

PLANPROGRAM PRESTFOSS SENTRUM NORD – datert 27.04.18

1. Områdeplan Prestfoss sentrum Nord

Formål

Sigdal kommune ønsker å sette i gang et planarbeid for deler av Prestfoss sentrum, Prestfoss Nord. Dette ble vedtatt i møte 22.03.18, arkivsak 18/554. Områdene omfattes av en eldre reguleringsplan fra 1986/87. Intensjon med planarbeidet er å få vedtatt en plan som er avstemt med dagens arealbruk og fremtidige ønsker for utvikling.

Tidligere planarbeid i Prestfoss sentrum

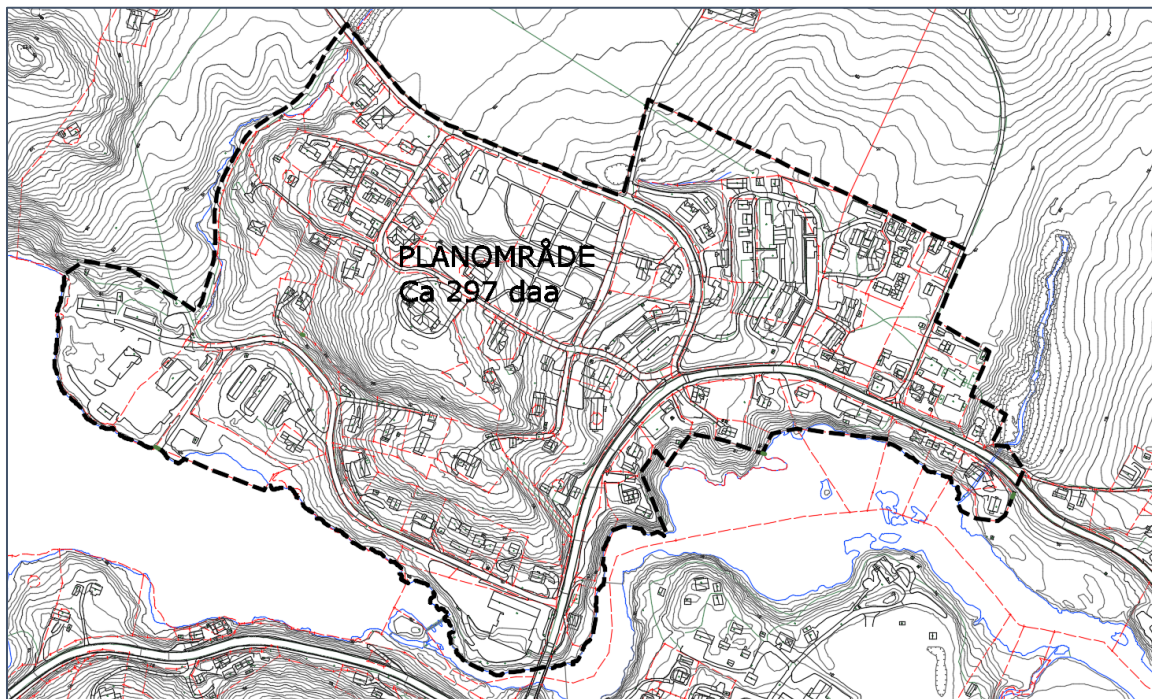
I 2007 ble kommunedelplan for Prestfoss startet, hvor man da så på sentrumsareal på begge sider av Kråkefjorden/Bråtahølen (Prestfoss sentrum nord og Prestfoss sentrum sør). Planprogrammet ble vedtatt 28.02.08, men prosessen førte ikke frem til politisk behandling.

I 2013 ble områdeplan for Prestfoss startet og planprogrammet lagt ut til høring 12.09.13 - 12.11.13. Planen stoppet opp pga uforholdsmessige store kostnader knyttet til kulturminneregistreringer. Planen omfattet bl.a. stor LNF-områder ved Ramstad.

Planavgrensning

Det aktuelle planområdet vises i figur 1.1. Planavgrensningen er i stor grad sammenfallende med gjeldende reguleringsplan som vises i figur 2.1, men utelater i all hovedsak områder øst for Hauganbekken hvor det ikke er avsatt nye utbyggingsformål i gjeldene kommuneplan.

Kommunen ønsker å bruke høringsinnspill knyttet til offentlig ettersyn av planprogrammet for å vurderer avgrensning nærmere. Dersom det ikke er aktuelt med nye utbyggingsformål eller endret arealbruk innenfor deler av det angitte planområdet, vil man kunne ta områder ut ved varsel om oppstart av planarbeidet.



Figur 1-1 Område som varsles i planprogrammet

Planprogram

Områdereguleringsplaner som legger rammer for utbyggingsformål skal konsekvensutredes, og det skal utarbeides et planprogram for arbeidet i henhold til forskrift om konsekvensutredning § 6.a.

Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktig i forhold til miljø og samfunn og som vil bli utredet og belyst i planforslaget. Forslag til planprogram skal på offentlig høring i 6 uker. Det endelige planprogrammet fastsettes av ansvarlig myndighet, som er Sigdal kommune. Fastsatt planprogram kan ikke påklages.

Til planprogrammet vil det følge et vedlegg som redegjør for innkomne merknader fra regionale myndigheter og andre berørte parter, og hvordan disse er vurdert i forhold til endringer av det opprinnelige forslaget til planprogram. De som har avgitt høringsuttalelser skal gjøres kjent med det fastsatte programmet.

Planprogrammet skal legges til grunn for det videre planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning.

2. Overordna føringer

Kommunal planstatus

Områdene omfattes av reguleringsplan for Prestfoss Nord, planID 1986002. Plankartet er datert 16.12.86 og reviderte bestemmelser vedtatt 5. februar 1987. Dette er en eldre regulering hvor det ikke legges opp til noen styring for fortetting. Planen oppfattes heller å bekrefte status ved regulerings-tidspunktet enn å vise vei til videre utvikling av sentrum.

Arealformålene i gjeldende kommuneplan for Sigdal 2015-2030, er i stor grad sammenfallende med den eldre reguleringsplanen. Den *største* forskjellen gjelder:

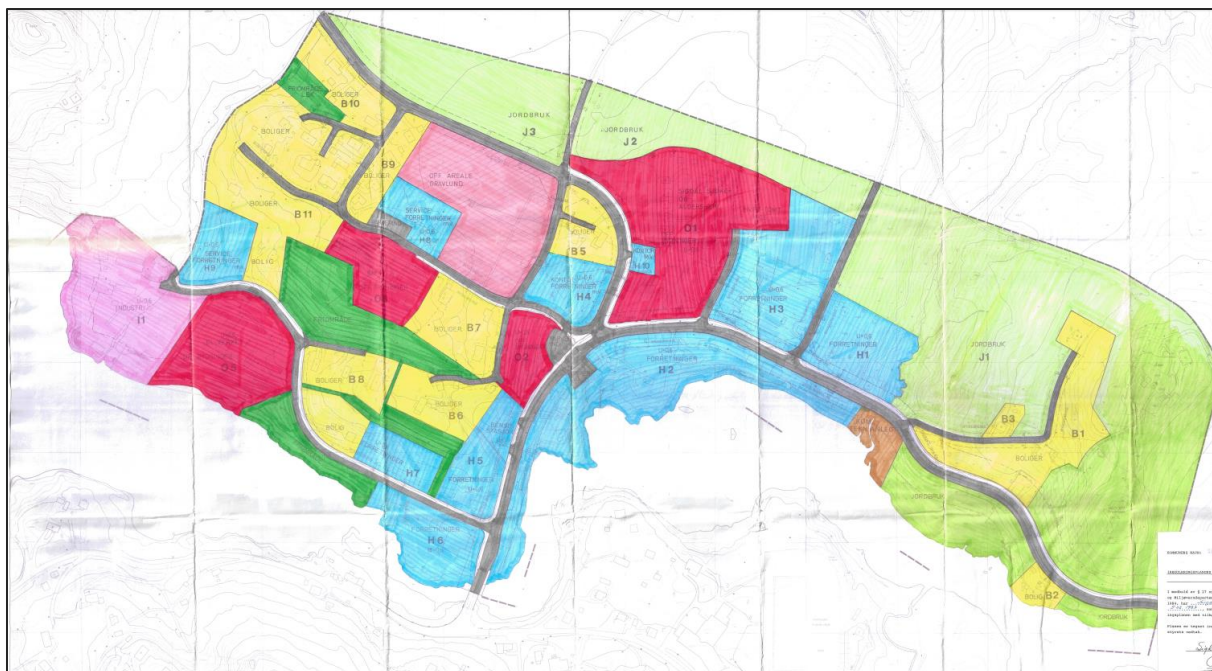
- a) Områdene øst for Sigdalsheimen som er regulert til forretning, men avsatt til boligformål i kommuneplanen.
- b) Område langs Bråtahølen som er regulert til forretning, men avsatt til friområde og noe næring/tjenesteyting.

Bestemmelser og retningslinjer i foreslått kommuneplan gjelder for hele planområdet og foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, men unntak av visse planer, deriblant Prestfoss Nord.

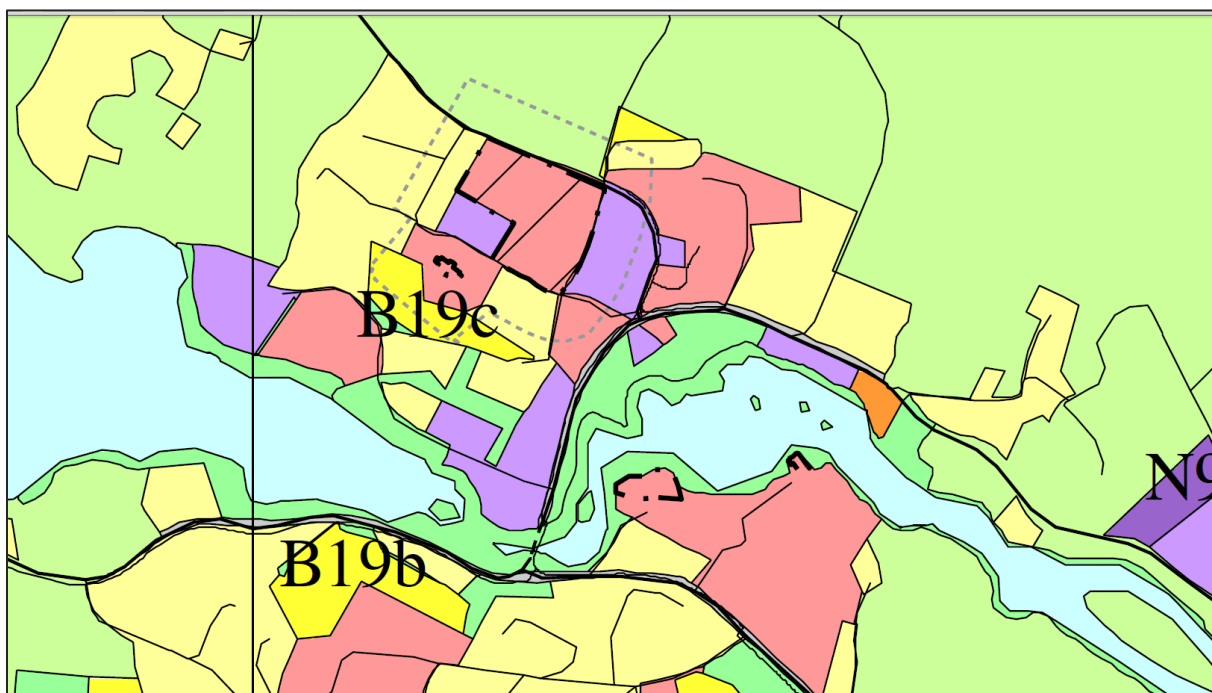
I praksis betyr dette at byggesøknader og dispensasjoner skal behandles etter gammel reguleringsplan, mens nye reguleringsplaner skal følge opp arealformålene avsatt i kommuneplanen.

Øvrige planer

- Trafikksikkerhetsplan
- Klima og energiplan
- Friluftskartlegging



Figur 2-1 Utsnitt av reguleringsplan Prestfoss Nord.



Figur 2-2 Utsnitt av forslag til kommuneplan for Sigdal 2015-2030.

Regionale føringer

Regionale planer som er verdt å ha kjennskap til og som setter rammer for planarbeidet:

- Regional plan for vannregionen Vestre Viken 2016-2021
- Fylkesdelplaner for handel, service og senterstruktur i Buskerud
- Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksveinettet i Buskerud

Statlige føringer

Det er en rekke statlige premisser for planarbeid gjennom lovverk, forskrifter og rundskriv som arbeidet med planen vil forholde seg til. Her kan nevnes:

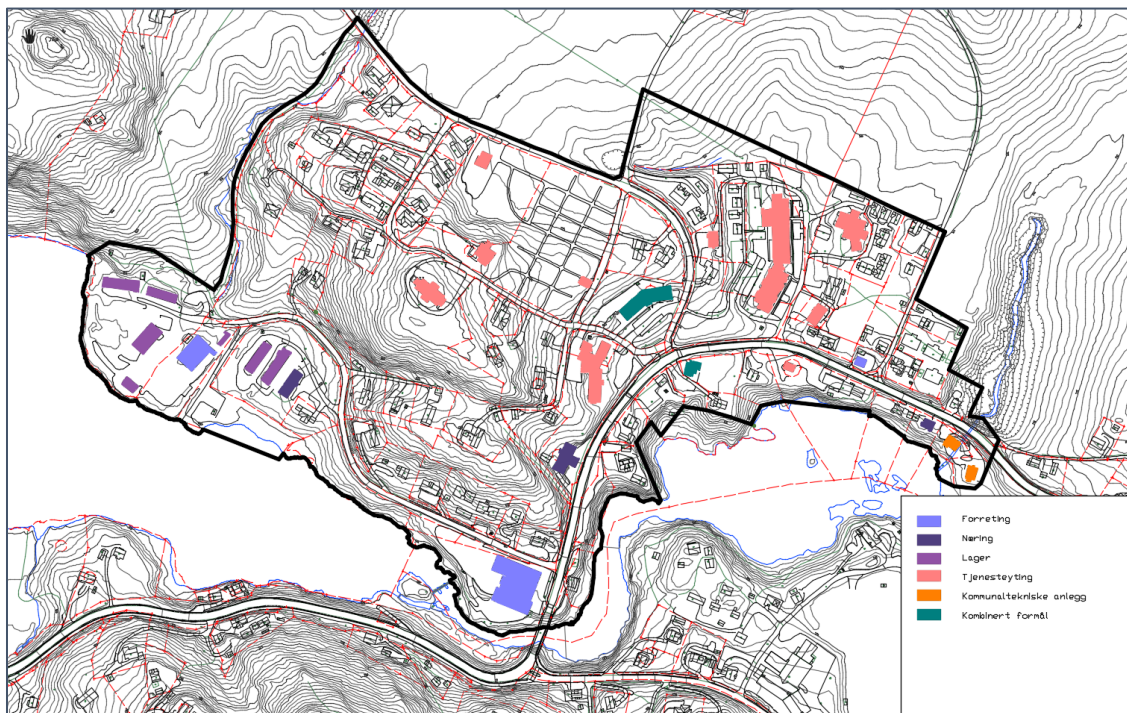
- Rikspolitiker retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energitilpasning i kommunene
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Retningslinjer for T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen

3. Eksisterende situasjon

Kjennetegn

Prestfoss oppfattes i dag som sentrum i Sigdal, med bl.a. kommunehus, barne- og ungdomsskole, sykehjem og aktivitetssenter, omsorgsboliger og bofellesskap, museum, kirke, bensinstasjon og butikker. Innenfor planens grense finner man boligområde øst for Sigdalsheimen og ved Holmen, samt at det nylig er igangsatt planarbeid for boliger ved Næringshagen. Prestfoss har et fysisk konsentrert sentrum med gangavstand mellom de fleste tjenestene, men potensial for høyere arealutnyttelse.

Næringsvirksomhet og tjenestetilbud



Figur 3-1 Oversikt over næringsvirksomhet og tjenestetilbud innenfor planområdet

Prestfoss Nord har flere offentlig tjenestetilbud med kommuneadministrasjon, helsetjenester, omsorg/eldreomsorg og kirke. Handel er lagt til Sigdalscenteret med unntak av Solbua og byggevareforretning. Øvrig tilbud er mangelfullt. I punktlisten under er tilbudene oppgitt detaljert.

- Sigdalscenteret med Spar Prestfoss, Bruenden kafe, Tines Gårdsbutikk, Skue Sparebank, Helenes Hud og Fotpleie, Marits Frisørsalong, Treningssenter
- XL bygg
- Buskerud Næringshage
- Herredshus med kommuneadministrasjon, NAV, Sigdal lensmannskontor
- Legesenter
- Helsestasjon og regnskapskontor
- Tannlege
- Sigdalsheimen
- Sigdal Fysikalske institutt
- Solbua
- Gatekjøkken
- Holmen Kirke og Borgerstua kirkekontor/forsamlingslokale

Møteplasser og grønnstruktur

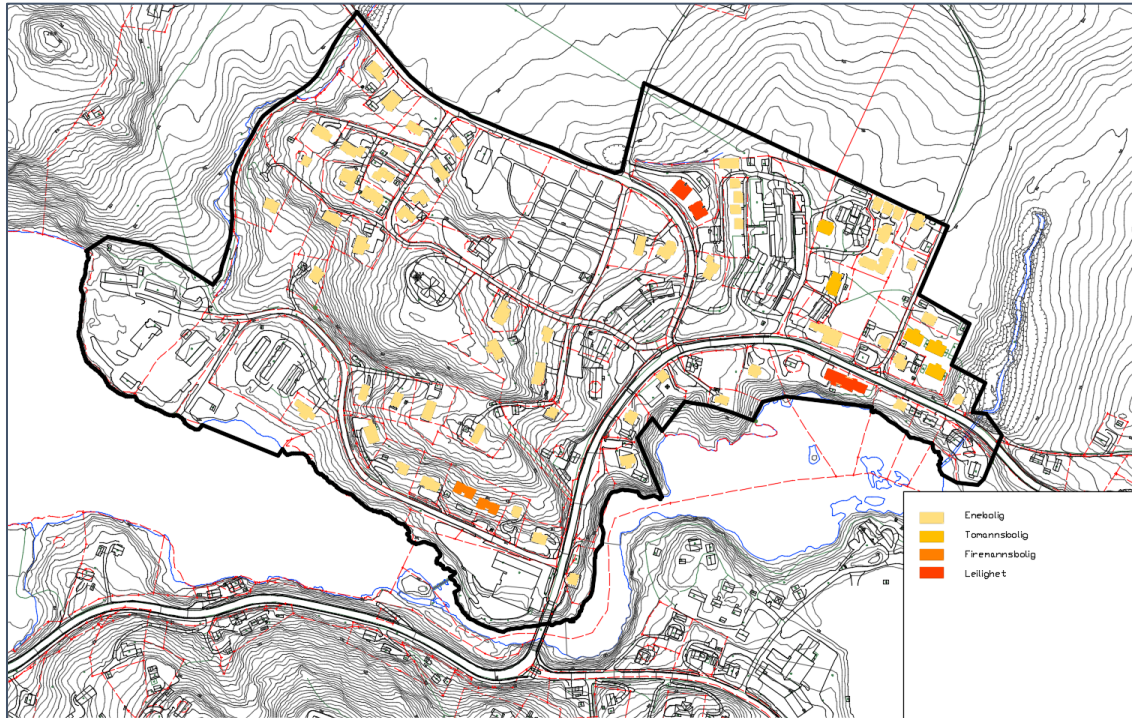
Prestfoss sentrum Nord har få allment tilgjengelig møteplasser. Størst aktivitet er det rundt Sigdalscenteret hvor hyttefolk og lokale handler, og hvor ungdom møtes i storefri eller henger på ettermiddagen. Ved senteret møtes også mange på Bruenden cafe. Cafeen har flest lokale kunder og mindre tiltrekningskraft på turister og hyttefolk. Helstasjon er møtested for småbarnsforeldre med sine barn, og Sigdalsheimen med sansehage er primært møtested for pasienter og pårørende. Det er i den senere tid opparbeidet båtbygg ved Kråkefjorden. Plassen ligger i parkmessige omgivelser, men er lite tilgjengelig for allmenheten da en må være medlem av båtforeningen for å få ha båten sin der.



Figur 3-2 Grønnstruktur og møteplasser

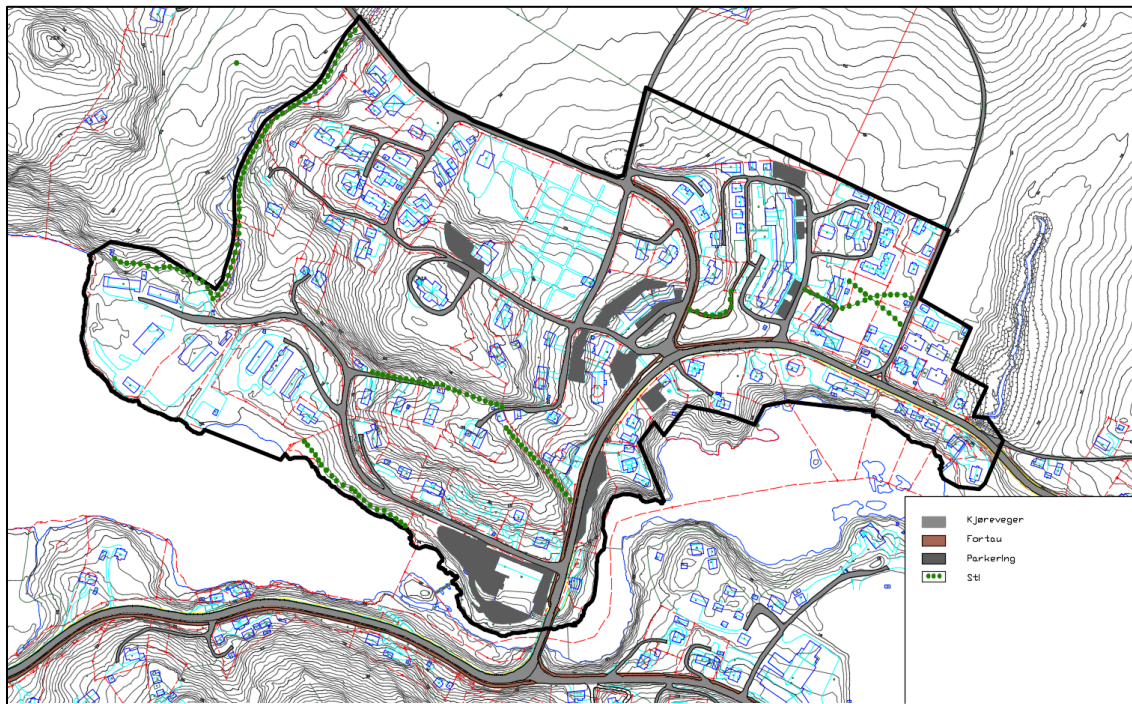
Boligsituasjon

Prestfoss sentrum Nord er i stor grad preget av småhusbebyggelse. I Sagveien er det nylig etablert 2 firemannsboliger mens det er et par leiligheter tilknyttet Sigdalsheimen og et leilighetsbygg ved inngangen til Prestfoss østfra. Anslagsvis finnes det 95 boenheter innenfor plangrensa, da er ikke evt hybler medberegnet.



Figur 3-3 Oversikt over boligsituasjon innenfor planområdet

Veier og parkeringsplasser



Figur 3-4 Oversikt over infrastruktur innenfor planområdet

Veger og parkeringsplasser

Fv. 287 går gjennom sentrum. I helger og feriedager kan det være store trafikkmengder på veinettet. De fleste kryss og adkomster er oversiktlig, mens krysset Ramstaveien/Borgestueveien/ fv. 287 er noe utflytende og bør ses nærmere på i en planprosess. Videre bør kapasitet i krysset Sagveien/fv. 287 vurderes når fremtidig arealbruk skal avgjøres. Dette krysset er særlig belastet når det er stor trafikk på hovedveien samtidig med stor besøkstrafikk til/fra Sigdalscenteret.

Det er i den senere tid opparbeidet mange parkeringsplasser ved Sigdalscenteret som gir en god dekning her. Imidlertid er det begrenset parkeringskapasitet ved flere av de offentlige byggene/institusjonene er det. Dette gjelder spesielt ved Sigdalsheimen og ved kommunehuset.

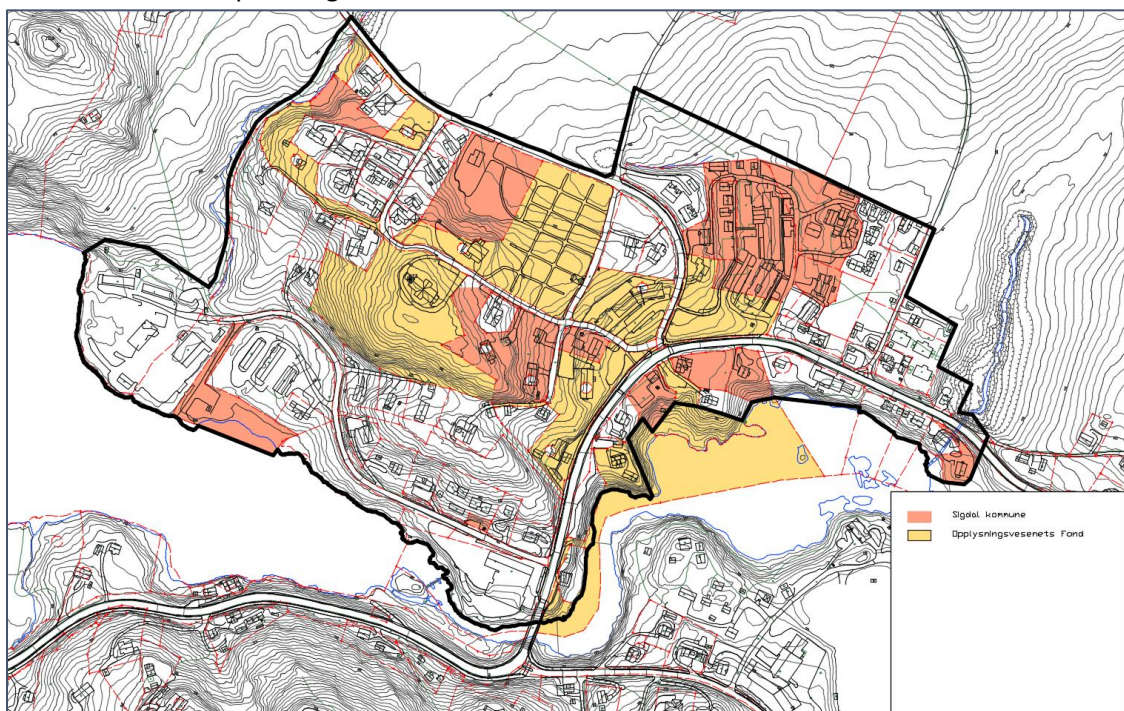
Gang/sykkelveier og turstier

Det er etablert gang- og sykkelvei langs fv. 287, men mangler fra Holmenjordet (Sigdalsheimen og videre østover. Tilsvarende er det etablert gang- og sykkelvei langs fv. 133, men mangler fra Holmengata og videre nordover. Gs-etablering i fortsettelsen langs disse hovedveiene vil være et trafikksikkerhetsmessig fortinn i forhold til avsatte utbyggingsformål i randsonen til sentrum og forbindelsen til disse og sentrumsfunksjoner samt skole. Det er ikke lagt til rette for myke trafikanter langs de kommunale veiene innenfor planområdet; Sagveien er en viktig industri-/handel- og boliggate med forventet trafikkvekst i årene som kommer som følge av boligplaner. Borgestubakken betjener primært offentlige tjenester og Holmen Kirke, men har vesentlig mindre trafikk enn Sagveien.

Arealene langs Bråtahølen er ikke tilrettelagt for tur og rekreasjon. Her er det bratt og utfordrende terreng med viktig natur registret i strandsonen. Langs Kråkefjorden mangler det avklaringer rundt bruksrett for en opparbeidet turvei fra Sigdalscenteret og vestover.

Eiendomsforhold

Store deler av Prestfoss sentrum er eid av kommunen selv eller av Opplysningsvesenets Fond. Resterende eies av private grunneiere.



Figur 3-5 Oversikt over eieforhold innenfor planområdet.

4. Målsetning for utvikling av Prestfoss sentrum

Intensjon med planarbeidet er å få en plan som er avstemt med dagens arealbruk og fremtidige ønsker for utvikling. Med relativt lite utbyggingspress og få konkrete planer for utvikling i sentrum, vil det være hensiktsmessig med en robust plan uten for mange føringer. Men som i tilstrekkelig grad ivaretar viktige prinsipper og legger til rette for vekst og utvikling i tråd med de ønsker som en planprosess vil kunne avdekke.

5. Hovedtema i planarbeidet

Under er det ført opp punktvis hva en ny plan bør avklare og hvorfor;

Arealformål og avgrensning av ulike områdene innenfor plangrensen

- Mange av områdene i gjeldene reguleringsplan er utbygd (på dispensasjon) til annet arealformål enn hva som er regulert. For eksempel område H7. Evt videre utbygging og fortetting i disse områdene må skje på disp. og skaper lite forutsigbarhet - både for «allmennheten» med også for saksbehandlere.
- Arealformål som ble vedtatt så sent som i 1987, er ikke nødvendigvis i samsvar med ønsket utvikling av Prestfoss sentrum. En hensiktsmessig gjennomgang av de ulike formålene bør være en del av planoppgaven.
- Avgrensning av de ulike områdene samsvarer ikke med fremtidige arealbehov, for eksempel arealene rundt kommunehuset O2. Det bør gjøres en vurdering av fremtidig arealbehov, spesielt for områder som er under utvikling.

Reguleringsbestemmelser

- Reguleringsbestemmelsene fra 1987 er lite detaljerte, lite tilpasset dagen behov/utvikling og angir byggehøyder og utnyttelse etter gamle måleregler. Dette er vanskelig å forholde seg til ved plan- og byggesaksbehandling. En generell gjennomgang av bestemmelser tilpasset dagens behov/ønsket utvikling vil være hensiktsmessig.

Veg- og gangsystemer

- Kjøreveier slik de er angitt på reguleringsplankartet er bygget i samsvar med planen. Det mangler gang- og sykkelvei/fortau langs Sagveien, langs Ramstadveien, langs Sigdalsveien og østover og opp Borgestubakken. Med tanker om ønsket utvikling/utbygging, hensyn til myke trafikalere generelt og skolebarn spesielt, bør det fokuseres på tilrettelegging av gode gangsystemer mellom boligområder, til skole og til viktige tjenestetilbud. Dette sammen med hensiktsmessig parkeringsarealer.
- Prestfoss sentrum ligger tett inntil Kråkejorden og Simoa, og er omkranset av større jord- og skogarealer. Det å opprettholde gode forbindelseslinjer mellom, og evt langs disse (potensielle) rekreasjonsområdene, bør være et prioritert hensyn når planen revideres. Det er et politisk ønske å få til en sammenhengende, regulert stiforbindelse fra Sigdalscenteret og vestover mot Lindlykkeodden. Denne vil være attraktiv som tursti og et supplement til dagens gangmuligheter i Sagveien. I midlertid vil stien kunne bli utsatt for flom og tidvis ligge under vann. Som skolevei for evt nye boligområder langs Sagveien og vestover, bør derimot gangveiløsning langs Sagveien vurderes. Dette er et bedre alternativ enn langs fjorden som kan være risikofyllt med tanke på drukningsfare, og tatt i betraktning at turveien i dag ender i en parkeringsplass med tidvis mye trafikk. En godt tilrettelagt gs-vei vil heve kvaliteten på bolig- og forretningsområdene.

- En ny plan bør vurdere prioriterte veisystemer, evt rekkefølgekrav til disse. Selv om samtlige kjøreveier i reguleringsplanen allerede bygget bør disse oppdateres slik at kart og terreng stemmer. Gamle reguleringsplaner er ofte upresise (analog) og utbyggingen ikke nødvendigvis slik plankartet gir inntrykk av.

6. Planprosess og fremdrift

Planprogrammet legges ut på høring og til offentlig ettersyn i løpet av mai 2018. Planprogrammet skal fastsettes av kommunestyret i Sigdal kommune etter en høringsperiode på minimum 6 uker.

Det varsles oppstart av planarbeidet umiddelbart etter fastsetting av planprogrammet hvor evt ny plangrense settes. Varsel om oppstart av planarbeidet sendes til lokale lag og foreninger, direkte berørte grunneiere og statlige og regionale instanser i tillegg til å bli annonsert i lokalavisen og på kommunens hjemmesider.

Underveis i planarbeidet vil det bli invitert til åpne møter og møter med særlig berørte parter og grunneiere hvis eiendom kan bli direkte berørt.

Forventet tidspunkt for endelig behandling er mai juni 2019.

Oppgaver/ tidsramme	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun
Høring av planprogram (6 uker)	■	■												
Oppsummering av innspill		■												
Åpent informasjonsmøte Intensjon - avklare grense		◆												
Varsel om oppstart til private (4 uker)				■										
Utarbeide nødvendig illustrasjoner				■	■									
Konsekvensutredninger				■	■	■								
Utarbeide planforslag				■	■	■	■	■	■					
Møte med grunneiere mfl. (aktuelt tidligere)									◆					
Uteligging til offentlig ettersyn (6 uker)										■	■			
Åpent informasjonsmøte										◆				
Oppsummering av innspill												■		
Kommunestyrevedtak/evt ny høring														▲

Figur 6-1 Følgende fremdriftsplan er skissert for det videre planarbeidet En må ta forbehold om at uforutsette ting kan skje i prosessen og at rekkefølge og fremdrift kan endres underveis.

7. Konsekvensutredning

Alle arealendringer i forhold til eksisterende kommuneplan skal etter plan- og bygningsloven konsekvensutredes. I praksis vil dette arbeidet omfatte konsekvensutredning som grunnlag for vurdering av hvorvidt innspill skal innarbeides i planen eller ikke. Dette grunnlaget aggregeres videre til en samlet konsekvensutredning til planbeskrivelsen som følger planen når den blir lagt ut til høring

og offentlig ettersyn. Det skal gjøres en samlet vurdering av planforslaget i forhold til målene i kommuneplanens samfunnsdel og andre relevante målsettinger som planarbeidet definerer.

Konsekvensutredningen skal vurdere arealendringene i forhold til eventuelle vesentlige konflikter med nasjonale eller regionale føringer, samt konsekvensene en utbygging/endring vil innebære for kommunen.

Det er virkningene av planen som helhet som skal inngå ved vurdering av konsekvenser. Utredningen vil så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne, og innhenting av ny kunnskap begrenses til spørsmål og temaer som er relevante i forhold til behandling av planen, og som et grunnlag for å vurdere eventuelle avbøtende tiltak. Temaene som vil bli utredet er beskrevet under. Noen tema vil kreve egne rapporter, mens andre vil kun omtales i planbeskrivelsen.

TEMA	Kunnskapsgrunnlag	Egen rapport/analyse	Omtales i planbeskrivelsen
Naturmiljø	Tiltak som vil kreve utfylling i strandsonen utredes. For øvrig er det ikke registre arter eller naturtyper på land i naturbase/artskart som tilsier at området bør utredes med tanke på naturmiljø. De fleste landområder er i dag preget av utbygging.		X
Kulturminner	Buskerud fylkeskommune har bekreftet at de vil kreve kulturminneundersøkelser i dette området.	X	
Flom	Utbygging langs Kråkefjorden/Bråtahølen vil kreve dokumentasjon i forhold til flomvannstand. Her vil det trolig komme dokumentasjon i forhold til annet planarbeid, som kan brukes i dette planarbeidet. Enten som underlag for videre utredning eller som overførbart kunnskap.		X
Støy	For områder som omfatter støyømfintlig utbyggingsformål, er det pålagt å dokumentere støyforhold. Det vil bli aktuelt å utrede vegtrafikkstøy langs hovedveger særskilt og kommunale veger spesielt.	X	
Trafikksikkerhet	Planforslaget vil vurdere om trafikksikkerhet blir ivaretatt i planen.	X	

8. ROS-analyse

Det vil bli laget en risiko- og sårbarhetsanalyse av planen jf kravene i plan- og bygningsloven. Her vil det bli gjort en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser.

Farekategoriene vil bli delt inn i naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer.

Konsekvensene vurderes i forhold til liv/helse, materielle verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner.