til virksomheten. Det bidrar også til å gjøre området tryggere å bevege seg i.
- Menneskeliggjøre omgivelsene gjennom aktiv bruk av vegetasjon og beplantning, tilrettelegging for at det er enkelt og trygt å gå og sykle gjennom området
- Skape en møteplass for alle menneskene på Sundvollhovet, der industrien kan gi opplevelser til publikum.
- Et nettverk av stier og gangforbindelser gjennom industriområdet vil gjøre det tryggere å bevege seg til fots og mer oversiktlig for større kjøretøy.

### 8. B52 næringsområde - Nordre Elgedalen



Område langs Krøderfjordveien ovenfor Sundvollhovet er i kommuneplans arealdel regulert til næring. Oppgaven er å undersøke fremtidige og bærekraftige muligheter for næring eller og industri i dette område.

Området er rundt 270 dekar (270.000 m<sup>2</sup>) stor og på ulent terreng.

B52 skal i første omgang ikke detaljreguleres, men hoved løsninger som f. eks adkomst fra fylkesveien, type virksomhet og konsekvenser skal utredes. Detaljreguleringen (av delområder) vil være aktuelt når muligheter og begrensinger er kjent og interesserte næringsaktører er koblet på.

## 5. Forslag til utredningsprogram

Utvikling av byggeområder i arealer som ikke er satt av til utbygging i kommuneplanens arealdel vil i de fleste tilfeller kreve konsekvensutredning. Det samme gjelder tilrettelegging for tiltak nært eller i Krøderfjorden, som erosjonssikring, fjordsti, brygger, molo og utfyllinger i fjorden. Disse tiltakene kan mulig påvirke det biologiske mangfoldet på land og til vanns, naturmangfold og sikkerhet/grunnforhold.

Utredning av de ulike tema og konsekvenser av eventuelle tiltak er viktig med sikte på å skape felles forståelse og kunnskapsgrunnlag for rammene for slike tiltak i områderegeringsplanen.

### 5.1 Krav om konsekvensutredning

Områderegering av Krøderen er omfattende og er vurdert til å falle innenfor den kategorien planer som skal konsekvens utredes i henhold til «Forskrift om konsekvensutredninger». Konsekvensutredningen skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltakene planen legger opp til i seg selv og samlet sett vil påvirke det gitte utredningstema. Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal komme frem.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

Beskrivelsen skal omfatte utfordringer, tekniske mangler og kunnskapsmangler som har påvirket sammenstillingen av informasjonen og de viktigste usikkerhetsfaktorene ved utredningen.

Utredningen skal inneholde en liste med opplysninger om de kildene som er brukt i beskrivelser og vurderinger i rapporten.

For Krøderen er følgende problemstillinger relevant:

- Omregulering av områder som har en annet formål i overordnede planer eller nå gjeldende reguleringsplaner. Det gjelder en revurdering, effektivisering og ev. omregulering av dagens formål til nytt fremtidig formål (næring, bolig, offentlig og vei formål)
- Det er ønskelig å revurdere dagens og regulerte veiløsningen for å kunne legge til rette for andre ønskete formål og mer helhetlige, arealeffektive og fremtidsrettede løsninger. Det gjelder regulert omvei (Fv 280) øst for Krøderen tettsted og omlegging av Vestsideveien (Fv 2894) for å styrke park og kulturmiljøet rundt Krøderbanen
- Ønsket utvikling og restaurering av sjøfronten til park og aktivitetsområde, inkludert turvei langs Krøderfjorden, legge til rette for erosjonsforebyggende tiltak innpasset i nytt parkanlegg.
- Fremtidsrettede løsninger og lokalisering av teknisk infrastruktur (VAO, blussvann mm), samordnet med bolig og næringsutviklingsområder.
- Ønske om å kunne legge til rette for nyt næringsområde (B52 i KPA) som er rundt 270 dekar (270.000 m<sup>2</sup>)

Det skal brukes bl.a. «[Veileder for Konsekvensutredningen for klima og miljø, M-1941](#),» for å kartlegge og vurdere ev. konsekvenser, samt finne gode miljøløsninger.

## 5.2 Tema som skal konsekvens utredes

	Tema	KU	Plan- beskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
		<i>Ja/nei</i>	<i>Ja/nei</i>		
1.	Naturmangfold på land og i sjø	ja		Gjennomgang av eksisterende dokumenter, <a href="#">naturbase</a> og <a href="#">portal for økologisk grunnkart</a> . Ny kartlegging av naturtyper skal gjøres etter <a href="#">NiN metodikken</a>	
2	Landskap (kulturlandskap og fjernvirkning)		ja	Tettstedsanalyse jfr. Mulighetsstudie (allerede gjennomført) Fotomontasjer og illustrasjonsplaner, inkl. fjernvirkning	Planarbeidet vil ha fokus på landskapstilpasning og god arkitektur
3	Tiltak i sjø og sjøfronten: Erosjon sikring og restaurering av sjøfronten inkl. historiske anlegg	ja		Gjennomgang av tidligere vurderinger av naturverdier i tilknytning til strandsona ved Krøderen sentrum.  Konkrete tiltak som utredes og planlegges skal konsekvens utredes. Akvatisk økologi (vannmiljø), kulturminner, sjøbunn, grunnstabilitet m.m. skal kartlegges.	
4	Kulturmiljø og estetisk utforming av omgivelsene		ja	Kommunen utarbeider parallelt en kulturminneplan. Planen for Krøderen vil innarbeide funn og forslag fra denne planen inn i områdereguleringen. Beskrivelse av dagens situasjon og tilrettelegging for bevaring og bruk; det utarbeides en landskapsplan (1:500) som del av planforslaget.	Planarbeidet skal legge til rette for styrking av kulturmiljøet rundt Krøderbanen som er viktig for tettstedets sin identitet
5	Friluftsliv og folkehelse	ja		Beskrivelse av dagens situasjon og tilrettelegging for aktivitet og opphold for flere brukergrupper og besøkende gjennom medvirknings og samskappingsprosess og metoder, bla. a. - Barnetråk - Skisporet.no - Kartstudie - Medvirkningsmøter, se under 6.2 - Midlertidig tiltak - Friluftslivs ferdsselsårer - Ut.no	Planarbeidet skal legge til rette for å sikre grønnstruktur, lek- og møteplasser, turveier, skiløyper og gang- og sykkelveier, samt annet sosial og offentlig infrastruktur

	Tema	KU	Plan- beskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
6	Samferdsel - Trafikkvurderinger	ja		Beskrivelse av dagens situasjon: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dagens belastning og fremtids belastning ved scenario beregninger</li> <li>- evaluering av eventuelle reisevaneundersøkelser og reisemiddelfordeling</li> <li>- kartlegging og KU av foreslåtte nye veiløsninger for Fv 280 og Fv 2894 jfr. Statens veivesen sin Håndbok V712, konsekvensanalyser.</li> </ul>	Det er ønskelig å revurdere dagens og regulerte veiløsningen for å kunne legge til rette for mer helhetlige, arealeffektive (bolig) og fremtidsrettede veiløsninger. Det gjelder regulert omvei (Fv 280) øst for Krøderen tettsted og omlegging av Vestsidveien (Fv 2894) for å styrke park og kulturmiljøet rundt Krøderbanen.  Det gjelder også adkomst og kryssløsninger til nye og eksisterende bolig- og industriområder, utvikling av miljøgate gjennom sentrum.
7	Teknisk infrastruktur VAO og vannmiljø, og ev. omlokalisering av høydebassenget	ja		Det vil utarbeides en rammeplan for VAO som støtter opp utviklingspotensialet i området. Ulike scenarier for næring og boligutvikling vil konsekvens utredes. Det legges opp til de mest areal-, miljø- og kostnadseffektive scenario og løsninger. Effekter av planlagte tiltak vurderes opp mot fastsatte miljømål.  Vannmiljø er et eget KU-tema	Målsetninger og anbefalinger fra <a href="#">Kommunedelplan for VAO og Vannmiljø</a> skal følges opp og vurderes. Det gjelder: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nytt VA anlegg</li> <li>- overvannshåndtering, inkl. blågrønne løsninger</li> <li>- kapasitetsøkning av slokkevann og drikkevann</li> </ul> Fremtidige løsninger for pumping og rensing av kloakk vil utredes i en egen planprosess for hele Krøderfjorden og er dermed ikke en del av områdereguleringen for Krøderen.
8	Barnas og ungene sine interesser		ja	Gjennom medvirknings- og samskappingsprosess ønsker kommune å vurdere og følge opp forslag og tanker som kom opp ved gjennomføring av mulighetsstudien. Utredning av tema samordnes med frivillighetssentralen, friluftsliv og folkehelse.	Krødsherad ønsker å legge til rette og styrke oppvekstvilkår for ungene i tråd med samfunnsdelen og mulighetsstudien.
9.	Jordvern, matproduksjon, skog, klima, jordbrukslandskapet	ja		Tap av dyrka og dyrkbar jord må unngås. Det vurderes alternativ til utbygging og avbøtende og kompenserende tiltak	

Øvrige tema som skal utredes og belyses i Planbeskrivelsen er:

- God arealutnytting og utnytte fortettingspotensial, samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, inkl. arealregnskap
- Konsept for utbygging, målgrupper, bebyggelsesstruktur og arkitektur – utvikling og detaljregulering av pilotprosjekter
- Utnyttelsesgrad og byggehøyde
- Gjennomføring /utbyggingsrekkefølge – sone inndeling og faser
- Verdiskaping og næringsutvikling
- Kollektivtrafikk og trafiksikkerhet
- Renovasjon, returpunkt
- Energiløsninger
- Støy
- Universell utforming
- Bærekraft - aktuelle klima-/miljø tiltak

### **5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

I henhold til Plan- og bygningsloven §4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til planlagte formål og hvilke endringer eller tiltak som er eventuelt nødvendig for å unngå ulemper for miljø og samfunnet og kunne tillate en ev. utbygging.



## 6. Planprosessen – faser og milepæler

### 6.1 Planprosessen

Planarbeidet starter høsten 2023. Det er satt av god tid i fase 2 til medvirkningsaktiviteter og planfaglige analyser. Forsinkelser som følge av tilleggshøringer eller innsigelser er ikke medregnet. Avhengigheter mellom områdereguleringen og andre prosesser, som for eksempel nytt kommunestyre, kan også få betydning for framdriften.



Figuren ovenfor viser framdrift, planfaser og milepæler.

### 6.2 Samskapning og medvirkning

Det legges opp til stor grad av samskapning mellom kommunen, næringslivet, innbyggere, interesseorganisasjoner og relevante offentlige etater. Samskapning vil gi involvering og eierskap til planen og prosjekter. Gjennom ulike former for medvirkning, dialog og samproduksjon påvirkes planen og tiltak positivt. Kreative løsninger finnes raskere i felleskap og med deltakelse av ulike personer som utfyller hverandre pga ulik bakgrunn og syn. Planen får dermed en større forankring og sannsynlighet for gjennomføring.

Viktige parter på Krøderen er grunneier(e), velforeningene, jernbanemuseum Krøderbanen og næringsaktører

Det skal organiseres to verksteder per tema med ulike interessenter og bidragsyttere:

Tema	Aktivitet	Ressurspersoner
Boligutvikling	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Få inspirasjon - befaring eller drøfting av nyere tids boligprosjekter?</li> <li>- Designverksted 1 - Hva type boliger og konsepter egner seg hvor?</li> <li>- Designverksted 2. Drøfting av skisse og designforslag fra arkitekt</li> <li>- Utvikle pilotprosjekter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utvalg velforeningene</li> <li>- Næringsaktører som f.eks Krøderen utvikling As m. fl.</li> <li>- Prosjektutviklere / utbyggere</li> <li>- Borettslag, Husbanken?</li> <li>- Arkitekt</li> <li>- Ungdomsrådet, eldrerådet?</li> </ul>
Næringsutvikling	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Møte med næringsaktører om deres behov</li> <li>- Kartlegging muligheter for nye etableringer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Næringsaktører og grunneierne Sundvollhovet</li> <li>- Andre næringsdrivende (handel, turisme, butikk)</li> <li>- Regionale aktører, Invest Ringerike, Buskerud næringshage?</li> <li>- Mfl.</li> </ul>
Krøderbanen og sjøfrontpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utvikling av landskapsplan og strakstiltak (plan for midlertidig tiltak)</li> <li>- Ulike verksteder</li> <li>- Bevaring og styrking kulturmiljøet rundt Krøderbanen museum</li> <li>- Aktivisering av område som friluftslivs destinasjon for besøkende og lokalbefolkningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Velforening</li> <li>- Krøderbanen museum</li> <li>- Krøderbanen stiftelse</li> <li>- M.fl.</li> </ul>
Krøderens hjerte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Videreutvikling av skole-eiendommen med nye funksjoner som en moderne møteplass for opplevelser, aktivitet og fritid.</li> <li>- Ev. utvidelse av idrettshallen, koblingen av turstier, møte og lekeplassen, m.fl.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Idrettslaget</li> <li>- Idrettshallen, stiftelse</li> <li>- Velforeningene</li> <li>- Ungdomsråd</li> <li>- Eldreråd</li> <li>- Klubben</li> <li>- Skole/barnehage/SFO</li> <li>- Mfl.</li> </ul>
Øvrige sosial og grønn infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokalisering og kartlegging møte og leke plasser, gang- og sykkelveier, turløyper, skiløyper mm.</li> <li>- Trafikksikkerhet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Idrettslaget</li> <li>- Velforeningene</li> <li>- Ungdomsråd</li> <li>- Eldreråd</li> <li>- Klubben</li> <li>- Skole/barnehage/SFO</li> <li>- Frivillighetssentralen</li> <li>- Mfl.</li> </ul>

I tillegg blir det viktig å skape arenaer for ungdom og eldre gjennom konsultering av Klubben, skolen, ungdomsråd, og elderråd. Det skal samarbeides med frivillighetssentralen og brukes ulike metoder for medvirkning av barn og unge:

- [Verktøykasse-for-medvirkningi-utviklingsprosesser.pdf \(distriktsenteret.no\)](#).
- [Barnetråk](#)

Det organiseres folkemøter ved viktige milepæler, etter planoppstart og når planen legges ut til høring.

For å legge til rette for reell medvirkning foreslås å etablere en «[landsbylab](#)», f.eks. inn i samfunnshuset. En «[landsbylab](#)» kan være en møteplass, verksted og utstillingslokale, for å vise fremgang, jobbe sammen om delprosjekter, vise fram skisser m.m.

### 6.3 Kommunikasjonsstrategi

Det skal gis løpende informasjon om planarbeidet gjennom bl.a. kommunens hjemmesider, facebook, informasjonsskriv, lokalavisa, høringer ol.

Prosjektansvarlig er ansvarlig for ekstern kommunikasjon mens prosjektleder er ansvarlig for intern kommunikasjon i prosjektorganisasjonen og til involverte grunneiere og aktører.

### 6.4 Prosjektorganisasjon

Områdereguleringen skjer i Krødsherad kommunen sin regi og ansvar. Formannskapet er styringsgruppe og planutvalg. Kommunestyret vedtar endelig planprogram og planforslaget. Styringsgruppen gir de økonomiske rammene for planarbeidet, gjennom budsjett disponeringer.

<i>Prosjekteier/styringsgruppe:</i>	Formannskap i Krødsherad
<i>Prosjektansvarlig:</i>	Kommunalsjef Samfunnsutvikling
<i>Prosjektleder:</i>	Kommunens rådgiver for stedsutvikling
<i>Arbeidsgruppe:</i>	Tverrfaglig gruppe som representerer de ulike kommunale ansvarsområdene for plan, kommunalteknikk, kommunikasjon, kultur, folkehelse og frivillighet
<i>Referansegrupper:</i>	Deltakere i medvirknings og samskappingsprosessen, lokale aktører, organisasjoner og brukergrupper, ildsjeler, velforeninger, grunneiere, m.fl.

Det vil bli leid inn konsulentbistand som bidrar i plan- og samskappingsprosessen og som har ansvar for utarbeidelse av alle plandokumenter, konsekvensutredninger, illustrasjoner og landskapsplaner.

## 6.5 Framdriftsplan

År	2023					2024												2025				
Måned	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	
<b>Planfase – aktivitet</b>																						
1. Planforum – plandialog (29. august)	■																					
Politisk behandling om varsel av oppstart og høring av forslag til planprogram (31. august)	■																					
Høringsperiode planprogram		■	■																			
Informasjonsmøte (folkemøte)		■																				
Justert planprogram vedtas av formannskap (2. november)				■																		
Planprogram fastsettes av kommunestyre (9. november)				■																		
Kartlegging og utredninger				■	■	■	■	■	■	■												
Medvirking / samskapning	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Utarbeidelse av planforslaget							■	■	■	■	■	■										
Planforum – plandialog									■													
Ferdigstillelse av planforslaget										■	■	■	■									
Førstegangs behandling av planforslaget													■	■								
Høring og offentlig ettersyn															■	■						
Informasjonsmøte (folkemøte)															■							
Vurdering og behandling av høringsuttalelser																■	■	■				
Sluttbehandling - planvedtak																		■	■			
Offentliggjøring - og ev. klagebehandling																				■	■	

Vertskap i verdensklasse!



Krødsherad  
kommune

[krodsherad.kommune.no](http://krodsherad.kommune.no)

