

Sigdal Kommune

MULIGHETSSTUDIE FOR PRESTFOSS – ET DRØFTINGSUTKAST RAPPORT

Dato: 04.12 2018
Versjon: 01



UTKAST

Forord



Kongsberg, 04.12.2018

Ingvild Johnsen Jokstad

Oppdragsleder

Kvalitetssikrer

Innhold

1. BAKGRUNN	4
1.1. Drøftingsutkast	4
2. MÅLSETTING OG HOVETEMA I PROSESSEN	5
3. MEDVIRKNINGSPROSESS OG INNSPILL TIL PLANARBEIDET	6
4. ANALYSEOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	7
4.1. Lokaliseringen	7
4.2. Bruken og funksjonene	10
4.2.1. Vegene	10
4.2.2. Møteplasser, lek, idrett og grønnstruktur	11
4.2.3. Boligområdene	14
4.2.4. Næringsområdene og handelen	15
4.3. Verdiene og farene	16
4.3.1. Kulturminner og naturverdier	16
4.3.2. Flom	17
4.3.3. Ras og skred og kvikkleire	18
4.4. Helning	19
4.5. Dagens plansituasjon	21
5. DRØFTINGSFORSLAGET.....	22
5.1. Tettstedsavgrensing – definisjon ihht. APT-Buskerud	22
5.2. Sentrumssone/ og formålene.....	22
5.3. Skisseforslag	24
5.3.1. Boligområdene	24
5.3.2. Spredt boligbebyggelse	27
5.3.3. Tilrettelegging for bolig oppsummert	27
5.3.4. Nærings- og forretningsarealene.....	27

5.3.5. Sentrumsfunksjonene	28
5.3.6. Tjenesteyting	29
5.3.7. Møteplasser, lek, idrett og grønnstruktur.....	30
5.3.8. Hovedprinsipp for infrastruktur	31

6. UTVIKLING AV PRESTFOSS – VIKTIGE FOKUSOMRÅDER

6.1. Inspirasjon	1
------------------------	---

1. BAKGRUNN

Sigdal kommune jobber med å utarbeide en områdereguleringsplan for Prestfoss sentrum nord, og planprogram for arbeidet ble fastsatt av Sigdal kommunestyret 20.09.18.

Det har vært annonsert og avholdt åpnet informasjonsmøte i kommunestyresalen 17.10.18 der planarbeidet og den pågående prosessen ble presentert, og de ulike deltakerne fikk anledning til å komme med sine synspunkter.

I lys av den pågående planprosessen har kommunen ønsket en helhetlig mulighetsstudie, som ikke bare omfatter planområdet, men også Prestfoss sør og omegn. Dette for å se utviklingspotensial og fremtidige muligheter. Videre har kommunen ønsket større delaktighet/medvirkning i planprosessen enn hva som ble fastsatt i planprogrammet, og særlig med fokus på barn- og unges interesser.

Vi har valgt å kalle den første versjonen av mulighetsstudien for et drøftingsutkast. Drøftingsutkastet er i 1. omgang utarbeidet av Asplan Viak og er ment som grunnlag for diskusjon.

Utkastet vil således bearbeides etter innspill knyttet til medvirkningsmøter og annen dialog.

1.1. Drøftingsutkast

Det er ikke et lovpålagt krav i plan- og bygningsloven å utarbeide et drøftingsutkast, men vil likevel kunne være et nyttig verktøy/dokument for diskutere seg frem til langsiktige løsninger. Drøftingsutkastet består av en rekke temakart, illustrasjoner og bilder som sammen med tekstdel forklarer og vurder noen hovedstrategier for videre utvikling av Prestfoss.



2. MÅLSETTING OG HOVETEMA I PROSESSEN

Det skilles i denne sammenheng på mål for planarbeidet og mål for mulighetsstudien. Mens områdereguleringsplan for Prestfoss sentrum nord, først og fremst skal være en opprydnings plan for å avstemme dagens arealbruk og fremtidige ønsker for utvikling lokalt, skal mulighetsstudien se bredere på potensialet som ligger i og nær Prestfoss sentrum.

I mulighetsstudien vil man se nærmere på følgende tema:

- Stedsutvikling og sentrumsavklaring
- Trafikksikkerhet
- Sammenbinding av ulike funksjoner og tjenester
- Næringsutvikling og handel
- Botilbud og andre tjenestetilbud
- Idrett, lek og barns interesser
- Møteplasser for alle
- Medvirkningsprosesser



3. MEDVIRKNINGSPROSESS OG INNSPILL TIL PLANARBEIDET

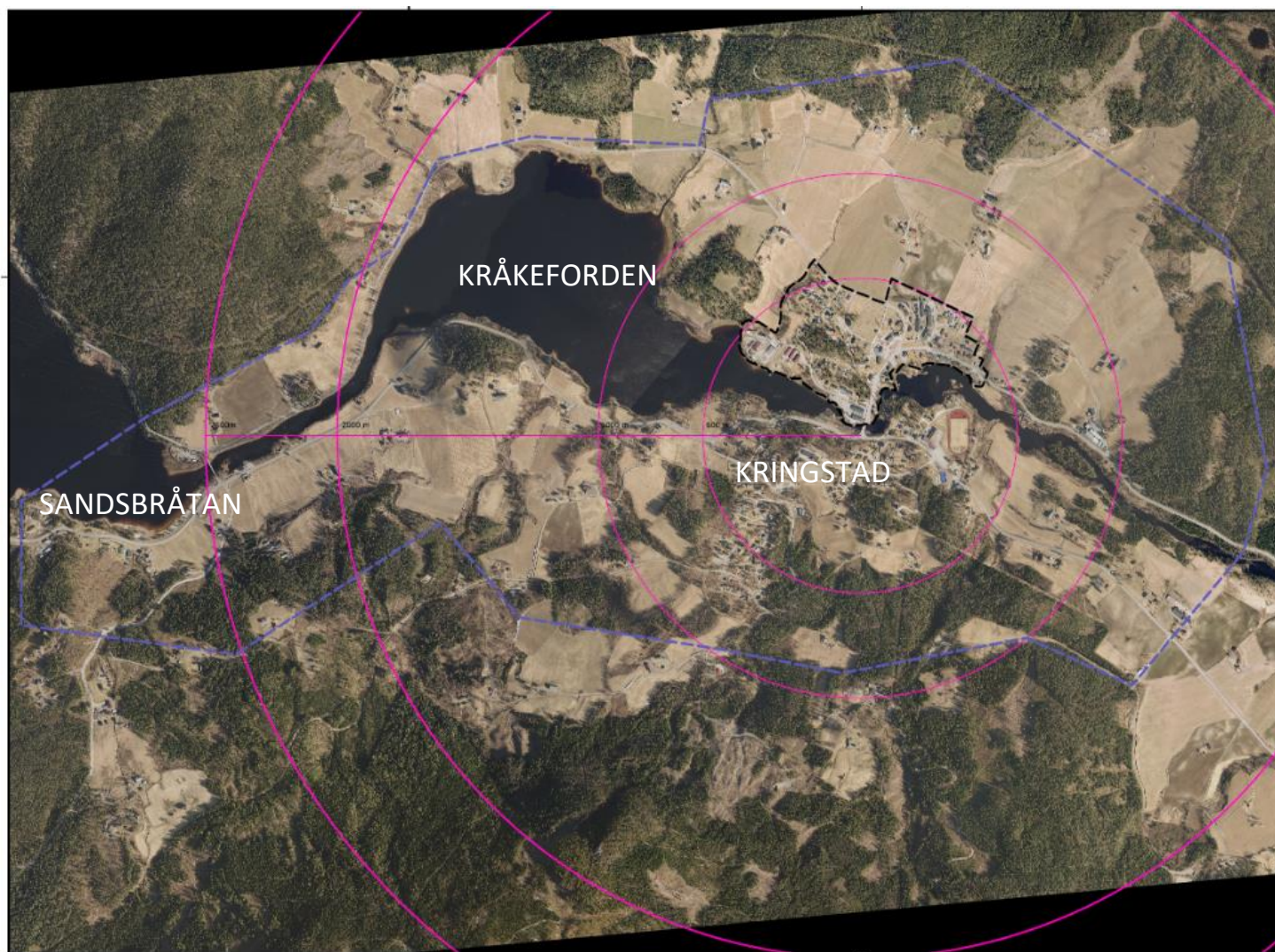
4. ANALYSEOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

4.1. Lokaliseringen

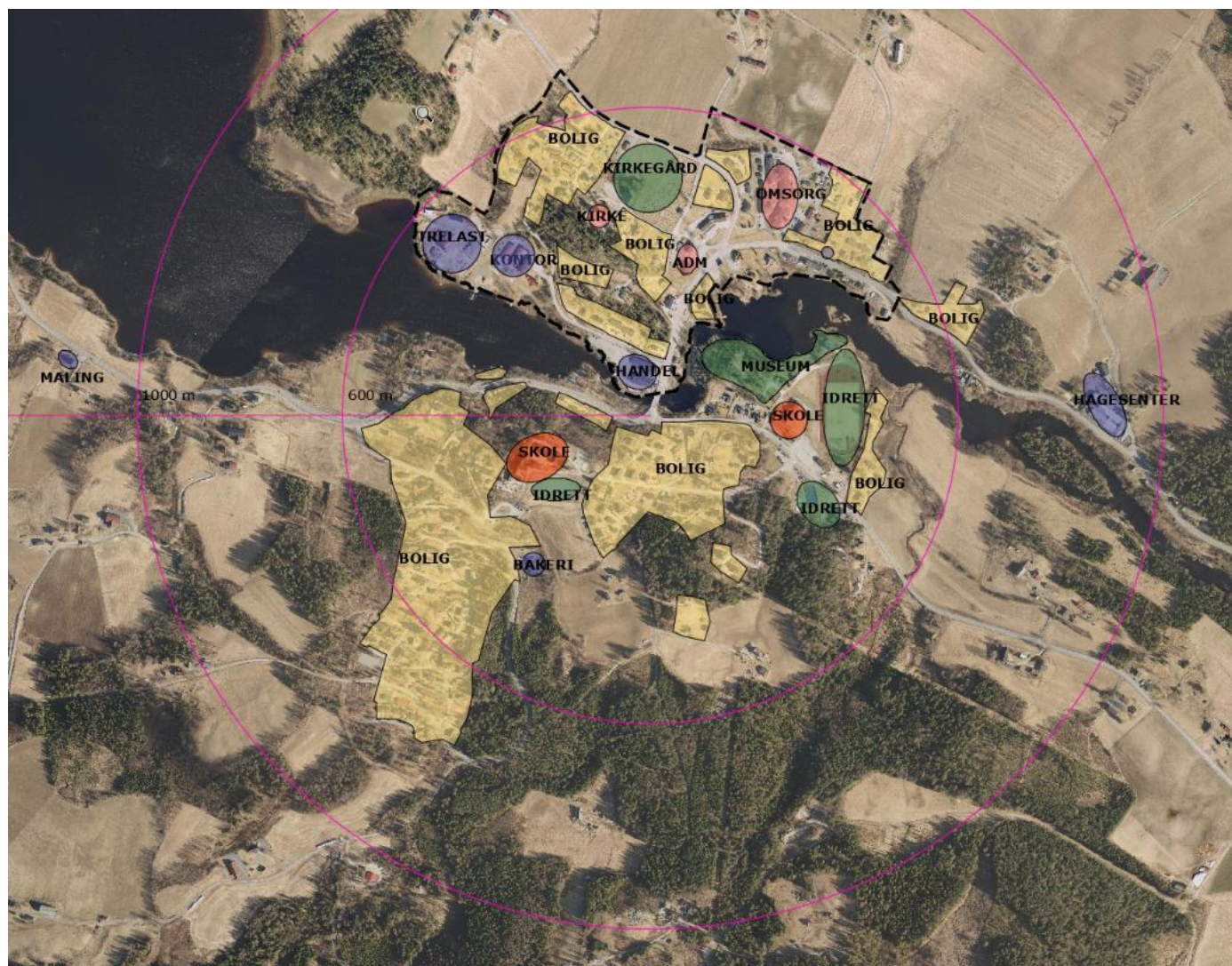
Analyseformålet omfatter Prestfoss sentrum og omegn.

Analyseområdet utgjør et areal på ca **x daa** og omfatter arealene rundt Kråkefjorden og Bråtahølen med rv. 287 som en sentral akse og barriere i planområdet. Arealet har en stor utstrekning, men et vesentlig tyngdepunkt i Prestfoss sentrum med skoler, idrettsanlegg, museum, kommunehus, eldresenter, kirke, kommuneadministrasjon og lokalsenter. Figuren under viser (sentrums)funksjoner og avstander med utgangspunkt i krysset fv. 287 - Sigdalsveien og fv. 132 - Vestsideveien.





Figur 4-1 Analyseområde. Lilla stiplet linje viser analysegrense, mens sort stiplet linje markerer plangrense for reguleringsplan. Rosa er avstand 600m, 1000m, 2000m og 2500m fra sentrum (Brua)



Figur 4-2 Analyseområde med dagens funksjoner og avstand. Lilla stiplet linje viser analyseområde, mens sort stiplet linje markerer plangrense for reguleringsplan.

4.2. Bruken og funksjonene

4.2.1. Vegene

Fylkesvei 287 – også kalt Sigdalsveien - går gjennom hele bygda fra sør til nord, inkludert tettstedet Prestfoss. Veien er viktig, men sammen med elva Simoa og Bråtahølen oppfattes den som en barriere mellom Prestfoss sentrum sør og Prestfoss sentrum nord. I Prestfoss er det etablert gang- og sykkelveg på strekningen mellom Sletteveien og avkjøringen til Sigdalsheimen. Utover dette er det ingen slike forbindelser langs fv. 287. Å bevege seg langs fylkesveien kan således være utfordrende for myke trafikanter, særlig på dager med stor utfart. Betydningen av et sammenhengende gang- og sykkelvegnett fra Sandsbråten til Prestfoss sentrum vil bli viktigere ettersom boligprosjektet Sandsbråten panorama realiseres. Etablering av gang- og sykkelveg på denne strekningen vil gi en trafiksikker skolevei, samt bedre forbindelsen til den populære badestranden ved Sandsbråten.



Figur 4-3 Bilde tatt ved inngangen til Prestfoss sentrum retning øst. Det er ikke etablert fortau/gang- og sykkelveg langs fv. 287 på strekningen fra Sigdalsheimen og østover.

Videre er det i Prestfoss sentrum etablert fortau langs fv. 132 - Vestsidaveien fra krysset med fv. 287 og frem til ungdomsskolen. Tilsvarende er det etablert fortau langs fv. 133 - Ramstadveien til Holmen kirkegård. Trafikken langs disse veiene er betydelig mindre enn langs Sigdalsveien, og behovet for separert gang- og sykkelareal mindre påtrengende her. Flere kommunale veier i Prestfoss sentrum brukes som gang- og sykkelforbindelser. Med dagens trafikkbilde er dette en tilfredsstillende løsning med tanke på trafiksikkerhet. Det Prestfoss tettsted imidlertid mangler er et godt og *sammenhengende* gangveinett i og på tvers av sentrumsområdene sør og nord. Et gang- og sykkelveisystem med muligheter for større rundturer.



Figur 4-4 Det er i dag anlagt grusvei mellom Sigdalsheimen og Hauganalléen. I mangel av fortau langs fv. 287 er dette en viktig forbindelse i sentrum. Det store grøntområdet gir forøvrig betydelig lys og luft til stedet.

4.2.2. Møteplasser, lek, idrett og grønnstruktur

Analyseområde omfatter Bråtahølen, Kråkefjorden og deler av Soneren.

Pr i dag er det kun ved Sandsbråten det er etablert badeplass av allmenn betydning. Sandsbråten ligger idyllisk til ved Soneren og er et yndet ståsted for fotografering av Andersnatten. Det er relativt gode parkeringsmuligheter her, og plassen har etablert sandvolleyball-bane og toaletter. Sommeren 2018 var det åpen godværskiosk med is-salg ved stranda, men plassen mangler permanent serveringstilbud. Foruten Sandsbråten bades det ved Vikslandet på nordsiden av Kråkefjorden og ved Slettebakkjordenet på sørsiden av fjorden. Dette er mindre, lokale badeplasser.

Andre leke-/idretts- og friområder ligger lokalisert i Prestfoss sør. Her finnes lekeplasser og idrettsbane ved Kringstad. Videre skatepark, volleyballbaner, ungdomsklubb og friidrettsstadion ved ungdomskolen.

I Prestfoss nord er det ikke tilrettelagte leke- og idrettsplasser på samme måte, ei heller andre spesielle friområder med særskilt tilrettelegg og høy bruksfrekvens.



Figur 4-6 Område nedenfor Næringshagen og båtforeningen er en fin plass beliggende ved Kråkefjorden. Det er mulig å komme seg hit fra Sigdalsenteret via sti- og tursystem, men området er for øvrig uten tilrettelegging.



Figur 4-5 Sandsbråten er en attraktiv strand. Ikke bare for lokale, men for hele kommunens innbyggere og enkelte besøkende fra nabokommuner.



Figur 4-7 Volleyballbane ved Kringstad. Denne er lokalisert ved barneskolen. Tett inntil ligger også ballbane.



Figur 4-8 Skateparken i Prestfoss. Denne ble åpnet i 2017.



Figur 4-10 «Parken» i Prestfoss er et viktig grønt innslag i sentrum men brukes lite. På 17. mai er den imidlertid full av mennesker som står og bivåner 17. mai-toget.



Figur 4-9 Sigdal friidrettsstadion er landskjent og et mye besøkt anlegg. Anlegget brukes lokalt til treninger og kamper, samt til større arrangementer. Stadion deler parkering med ungdomsskolen og museet.



Figur 4-11 Klubben. Kilde: Facebook.

Tett inntil ungdomsskolen og idrettsstadion ligger Sigdal museum og Folkemusikksenteret med grøntområder. Av andre grønne lunger i Prestfoss kan nevnes arealene i og rundt Sigdalsheimen inkludert sansehagen.

Vi har allerede nevnt noe av møteplassene, men den absolutt største møteplassene for folk flest, er Sigdalssenteret. Sigdalsenteret har blant annet stedets eneste dagligvareforretning og Bruenden café, og er således samlingspunkt for både unge og eldre.

Foruten Bruenden café serverer Sigdal Hyttemat fastfood mm fra kiosken vis a vis Solbua.



Figur 4-13 Sansehagen ved Sigdalsheimen. En møteplass først og fremst for beboere og for beboere og deres pårørende.



Figur 4-12 Folkemusikksenteret ligger idyllisk til ved Bråtahølen og Sigdal bygdetun. Bygningene og det flotte uteområde ved Sigdal museum er lite synlig fra Prestfoss.



Figur 4-14 Sigdalssenteret ligger midt i det man regner som Prestfoss sentrum, og er stedets viktigste møteplass.

4.2.3. Boligområdene

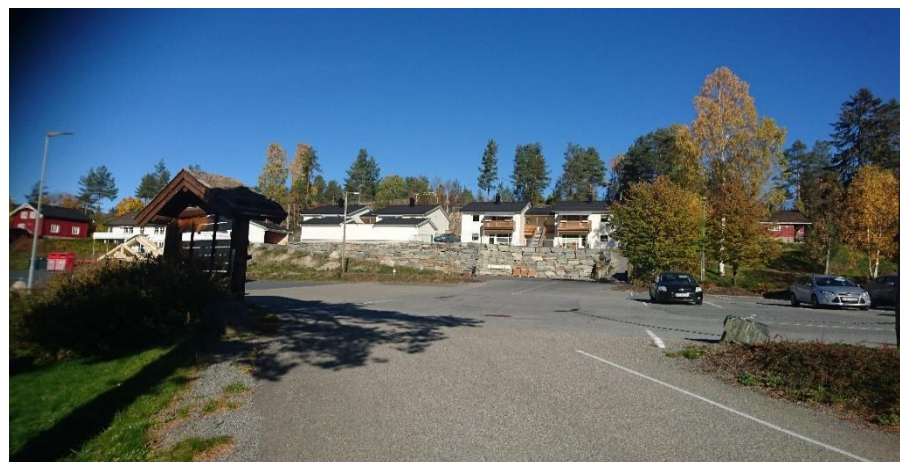
Prestfoss har flere eldre boligfelt som i hovedsak er etablert som eneboligtomter med bolig i 1,5 etasje og hus med saltak. Den største tyngden av boliger ligger lokalisert ved Flata og Kringstad i sør. I nord er feltene mindre, mer spredt og mer variert med hensyn på boform. Selv om eneboligene også her dominerer, finnes noen nyere leiligheter som er tilrettelagt for eldre og uføre.



Figur 4-16 Leilighetene ved Sigdalsheimen er av nyere dato og **eies av Sigdal boligrettslag som leier ut som omsorgsboliger.**



Figur 4-15 Holmenfeltet. Frittliggende småhusbebyggelse nær Holmen kirke.



Figur 4-17 Helt nye 4-mannsboliger oppført i Sagveien ved Sigdalssenteret.

4.2.4. Næringsområdene og handelen

Det er få bedrifter i Prestfoss-området, og de som er etablert ligger stykkevis og spredt. På mange måte faller Prestfoss mellom to stoler da det gjelder nærings- og industrivirksomhet, ved at disse bedriftene er større og sterkere i øvre og nedre deler av bygda. Handelen er tilnærmet fraværende, og fravær av slike funksjoner gir lite liv til sentrum. Etableringsmulighetene er imidlertid gode å innenfor dagens kommuneplan, se Figur 5-7, men investeringsviljen synes liten for å tenke nytt og mer offensivt.



Figur 4-18 XL-bygg. Byggevarehandel etablert i enden av Sagveien. Ligger i sentrum. Avsatt til næringsområde i kommuneplanen.



Figur 4-19 Prestfoss Hagesenter. Markerer inngangen til Prestfoss sentrum østfra. Avsatt til næringsområde i kommuneplanen.



Figur 4-20 Kulør fargehandel. Ligger utenfor sentrum men lokalisert langs hovedveien. Avsatt til næringsområde i kommuneplanen.

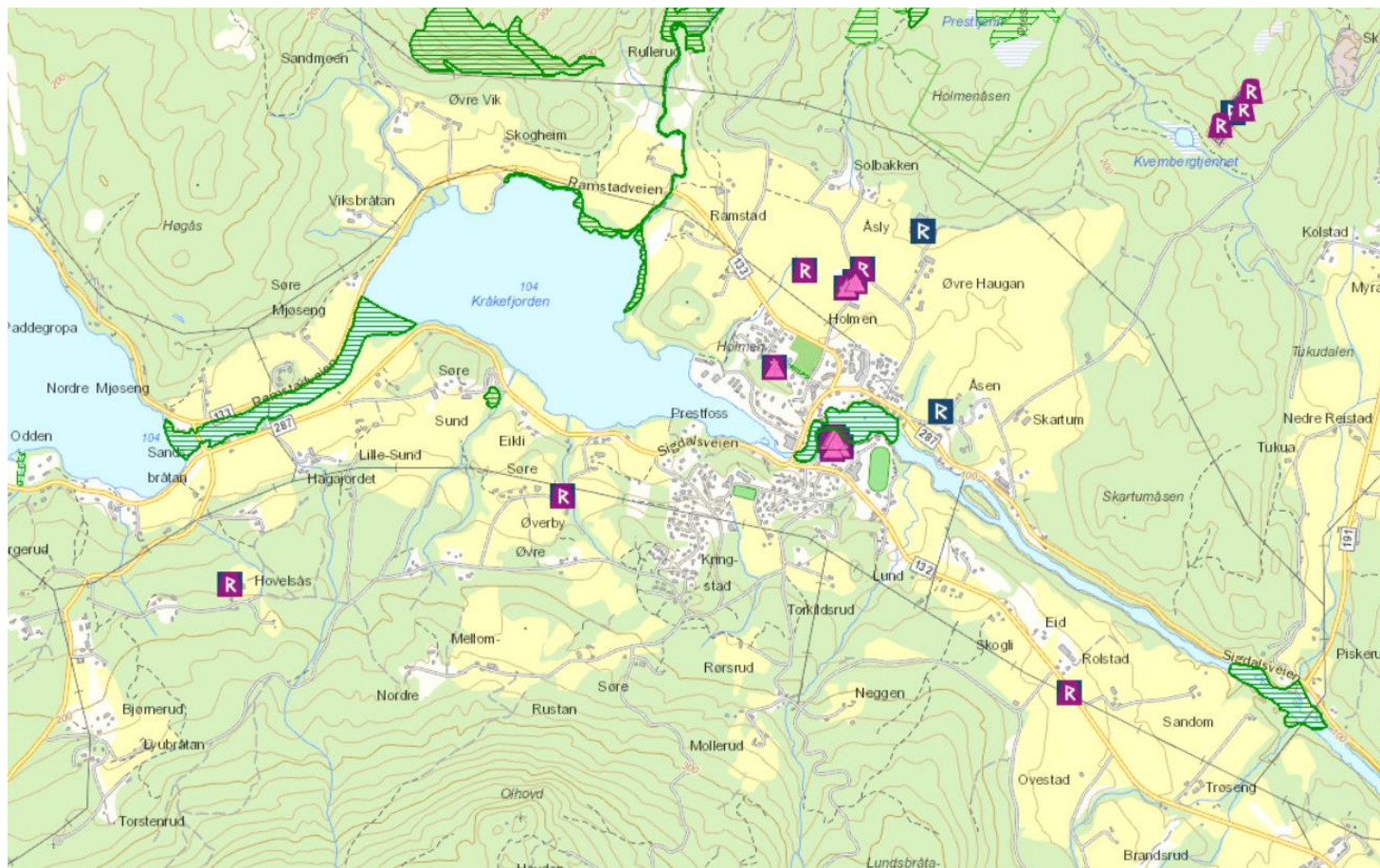


Figur 4-21 Solbua - den eneste detaljhandelen i sentrum. Tomta er avsatt til næringsformål.

4.3. Verdiene og farene

4.3.1. Kulturminner og naturverdier

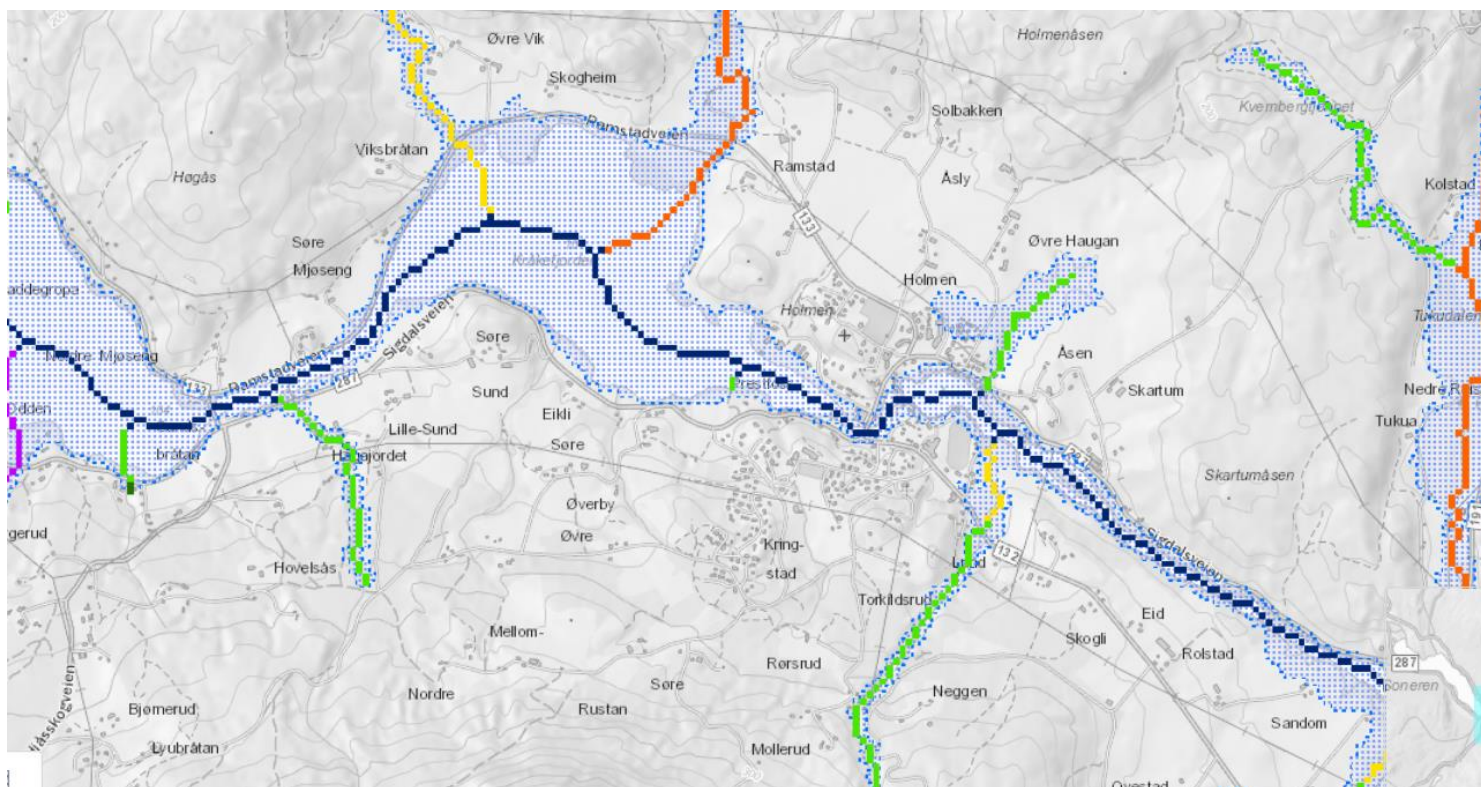
Det er flere kulturminner i analyseområdet, de fleste knyttet til dyrka mark. For øvrig ligger det områder med naturverdier ved sundet mellom Soneren og Kråkefjorden, mellom Tjuvoddan og Lindlykkeodden og ved Bråtahølen.



Figur 4-22 Kartet viser registrerte kulturminner og naturverdier i analyseområdet.

4.3.2. Flom

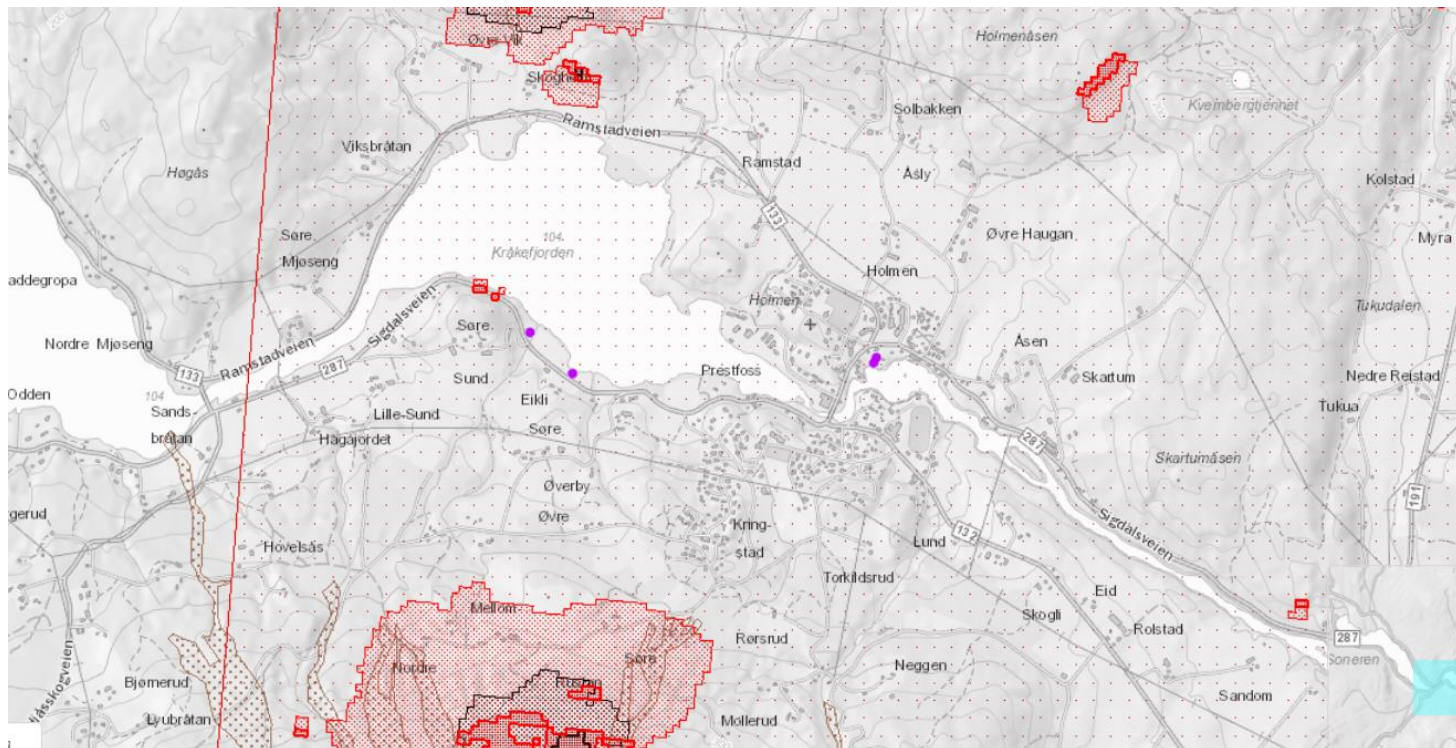
Flom er et aktuelt tema i alle områder med vann og vassdrag, og man blir stadig mer opptatt av denne faren i tider med klimaendringer. Kartet under indikerer vassdrag med farepotensial og som bør vies ekstra oppmerksomhet i planleggingen. Det er for øvrig utarbeidet eget flomnotat for deler av analyseområdet.



Figur 4-23 Vassdrag med registrert aktsomhet i forhold til flom.

4.3.3. Ras og skred og kvikkleire

Prestfoss ligger under marin grense med fare for kvikke masser. Lilla markering viser områder med funn av kvikkleire og sannsynligheten for flere slike lokaliteter er stor. Rasfare er mindre aktuelt i analyseområdet.



Figur 4-24 Områder som markerer rasfare/aktsomhet og kvikkleirefunn.

4.4. Helning

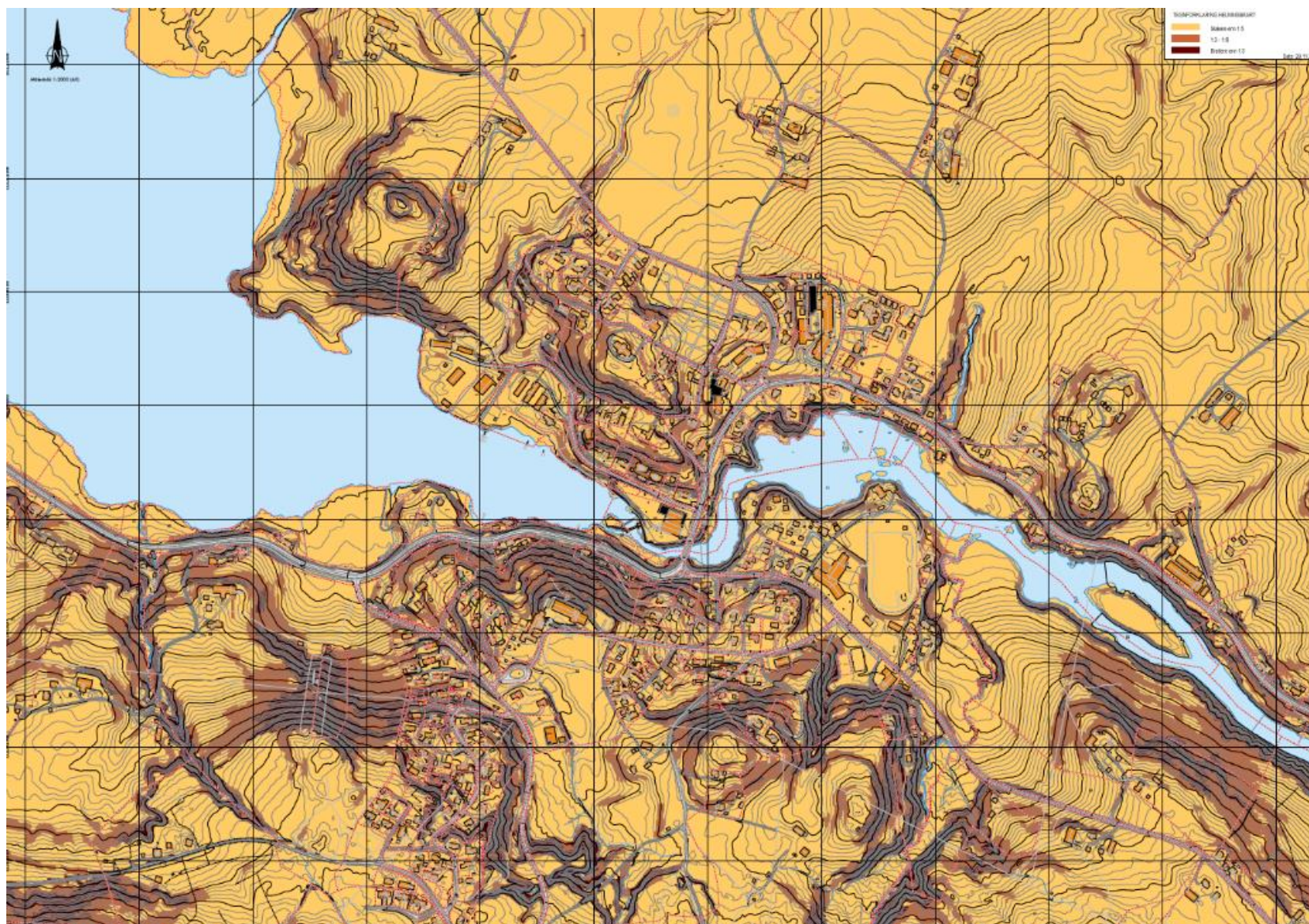
Helningskart gir et godt bilde av brattheten i terrenget og dermed en god pekepinn hvor de byggbare arealene finnes. På kartet er brattheten vist i tre intervaller;

Områder slakere enn 1:5 er terrengmessig godt egnet til utbygging. Områder med bratthet mellom 1:3 og 1:5 har terreng hvor bygg kan innpasses, men hvor terrenget gjør bygging mer utfordrende, og hvor det er vanskeligere å få til gode og arealeffektive løsninger. Utbygging i så bratt terreng bør løses med underetasjer og halvetasjer for å ta opp høydeforskjellene i terrenget, men oftest velges murer og oppfylling som løsning med den følge at naturlig terreng omarbeides i stedet for at byggene tilpasses terrenget. Terreng som er brattere enn 1:3 egner seg ikke til utbygging.

Det vises til SINTEF sin veileder fra 2016 «Boligbygging i bratt terreng» for flere eksempler.

TEGNFORKLARING HELNINGSKART

	Slakere enn 1:5
	1:3 - 1:5
	Brattere enn 1:3

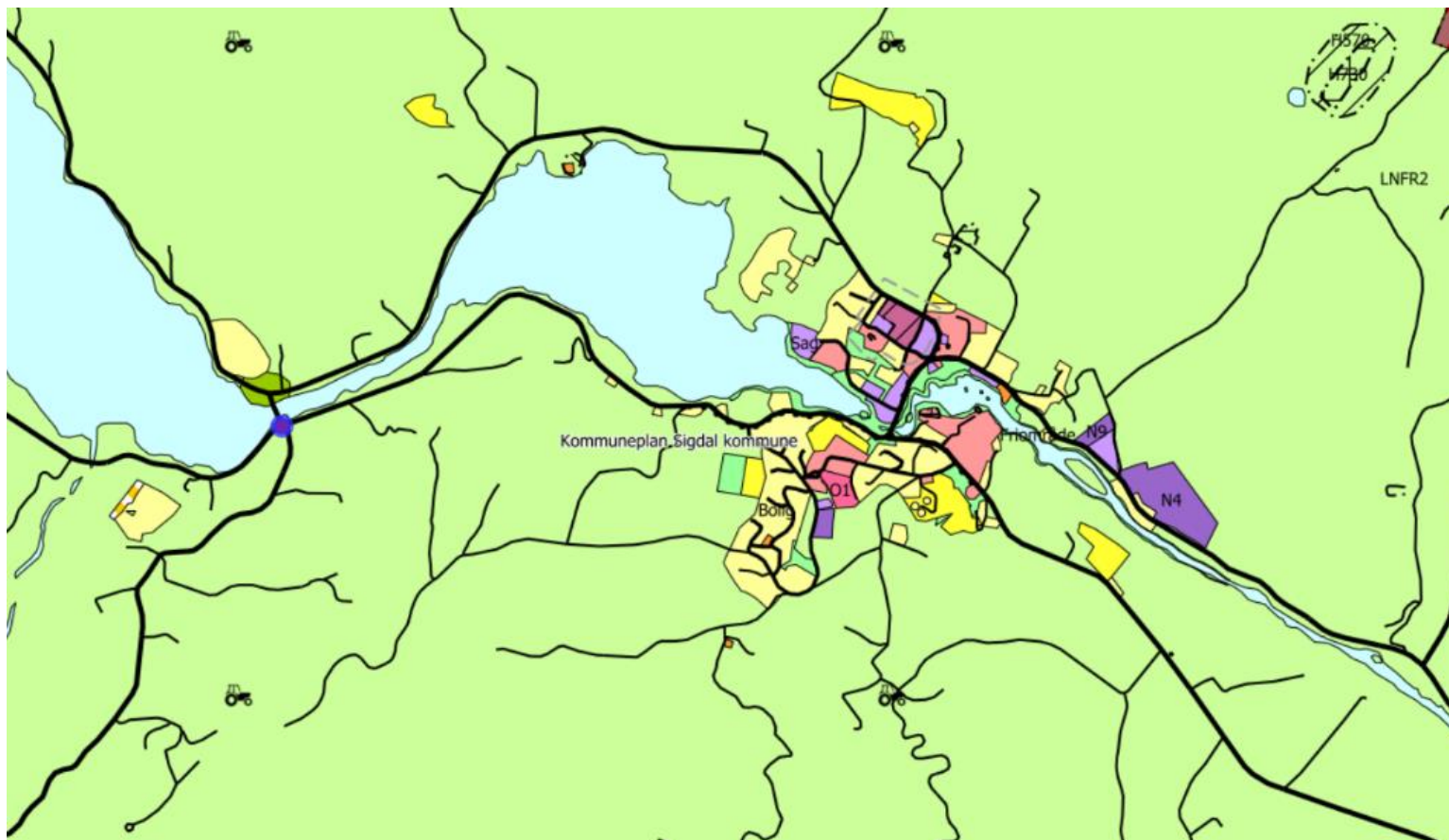


Figur 4-25 Helningskart

4.5. Dagens plansituasjon

Drøfting av fremtidig arealbruk tar utgangspunkt i eksisterende situasjon og hva som ligger inne i dagens planverk på overordnet nivå i kommuneplanen. De to gjeldene reguleringsplanene som dekker sentrum er av mindre interesse da de er av eldre dato, og lite tilpasset dagens situasjon og gjeldene lovgivning.

Kartutsnittet under viser dagens kommuneplan. Drøftingene i de neste kapitlene refererer flere steder til eksisterende plan, hvorvidt arealbruken som er fastlagt her bør videreføres eller endres/justeres for å nå de mål for utvikling som er fastsatt.



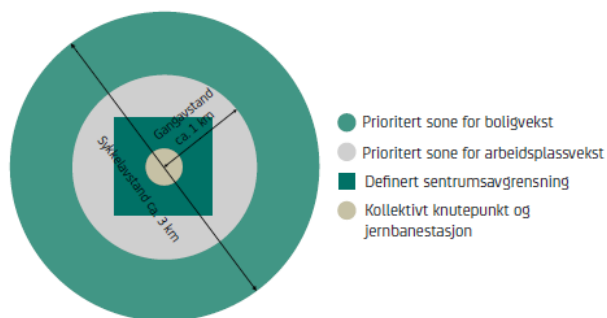
Figur 4-26 Utsnitt av gjeldende kommuneplan.

5. DRØFTINGSFORSLAGET

I dette kapitlet drøftes forslag til fremtidig arealbruk med utgangspunkt i målsettingene og hovedtema i planarbeidet, innspill fra medvirkningsprosesser og skissearbeid som grunnlag for å vurdere muligheter. De viktigste endringer i forhold til eksisterende kommuneplan er beskrevet.

5.1. Tettstedsavgrensning – definisjon ihht. ATP-Buskerud

Regional plan for samordna areal- og transport for Buskerud 2018-2035 (ATP-Buskerud), har som hovedmål å skape byer og tettsteder med gode levekår, redusere klimagassutslipp og transportbehov. Det skal skapes tettsteder der mennesker trives, hvor transportbehovet reduseres og effektiviseres og hvor våre areal-, natur- og kulturressurser forvaltes i et langsiktig perspektiv. Figuren under viser hvordan man ser for seg avgrensningen av de ulike funksjonene i byer og tettsteder.



Figur 5-1 Prinsippmodell for avgrensning av ulike funksjoner i byer og tettsteder. Hentet fra ATP-Buskerud.

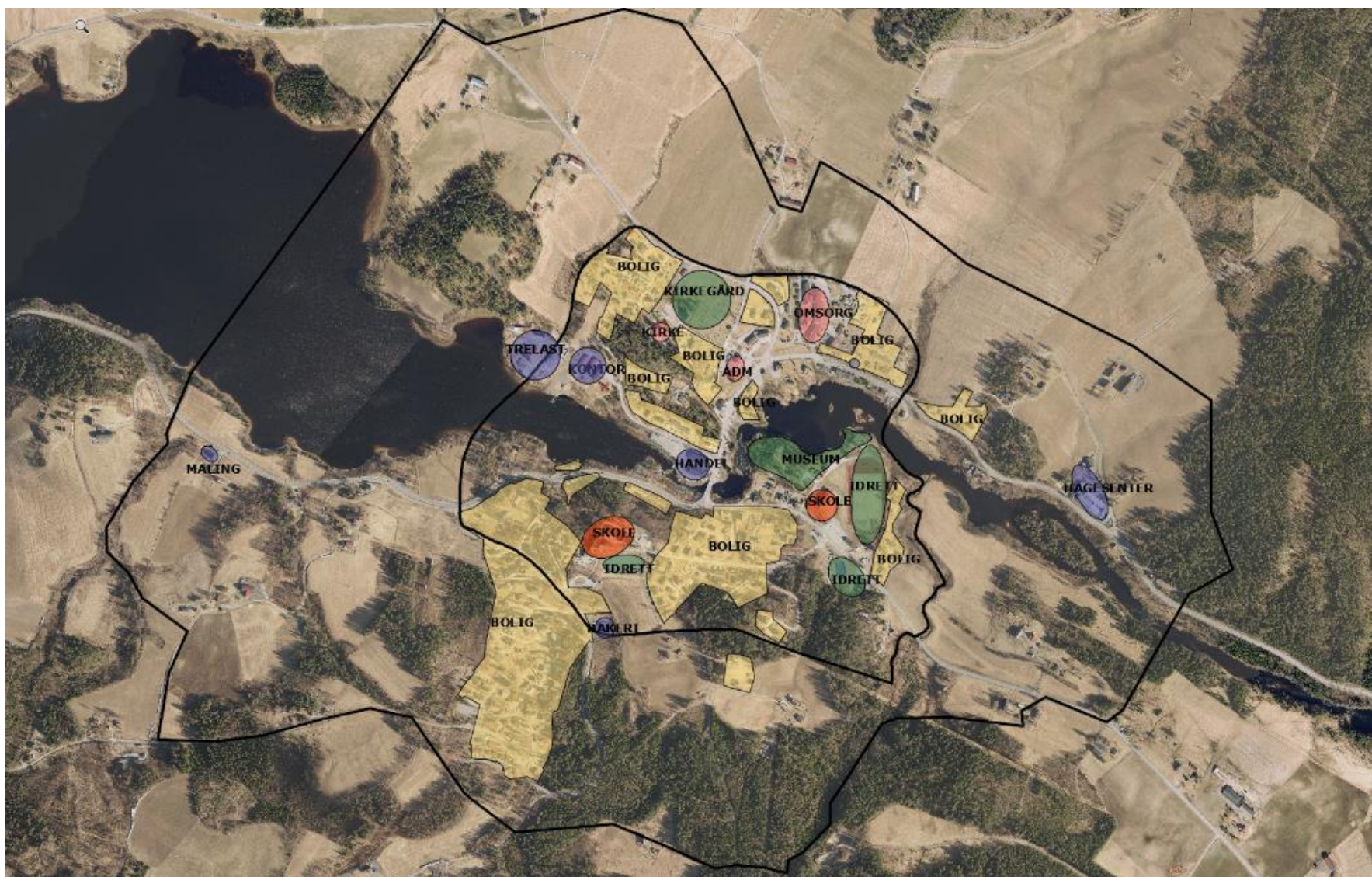
5.2. Sentrumssone/ og formålene

I forbindelse med medvirkningsmøter har man bedt ulike folk påpeke dagens sentrumsgrense. Meningene er noe delte rundt dette. De aller fleste er derimot sams i at den østre grensen for Prestfoss tettsted starter tilsvarende 40km/t-sonen ved renseanlegget. Likeledes er alle enige at Sigdalsenteret, bensinstasjonen og kommunehuset inngår i sentrum. Vi vil senere omtale dette for en «indre sentrumsgrense». Boligområde Flate og Holmenfeltet regnes i liten grad å tilhøre sentrum.

Figuren nedenfor angir hva som tilsynelatende er gjengs oppfatning av dagens sentrumspunkt (senter av rosa sirkel). Videre er det foreslått en ny «ytre sentrumsgrense» der sentrumsfunksjoner slik som leiligheter, tjenesteyting, service og møteplasser bør prioriteres (avstand ca 600m) og en tettstedsgrænse hvor boligutviklingen bør holdes innenfor (ca 1 km).

Det er lagt vekt på prinsippene fra Figur 5-1 når grensen for tettstedet er satt, men kalibrert i forhold til lokale særpreg slik som for eksempel topografi, dyrka mark, dagens infrastruktur og utbyggingsmønster samt gjeldene kommuneplan.

Grensen er ikke absolutt, men en styresnor for fremtidig utvikling og hvor man bør legge trykk på boligetableringer. Det kan diskuteres hvorvidt man bør innlemme landbruksområdene ved Ramstad/Haugen, men ihht kommuneplanen er dette fremtidsrettet da jordene ligger mellom Lindlykkeodden Ramstadskogen der det er avsatt boligformål. Trolig vil en slik evt utvikling ligge lagt fram i tid, slik at dette uansett ikke blir et aktuelt tema de neste årene. I mulighetsstudien er da ikke jordbruksområdene her foreslått.



Figur 5-2 Fremtidig tettstedsgrænse og ytre sentrumsgrense angitt med sorte streker. Dagens funksjoner angitt med ulike farger.

5.3. Skisseforslag

5.3.1. Boligområdene

Samfunnsdelen til gjeldene kommuneplan er av eldre dato, men hadde blant annet som mål å legge til rette for attraktive boligområdet tilknyttet tettstedene, og sikre et variert boligtilbud tilpasset ulike behov (leiligheter, rekkehus, livsløpsboliger osv.)

Statistikken tilsier det har vært lav boligbygging i Sigdal kommune fra samfunnsdelen ble vedtatt i 2015 og fram til nå. Fra 2015 til 2018 er det skjedd en endring fra 1969 boliger til 1977. En øking på 8 boliger totalt i hele kommunen. I samme periode har befolkningen endret seg fra 3512 innbyggere til 3507. Altså en negativ vekst. Til sammenlikning har hyttebyggingen økt med 246 enheter i samme periode. Kilde: SSB.

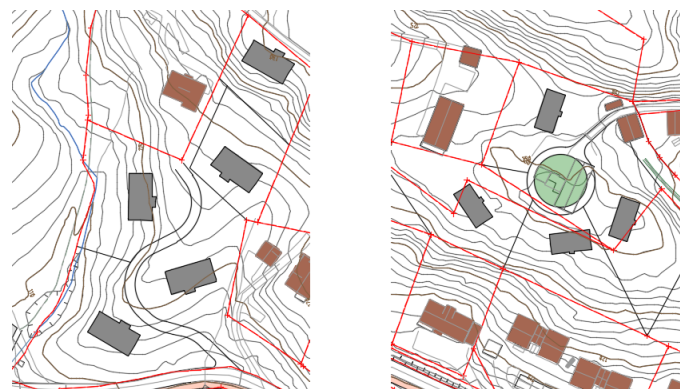
En viktig premiss for vekst og utvikling i kommunene er en robust befolkning. Folk skaper samfunnsengasjement, muligheter for arbeidsplasser og andre spennende initiativer samt et godt handelsgrunnlag. Å legge til rette for flere og varierte boliger vil være viktig for å hindre fraflytting og øke attraktiviteten som bosted, også for folk bosatt utenfor kommunegrensa.

Større variasjon i boligtilbudet vil åpne for bo-muligheter som inkluderer både unge/enslige etablerere og eldre som ønsker å flytte inn i en mindre og mer lettstelt bolig. Ved å tenke alternativer til tradisjonelle eneboliger kan man også få inn andre kvaliteter i bebyggelsen som kan styrke Prestfoss som et definert sted. Leiligheter i kombinasjon med andre sentrumsformål langs fylkesveien vil bidra på en slik måte. I tillegg til tilrettelegging for leiligheter i sentrum, viser diskusjonsutkastet muligheter for å videreutvikle/fortette boligområder i sentrumssonen, men også forslag til nye tradisjonelle eneboligtomter i randsonen til denne. Eneboliger er fortsatt den foretrukne boformen for barnefamilier og må vises oppmerksomhet.

Sagveien

Sagveien er i dag en kombinert bolig- og forretningsvei som betjener sigdalscenteret, et titalls boliger, næringshagen samt XL-bygg. Arealene langs veien er i gjeldene kommuneplan avsatt til næring, bolig og tjenesteyting. Noe næringsareal er allerede omgjort til boliger, mens område rundt næringshagen er under regulering til boligformål. Denne utviklingen er med på å styrke Sagveien som boligområde. Området har flere kvaliteter i boligsammenheng, som attraktiv beliggenhet i forhold til sentrumsfunksjoner, skole og kommunikasjon samt gode solforhold og utsikt for å nevne noe. Å utnytte ledig areal i området til slike formål bør vurderes. Sagveien mangler derimot fortau eller annen gangveiforbindelse for å sikre kravet til trafikksikker skolevei. De største trafikale utfordringene her er krysset med Sigdalsveien og miksen av ulike funksjoner i dette området. En annen utfordring ved dagens situasjon er tungtrafikken til og fra XL-bygg som er uheldig i gater der barn og unge ferdes. Skal områdene ved Sagveien styrke seg som boligområde vil det være fordelaktig om man på sikt omregulerer annen virksomhet her, slik at disse kan etablere seg på mer anvendte steder. Dette er omtalt i andre kapitler.

Nedenfor viser forslag til ulike grep/løsninger for områdene langs Sagveien.



Figur 5-3 Skissene viser forslag til eneboligtomter på henholdsvis eiendom 36/ 11 og på eiendom 36/19 og 36/39. Begge områdene ligger nord for Sagveien. Grå boliger er nye, mens brune er eksisterende bygg.



Figur 5-4 Forslag til etablering av leiligheter og kvartalslekeplass med ballbaner på nåværende byggevaretomt. Skissen illustrerer også interne gangveier og kopling mellom vannet og Ramstadveien via den gamle Sagveien. Langs Kråkefjorden foreslås en strandpromenade som forbinder Lindlykkeodden med sentrum. Flom og sikker byggegrunn må nødvendigvis ivaretas. Se inspirasjonsside tilslutt i dokumentet.

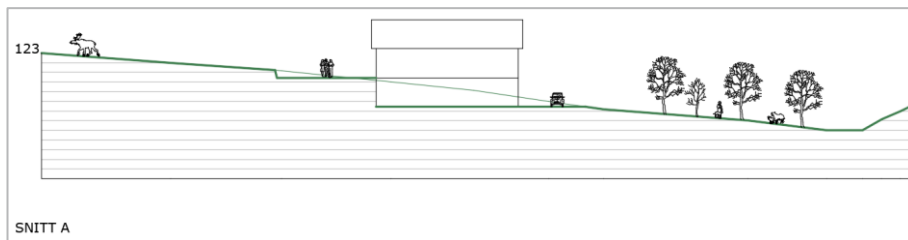
Sigdalsheimen nord

Område nord for Sigdalsveien, ved innkjøringen til Holmen Prestegård, er i gjeldene kommuneplan avsatt til boligformål. I dag består dette området av lauvskog og benyttes blant annet til sauebeite. Terrenget heller sørover og ender i en åpne grøft som deler arealet fra de bebygde område ved Sigdalsheimen. En evt fremtidig utbygging må ta hensyn til dette ved valg av byggesystem. Å regulere dette området til boligformål gir rom for

sentrumsnære boenheter, noe Prestfoss mangler. Å legge til rette for små, billige enheter, vil være fremtidsrettet med tanke på sosial bærekraft og tilbud til lavtlønte. Her er kort vei til helsetjenester og sosialt fellesskap ved Sigdalsheimen. Område kan også være attraktivt for unge i etableringsfasen eller eldre som søker alternativ boform til store eneboliger. Se Figur 5-5. Et alternativ kan være å regulere område til offentlig tjenesteyting med underformål bolig. Slik sikrer man areal til en brukergruppe som er avhengig av offentlige (helse)-tjenester. Offentlig formål uten underformål bolig, gir rom for å utvide dagens tjenestetilbud med helserelat service slik som treningssenter, tannlege, helsestasjon mv. Dette kan vurderes, men studien angir områder som anses å være mer egnet til dette. Se x



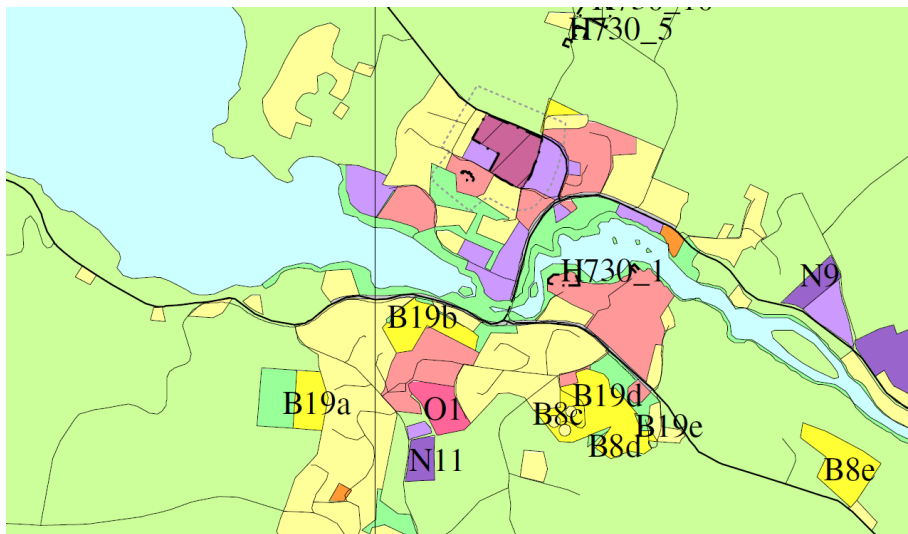
Figur 5-5 Skisse med leiligheter tilsvarende de som allerede er etablert i nærområdet (Sigdal borettslag). Området kan forbindes med sti/gangvei til Sigdalsheimen uten alt for store høydeforskjeller, men vil ikke tilfredsstillende krav til universell utforming (maks stigning 5%) slik den er skissert.



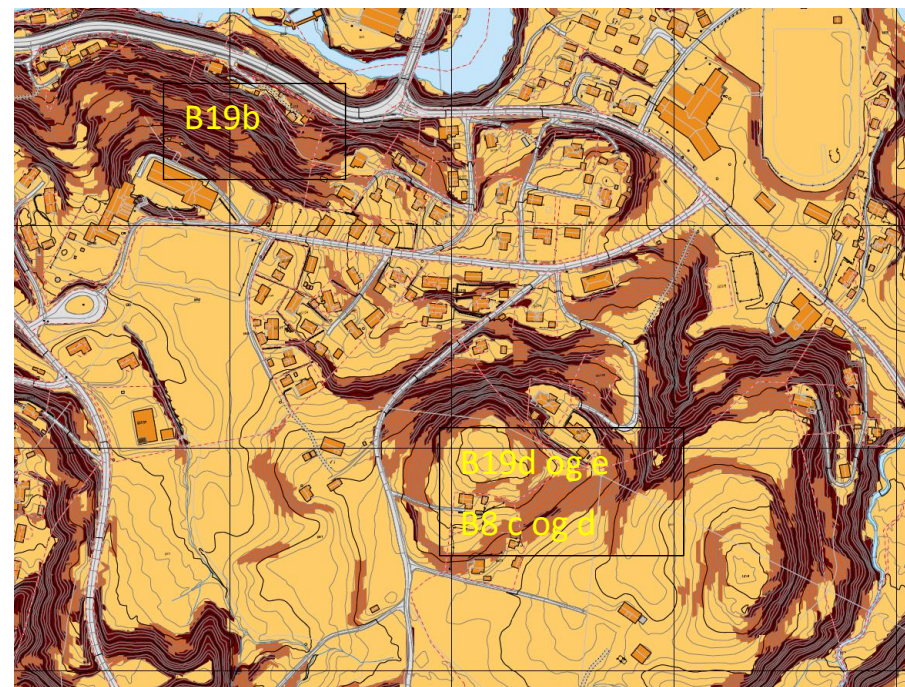
Figur 5-6 Snitt fra samme området som viset terrenget og mulig bebyggelse med underetasje.

Kringstad og Kråkåsen og Ebbestad.

Dette er alle områder som er avsatt til nye boligformål i gjeldene kommuneplan, her angitt med gul farge kombinert med tall og bokstav.



Figur 5-7 Utsnitt fra kommuneplanen.



Figur 5-8 Område B19b ved Kringstad er svært bratt.

Områdene ligger innenfor «tettstedgrensen», og vil derfor være potensielle utviklingsområder med tanke på videre boligbygging. Forutsetningen er at trygg skolevei sikres. Som det fremgår av helningskartet under er område B19b svært bratt og lite egnet for utbygging. Dårlig solforhold, vanskelig adkomstforhold og støy fra Sigdalsveien trekker egenskapen som boligareal ned. Sigdal bør i stedet legge til rette for ny boligvekst i andre områder, noe som studien viser potensialer for. Når det gjelder område B8e ligger dette løsrevet fra annet boligareal uten gangveiforbindelse til skole. Ved rullering av kommuneplanen kan man vurdere denne lokaliseringen på ny i forhold til fremtidsbehov.

5.3.2. Spredt boligbebyggelse

I gjeldene kommuneplan er sonen for spredt bolig fraværende. Dette er et bevisst politisk valg i en kommune der man ønsker fremtidige generasjoner og nyetablerere velkommen i så vel roer og grender som i tettsteder. Kommunen har selv liten erfaring som boligutvikler og det har manglet private initiativer når det gjelder feltutbygging. Spedt utbygging gjennom dispensasjon har derfor vært viktig for å skape vekst i kommunen og en måte å legge til rette for boligutvikling i Sigdal. Om dette er en rett strategi inn i fremtida må vurderes ved neste kommuneplanrullering.

Dersom sonen for spredt boligbygging skal innføres i neste plan, må man ha et bevisst valg rundt dette. En ide kan være å forby spredt boligbygging rundt tettstedene i en radius på ca 2 km, slik at utviklingen tvinges til de avsatte boområdene og styrker sentrumsfunksjonene. 2 km er satt da dette er avstandskrav i forhold til skoleskys. For å hindre forskjellbehandling for landbrukseiendommer i og utenfor sone, kan bestemmelsene suppleres med egne bestemmelser eller egen sone rundt hvert tun.

5.3.3. Tilrettelegging for bolig oppsummert

I diskusjonsutkastet foreslås det å styrke og fortette eksisterende boligklynger i sentrum, gjerne med et variert botilbud. I tillegg forslås det å endre arealbruk fra næring til boliger på byggevaretomta. Lykkes man med utvikling av disse sentrumsområdene, vil man ha mange boliger å tilby de kommende årene.

Med dagens boligvekst og befolkningsutvikling synes behovet for mange nye boområder å være overflødig. En bør heller prioritere vekst i og rundt etablerte/regulerte boligområder. Fordelen ved å dreie «spedt boligutvikling» til mer definerte og konsentrerte felt er flere. Det vil bl.a. kunne styrke bygdesentra. Det vi også være viktig i forhold til å nyttiggjøre og nedbetale investeringer i infrastruktur slik som vei, vann og avløp, at nye etableringer skjer der det legges til rette for det.

Dette er bakgrunnen for å revurdere ubygde, men avsatte boligområder i kommuneplanen som tidligere påpekt. Som erstatning for disse er det

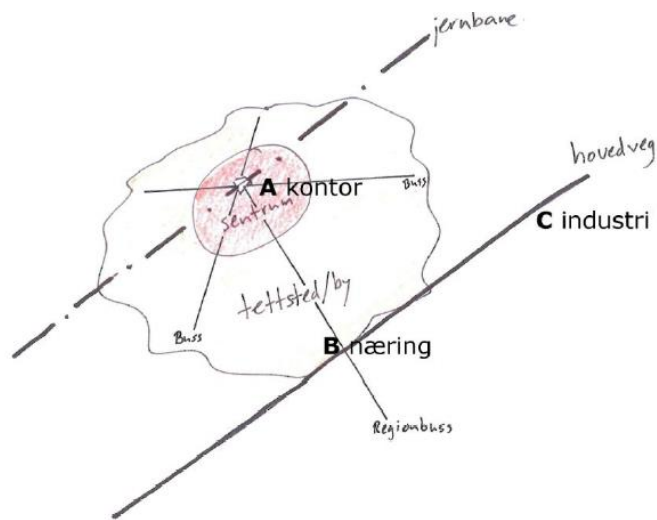
interessant å se på et helt nytt området ved Slettebakken. Det ligger innen rimelig avstand fra skole og barnehage, og har i tillegg etablert gs-forbindelse til skole og sentrum. Dette vil være typisk eneboligtomter. Å rehabilitere Slettebakken som idretts- og aktivitetspark vil være et godt tilbud til barn og unge som etablerer seg i dette nye feltet, men også for andre folk i bygda. På sommertid er der kort vei til badeplass med utviklingspotensial.

5.3.4. Nærings- og forretningsarealene

Kommuneplanen angir næringsareal spredt og lokalisert i forhold til dagens virksomheter. Ved å i større grad kunne samle disse til klynger vil kunne gi konkurransefortrinn slik som felles markedsføring, felles vedlikehold- og driftskostnader, felles parkeringsareal og andre synergieffekter.

I diskusjonsutkastet foreslår man å samle besøksintensive næringer og plasskrevde varer slik som for eksempel hagesenter og byggevarehandel til område ved dagens gartneri slik kommuneplanen gir rom for. Området ligger strategisk til i tilknytning til hovedveinettet og med gode avkjøringsmuligheter og god eksponering. Dette i tråd med ATP-Buskerud sine retningslinjer og ABC-prinsippet/ metoden. Målsetningen med ABC-metoden er at lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk, sikre tilgjengelighet av næringsvirksomheter og bedre tettstedmiljø. Et fortinn ved å lokalisere slike virksomheter utenfor Prestfoss sentrum, eller i randsonen til denne, er reduksjon /ikke vekst av tungtransport gjennom sentrum. Man skal imidlertid merke seg at slike næringer ikke nødvendigvis har estetikk som hovedformål. Ved å legge til rette for økt næringsvirksomhet ved Skartum kan førsteinntrykket av Prestfoss sentrum bli negativt dersom utseende ikke har fokus. I dag gir hagesentret en god velkomst til Prestfoss.

I mulighetsstudien er avsatt næringsareal ved Lysbakken/Lund på vestsiden tatt ut av hensyn til trafiksikkerhet. Mye trafikk forbi leke- og skoleområde er negativt. Område kan imidlertid fungere som lagerplass etc. uten hyppig besøk. Det bør da settes som premiss i arealplan.



Figur 5-9 ABC-prinsippet. Eksisterende og fremtidige områder for næringsvirksomhet klassifiseres som A-B- eller C-områder etter tilgjengelighet med kollektiv, sykkeltilgjengelighet, bil tilgjengelighet og nærhet til boligområder.

Når det gjelder handelsnæringer, vil økt detaljhandel bidra til et levende sentrum som igjen gir positive ringvirkninger. Etablering bør skje innenfra og ut, fremfor stykkevis og delt. Å ha ett fokusområde fremfor mange, kan gi bedre styring med estetiske kvaliteter slik som møblering, belysing, skilting, beplantning og materialbruk.

5.3.5. Sentrumsfunksjonene

Handel- og forretningsvirksomhet er omtalt i kapittelet over. Dette er virksomheter som naturlig hører hjemme i et sentrum, sammen med boliger (leiligheter), ulike tjenestetilbud og møteplasser. Ofte er dette funksjoner som med hell kan mikses sammen, og hvor man i tettsteder med lite utbyggingspress kan åpne for en slik fleksibilitet i overordnet plan

(kommuneplan eller områdereguleringsplan). Da er det kommende prosjekter og investorer som definerer marked og behov, mens det er opp til det lokale selvstyret gjennom detaljreguleringsplan eller den enkelte byggesaksbehandler å vurdere prosjektet når det kommer. I reguleringsplan vil man trolig åpne opp for en slik miks innenfor «indre sentrumsgrense». **Tegning av denne vil komme.**

Nedenfor er vist noe prinsipper for utvikling og løsninger.



Figur 5-10 Arealet ved legesenteret. Legesentertomta ligger attraktivt lokalisert i forhold til hovedveien og er godt eksponert i sentrum. Tomta her et stort utviklingspotensial som bør utnyttes. Forslaget over viser bare en av mange muligheter og er basert på at det gamle bygget fjernes og krysset legges om. Videre at parkering etableres i parkeringskjeller. Slik kan område transformeres til et flerbrukstorg med høyere utnyttelse og mindre overflateparkering enn i dag. Se inspirasjonsside tilslutt i dokumentet.



Figur 5-11 Arealet ved bensinstasjonen. Den gamle bensinstasjonen representerer bygg fra en svunnen tid. I dag er butikken nedlagt. Vi foreslår at bygget blir omgjort til et ungdomshus med for eksempel mekke- og rockeverksted i de gamle bilhallene og cafe/kantine/kro/kiosk i øvrige lokaler. På motsatt side av hovedveien kan man etablere en møteplass er det i dag er «ingenting». Møteplassen kan videre knyttes mot museet med en helt ny bruforbindelse, og bidra til bedre tilgjengelighet mellom sentrumsområdene og økt synlighet rundt museumsbebyggelsen. Disse kan for eksempel flombelyses sammen med Hølen. Se inspirasjonsside tilslutt i dokumentet.



Figur 5-12 Arealet ved helsestasjonen. I skissen over er helsestasjonen beholdt, men nye bygg og parkeringsplasser tilført. Helsestasjonen kan for eksempel nyttes til nytt klubbhus og arealet ved dagen klubbhus frigis til parkering og/ eller uteareal knytte til ungdomsskolen. I skissen ovenfor er det lagt vekt på at parkeringsareal skal trekkes vekk fra gata. Vi mener dette gir økt potensial for et levende sentrum. Nye bygg med ny (handels) aktivitet. Se inspirasjonsside tilslutt i dokumentet.

5.3.6. Tjenesteyting

Prestfoss har flere helsetjenester slik som helsestasjon for barn og unge, tannlege, legesenter og fysioterapi. I tillegg ligger Sigdals største omsorgssenter - Sigdalsheimen i hjertet av Prestfoss. Kjennetegnet er at tilbudene ligger hver for seg. Gjennom reguleringsplan for Prestfoss nord har man nå anledning til å samle disse funksjonene. Det vil være

arealbesparende og positivt i forhold til å utnytte parkeringskapasitet. I tillegg kan det være fordelaktig både for de som bruker tjenestene, og for de som tilbyr tjenester at disse samlokaliseres.

Sigdal kommune har nettopp kjøpt det Bankbygget, og man ser i fremtiden for seg dette som et helsesenter. Legesenter-tomta ligger imidlertid attraktivt til som en del av Prestfoss sin indrefilet. Den er godt eksponert og har et stort utviklingspotensial. Mulighetsstudie viser således alternativ utnyttelse av tomta, og foreslår å flytte helserelatert tilbud til Sigdalsenteret i stedet. Her er det etablert parkering, og mulighet for omstrukturering av bygg og ytterligere flere parkeringsplasser. En helseklynge her anser vi som en god utviklingsstrategi.



Figur 5-13 Arealet ved Sigdalsheimen øst. Skissen viser muligheter ved å fjerne ett eksisterende bygg, og etablere et nytt og større med parkering både på gatenivå, men også i kjeller. En liten folkepark hvor unge og eldre kan møtes, og brukes som «grønt venteværelse» er foreslått på dagens jordfleck som i dag ligger ubenyttet. Se inspirasjonsside tilslutt i dokumentet.

5.3.7. Møteplasser, lek, idrett og grønstruktur

Det er påpekt behov for flere møteplasser i Sigdal. Det er allerede foreslått noen i kapitelene ovenfor slik som kvartalslekeplass ved Byggeren, en møteplass for unger i den gamle bensinstasjonen med tilhørende park på motsatt side av denne, et flerbrukstorg ved dagens legesenter, en folkepark ved Sigdalsheimen og reetablering av Slettebakken med ulike aktivitetstilbud.

I tillegg viser mulighetsstudiet et stort potensial knyttet til museumsområdet og Bråtahølen som kultur-/aktivitetspark.

Videre er det foreslått at arealene ved skateparken, ungdomsskolen og idrettsstadion i større grad skal smelte sammen. En omorganisering av parkering og vekstmuligheter ytterligere øst vil være fordelaktig med tanke på trafiksikkerhet og bruksmuligheter. En kulvert ville vært å foretrekke da det er mye som skjer på tvers av veien, men terrenget er lite egnet for dette. I stedet bør trafikken holdes nede (ikke utbyggingsformål i området)



Figur 5-14 Arealet ved Folkemusikksenteret. Skissen foreslår å etablere et utendørs amfi mot Hølen med flytende scene. Dette styrker område som kunst- og kultursted og åpner for flere bruksmuligheter. En flytende tarm over til renseanlegget vil gi kortere forbindelser mellom sør og nord. Her er det viktig å ta hensyn til flom og naturverdier. Se inspirasjonsside tilslutt i dokumentet.

5.3.8. Hovedprinsipp for infrastruktur

Figur 5-19 viser forslag til et overordnet grep med hensyn til gangareal innenfor analyseområdet.

Innledningsvis påpekte man betydningen av et sammenhengende gang- og sykkelvegnett fra Sandsbråten til Prestfoss sentrum. Figuren på neste side viser en slik forbindelse fra Sandsbråten helt frem til Prestfoss hagesenter. I et fremtidsperspektiv markerer dagens Hagesenter slutten/starten på Prestfoss sentrum der flere boliger og næringsområder vokser frem ved Skartum slik mulighetsstudien viser. Ved dagens situasjon er det ikke nødvendig å trekke dette gangsystemet lengre østover enn til Solvangveien som er siste/første boliggate i Prestfoss sentrum. Riktignok ligger det noen boliger ved Snarumåsen, men her finnes interne gangveier mellom boligene og Solvangveien som kan benyttes.

I fremtiden kan man imidlertid håpe på gang- og sykkelvei ytterligere sør og nord for analyseområdet, og regulering av slike arealer er viktig når anledningen byr seg for å sikre fremtidige muligheter. At et slikt system bør ligge på en og samme side av fylkesveien er å foretrekke med hensyn til kryssing, men må vurderes i forhold til terreng og andre lokale hensyn.

Gjennom sentrum er fortau i dag anlagt på nordsiden/vestsiden av Sigdalsveien. En foreslår at dette systemet trekkes videre østover frem til Solvangveien som beskrevet ovenfor, selv om det krever store støttemurer. Dette vil gi en sammenhengene gangløsning for forgjengere, og vil skape et tydeligere gateløp med gatepreg. Å endre inntrykket av vei til gate vil være en styrke trafikkmessig, estetisk og med tanke på fremtidig gatebruk.

Figur 5-15 Gatesnitt

Prestfoss har to utfordrende kryss i dag. Det ene er møte mellom Sagveien og Sigdalsveien, det andre er møte mellom Ramstadveien, Borgerstuebakken og Sigdalsveien.

Nedenfor vises forslag til løsning på begge kryssområdene.



Figur 5-16 Sagveien. Vi foreslår å legge om krysset med Sigdalsveien for å bedre sikt, fremføre fortau og redusere konfliktpotensial i et kaotisk kryssområde. Det vil gå på bekostning av et bolighus, men bedre allmenn trafikksituasjon og gi økt spillerom for næringsaktører. I dette forslaget vil Sigdalssenteret kunne få flere parkeringsplasser og mulighet til å snu organisering av inngangsparti og varelevering.

Et helt nytt grep med hensyn på infrastruktur, er forslag om bru over Bråtahølen ved museet der elva er på sitt smaleste. Det vil gjøre avstander i sentrum kortere og museet mer synlig. Brua kan gjøres spennende med ulike arkitektoniske grep. Utfordringen er terrengforskjeller på +/- 5m mellom de to landingspunktene.

Et annet forslag er «flyebrygge» over Hølen mellom renseanlegget og folkemusikksenteret. En slik forbindelse må evt sikres med tanke på barn og unge som ferdes her, og er ikke en alternativ skolevei, men en del av et turveisystem.

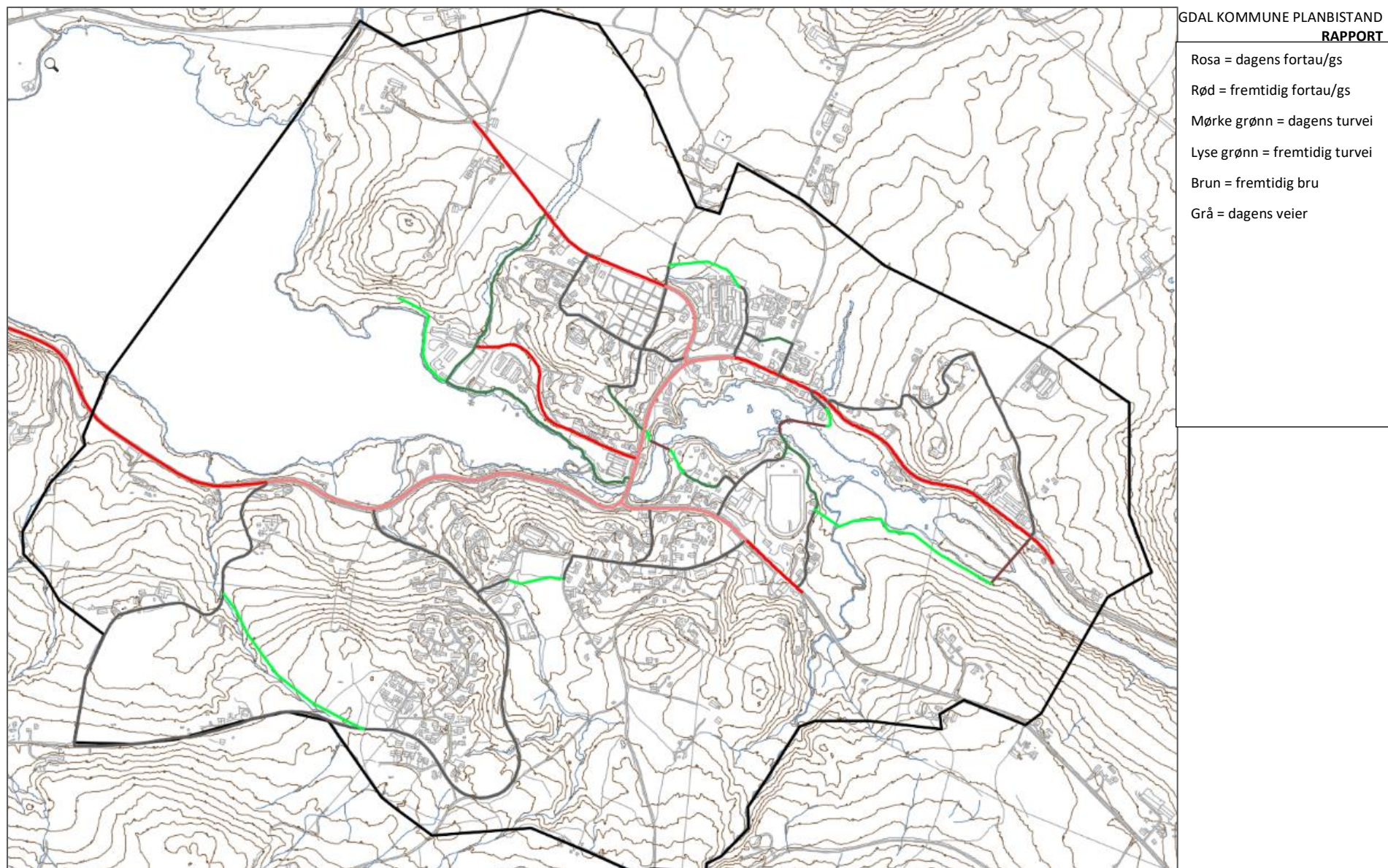
Den tredje foreslåtte kryssingen av Hølen/Simoa er over øya nedenfor Prestfoss hagesenter. Øya kan med rett initiativtaker opparbeides til en aktivitetspark på linje med «Høyt og Lavt». Skal dette bli et realistisk forslag, må biladkomst sikres mht drift og vedlikehold og parkeringsplasser etableres for å ta imot besøkende. Det er i mulighetsstudien utpekt et nytt «idrettsområde» øst for dagens idrettsstadion med for eksempel volleyballbane. Alternativt kan dette i stedet bli parkering, med ca 250m gange til øya. Dersom øya skal krysses i sin helhet, må dette skje på en trafikksikker måte i forhold til fv. 287 og videre forbindelse herfra.

Figur 5-17 Ramstadveien

Prestfoss mangler et godt og *sammenhengende* gangveinett i og på tvers av sentrumsområdene sør og nord. I forslaget er det trukket opp videreføring av gangvei/fortauforbindelser langs Ramstadveien. I tillegg er det foreslått fortau langs Sagveien. Forslag til løsninger er basert på ønske om styrking og videreutvikling av boligområder langs disse veiene. Mulighetsstudien trekker også opp viktige ferdselsforbindelser som sikrer sammenheng mellom målpunkter og som nødvendigvis ikke krever spesiell tilrettelegging.



Figur 5-18 Parkering/idrettsplass (blå sirkel) og forbindelse til øya vist med grønn strek.



Figur 5-19 Infrastruktur innenfor tettstedsgrensen som viser aktuelle sammenkoplinger av gangsystemer .

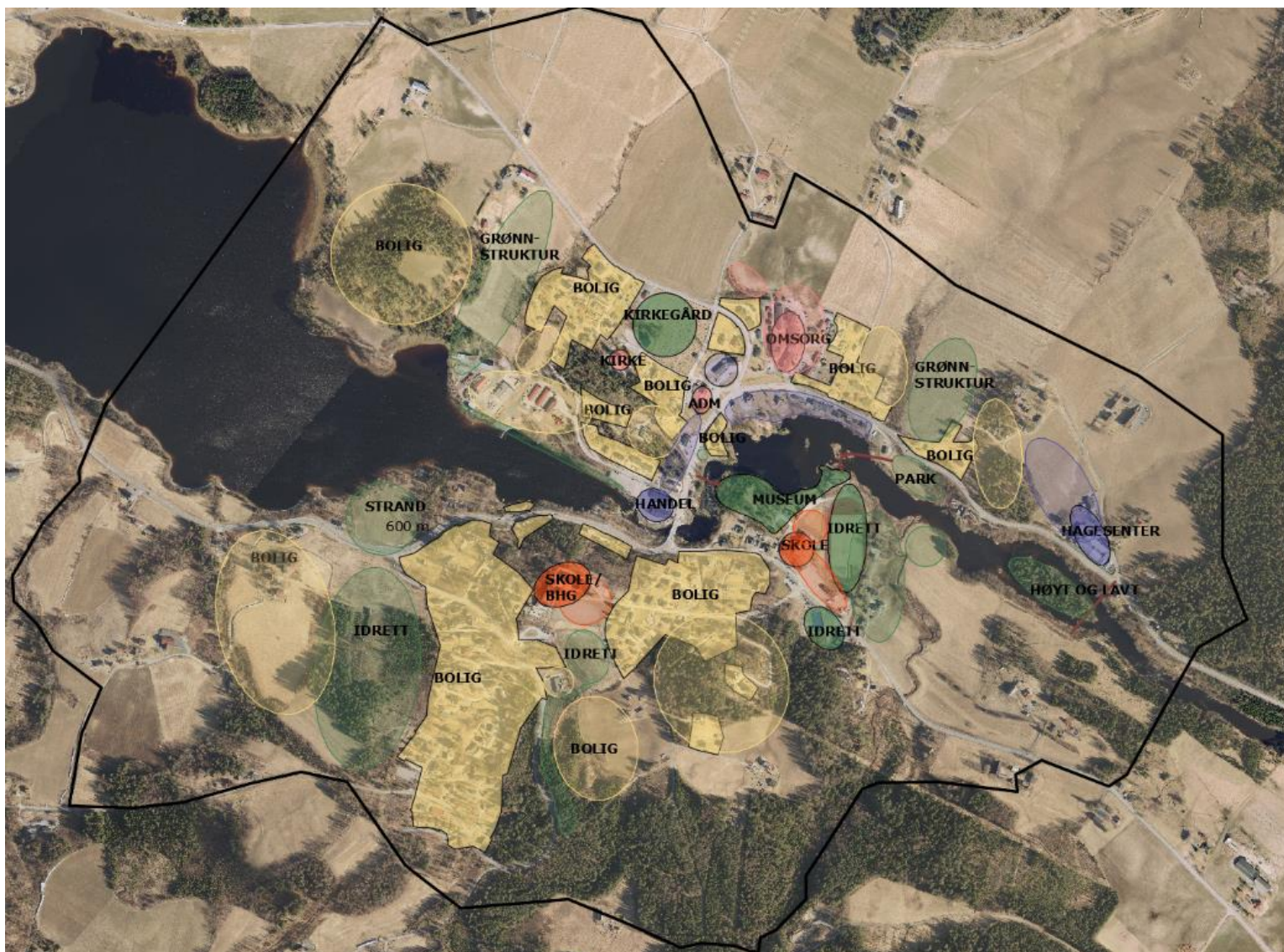
6. UTVIKLING AV PRESTFOSS – VIKTIGE FOKUSOMRÅDER

Videre utvikling av Prestfoss sentrum og analyseområdet bør ta utgangspunkt i de kvalitetene og funksjonene som ligger her i dag og forsterke disse.

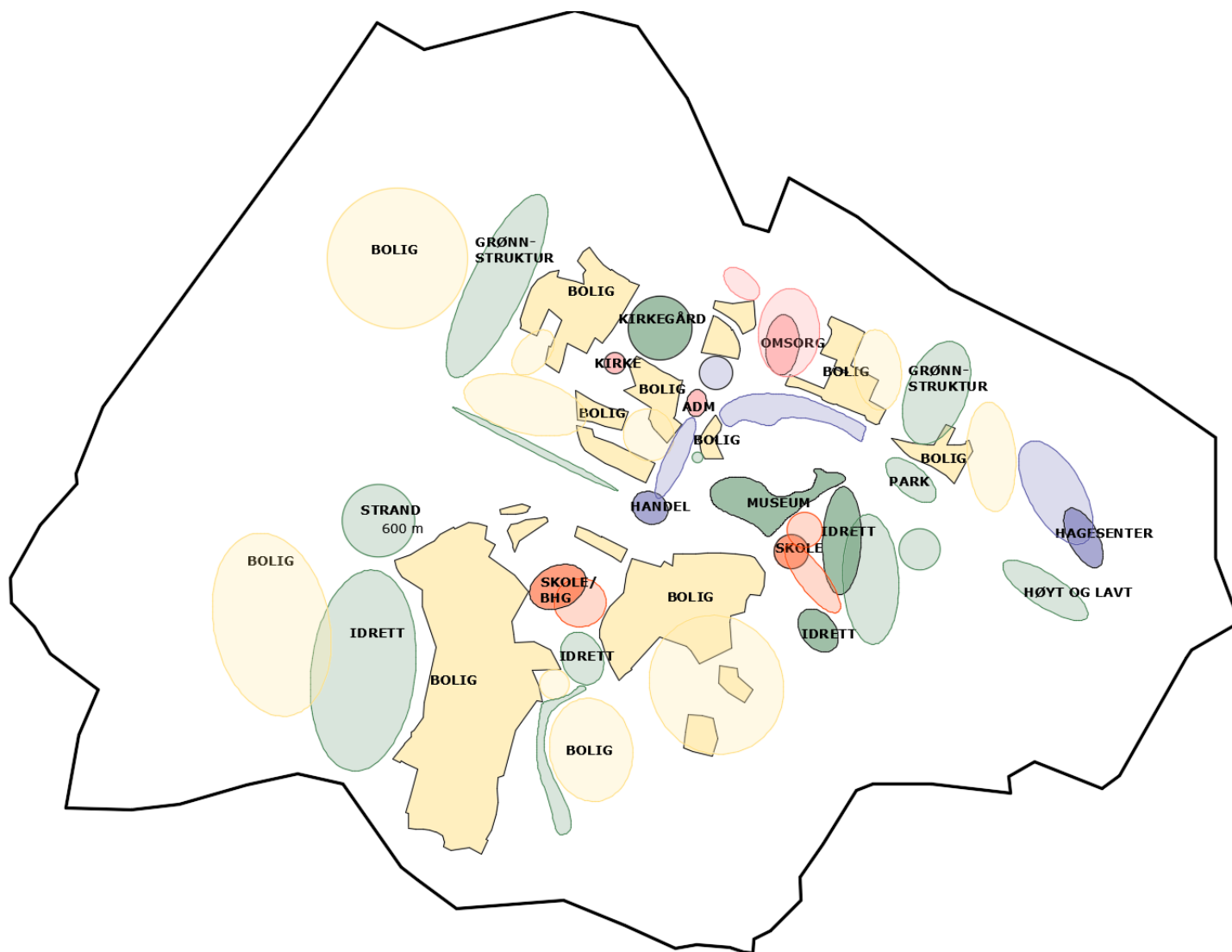
Kort oppsummert anbefales følgende:

- Skape/sikre et sammenhengende gang- og sykkelveinett innad i Prestfoss sentrum med veier og stier som omfatter kryssing av Hølen.
- Øke trafiksikkerheten ved å etablere gang- og sykkelvei langs fv. 287 mellom Prestfoss hagesenter og Sandsbråten som er viktige endepunkter/målpunkter samt utbedring av kryss.
- Endre fv. 287 fra vei til gate.
- Legge til rette for (handels-)vekst- og innovasjonsmuligheter i sentrum.
- Legge til rette for flere og varierte boliger i sentrum, samt styrking av eneboliger i randsonen til denne.
- Bygge oppunder Sigdalsheimen som institusjon og legge til rette for bolig- og helsetjenester rundt denne. Spesielt fokus på sosial bærekraft.
- Videreutvikle arealene rundt ungdomsskolen og stadion til undervisning/skolegård og idrettsarena, bedre trafikkorganiseringen.
- Styrke klyngen av plasskrevende varer og andre besøksintensive næringer rundt Prestfoss hagesenter.
- Etablere møteplasser for alle
- Bedre utnytting av vannarealene med strandsone til friluftsliv, aktivitet og rekreasjon.





Figur 6-1 Fremtidig utviklingsstrategi for Prestfoss– utsnitt av analyseområde med bakgrunnskart.



Figur 6-2 Fremtidig utviklingsstrategi for Prestfoss– utsnitt av analyseområde uten bakgrunnskart.

6.1. Inspirasjon



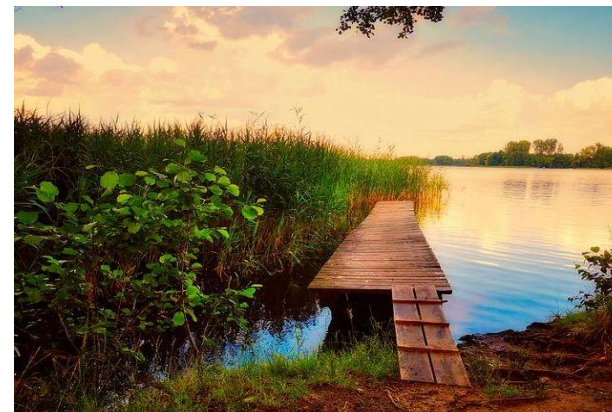
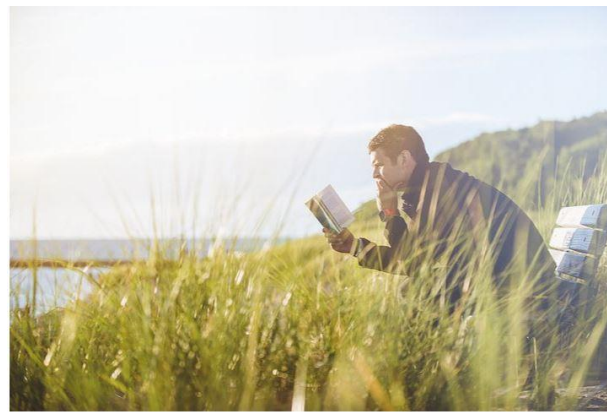
Slettebakken –
«Bolyst og aktivitet for alle»



Bru over Hølen -
«Sammenkopling og eksponering»



Bensinstasjonen -
«Mekk, spill og rock og burger på topp»



Bråtahølen –
«Kultur og vann hand i hand»



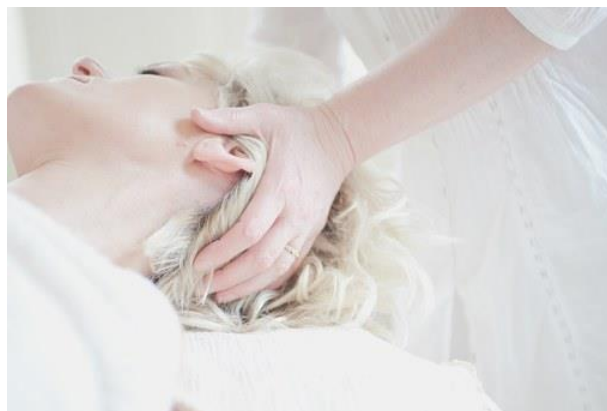
Byggern –
«Ut mot havet»



P r e s t f o s s g a t a –
« I n t i m o g a t t r a k t i v f o r f o l k f l e s t »



Legesenteret -
«Fra flerbruksfunksjon til flerbrukstorg»



Sigdalsheimen øst -
«Helse, omsorg og velvære der alle vil
være»