



SAKSFRAMLEGG

Detaljreguleringsplan – Båtkjølen - PlanID 3318-116 –

1. gangs behandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	05.02.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Detaljreguleringsplan Båtkjølen - PlanId 3318-116 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10.

Kommunedirektøren gis myndighet til å fremforhandle forslag til utbyggingsavtale som legges ut til ettersyn etter plan- og bygningslovens § 17-4 før annengangsbehandling av planen.

Begrunnelse:

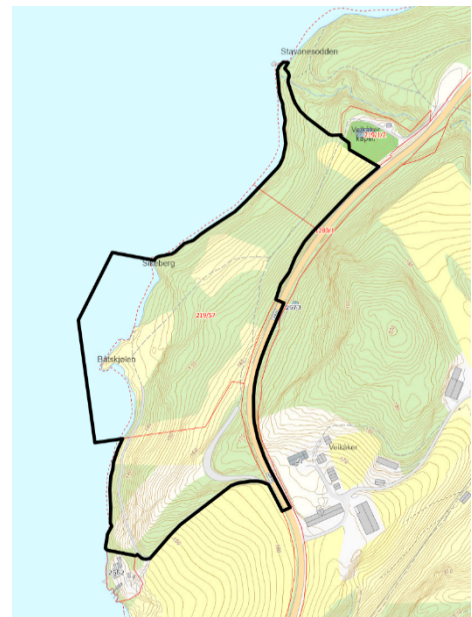
Formålet med reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging for et differensiert overnattingskonsept kan utfylle eksisterende reiselivstilbud i kommunen.

Saksopplysninger:

Krødsherad kommune har mottatt en planleveranse for detaljreguleringsplan for Båtkjølen ved Veikåker. Planområdet er lokalisert mellom Krøderfjorden og Krøderfjordveien fv. 280 ca. 9 km nord for Noresund sentrum. Planområdet utgjør ca. 81 daa. Planområdet ligger i hovedsak på gnr. 219/57 samt noe på gnr. 219/1.

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

Oppstart av planprosessen ble varslet i juni 2024. Mottatte innspill og kommentarer er vedlagt.



Figur 1 Planområde

Vurdering:

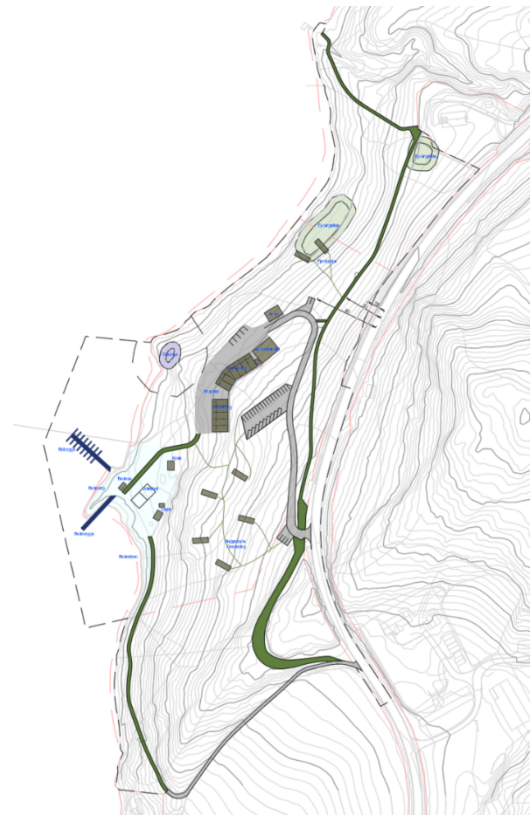
Planforslaget tilfredsstiller Krødsherad kommunes krav til planleveranser, og kan fremmes for førstegangsbehandling og høringsutleggelse. Planforslaget legger opp til et leilighetshotell med 22 enheter og 7 mindre utleiehytter.

På illustrasjonsplanen er hotellet og de mindre hyttene plassert med utsikt mot fjorden. Idéen er å videreutvikle et sjønært område til glede for gjester og allmennheten for øvrig. Friluftsområder og turveier vil binde området sammen og knytte det til kultur- og friluftsområder som ligger i område, som bl.a. Veikåker kapell.

Temaer i innspill til varsel om oppstart som ble tatt opp var bl.a. vann og avløp, jordvern, sikkerhet mot flom/erosjon/skred, kulturminner, naturmangfold og vannmiljø. Det bemerkes at planområde er redusert i forhold til varslet planområde ved varsel om oppstart.

Vann og avløp

Området ligger utenfor kommunalt vann- og avløpsanlegg.



Figur 2 Illustrasjonsplan

Det er prosjektert egen løsning for vannforsyning basert på borebrønner i fjell. I planen er det angitt bestemmelsesområder for å angi hvor brønnene kan plasseres med tilhørende bestemmelse. Det er også lagt inn rekkefølgekrav om at vannforsyning har tilfredsstillende vannkvalitet jf. Drikkevannsforskriften før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområde.

Det er vurdert alternative avløpsløsninger for området. Det er antatt at tilknytningen vil bli i størrelsesorden 90 - 100 pe. Renseanlegget vil bli omfattet av kapittel 13 i forurensningsforskriften, og i henhold til Krødsherad kommunes hovedplan for VA skal kommunen overta drift av alle kapittel 13 renseanlegg. Kommunen foreslo derfor en løsning hvor det etableres en sjøledning fra Veikåker til Søndre Snersrud hvor kommunen har offentlig nett. Kommunen vurderer tilknytning av eksisterende bebyggelse ved Olavsbråten/Bjørka til samme sjøledning. Bakgrunn for ønske om sjøledning er at kommunen anser at avløpsanlegg basert på infiltrasjon eller biologisk kjemisk rensing vil bli dyre i drift og vedlikehold.

Jordvern

Ved varsel om oppstart var planområdet noe større og inkluderte også noen områder med dyrket mark. Ved endring av planområde faller mange av disse områdene ut, bortsett fra ett, men omdisponering av dyrket mark er ikke aktuelt. Området omfatter noen beitearealer som vil gå tapt ved utbygging.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Basert på gjennomgang av sjekkliste og tilegnet kunnskap om planområdet, er følgende mulig uønskede hendelser identifisert: flom i sjø og vassdrag, større ulykker, risiko for vannmiljø. Det er foreslått risikoreduserende tiltak som bl.a. flomsone, rekkefølgebestemmelser for veiadkomst/avkjørsel og tiltak for å hindre avrenning til Krøderfjorden i anleggsfasen.

Det er i tillegg gjennomført grunnundersøkelser og gjort en vurdering av grunnforholdene. Det er ikke identifisert mulige løseområder for skred som kan true planområdet, og områdestabiliteten er tilfredsstillende. Lokalstabilitet ved ev. utgraving og fundamenteringsløsninger for prosjektet er ikke vurdert. Dette må vurderes og dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Arkeologisk registrering - Kulturminner

Det er gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet. De kjente kulturminnene innenfor planområdet ble kontrollregistrert, og området ble overflaterregistrert og et utvalgt område ble prøvestukket. Det ble funnet både automatisk freda og nyere tids kulturminner under den arkeologiske registreringen. Innenfor planområdet ligger det en gravrøys som er et automatisk freda kulturminne, med en sikringssone på 5 m. Det ble også funnet rydningsrøys som stammer fra aktivitet etter år 1537. Disse er ikke automatisk freda. Innenfor kulturmiljøet ligger også tuft etter en husmannsplass, samt to arealer med dyrkingslag der man venter på resultat av datering.

Tema kulturmiljø er konsekvensutredet for planområdet og det er identifisert fire kulturmiljøer i planens influensområde. Kulturmiljøene Veikåker gård, Veikåker kapell, Gravrøys Sikberg er vurdert til stor kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø rydningsrøys er vurdert til noe kulturhistorisk verdi. Tiltakene i planen vil ha ubetydelig konsekvens for Veikåker gård og kapellet, men noe negativ konsekvens for gravhaugen. Gravhaugen sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser. For rydningsrøysene vil fem av seks kunne gå tapt som følge av tiltakene i planen, og slik sett ha noe negativ konsekvens for disse. Rydningsrøysene er ikke fredet, og tapet av rydningsrøysene vurderes som mindre samfunnsnyttig enn utviklingen av området.

For å hensynta kulturminner og kulturmiljøene er det laget 3-d modeller for å kunne vurdere påvirkningen av tiltakene. Det er laget bestemmelser for at tiltakene skal ha en best mulig landskapstilpasning i form av bl.a. begrensninger til byggehøyder, tillatt m² BYA, fargebruk og byggegrenser.

Naturmangfold

Det er gjennomført en kartlegging av naturmangfold og til sammen 15 naturtypelokaliteter er registrert innenfor planområdet, bl.a. flere hule eiker, høgstaudegråorskog og åpen flomfastmark. For å hensynta viktig naturverdier er det avsatt områder til bevaring av natur regulert som hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Samlet er det vurdert at planen har ubetydelig konsekvens for tema naturmangfold.

Vannmiljø

Planen er vurdert etter vannforskriften. 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. Det vil kunne være midlertidig påvirkning fra anleggsfasen. 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, og det er satt krav om MOP i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget legger opp til at avløp skal gå via sjøledning og kobles til kommunens anlegg. De økonomiske konsekvensene for kommunen relatert til planforslaget, vil derfor være økonomisk ansvar knyttet til avløpsløsningen. Fordelingen av bygge kostnader må konkretiseres i en utbyggingsavtale.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er positivt for Krødsherad kommune at det legges til rette for turistformål nær Krøderfjorden. Dette vil gi variasjon i reiselivstilbudet og kunne øke bruken av fjorden i reiselivssammenheng. Formålet til reguleringsplan samsvarer med gjeldende kommuneplan, og Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- | | |
|----|--|
| 1 | 01 Planleveranse_oversikt over dokumenter |
| 2 | 02 Plankart Båtkjølen |
| 3 | 03 Planbeskrivelse Båtkjølen |
| 4 | 04 Planbestemmelser Båtkjølen |
| 5 | 05 Illustrasjonsplan 31.10.25 |
| 6 | 06 ROS-analyse Båtkjølen |
| 7 | 07 Revidert Planinitiativ 07.06.24 |
| 8 | 08 Varslingsbrev oppstart |
| 9 | 09 Oppsummering av innspill ved varsel |
| 10 | 10 Flomvurderinger_Veikåker |
| 11 | 11 Temautredning områdestabilitet - Veikåker |
| 12 | 12 Støyrappport Regulering Veikåker |
| 13 | 13 Veikåker rapport-ark reg-2023-2024 |
| 14 | 14 KU kulturmiljø M-1941 Veikåker |
| 15 | 15 Naturmangfold |
| 16 | 16 VA-plan Veikåker Landskapshotell |
| 17 | 17 VA kart |
| 18 | 18 Teknisk Detaljplan vei |