



SAKSFRAMLEGG B-sak

Orientering Områderegulering Krøderen - status

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	28.11.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Saken ble drøftet i møtet hvor administrasjonen fikk innspill til videre fremdrift. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere utredning.

Saksopplysninger/vurderinger:

Administrasjon har vært i møte med Regionalt Planforum og ønsker å orientere formannskapet/styringsgruppe om de tilbakemeldinger som ble gitt. Tilbakemeldinger gjelder samme temaer som det ble orientert om i kommunestyremøte den 9 oktober og som videre ble drøftet i formannskapet 10. oktober:

1. Veiløsninger
2. Boligområder og kapasitet
3. Tiltak i strandsone (landskapsplan Krøderbanen og park)
4. Byggegrenser mot vei, landbruk og Krøderen fjord
5. Øvrige tilbakemeldinger på arkeologi, naturmangfold, friluftsliv og solcelleanlegg.

Referat fra Regionalt planforum ettersendes da kommunen ikke har mottatt endelig referat.

Innspill fra regionalt planforum ser ut til å være overkommelig. Det behøver ikke å endres på hovedgrepene i foreløpig utkast. Derimot er det behov for bedre begrunnelser og beskrivelser. Det er viktig at planbeskrivelse, bestemmelser, KU og Ros-analyse kommer på plass. Det planlegges med et særmøte med fylkets samferdselsavdeling 29.11 for å avklare veiløsninger for skolen og omleggingen av Fv2894. Øvrige vei- og kryssløsninger framstår som avklart, og mindre innspill innarbeides i planforslaget.

Det vil sannsynligvis også være behov for en videre dialog med Statsforvalteren når det gjelder natur og landbruk. Statsforvalter er kritisk til noen tiltak og forslag, og vil vurdere innsigelser dersom det ikke bedre gjøres rede for- /tilpasses rundt følgende:

- Støykrav må følges opp i bestemmelsene: alle rom med støyfølsom bruk skal ikke ha støy som overskrider $L_{den} = 55$ dB utenfor støyutsatt vindu. Det aksepteres noen

avvik og andre løsninger i sentrumsområde/kollektivknutepunkt hvor det legges opp til høy arealutnyttelse. *Kommentar: det er gjennomførbart..*

- Byggeområder mot vannet (Tyttebærødden) anbefales redusert mot vannet (sikre med grøntområde og byggegrense) eller endret til friluftslivsformål. Arealet foreslått til bobilparken (utvidet parkering nord for Krøderbanen) anbefales også redusert mot vannet.
- Tiltak langs vannet (turveg langs vannet jfr. landskapsplanen Krøderbanen og park) Statsforvalteren er kritisk til utfylling i vannet. Det er forståelse for at det kan være behov for erosjonssikring. Det anbefales at kantvegetasjonen bevares i størst mulig grad da dette er med på å motvirke erosjon. *Kommentar: det jobbes for at rapport om naturmangfold og ev. konsekvensene blir godt beskrevet og viser hvordan grepene øker kvaliteten på naturområdene mot fjorden.*
- Det er dokumentert viktige naturområder, blant annet gammel furuskog og områder med dødisgroper hvor det er foreslått utbygging. I lys av at det er en overdekning med boliger, så bør det vurderes om noen av områdene kan tas ut til fordel for viktig natur. *Kommentar: Areal til solcelleanlegg er berørt. Det vil drøftes alternativer og tilpasninger med NAPOP og grunneier. Når det gjelder boligområder har administrasjonen noen forslag som ønskes drøftet.*
- Utfordringene med avløp. Det er viktig at dagens kapasitet i renseanlegget blir vurdert med hensyn til hva planen legger opp til av nye abonnenter. Viktig at det er kapasitet og at det sikres rekkefølgekrav om det er behov for utbedringer av anlegget før nye abonnenter kan kobles på. *Kommentar: det jobbes med dette i plan for VA og forslag til rekkefølgekrav/utbyggingsstrategi.*

Pr nå planlegges det med at planutvalget/formannskapet kan forestå førstegangs behandling i februar 2025.

Kommunedirektørens innspill til drøfting:

Som konsekvens av tilbakemeldinger fra Regionalt Planforum foreslås det å tilpasse utkast til plankartet på tre områder:

1. Glesnemoen-vest:

Redusere boligreserve til omtrent samme størrelse som dagens boligfelt på Glesnemoen: 30-40 boenheter i stedet for 60 boenheter.

Begrunnelse: Mindre skala og bedre tilpasning til landskapet er mulig, og vil imøtegå innspill fra overordnede myndigheter.

2. Rikhaugen:

Redusere areal vist på plankart. Det opprettholdes et areal for etablering av 5-7 boenheter (enebolig) på eksklusive tomter, med krav i bestemmelser om materialbruk og landskapstilpasning.

Begrunnelse: Område er bratt og ligger innafor KULA område (Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse). Påvirkning av landskap må tas hensyn til, og vil imøtegå innspill fra overordnede myndigheter.

3. Tyttebærrodden:

Endre Nærings/turist formål FTU2 (lilla) til Friluftsliv formål eller grønnstruktur (grønn)

Begrunnelse: Ved utvikling av boligområder på Glesnemoen er det mer behov for friluftslivsområder (turveg, båt utslipp o.l.) enn å satse på kommersiell utnyttelse av området. Byggegrense mot Krøderfjorden gjør at det blir lite areal igjen til utnyttelse for næring. Som friluftslivsområde kan det utvikles en bedre sammenheng med Lokallandet badeplass nedenfor dagens boligfelt på Glesnemoen. Det blir da også mulig med tiltak som f. eks båtutslipp og turveg langs fjorden opp til Kutorget. Dette vil imøtegå innspill fra overordnede myndigheter.

Vedlegg

- Presentasjon som ble vist på Regionalt Planforummøte
- Utkast til plankart for Glesnemoen (presentert 9. oktober 2024)
- Utkast til plankart som viser Rikhaugen (presentert 9. oktober 2024)
 - 1 Regionalt planforum presentasjon 5. november 2024 v2 041124
 - 2 2024 09 30_Plankart_Områderegulering_Krøderen-Kart 1 av 5_1-1500_A0L
 - 3 2024 09 30_Plankart_Områderegulering_Krøderen-Kart 2 av 5_1-1500_A0