



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/554

### REGULERINGSPLAN FOR PRESTFOSS SENTRUM

---

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum

Arkiv: GNR 36/1

---

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

15/18 Formannskapet

06.03.2018

19/18 Kommunestyret

22.03.2018

#### **Innstilling:**

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

**Det settes i gang arbeid med ny reguleringsplan for Prestfoss sentrum nord. Plangrensa kan endres/reduseres underveis i planprosessen dersom det er behov for det. Prosjektet dekkes fra disposisjonsfondet med en øvre kostnadsgrense på 500.000 kr.**

#### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 06.03.2018 sak 15/18**

#### **Behandling:**

Formannskapet fikk en redgjørelse for de ulike områdene i Prestfoss sentrum nord. Gruppelederene utarbeidet felles forslag, og markerte områdene de ønsket med i reguleringsplanen på utdelt kart. Kartet registreres i saken.

Formannskapet fremmet følgende fellesforslag:

Det igangsettes reguleringsplan som vist på vedlagte kart.

- Prestfoss nord grense «El-verk» til og med Prestfoss renseanlegg.
- B-19b v/Kringstad skole.Samt B-19d og B-19e, samt B-8c og B-8d v/Sigdal ungdomsskole.

Prosjektet dekkes fra disposisjonfondet, med en øvre kostnadsgrense på kr. 500.000,-.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

#### **Formannskapets forslag vedtak:**

**Det igangsettes reguleringsplan som vist på vedlagte kart.**

- Prestfoss nord grense «E-verk» til og med Prestfoss renseanlegg.
- B-19b v/Kringstad skole.Samt B-19d og B-19e, samt B-8c og B-8d v/Sigdal ungdomsskole.

**Prosjektet dekkes fra disposisjonfondet, med en øvre kostnadsgrense på kr. 500.000,-.**

## **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.03.2018 sak 19/18**

### **Behandling:**

Formannskapetets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Kommunestyrets vedtak:**

**Det igangsettes reguleringsplan som vist på vedlagte kart.**

- Prestfoss nord.
- B-19b v/Kringstad skole.Samt B-19d og B-19e, samt B-8c og B-8d v/Sigdal ungdomsskole.

**Prosjektet dekkes fra disposisjonsfondet, med en øvre kostnadsgrense på kr. 500.000,-.v**

### **Utredning:**

**Saken avgjøres av Formannskapet**

**Vedlegg**      Oversikt plantyper  
Foreløpig planomriss for området  
Kart jfr. vedtak i Formannskapet 06.03.2018

## **Saksutredning**

### **Konklusjon**

**Det er ønske om å sette i gang et planarbeid for deler av Prestfoss sentrum nord. Intensjonen med planarbeidet er å få en plan som er avstemt med dagens bruk og fremtidige ønsker for utvikling. Det foreslås å sette i gang med en områderegulering.**

### **Bakgrunn og vurderinger**

#### **Hensikt:**

Det er et ønske om å sette i gang et planarbeid for deler av Prestfoss sentrum, Prestfoss Nord. Områdene omfattes av en eldre reguleringsplan fra 1986/87. Intensjon med planarbeidet er å få en plan som er avstemt med dagens arealbruk og fremtidige ønsker for utvikling.

#### **Planstatus:**

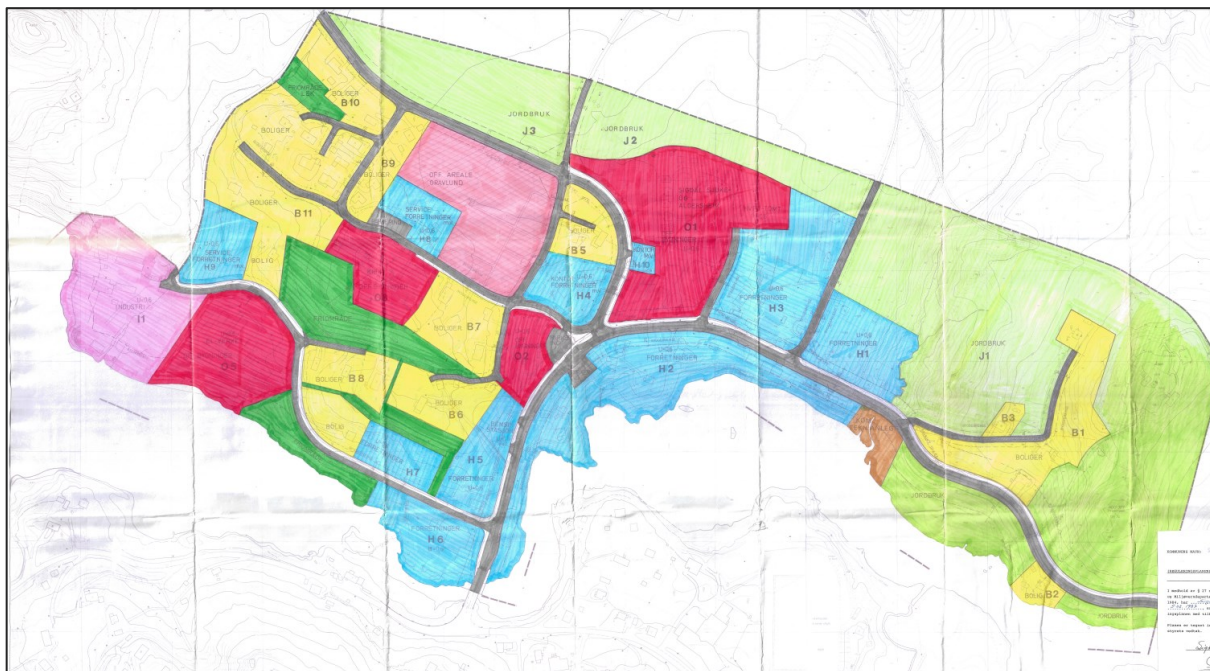
Områdene omfattes av reguleringsplan for Prestfoss Nord, planID 1986002. Plankart datert 16.12.86 og reviderte bestemmelser vedtatt 5. februar 1987.

Arealformålene i forslag til kommuneplan for Sigdal 2015-20130, er i stor grad sammenfallende med den eldre reguleringsplanen. Den *største* forskjellen gjelder:

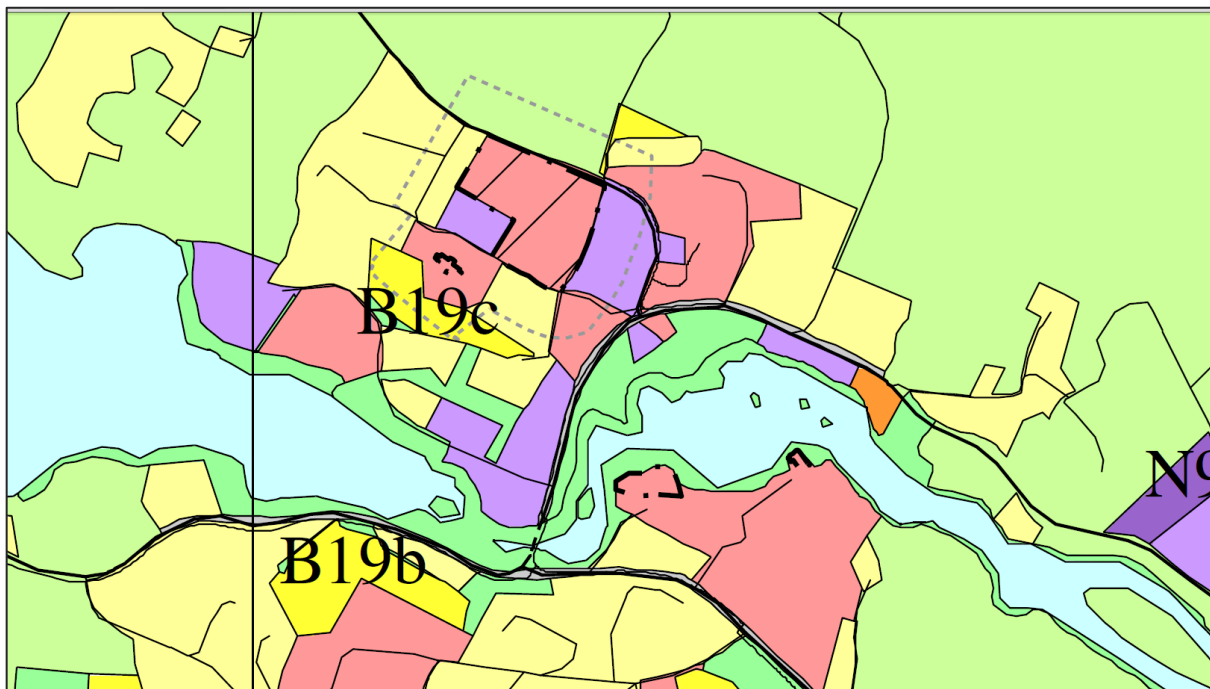
- a) Områdene øst for Sigdalsheimen som er regulert til forretning, men avsatt til boligformål.
- b) Område langs Bråtahølen som er regulert til forretning, men avsatt til friområde og noe næring/tjenesteyting.

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.



*Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Prestfoss Nord.*



*Utsnitt av forslag til kommuneplan for Sigdal 2015-2030. B19c er ikke lenger aktuelt som boligområde.*

## HVA BØR EN NY PLAN 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 hvor det er bygget nye 4-mannsboliger. 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 i 1987, er nødvendigvis ikke 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 Kråkefjorden 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 risikofylt med tanke på drukningsfare, og tatt i betraktning at turveien i dag ender i en parkeringsplass med tidvis mye trafikk. En godt tilrettelagt gang/sykkel- 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 er 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.

### Detaljeringsgrad

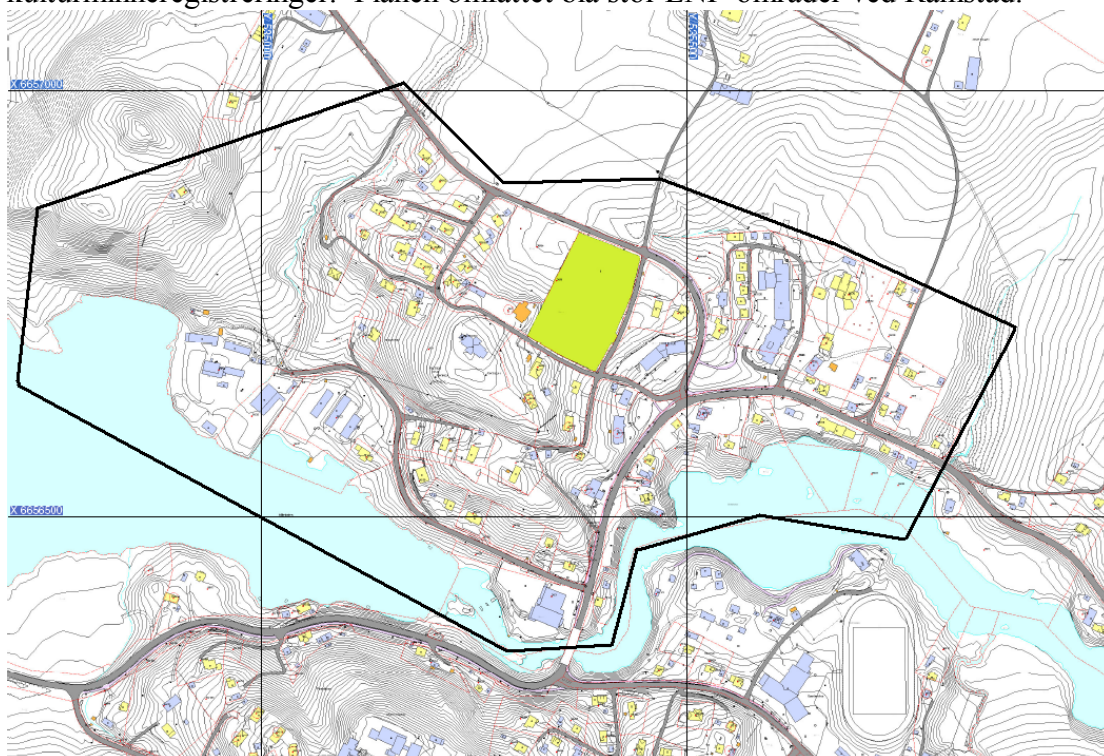
Et prinsipielt spørsmål vil være detaljeringsgrad; en planprosess vil gi rom for diskusjon rundt hva som kan og bør kunne bygges direkte med hjemmel i vedtatt (ny) plan, og hva som vil kreve videre plankrav. Hva er det viktig å få hånd om nå, og kan tas stilling til senere?

## VALG AV PLANTYPE:

### Historikk:

I 2007 ble kommunedelplan for Prestfoss startet, og man så da på sentrumsareal på begge sider av Kråkefjorden/Bråtahølen (Prestfoss sentrum nord og Prestfoss sentrum sør). Planprogrammet ble vedtatt 28.02.08. 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 bla stor LNF-områder ved Ramstad.



*Varslet planområde for områdeplan Prestfoss sentrum i 2013.*

### Vurderinger og tilhærming:

Sigdal kommune ønsker å starte en reguleringsplanprosess for deler av Prestfoss sentrum uten at plangrensen er tydelig definert. Fra tidligere er det jobbet både med kommunedelplan og områdedelplan, hvor sistnevnte viset seg kostnadskrevende mht kulturminneundersøkelser.

Før kommunen går i gang med videre planarbeid bør man drøfte plantype på ny, og hva en ønsker å oppnå med planen. Kommunen har allerede en del grunnlag fra tidligere planarbeid som kan legges til grunn i kommende prosess.

Kommunen har prinsipielt 2 plantyper å velge mellom. Nedfor er hovedtrekkene fra de ulike plantypene samlet;

En kommunedelplan har rettslig sett samme status som en kommuneplan, men gjelder følgelig bare for en begrenset del av kommunen, eller for et avgrenset tema. Kommunedelplan er egnet til å angi hovedtrekkene for arealdisponeringen i et større område, og vil normalt ikke være så

detaljert som en reguleringsplan. Den vil for eksempel kunne avklare trase for veg, men ikke angi detaljert utforming av veien. Kommunedelplaner gir tilstrekkelig grunnlag for behandling av byggesøknad dersom dette fremkommer klart i planen.

Hovedformålene som kan benyttes i en kommunedelplan og en områderegulering er like, mens det er færre underformål i en kommunedelplan. I en områderegulering kan hovedformål kombineres, mens de ikke kan det i kommunedelplaner.

Det er vesentlige forskjeller mellom kommuneplan og reguleringsplan i forhold til hva plantypene gir kommune og berørte grunneiere av rettigheter og forpliktelser. I en reguleringsplanprosess skal hver enkelt part innenfor planområdet normalt ha underretting om igangsettelse av planarbeidet, og de skal underrettes om planvedtaket når dette er fattet. For kommuneplaner kreves det bare kunngjøring om planarbeid i avisen og elektronisk. Det er ingen krav om underretting av planvedtak til hver enkelt som blir berørt av planen. Når en reguleringsplan vedtas er det enkeltvedtak, og planen kan dermed også påklages av alle parter i planområdet. For kommune(del)planer fastsetter loven at det ikke er klagerett (ikke enkeltvedtak).

En reguleringsplan gir grunnlag for å foreta ekspropriasjon, men det gjør ikke en kommuneplan.

Det er også forskjell på kommuneplaner og reguleringsplaner hva gjelder reglene for innløsning. Om en eiendom i en reguleringsplan avsettes til for eksempel offentlig trafikkformål, vil grunneier kunne kreve innløsning av eiendommen straks. Om det samme vedtas i form av kommune(del)plan, vil grunneier kunne kreve innløsning først etter 4 år.

Undersøkelsesplikten i forhold til automatisk fredede kulturminner gjelder for reguleringsplaner, men ikke for kommune(del)planer.

Dersom detaljeringsgraden er høy, og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller ander berørte, bør man som hovedregel velge reguleringsplan fremfor kommuneplan. Dersom planen skal være mer overordnet og først og fremst avgjøre overordnede arealavklaringer kan kommunedelplan være mer hensiktsmessig. Valg av plantype bør gjøres utfra helhetlig vurdering av formålet med planen, ønsket detaljeringsgrad og hva planen skal avklare i forhold til videre regulering og/ eller tiltak. Kunnskapsgrunnlaget kan også være avgjørende for valg av plantype, fordi detaljeringsgraden i en plan bør basere seg på hvilken kunnskap man har til å ta henholdsvis overordnede eller detaljerte spørsmål.

#### **Verdt å vurdere ved valg av plantype:**

- Skal planen først og fremst gi overordnede arealavklaringer, eller skal den vise detaljerte løsninger for arealbruk?
- Skal planen først og fremst få frem sammenhengen i arealbruk eller skal den avklare enkelttiltak?
- Skal planen stille krav til videre regulering av tiltak, eller skal planen avklare tilstrekkelig til at det kan søkes om byggetillatelse direkte med grunnlag i planen? Har man i så fall tilstrekkelig kunnskap til å gjøre detaljerte avklaringer nå?
- Hvor stort er planområdet? Dersom planområdet skal dekke store, sammenhengende areal er det viktig å huske at en reguleringsplan krever varsling til hver enkelt grunneier innenfor planområdet, og arkeologiske registreringer av all grunn som ikke tidligere er registeret.



Nedfor er 4 alternative plangrep.

A. Kommunedelplan med plankrav:

Planen utarbeides som en kommunedelplan og gir samlet, overordna vurdering og avklaring av arealbruken i Prestfoss. For å få nødvendige detaljerte avklaringer stiles det krav om etterfølgende regulering av aktuelle utbyggingsområder.

Fordelen med en slik tilnærming er at planen vil gi en helhetlig avklaring av arealbruken i Prestfoss, og den vil være mindre ressurskrevende enn en reguleringsplan på grunn av lavere detaljeringsgrad.

Ulempen er at planen i seg selv vil gi lite detaljerte avklaringer som gjør det mulig å gå rett på byggesak, med noen unntak. Planen kan eksempelvis avklare områder for spredt boligbebyggelse som ikke krever reguleringsplan, eller angi et sett med nyere planbestemmelser som skal gjelde i gamle boligområder. For andre byggeområder vil det være naturlig å stille krav om reguleringsplan. Det samme gjelder regulering av gs-veier, adkomstveier og utbedring av kryss.

Denne plantypen er mest hensiktsmessig for større områder der fastsetting av fremtidig arealbruk og overordna føringer er viktig, og er således et lite egnet plangrep kun for Prestfoss Nord.

B. Kommuneplan og evt parallell regulering av prioriterte tiltak

Det utarbeides en samlet, overordnet kommuneplan for hele Prestfoss. Gjennom planarbeidet kan man samtidig drøfte behovet for regulering av prioriterte tiltak som skal gjennomføres, og evt igangsette reguleringsplanarbeidet for disse parallelt med kommuneplanarbeidet.

Planprogrammet kan peke på aktuelle tema/områder hvor det vil bli vurdert å utarbeide reguleringsplan parallelt med kommuneplanarbeidet.

Fordelen med en slik tilnærming er at man både får en helhetlig avklaring av arealbruken i sentrum, samtidig som enkelte områder kan reguleres og klargjøres for utbygging i den samme prosessen.

Ulempen er først og fremst at en slik fremgangsmåte vil være mer ressurskrevende fordi regulering krever mer detaljert avklaring og utarbeidelse av eget planmateriale.

C. Områderegulering for Prestfoss sentrum

Det utarbeides en områdeplan for hele Prestfoss sentrum, eller for store deler av dette. Planen gir en overordnet, helhetlig avklaring av arealbruken. Samtidig kan den være tilstrekkelig detaljert i enkelte områder slik at man kan gå rett på byggesak, og evt stille krav om detaljregulering for andre områder. Planen må vise detaljerte løsninger for veier og kryss. Fordelen er at man får en helhetlig og overordnet arealavklaring i samme planområde som man tilrettelegger for utbygging.

Ulempen er først og fremst knyttet til kostnader, særlig i forhold til kulturminneregistreringer.

Kulturmyndighetene kan komme til å kreve arkeologiske registreringer av alt areal innenfor planavgrensningen som ikke nylig er registret i forbindelse med reguleringsarbeid. I en reguleringsplan må det tas detaljert stilling til veier, kryss mm og planarbeidet vil blant annet av den grunn være mer kostnads- og ressurskrevende enn kommunedelplan.

Reguleringsplaner kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering.

D. Områderegulering hvor den juridiske bindene planen avgrenses.

Dersom kostnadene ved å gjøre arkeologiske registreringer blir uforholdsmessige høye, kan det være en mulighet å avgrense området for den juridisk bindene planen til de områdene hvor det skal gjøres tiltak. I planarbeidet kan man fortsatt ha hele Prestfoss sentrum som utredings- og vurderingsområde slik at man ivaretar ønske om å se på helheten, mens man avgrenser det som blir den juridisk bindene planene til å gjelde bare for områder som trenger detaljerte arealavklaringer i reguleringsplanen for å realiseres.

Fordelen er at man får detaljerte arealavklaringer som tilrettelegger for gjennomføring/utbygging. Hensyn til helheten ivaretas i utredninger og vurderinger.

Ulempen er at de helhetlige arealvurderingene ikke blir synliggjort i en juridisk bindene plan. Enkelte tiltak ligger trolig frem i tid, og for disse kunne det vært mer hensiktsmessig med en overordnet arealavklaring enn en reguleringsplan.

Sigdal har langt på vei grunnlag nok til en slik ikke-juridisk plan. I en slik løsning står man imidlertid igjen med et lite nytt planområde, og ulempe ved at gjeldene reguleringen fortsatt vil gjelde for øvrige områder inntil de avløses av ny plan.

**Anbefaling:**

Etter en samlet vurdering av dagens situasjon og størrelse på planområdet, anbefaler vi alternativ C – områdeplan. En områdeplan vil kunne gi detaljerte avklaringer i forhold til bruk og vern av områder, og være grunnlag for ekspropriasjon. En slik tilnærming gir mulighet til å samle trådene fra tidligere påbegynte planprosesser, og foreta en helhetlig arealavklaring av Prestfoss sentrum. Planen erstatter gammel plan og gir et sett bestemmelser som er tilpasset dagens situasjon og ønsket utvikling, og dermed forenkler og gir en forutsigbar plan- og byggesaksbehandling i allerede utbygde områder. En områdeplan kan gjøres overordnet, med krav om videre detaljplan. Det anbefales som prinsipp at områdeplanen gjøres overordnet uten for mange føringer. En områdeplan med høy detaljeringsgrad kan virke mot sin hensikt dersom de konkrete byggeprosjektene ennå ikke er avklart.

**AVGRENSING AV PLANOMRÅDE:**

Plangrensen for kommunedelplanen bør i hovedsak settes slik at den samsvarer med gjeldene reguleringsplan for Prestfoss sentrum og slik at en ny plan kan erstatte denne.

Ved varsel om oppstart av områdeplan for Prestfoss sentrum i 2013, forelå det et budsjett fra Buskerud Fylkeskommune på 580 000,- for kulturminneregistreringer. Da var store LNF-områder tatt med, noe som i vesentlig grad påvirker undersøkelsesbehovet og kostanden ved dette. LNF-områder bør derfor utelates dersom kommune ikke har fremtidige utbyggingsbehov i disse. En prinsippavklaring i forhold til plangrense og kostnader til kulturminneundersøkelser bør diskuteres tidlig med Buskerud Fylkeskommune, og gjerne før formell varsel om oppstart av planarbeidet. Plangrensen kan endres (planområdet reduseres) dersom budsjettet for kostnader til kulturminneundersøkelser blir veldig stor.