

Planprogram for planid 2017004 «Fossheim - Prestfoss»

Prosjektets tittel:	Detaljreguleringsplan for «Fossheim – Prestfoss»
Dokument:	Planprogram
Oppdragsgiver:	Blink Hus Sigdal AS
Versjon:	1
Dato/Sign:	16. februar 2018/Eyolf Angell-Eriksen, BHA

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	1
1.1	Bakgrunn for planarbeidet	1
1.2	Formål med planen	1
1.3	Utredningsplikt	1
1.4	Konsekvensutredning.....	2
1.5	Planprosess og medvirkning	2
1.6	Fremdriftsplan.....	3
2	Beskrivelse av området	4
2.1	Planområdets beliggenhet og avgrensning	4
2.2	Dagens situasjon	5
3	Føringer for planarbeidet.....	6
3.1	Overordnede rammer og føringer	6
3.2	Gjeldende planer	6
3.3	Pågående planarbeid	7
4	Utredningsalternativer	7
4.1	Alternativ 1	7
5	Utredningsbehov	8
5.1	Metodisk vurdering av konsekvenser	8
5.2	Utredningstemaer.....	10
5.3	Øvrige tema i planarbeidet.....	12
6	Forslag til planprogram	14

1 Innledning

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Forslagstiller Blink Hus Sigdal AS ønsker, på vegne av grunneierne, å tilrettelegge for utvikling av «Fosshiem – Prestfoss». Planområdet er i dag et eksisterende næringsområde med inaktive lagerskur, aktiv næringsbygning (Buskerud Næringshage) og en enebolig. Arealet er i kommuneplanen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet er regulert.

Arealbruken for ønsket utbygging strider mot kommuneplanens - og reguleringsplanens byggeformål og området må derfor gjennom en reguleringsprosess med forutgående godkjenning av planprogram og konsekvensutredning

Planprogrammet fremmes med ett alternativ (Alternativ 1) som tilsvarer reguleringsplanforslaget sett i forhold til dagens situasjon (Alternativ 0).

1.2 Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for at området kan videreutvikles med tanke på konsentrert boligbebyggelse. Det er skissert en randbebyggelse med 4 x 4 Mannsboliger med avkjørsler til Sagveien og til ny intern kjøreveg. På flaten ned mot Kråkefjorden er det skissert 3x 6-Mannsboliger og 3x2-Mannsboliger. I alt 40 boenheter, hvor en 6-Mannsbolig kan flyttes eller fjernes for å gi plass til en god lekeplass.



Skissert utnyttelse – underlag for detaljplanen



Eksisterende situasjon hvor de to vestre bygg rives

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for konsentrert bebyggelse, tjenesteyting, frittliggende småhusbebyggelse, kjøreveg, friområde/fellesuteoppholdsareal som de viktigste formålene.

1.3 Utredningsplikt

Plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd stiller krav til utarbeidelse av planprogram dersom reguleringsplan kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet forteller om formålet med planleggingen og hvordan planprosessen skal gjennomføres, blant annet med hensyn til opplegg for medvirkning. Videre skal det gis en beskrivelse av alternative problemstillinger som vil bli belyst, og utredninger som ansees nødvendig for å gi et samlet bilde av tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn og høring i minimum 6 uker.

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter pbl av 01. juli 2017, kapittel 2. § 6 stiller krav til hvilke planer som skal konsekvensutredes. Tiltaket vurderes å komme inn under § 6 a.

Forskriften sier:

«§ 6. Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften og ha planprogram eller melding

a) (...) områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og vedlegg II, »

Punkt i vedlegg I som er aktuell er nr. 25. Nye boligbolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

1.4 Konsekvensutredning

Formålet med en konsekvensutredning er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Konsekvensutredninger skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planleggingen av tiltaket og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket kan gjennomføres. Konsekvensutredningen foregår og dokumenteres gjennom to trinn:

1. Planprogram, som gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Planprogrammet fastsettes av planmyndigheten i Sigdal kommune.
2. Konsekvensutredning, som beskriver virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen inngår normalt som en del av planbeskrivelsen. Sigdal kommune har, som planmyndighet, plikt til å ta konsekvensutredningen i betraktning og vurdere denne når reguleringsplanen skal behandles.

Forskrift om konsekvensutredninger legger opp til at planprogram og utredninger skal være tilpasset omfanget og nivået på planarbeidet og de problemstillingene som planarbeidet er ment å omfatte.

Temaene for konsekvensutredning skal utredes i forhold til dagens situasjon opp mot gjennomføring av tiltaket. Konsekvensutredningen skal klargjøre om det er behov for avbøtende tiltak i forbindelse med gjennomføring av planen. I tillegg skal det avklares om det er behov for undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkninger av planen.

1.5 Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og planprogram skal iht. plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger sendes ut på høring i minst seks uker. Planprogrammet sendes ut til berørte parter på lik linje som varsel om oppstart av planarbeidet.

Hjemmelshavere innenfor planområdet anses som særlig berørte parter og har fått utsendt utkast til planprogram sammen med et brev om tilbud om medvirkning.

Etter at planprogrammet har vært ute på høring, vil de innkomne uttalelsene bli vurdert og kommentert.

Forslag til planprogram vil eventuelt revideres før saken fremmes til politisk behandling for fastsettelse av planprogrammet. Fastsatt planprogram og vedtak knyttet til dette om

alternativ(er) for utredning vil danne grunnlaget for den påfølgende planprosessen og konsekvensutredningen.

Etter at planprogrammet er fastsatt, vil det bli en periode for utarbeidelse av konsekvensutredningen og forslag til områderegulering med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Etter førstegangsbehandling sendes dokumentene ut på høring og offentlig ettersyn. Merknadsfrist for høringen er på minst seks uker. Etter høringsperioden vil innkomne merknader bli vurdert og kommentert før planforslag og konsekvensutredning tas opp til andregangsbehandling i kommunens planutvalg med påfølgende endelig vedtak i kommunestyret.

Det planlegges å gjennomføre åpne møter for de som ønsker mer informasjon om planarbeidet i forbindelse med varslingen, og ytterligere et møte i forbindelse med høring av planen, når planforslaget er på plass. Det vurderes også et lukket møte med grunneiere innenfor planområdet for orientering om prosjektet.

1.6 Fremdriftsplan

Tabell 1-1: Fremdriftsplan

Aktivitet	Tidsrom
Brev med tilbud om medvirkning til hjemmelshavere	Februar 2018
Politisk utvalg: Behandling/vedtak om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram	April 2018
Høringsperiode	Mars – April 2018
Politisk utvalg: Fastsettelse av planprogram	April - Mai 2018
Planarbeid, arbeid med utredninger. Parallelt skal det avholdes orienteringsmøter	2018
Politisk utvalg: 1.gangsbehandling.	August 2018
Høring og offentlig ettersyn	Høst 2018, minst 6 uker
Oppfølging av planarbeid og oppsummering av merknader	Høst 2018
Politisk utvalg/kommunestyret: 2.gangsbehandling og vedtak	Høst 2018

2 Beskrivelse av området

2.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Prestfoss i Sigdal kommune, på nordsiden av og lengst øst i Kråkefjorden.



Utenfor planområdet (markert med ellipse) ligger blant annet XL-Bygg (naboeiendom i vest) og Sigdalsenteret med Spar, Posten Norge, frisør, hud og fotpleie



Figur 2-1: Planområdets beliggenhet i Sigdal kommune. Planområdet er markert med grått.

Den foreløpige planavgrensningen av planområdet er ca. 18,3 daa stort. Planområdet, vist i figur 2-2, er en foreløpig ytre avgrensning. Nøyaktig plangrense blir satt i løpet av arbeidet med områdereguleringen.



Figur 2-2 Planavgrensning

2.2 Dagens situasjon

2.2.1 Eierforhold

Planområdet omfatter 2 eiendommer som benyttes til næring og bolig. Det er også et kommunalt friområde ved strandlinjen. Bolig og næringsbygg er i drift.

Tabell 2-1: Eiendomsinformasjon

Gnr/bnr	Eier	Kommentar
36/21	Sigdal Nærings- og Eiendomsutvikling AS	
36/26	GK Eiendom AS	
36/27	Sigdal	Friområde
36/22	Andreas Sund	Enebolig

2.2.2 Trafikale forhold

Planområdet ligger til Sagveien som leder ut i Sigdalsveien i øst. Fra planområdet er det i dag

avkjørsel i øst til Sagveien. Sagveien går videre vestover til XL-Bygg med avgrensning til Fv133 i nord på traktorveg. Det er lite trafikk til og forbi planområdet.

3 Føringer for planarbeidet

3.1 Overordnede rammer og føringer

Følgende juridiske rammebetingelser i form av lover, forskrifter og retningslinjer er de viktigste ved planlegging av tiltaket:

- Plan- og bygningsloven
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldsloven
- Forskrift om konsekvensutredninger
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (støyveileder)
- RPR for universell utforming

3.2 Gjeldende planer

3.2.1 Kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanen for Sigdal kommune 2015-2026 avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting og friområde.



Figur 3-1: Utsnitt fra kommuneplanen

5 Utredningsbehov

Dette kapitlet beskriver hvilke temaer som skal utredes og arbeides med i forbindelse med planarbeidet. Temaene vil på hver sin måte legge føringer for planarbeidet. De forskjellige temaene er oppsummert i kapittel 6.

5.1 Metodisk vurdering av konsekvenser

I henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning skal det utarbeides en konsekvensutredning for planforslaget. Hensikten med konsekvensutredningen er å belyse og vurdere hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for de tema som er belyst i planprogrammet.

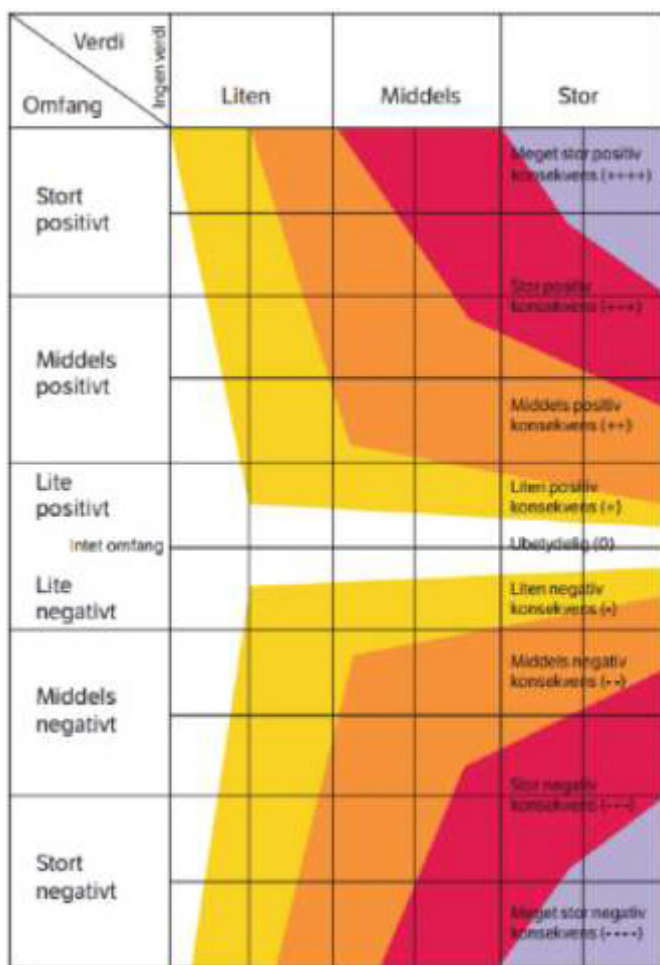
Konsekvensutredningen skal omfatte:

- Beskrivelse av planen (tiltaket)
- Konsekvensutredning

Beskrivelsen av planen skal omhandle dagens situasjon (null-alternativet), beskrivelse av hvordan området kan utvikle seg uten regulering, og en beskrivelse av utbyggingsalternativet (formål og tomteutnyttelse m.m.). Valgt utbyggingsalternativ skal begrunnes og det skal foreslås avbøtende tiltak for de ulike konsekvensene der det anses nødvendig.

De ikke-prissatte konsekvensene beskrives med fordeler og ulemper etter en felles norm i henhold til Statens vegvesens Håndbok V712. Prinsippene som legges til grunn, er en systematisk gjennomgang av verditilstand, tiltakets omfang og konsekvensenes betydning. Konsekvens for et tema fremkommer ved å sammenholde temaets verdi og omfang. Dette gjøres i en matrise/konsekvensvifte som vist i figur 5-1.

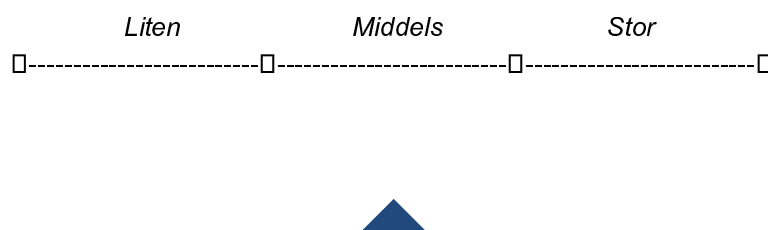
Konsekvens angis på en ni-delt skala fra meget positiv konsekvens (++++) til meget stor negativ konsekvens (- - - -). Prinsippene og kriteriene for disse er samkjørt, slik at for eksempel stor verdi innenfor ett fagtema er sammenlignbart med stor verdi innenfor et annet fagtema. Den samlede helhetlige vurderingen av alle temaene vil likevel måtte preges av at de enkelte temaene er ulike i sin karakter.



Figur 5-1: Konsekvensvifte etter statens vegvesen sin håndbok V712.

5.1.1 Verdi

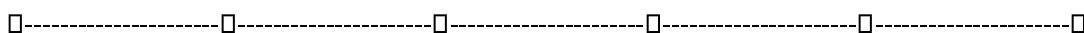
Det gjøres verdivurderinger av de avgrensede miljøene eller områdene som kan bli berørt av tiltaket, ut fra den funksjonen området har i dag. Verdien angis på en glidende tredelt skala: liten – middels – stor verdi, og markeres med en pil:



5.1.2 Omfang

Omfanget er en vurdering av hvilke konkrete endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene og områdene. Omfanget vurderes for de samme miljøene eller områdene som er verdivurdert. Omfanget vurderes i forhold til alternativ 0 på en fem-delt skala fra stort negativt til stort positivt omfang:

Stort neg.
Middels neg.
Lite / intet
Middels pos.
Stort pos.



5.1.3 Alternativ 0

Konsekvensene av et prosjekt måles ved å sammenligne forventet tilstand etter at prosjektet er gjennomført mot forventet tilstand uten gjennomføring av prosjektet. Foreslått utbygging («tiltaket») måles derfor i forhold til et «alternativ 0». Beskrivelsen av alternativ 0 tar i dette prosjektet utgangspunkt i dagens situasjon, og omfatter utviklingspotensialet i gjeldende kommuneplan.

5.1.4 Sammenstilling av konsekvens

Alle ikke-prissatte konsekvenser sammenstilles i en tabell. Rangeringen gjøres i samsvar med anbefalt fargebruk fra håndbok V712.

5.2 Utredningstemaer

5.2.1 Trafikale forhold

En utvikling av området vil gi økt trafikk i krysset Sagveien/Sigdalsveien. Det må også ses på konsekvensen om eventuell utvikling av området vil medføre økt transportbehov.

Utredes i KU	Adkomstforhold, endret trafikkmengde til og fra området, endret trafikkmonster.
	Myke trafikanter.
	Parkeringsdekning.
	Kollektivtrafikk (tilgjengelighet).

Datagrunnlag

Eksisterende datagrunnlag, alternativ 0 og 1, evt. innhenting av mer informasjon og trafikktegninger.

Premisser

Overordnet løsning for trafikksystem. Funksjonaliteten til dagens adkomstforhold skal utredes og eventuelt avbøtende tiltak. Estimert framtidig trafikk fremgår av en tenkt realistisk utvikling av området.

5.2.2 Arealbruk

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og friområde. Det skal ses på konsekvensene av å endre arealformål innenfor området ved å utvide mulighet for boligbebyggelse i randsoner og flate ned mot Kråkefjorden.

Utredes i KU	Det skal gjøres en beregning av utbyggingspotensiale for 0-alternativet og utbyggingsalternativet.
	Aktuelle formål må vurderes.
	Arealet skal vurderes opp mot konsekvenser for landskap mht. bygningsvolumer, utbyggingstetthet og bygningshøyder.
Avklares i plan	Fastsetting av formål og utnyttelse.
	Fordeling av aktuelle formål skal vurderes.

Datagrunnlag

Overordnede planer, mål og føringer som framkommer gjennom planbeskrivelser, bestemmelser og retningslinjer. Eksisterende kartgrunnlag.

Premisser

Framtidig utnyttelse og bruk av områder det kreves detaljregulering for skal fremgå av en tenkt realistisk utvikling av området.

5.2.3 Grunnforurensning

Planområdet har tidligere vært benyttet av E-verket. Det er derfor mulig at det finnes forurensninger i grunnen. Før videre utvikling av aktuelle områder må det gjennomføres grunnundersøkelser for å undersøke om det finnes forurensninger i grunnen. Arealer som krever videre detaljregulering kan gjennomføre grunnundersøkelser i forbindelse med dette.

Utredes i KU	Det skal gjennomføres grunnundersøkelser av områder det foreslås videre utvikling for.
---------------------	--

Datagrunnlag

Eksisterende datagrunnlag samt grunnundersøkelser for område som planlegges utviklet med tilhørende rapport.

Premisser

Det gjennomføres/kreves grunnundersøkelse i forbindelse med detaljregulering.

5.3 Øvrige tema i planarbeidet

Følgende temaer er ikke tatt med som egne plantema i konsekvensutredningen, men er tema som må belyses, og som vil være faglige føringer for planarbeidet.

5.3.1 Støy

Et næringsområde vil naturlig generere noe støy, samtidig som lover og forskrifter regulerer den enkelte handlingsfrihet i forhold til støy.

Utredes i KU	Vurdering av støy i planforslaget i forhold til dagens situasjon.
	Konsekvenser av støy på tilstøtende områder.
	Eventuelle støytiltak og bestemmelser for støy.

Datagrunnlag

Eksisterende datagrunnlag, eventuelt nye støymålinger av området.

Premisser

Det vil hovedsakelig bli vurdert forhold til trafikkstøy. Øvrig støy håndteres gjennom lover og forskrifter som regulerer handlingsfrihet i forhold til støy, dette innarbeides i planen. Ved vurdering av støy fra trafikk som følge av planforslaget skal trafikkanalyse i forbindelse med konsekvensutredningen legges til grunn. Estimert framtidig trafikk fremgår av en tenkt realistisk utvikling av området.

5.3.2 Overvann og flom

Endringer av terrenghøyder og byggehøyder innenfor området vil kunne endre avrenningsmønsteret fra planområdet og til tilstøtende vassdrag. Planforslaget ligger utsatt til for flom fra Kråkefjorden/Soneren i sør og eventuelle konsekvenser og avbøtende tiltak skal vurderes i ROS-analysen i planbeskrivelsen.

Avklares i KU	Endret avrenning og risiko for flom vil også bli vurdert i planbeskrivelsen.
	Risiko for flom og høyeste vannstand i Kråkefjorden vurderes i KU

Datagrunnlag

Eksisterende datagrunnlag, overordnede planer og mål.

Premisser

NVEs flomsoner av 2017 legges til grunn for vurdering av flomsikkerhet.

5.3.3 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved arealplanlegging.

Avklares i plan	I planen skal det avklares hvordan universell utforming ivaretas innenfor planområdet.
------------------------	--

Datagrunnlag

Overordnede planer og mål.

Premisser

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, der dette er terrengmessig mulig.

5.3.4 Naturmangfold

Utredes i KU	<p>Kartlegge og beskrive vegetasjon og grøntområder i planområdet og beskrive eventuelle sammenhenger med grønne områder utenfor planområdet</p> <p>Vurdering av konsekvenser for naturverdier i sjø innenfor planområdet</p> <p>Vurdering av tiltakets konsekvenser for naturtyper og biologisk mangfold</p>
---------------------	---

Datagrunnlag

Eksisterende datagrunnlag, overordnede planer og mål.

Premisser

Vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldsloven,
Det undersøkes i Miljøverndepartementets naturbase, Miljøstatus.no o.l.

5.3.5 Kulturminner

Utredes i KU	Det skal gjennomføres undersøkelser av områder det foreslås videre utvikling for.
---------------------	---

Datagrunnlag

Eksisterende datagrunnlag, overordnede planer og mål.

Premisser

Det undersøkes på nett hos Riksantikvaren/Askeladden, miljøstatus.no o.l. Bygdebøker m.m.

5.3.6 ROS-analyse

I henhold til pbl. § 4-3 skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal omfatte risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for realisering av tiltaket. Avbøtende tiltak skal beskrives. Risiko- og sårbarhetsanalysen vil inngå som en del av planbeskrivelsen og er således ikke skilt ut som eget utredningstema i

konsekvensutredningen. Forhold til flom og andre naturgitte faremomenter vil bli vurdert i ROS-analysen

Avklares i plan	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak, eventuelle hensynssoner
------------------------	--

Datagrunnlag

ROS-analysen vil baseres på planbeskrivelse med tilhørende konsekvensvurderinger og temarapporter, samt informasjon om planområdet som innhentes fra aktuelle databaser.

Premisser

ROS-analysen tar utgangspunkt i at området ikke tillates direkte utbygging. Områder det kreves detaljregulering for, krever en mer detaljert ROS-analyse i forbindelse med detaljregulering.

6 Forslag til planprogram

Tabellen nedenfor viser hvilke plantema som skal vurderes. Noen av temaene skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av planen, mens andre tema skal konsekvensutredes. Tabellen tar utgangspunkt i opplysningene gitt i kapittel 5.2 og 5.3. Konsekvensene skal så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap.

Tabell 6-1: Plantema som skal vurderes

Plantema	Utredes i KU	Avklares i plan
Trafikale forhold	X	
Arealbruk, landskapsvirkning	X	X
Grunnforurensning	X	
Støy	X	
Overvann og flom	X	X
Universell utforming		X
Naturmangfold	X	
Kulturminner	X	
ROS-analyse		X