



SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - Områderegulering - Krøderen - PlanId 3318-115

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	30.10.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å fatte slikt vedtak:

Alt. 1:

Klagen fra Stiftelsen Buskerudmuseet avd. Krøderbanen og Norsk Jernbaneklubb avd. Krøderbanen tas ikke til følge. Klagen fra Glesne tas ikke til følge.

Klagene oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Alt. 2:

Klagen fra Stiftelsen Buskerudmuseet avd. Krøderbanen og Norsk Jernbaneklubb avd. Krøderbanen tas til følge. Plandokumentene oppdateres i henhold til klagen vedr. veiløsning.

Klagen fra Glesne tas ikke til følge og oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Begrunnelse:

Kommunestyret vedtok områdereguleringsplanen for Krøderen 19.06.2025. Temaene som klagen omhandler, er godt utredet. Saken fremmes med to alternative innstillinger med bakgrunn i sakshistorikken.

Saksopplysninger:

Krødsherad kommune har med hjelp fra SØR Arkitekter AS utarbeidet en områdereguleringsplan for Krøderen. Planområdet omfatter sentrum og omegn.

Planarbeidet har hatt fokus på:

- Tettstedsutvikling – detaljregulering av sentrumsnære delområder og større variasjon av boligtyper.
- Næringsområder – legge til rette for nye arbeidsplasser.
- Videreføring og tilrettelegging for ungdomsskole, bibliotek og samfunnshus.
- Sosial og grønn infrastruktur – legge til rette for mer aktivitet, flere møteplasser, og mer trivsel og læring.
- Samordning av funksjoner og effektive løsninger for teknisk infrastruktur (vann, avløp, overvann, slokkevann mm.) som kan utvikles i takt med utbygging av delområder.

Det ble varslet oppstart av planen i slutten av august 2023, og planen ble sendt på høring og offentlig ettersyn i slutten av januar 2025. Totalt kom det inn 22 høringsinnspill som ble vurdert. Det ble fremmet innsigelser til planen som ble løst. I etterkant av vedtaket er det kommet 2 klager.

Vurdering:

Partene som har klaget anses å ha rettslig klageinteresse, og de er fremsatt innen fristen. I det videre sammenfattes hovedpunktene, og hver av klagene vurderes. Det vises ellers til klagene i sin helhet.

Klage fra Stiftelsen Buskerudmuseet avd. Krøderbanen og Norsk Jernbaneklubb avd. Krøderbanen

Klager anfører at det i vedtatt reguleringsplan ikke er tatt hensyn til Krøderbanen som museumsanlegg av nasjonal verdi. Videre mener de vedtatte plan ikke forbedrer trafiksikkerheten, og at muligheten til å utvikle og skape et attraktivt museumsområde for både besøkende og lokalbefolkningen blir sterkt redusert.

Klager anfører at det økte trafikknivået gjør det utfordrende å opprettholde et godt sikkerhetsnivå i jernbanedriften. Fylkesvei 2894 gjennom området hindrer også en historisk korrekt opplevelse av den søndre halvdelen av det fredete stasjonsområde. For å utbedre sikkerhetsnivået må det investeres i tekniske anlegg som både er kostbare å anlegge og vedlikeholde, og som passer svært dårlig inn i stasjonsmiljøet. Det fremlagte planforslaget med omlagt fylkesvei ville fjernet alle disse problemene.

I klagen beskrives bakgrunn for eksisterende løsning og dagens situasjon, hvilke problemer og utfordringer dagens løsning gjør med trafiksikkerheten og daglig drift, hvilke tiltak som er utført og mulige tiltak som må gjøres hvis fv. 2894 ikke legges om.

Klager mener de har deltatt aktivt i planprosessen med å komme med bidrag til ny veiløsning for ombygging av Fv 2894. En omlegging av fylkesveien ville gitt muligheten til å oppfylle alle kravene til sikker kryssing av linjen, og spart museet for betydelige vedlikeholdskostnader årlig. Løsningen ville i langt større grad kunnet oppfylle museets formål om å formidle jernbanehistorie, spesielt rundt den norske jernbanens tette tilknytning til tømmerfløtingen, og skapt et stort sammenhengende parkområde til glede for både besøkende og de lokale innbyggerne.

Klager mener at kommunestyrets vedtak om å beholde dagens veiløsning innebærer at tomten som trengs for å få til stigningene opp mot hovedveien, som nå er regulert til sentrumsformål, risikerer å bli bygd ned. I så fall vil museet miste muligheten til å løse de nevnte utfordringene i klagen, i all overskuelig fremtid.

Kommunens vurdering:

Momentene som frembringes i klagen er tidligere vurdert i utredningsarbeidet og i saksfremlegg. Kommunedirektørens vurdering til sluttbehandlingen var at en omlegging av Fv. 2894 bl.a. ville kunne oppnådd et bilfritt, attraktivt og sammenhengende park- og museumsområde langs Krøderfjorden som legger til rette for styrking av Krøderbanen som kulturminne og attraksjon for besøkende og fastboende. I sluttbehandlingen av saken ble det vedrørende Fv. 2894 fremstilt to alternativer, et alternativ med omleggingsvei og et alternativ uten omleggingsvei. Det ble fremsatt fordeler og ulemper ved begge.

Kommunestyret valgte å ikke følge kommunedirektørens anbefaling, og vedtok reguleringsplanen uten omleggingsvei.

Klage fra Knut Arne og Gro Helene Glesne og Steinar Glesne

Klagerne anfører at deres høringsuttalelser og forslag til utbyggingsområder på Glesnemoen ikke er hensyntatt, og at de finner grunnlaget for avvisning av høringsuttalelsene ulogiske, urimelige, selvmotsigende og i strid med høringsvarene fra Statsforvalteren. De mener planen som er vedtatt er i strid med tidligere kommunikasjon og befaring med kommunen, og at forslaget ikke er drøftet med grunneierne. De har en annen formening om hvor begrensning av utbyggingen bør skje på bakgrunn av hensynene til nedbygging av skog og utbygging av vann og avløp.

Eier av område B3, gnr. 176/5, ønsker å forvalte område til skogsdrift, og ønsker ikke område avsatt til boligutvikling. Eier av områdene B1 og B2, gnr. 176/2, ønsker boligutvikling. De mener områdene må prioriteres og inkludere det opprinnelige foreslåtte området som ble spilt inn til planarbeidet jf. vedlagt kartskisse, og at B3 bør tas ut av planen. Klagerne ber om at vedtatt plan revurderes.

Kommunens vurdering:

Til orientering er det kun kommet inn skriftlig hørings svar fra Knut Arne og Gro Helene Glesne i løpet av planprosessen, ikke fra Steinar Glesne.

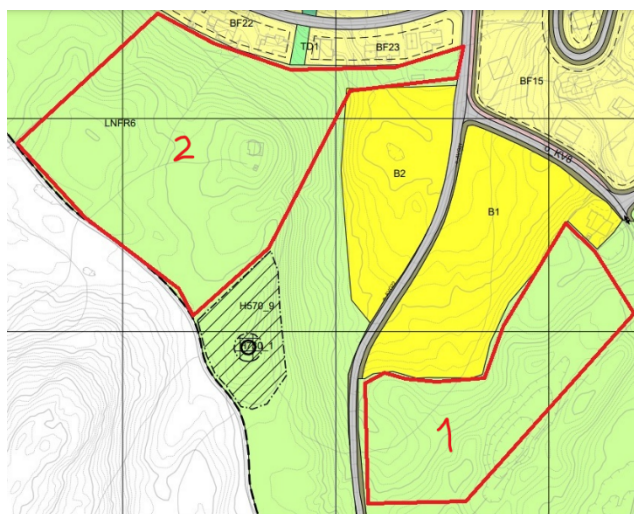
Klager uttaler at planen er i strid med tidligere kommunikasjon og befaring med kommunen, og at svar på høringsinnspillene ikke gir forklaring på vurderingene som er gjort. Klager spør bl.a.: «Er det riktig at grunneieres ønsker blir tilsidesatt, uten videre drøfting?»

Under planprosessen var stedsutvikler Hanneke Kloosterman på mange befaringer, men ikke med disse grunneierne. Det antas derfor at Knut Arne Glesne henviser til en tidligere befaring som var i 2020 med Morten Eken og Anne Gro Haviken. Dette var i forbindelse med tidligere forundersøkelser om mulig utvikling av boligområder på Krøderen. Utgangspunktet var da omtrent samme område som det vises til i høringsinnspillet og klagen. I denne forbindelse ble det også gjort en vurdering av restkapasitet for VA. I formannskapssak 13/21, jf. vedlegg, ble det gjort en vurdering av bl.a. område til KA Glesne.

Det står: «Ut ifra flere forhold (sentrumsnærhet, topografi, infrastrukturbehov og nærmiljølempere i utbyggingsfasen) kan utvidelsesområdet snevres inn til å omfatte arealer langs Finnerudskogveien». Dette anbefalte området tilsvarte omtrent samme område som B1 og B2 i plankartet.

Det ble i samme sak også opplyst at eier av B3 ikke ønsket å utvikle sitt område. Disse opplysningene har også vært bakgrunnsinformasjon til områdeplanen. Det vises også til notat vedr vurdering av boligområder av 30.9.2024.

I rapporten vedr. naturmangfold er Glesnes foreslåtte området del av delområdet Glesnemoen med størst naturverdier. I område 1 lengst øst i Glesnes sitt forslag ligger det en dødisgrøp som er en rødlistet landform som ikke bør nedbygges.



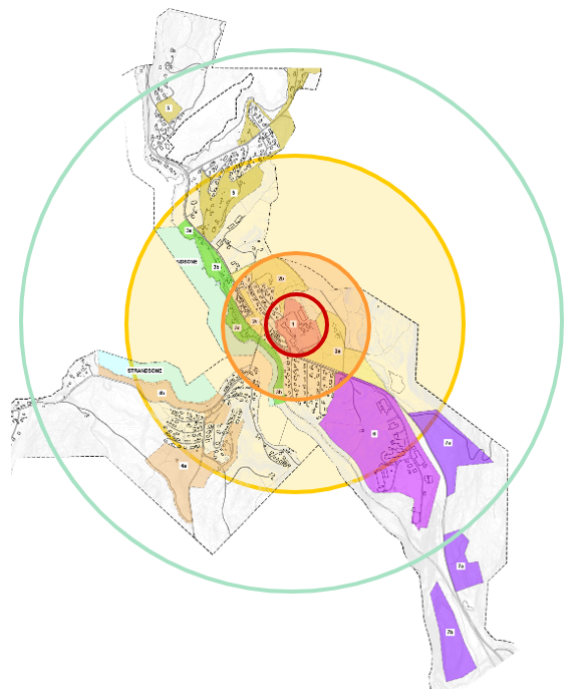
Det har vært kjennskap til at Steinar Glesne ikke har ønske om å videreutvikle sitt område med boliger. I planprosessen har det imidlertid vært flere folkemøter og styringsgruppemøter (formannskapet) som ga klare signaler om at område B3 skulle tas med likevel. Det er i en planprosess ikke forbud mot å regulere annen manns grunn, og det er i saken opplyst om grunneierens interesser og ønsker. Politiske avgjørelser kan likevel gå på tvers av disse.

Vedr. Statsforvalteren (og fylkeskommunen) har de fra varsel om oppstart bedt kommunen vurdere bl.a. hvor store boligområder og hvor mange enheter det er behov for. Dette innebærer en helhetlig vurdering av hele planområdet. Siden det var politiske styringssignaler for å fortsatt ta med B3, ble B1 og B2 gjort mindre. B3 ble også redusert i areal i forhold til tidligere reguleringsplan.

Vedr. vanntrykk, renskapasitet og rekkefølgekrav 6.5.3 er det akkurat som klager anfører at områder i Krøderen sentrum er prioritert utbygget før område B1, B2 og B3. Krøderen sentrum er detaljregulert, mens områdene B1-3 har krav om detaljregulering før det kan bygges noe. I tillegg må områdene kunne tilknyttes et avløpsanlegg som har nok kapasitet i forhold til utbyggingene. Dette gjelder også områdene B1 og B2 jf. reguleringsbestemmelsenes § 6.3.2.

Klager mener kommunes svar til Krøderen vel sin høringsuttalelse om at sentrumsnære områder må utvikles først for å få et større tilbud av boliger, taler for å inkludere større områder rundt B1 og B2, og fjerne område B3. Sentrumsnære områder i denne forbindelse er i Krøderen sentrum, slik som området BK1 (Sundvollia) og BK3-5. Det er som sagt disse områdene som er prioritert for utbygging først. Det vises også til forrige avsnitt vedr. VA.

Vedr. område B3 tilhørende Steinar Glesne hadde Kloosterman også samtaler med han hvor han ga uttrykk for at han ikke ønsket boligområder på sin eiendom. Det er ikke kommet noen skriftlig høringsuttalelse fra grunneier. Det er som tidligere nevnt ikke forbud mot å regulere annen manns grunn, og selv om området ligger i en reguleringsplan kan det fortsatt foretas skogsdrift. Utvikling av dette område beror på grunneier selv tar initiativ til å starte en reguleringsplanprosess.



Kommunedirektørens vurdering:

Områdeplanen for Krøderen er svært omfattende og dekker et stort område. Det har vært mange medvirkningsmøter og det har kommet mange innspill i løpet av prosessen. I slike store overordnede planer er det dermed ikke sagt at alles ønsker blir oppfylt. I tillegg gjøres det politiske valg.

Vedr. klagen fra Stiftelsen Krøderbanen og Norsk Jernbaneklubb er kommunedirektøren fortsatt av den oppfatning at omlegging av Fv. 2894 ville gitt muligheten for et attraktivt park- og museumsområde

langs Krøderfjorden, og som kunne lagt til rette for styrking av Krøderbanen som kulturminne og attraksjon for besøkende og fastboende. Dette grepet svarer opp sentrale ambisjoner i planprogrammet. Kommunestyret har imidlertid vektlagt andre forhold og prioritert annerledes. Om kommunestyret har andre vurderinger av veiløsningen på bakgrunn av klagen klargjøres i kommunestyremøtet den 30.10, og kommunedirektøren legger derfor fram to alternative innstillinger.

Vedr. klagen fra Glesne og Glesne er kommunedirektørens vurdering at det er lagt til grunn helhetlige vurderinger ut ifra kunnskapsgrunnlag, medvirkningsmøter, høringsinnspill og politiske styringssignaler for vedtatt reguleringsplan, og at klagen ikke kan tas til følge.

Vedlegg

- 1 Klage fra Stiftelsen Buskerudmuseene og Norsk Jernbaneklubb avd. Krøderbanen
- 2 Klage på vedtak fra Knut Arne Glesne og Steinar Glesne
- 3 Vedlegg til klage fra Glesne - Kartskisse.jpg
- 4 Statsforvalteren - Innspill til varsel om oppstart
- 5 Statsforvalteren - Innsigelse og faglige merknader til områderegulering for Krøderen
- 6 Fylkeskommunen - Uttalelse om varsel om oppstart og høring av planprogram
- 7 Referat fra regionalt planforum med Krødsherad kommune 051124 - områderegulering Krøderen.pdf
- 8 Vurderinger av boligområder
- 9 Fagrapport naturmangfold med KU 22.01.2025
- 10 Saksfremlegg Krøderen områderegulering 1. gangsbehandling
- 11 Saksfremlegg Områderegulering - Krøderen - Sluttbehandling
- 12 F-sak 13-21 Boligutvikling Krøderen
- 13 Vurdering restkapasitet VA - Glesnemoen