



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/554

### REGULERINGSPLAN FOR PRESTFOSS SENTRUM NORD

---

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 36/1
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
80/20	Formannskapet	11.06.2020
52/20	Kommunestyret	25.06.2020

---

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Prestfoss nord med planID 2018001, med tilhørende bestemmelser datert 29.05.20, plankart datert 29.05.20 og planbeskrivelse datert 28.05.20.

#### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.06.2020 sak 80/20**

##### **Behandling:**

Bård Sverre Fossen, H, ba om å fin habilitet vurdert da han er styreleder i Prestfoss Handelslag AL som ligger i planens område.

Fossen ble erklært inhabil og fratradte møte.

Bjørn Olav Leer, Sp, ba om å få sin habilitet da hans svigerinne har eierinteresser i næringseiendom i planen.

Leer ble erklært inhabil og fratradte møte.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Fossen og Leer gjenintradte i møte.

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

**Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Prestfoss nord med planID 2018001, med tilhørende bestemmelser datert 29.05.20, plankart datert 29.05.20 og planbeskrivelse datert 28.05.20.**

#### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.06.2020 sak 52/20**

##### **Behandling:**

Bård Sverre Fossen, H, ba om å få sin habilitet vurdert da han er styreleder i Prestfoss Handelslag AL som ligger i planens område.

Fossen fratradte møte.

Jonas Nikolaisen tok sete i møte. Kommunestyret erklærte Fossen inhabil.

Formannskapetets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Nikolaisen fratrådte møte og Fossen gjeninntrodte i møte.

#### **Kommunestyrets vedtak:**

**Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Prestfoss nord med planID 2018001, med tilhørende bestemmelser datert 29.05.20, plankart datert 29.05.20 og planbeskrivelse datert 28.05.20.**

#### **Vedlegg:**

- Oversiktskart
- Bestemmelser datert 29.05.20
- Reguleringskart datert 29.05.20
- Planbeskrivelse datert 28.05.20
- Samlet saksframstilling ved utleggelse til offentlig ettersyn 06.06.19
- ROS-analyse datert 28.05.20
- Støyrapport datert 23.10.18
- Trafikkanalyse revidert 03.10.18
- Flomvurderinger datert 30.08.18
- Helningskart datert 29.11.18
- Kvalitetssikring områdestabilitet datert 20.05.20
- Geoteknisk grunnundersøkelser datert 03.07.18

#### **Saksutredning**

##### **Konklusjon**

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn. Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelser til planen. Disse ble trukket etter noen justeringer av bestemmelser og plankartet. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. NVE anmodet om at det ble utført geotekniske undersøkelser. Dersom det ble behov for endringer av planen etter undersøkelsen var det mest hensiktsmessig at dette ble innarbeidet i planen før NVE uttalte seg om saken. Geotekniske undersøkelser er utført og prosess rundt dette er omtalt andre steder i saksframlegget og utdypet i planbeskrivelsen. Konklusjonen etter de geotekniske undersøkelsene og rådføring med NVE som ansvarlig myndighet, er at det fortsatt er knyttet stor usikkerhet til områdestabiliteten i de østre delene av planområdet og hvordan eventuelt nye tiltak vil påvirke denne stabiliteten som er vurdert som svært dårlig. NVE sitt råd er å få ytterligere kunnskap om ras, erosjon og mulige sikringstiltak før disse områdene legges ut som byggeområder i områdereguleringsplan.

**Administrasjonen mener det er viktig å få en juridisk bindende plan for Prestfoss sentrum slik at nye utbyggingsprosjekter kan finne sted. Administrasjonen foreslår derfor å vedta de avklarte områdene hva gjelder grunnforhold og stabilitet, og unnlate de øvrige områdene fra rettsvirkning inntil ny og bedre kunnskap er skaffet til veie.**

### **Bakgrunn**

Ingvild J. Jokstad i Asplan Viak har utarbeidet planforslaget på vegne av Sigdal kommune. Området er avgrenset til å gjelde nordsiden av Prestfossbrua, til og med der XL-bygg ligger i vest og renseanlegget i øst.

Planen erstatter store deler av reguleringsplan for Prestfoss nord med planID 1986002. Det er noe grøntareal og boligareal mot øst i den gjeldende planen som ny plan ikke dekker, og som fortsatt vil være gjeldende. Den gamle planen foreslås derfor ikke opphevet.

Formålet med planen er å «rydde opp» slik at planen stemmer med dagens arealbruk og med framtidige ønsker om utvikling. Det er i tillegg tre viktige temaer. Det er tilrettelegging av gode gangsystemer mellom boligområder, til skole og til viktig tjenestetilbud, opprettholde gode forbindelseslinjer mellom rekreasjonsområder og å etablere flere møteplasser.

Det er vurdert at en ikke trenger å utarbeide en fullstendig KU (konsekvensutredning) da formålene i hovedsak samsvarer med overordna plan og virkningen er tilfredsstillende beskrevet. Det er utført en støyanalyse og en trafiksikkerhetsanalyse.

Det ble varslet oppstart av planarbeid høsten 2018. Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring i hovedutvalg for næring og drift 23.05.19 og formannskap 06.06.19.

Høringsperiode/offentlig ettersyn var fra 22.06.19 til 24.08.19. Det kom inn 8 innspill til planen, to fra private og seks fra offentlige instanser. Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planen. Denne er trukket, se nærmere forklaring under vurderinger. NVE anmodet om at det skulle utføres geotekniske undersøkelser. Det er gjort, men en har ikke kommet langt nok i avklaringene til at alle byggeområder kan legges inn i planen nå. Se også under vurderinger på NVE sitt innspill.

### **Vurdering**

Merknadene er som følger:

### **Stiftelsen Sigdal museum - Folkemusikksenteret i Buskerud ("Eierstiftelsen") v/ Jørgen Sorkmo**

De har merket seg punkt 3.9 i planbeskrivelsen angående møteplasser. Her antydes mulighet for gangbru over Simoa mellom området Spar/bensinstasjon og museumsområdet. De støtter en slik løsning og ser for seg en unik mulighet til å binde sammen sentrums kommersielle aktiviteter med museets muligheter for kulturopplevelse og rekreasjon.

#### *Administrasjonens kommentar*

En slik løsning krever grunnlag i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke utarbeidet en reguleringsplan for Prestfoss sør og områdene ved museet. Imidlertid er det i reguleringsplan for Prestfoss sentrum Nord satt at et område der en eventuell bru kan etableres, men med vilkår om at det ikke skal skje inngrep i selve elveleie av hensyn til elevmusling.

### **Mattilsynet**

Området skal knyttes til etablert vannforsyning og avløpsanlegg som har god kapasitet. Arbeidene vil utløse en endring av ledningsnett. Utvidelser og endringer skal registreres hos mattilsynet, jf. drikkevannsforskriften § 17.

*Administrasjonens kommentar*

Tas til orientering.

**Riksantikvaren / Buskerud Fylkeskommune**

De har ingen bemerkninger til planforslaget.

*Administrasjonens kommentar*

Tas til orientering.

**Den norske kirke**

Gravplassen er avgrenset av lavt tregjerde. Det er ingen beplanting på innsiden eller utsiden av dette gjerdet. Som en følge av dette er det fritt innsyn fra veiene rundt og inn på gravplassen. Det vil kunne oppstå uheldige situasjoner som en følge av dette både ved gjennomføring av gravferd og ved besøk av grav. Dersom buffersone rundt gravplassen ikke legges inn som eget reguleringsformål, anbefaler DNK at det legges inn en regulerings-bestemmelse slik at gravene nærmest reguleringsgrensen skjermes bedre mot innsyn og støy.

*Administrasjonens kommentar*

Områdereguleringsplanen har ikke til hensikt å regulere gravplassen med sikte på endring, men stadfester dagens bruk av området. Holmen kirkegård kan fritt velge å skjerme sin gravplass innenfor reguleringsformålet, men må ses i sammenheng med nødvendig areal til drift og vedlikehold av gravplasser. En regulert buffer kan gå på bekostning av dette.

**NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)**

Viser til ROS-analyse som sier at det for enkeltområder vil bli behov for geotekniske vurderinger. Dersom det blir behov for endringer av planen etter undersøkelsene, er det mest hensiktsmessig at dette innarbeides i planen før NVE behandler saken.

*Administrasjonens kommentar*

Før offentlig ettersyn forelå det en rapport på geotekniske undersøkelser som Blink Hus hadde fått Multiconsult til å utføre for området BKS1 (EI-verks tomte) i forbindelse med at de varslet oppstart av plan for dette området. Det har endt med at dette området er en del av Prestfoss nord-planen. Rapporten ligger allikevel som vedlegg til saken da den er benyttet i forbindelse med videre undersøkelser.

Ved offentlig ettersyn var ikke forhold hva gjaldt kvikkleire og ras/områdestabilitet avklart. I høringsperioden ble det foretatt grunnundersøkelser og utarbeidet geoteknisk rapport hva gjaldt områdestabilitet. Rapporten ble utarbeidet av Løvlien Georåd. Rapporten og revidert plankart og planbestemmelser med tema «ras» ble sendt NVE for faglige råd. NVE anmodet om at rapporten ble utdypet og kontrollert av uavhengig foretak. NGI stod for uavhengig kontroll og hadde flere merknader til utredningene som var utført. Løvlien reviderte deretter rapporten. Revidert rapport ble igjen presentert og diskutert med NVE. Sigdal kommune ba om råd hva gjaldt utforming av plankart og bestemmelser med grunnlag i geotekniske utredninger.

Konklusjonen er at det ikke foreligger nok kunnskap om grunnforhold og erosjon til å si hvilke tiltak som er mulig å etablere innenfor sone og hvordan evt. tiltak vil påvirke områdestabiliteten. Deler av planområdet er derfor unndratt rettsvirkning i påvente av nærmere avklaringer. Området ligger fortsatt inne i plankartet, men det er angitt med bestemmelsesområde #8 og med tekst unndratt rettsvirkning i påvente av ras- og erosjonsvurderinger. For at området skal være lettere å se, er det laget et «hjelpkart» oppe til høyre i plankartet hvor områdene som er unndratt rettsvirkning er lyse.

Da ytterligere undersøkelser vil ta noe tid, foreslår administrasjonen å vedta planen med deler unndratt rettsvirkning slik at avklarte områder kan utvikles.

### **Trippel eiendom**

Planen viser at det kun er avsatt 1 avkjøring til BS2 området ovenfor kommunehuset. Det er også to avkjøringer øst på området. Det innebærer at alle formål vist på området har 1 inn- og utkjøringsmulighet. Omfang av utvikling på området er ikke definert, men det ønskes forretning. Det bør avsettes 2 avkjøringer.

Det er satt krav om 1,5 p-plass til boliger under 75 kvm og 2 plasser til boliger over 75 kvm. Det oppleves som mye, både med hensyn til potensiell kjøpergruppe samt byggekostnader/boligpris. For område BS2 er det presisert «parkeringsplasser for foreningsvirksomhet eller annen publikumsretta virksomhet skal som hovedregel ikke plasseres mellom bygg og gate. Avvik skal grunngis i detaljreguleringsplan/ved byggesøknad». Trippel Eiendom mener utførelsen av p-arealene bør være viktigere enn plassering.

Maks mønehøyde er satt til 10m på bygg i området. Det begrenser utviklingen i området til en høy førsteetasje til forretning med en bolig-/næringsetasje på toppen. Dersom det er ønskelig at det skal være rom for 2 boligetasjer over forretning, bør mønehøyde økes til 11,5 meter.

### *Administrasjonens kommentar*

Trippel Eiendom sine kommentarer omhandler det som i planen er angitt som område BS1. Administrasjonen opplyser om at dette området er unndratt rettsvirkning inntil nærmere avklaringer rundt områdestabilitet, erosjon og eventuelt mulige sikringstiltak er på plass. I prinsippet kan dette bety at område BS1 vil måtte innskrenkes og/eller at det kommer krav om konkrete sikringstiltak for dette område og/eller større deler av arealene langs Hølen. Administrasjonen har likevel følgende merknader til Trippel Eiendom sine innspill:

Statens vegvesen (nå Viken fylkeskommune) som vegmyndighet har ikke gitt uttale til planen ved offentlig ettersyn. Normalt kreves tekniske planer godkjent før vedtak av plan. Vanligvis krever/ønsker SVV sanering av eksisterende avkjørsler ved utarbeiding av ny plan samtidig som nye kryss og avkjørsler begrenses av hensyn til trafikksikkerhet. I planforslaget er eksisterende kryss og avkjørsler opprettholdt, og i hovedsak vist som piler med rom for noe justering. Fremtidig avkjørsel vist med pil ved dagens innkjøring til helsestasjon ovenfor kommunehuset, vet vi oppfyller siktkrav til kryss. Det er det gjort en øvelse på som ikke fremkommer av planmaterialet. Å begrense avkjøringer er bevisst gjort siden vi er kjent med Statens vegvesen sine retningslinjer. Siden Statens vegvesen ikke har gitt uttale til planen, må vi forutsette at planforslaget er godkjent. Forslag som innebærer nye, og flere adkomster, vil kreve ny (begrensa) høring. Det er «risiko» forbundet med en slik høring da Statens vegvesen kan reise innsigelse og forsinke prosess.

Det er nærliggende å tro at alle boenheter vil ha minst en parkeringsplass. I tillegg ønsker flere gjesteplasser, og underdimensjonert parkering kan medføre uønsket parkering øvrige steder. Innenfor sentrumsområdene vil imidlertid parkeringsareal stå tomt store tider av døgnet (natt/kveld) samt i helger. De kan derfor nyttes som gjesteparkering. Bestemmelsene er endret slik at kravet er satt til henholdsvis 1 og 1,5 parkeringsplasser innenfor sentrumsformål for boliger under og over 75 kvm. Bestemmelsen er ment som retningsgivende og gjelder alle sentrumsformål, ikke bare dette. Bestemmelsene skal stå seg uavhengig av prosjekt og utbygger. Men på grunn av arealenes begrenning kan unntak tillates, dersom det redegjøres for.

Reguleringsplanen angir «Maks tillatt mønehøyde er 10 og minimum tillatt gesims er 5m. For bygg med saltak kan det åpnes for mønehøyde 12 meter. Dersom bygg etableres bak annen bebyggelse som vender mot gata, kan gesimsen reduseres». Høyder refererer til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Når reguleringsplanen ble utformet var det med utgangspunkt i at høyder skulle relateres til dagens bebyggelse. Det var også med utgangspunkt i at ny bebyggelse skulle etableres på terrengnivå, og ikke bygges med underetasje. Videre var ideen å muligjøre en 1. etasje med forretning (4m) og 1,5-2,0 etasje med boliger (5,4m) og saltak. Altså samsvare med dagens prinsipper.

Nærme avklaringer rundt områdestabilitet og erosjon vil avgjøre hva som er praktisk gjennomførbart av tiltak innenfor dette området (og de øvrige områdene som er unndratt rettsvirkning).

Administrasjonen vil fremholde de byggehøyder som er satt i planen og lagt ut ved offentlig ettersyn, da endringer med økte byggehøyder normalt vil kreve nytt ettersyn. Dersom avklaringene rundt områdestabilitet og erosjon viser at det er praktisk gjennomførbart å etablere bygg med underetasje, vil administrasjonen kunne endre høydebestemmelser der man differensierer på høyder avhengig av underetasje eller ikke.

### **Fylkesmannen i Oslo og Viken**

Kommunen har vurdert at det ikke er behov for utarbeidelse av fullstendig konsekvensanalyse da formålene i hovedsak samsvarer med overordna plan. Fylkesmannen mener det er uheldig at det ikke er utført fullstendig konsekvensanalyse, særlig for område BS1 og BS2. Uheldig for strandsonene og av hensyn til allmenn tilgjengelighet langs elva. Planen legger opp til turveg langs Bråtahølen, denne er heller ikke utredet i planforslaget. De forutsetter at det stilles plankrav for opparbeidelse av turveg av hensyn til allmenne interesser, friluftsverdier og naturmangfold. Simoa-Prestfoss-Bråtahølen er i naturbase registrert som svært viktig A-verdi.

De forventer at det kun tillates små tiltak på eksisterende bebyggelse i området, uten at det stilles krav til detaljregulering. Det må konsekvensutredes og byggegrense trekkes bort fra Bråtahølen. De forventer at bestemmelsene for sentrumsformål endres slik at forretningsvirksomhet oppgis i BRA og ikke BYA, jfr. veilederen.

De forventer at rekkefølgekrav også gjelder krav til lekeplasser. Det bør også innarbeides bestemmelser til kvalitet på lekeareal/uteoppholdsareal. De mener at det er uheldig at det er unntak fra avstand til lekeplassen og at krav til lekeplass innenfor sentrumsformål kan utelates. Det gir grunnlag for stort handlingsrom og de mener at det er svært uheldig.

Bemerk at det for områdene B1, BS1-BS5 og BK1-BK5 kun stilles krav til detaljregulering for tiltak som omfatter 6 eller flere boenheter. Mener dette kan gi svært mange boenheter uten krav til detaljregulering og uønsket utvikling av området. De fremmer innsigelse til dette.

De mener det mangler utredning om landskapshensyn. 65-70% utnyttelse av sentrumsformålene er for mye og høyder på bygg er for høyt.

Det tillates etablering av bensinstasjon innenfor område BS2 og BS5, men det finnes ingen dokumentasjon på samfunnsikkerhet.

De er positiv til sammenkopling av sentrum. Men gangbru kan ikke gjøres gjennom bestemmelser. En gangbru krever detaljplan. Sigdal Museum ligger utenfor planen, og det kan ikke legges føringer på disse arealene.

### *Administrasjonens kommentar*

Det har etter Fylkesmannens brev om innsigelse vært dialog, blant annet et møte med ansatte fra Fylkesmannen og administrasjonen i Sigdal kommune. Kommunen fikk lagt fram sitt syn i saken, og det ble enighet om noen endringer som skulle gjøres i bestemmelsene.

Det er utarbeidet og fastsatt planprogram for nevnte plan. Planen er svart ut i tråd med planprogrammet. Område BS1 og B2 stadfester i stor grad dagens bruk av områdene, og med

formålsgrense i gjeldende eiendomsgrense. Områdene langs Bråtahølen er i dag svært lite tilgjengelige. Planen legger ikke ytterligere begrensinger på de strandnære områdene. I stedet muliggjøres bruk og tilgjengelighet gjennom planen og bestemmelser knyttet til grønnstruktur. Dessverre er det ikke samsvar mellom kommuneplanen og dagens situasjon, noe som bidrar til å fremstille områderegeringsplan for Prestfoss sentrum som meget ekspansiv hva gjelder regulering til nye formål. Det har gjennom medvirkningsmøter og innspill blitt fremmet ønske om slike strandnære forbindelser. Turvegen er ikke vist i planen, men regulert som en mulighet for etablering knyttet til bestemmelsene om grønnstruktur. Bakgrunn for ikke å regulere selve stien/vegen er muligheter for lokale tilpasninger ved etablering. Angitte krav til turvegen skal imidlertid følges ved søknad slik det fremgår av bestemmelsene. Etter at innspillet ble fremmet har det vært dialog med naturfaglig utreder ved Asplan Viak som har gjort noen vurderinger. Bilder fra området sannsynliggjør at det ikke er naturtypelokaliteter i det bratte området ned mot Bråtahølen, og området har i dagens tilstand liten verdi. Men som naturområde har det utviklingspotensial. Trolig er de viktigste funksjonene for dette området viltområde med overvintringsområde for vannfugl, ev noe (vann)fugl under vår- og høsttrekk. Av vegetasjon er nok øyene og kantvegetasjonen mot vassdraget viktigst, og kanskje også vannvegetasjon. I tillegg kommer elvemusling. Turveg i grønnstruktur er opprettholdt og det er lagt inn tekst i reguleringsbestemmelsene om «det er ikke tillatt med utfyllinger i elva (av hensyn til elvemusling)».

Sentrumsformålene omfatter flere typer formål, aldri forretning alene. Utnyttelsesgrad er satt av hensyn til dette. Bestemmelsene sier: *Ved tiltak som omfatter 6 eller flere boenheter kan det ikke søkes tillatelse før området inngår i en detaljreguleringsplan. Det kan heller ikke søkes tillatelse for nye tiltak som omfatter et bruksareal (BRA) på over 1000m<sup>2</sup>. I dette arealet inngår eventuelt boliger.* Krav til detaljplan utløses derimot ved arealer over 1000 kvm BRA. Vårt forslag er å opprettholde bestemmelsene slik de ligger, og det er man enige med Fylkesmannen om nå.

Fylkesmannen hadde innsigelse til områdene B1, BS1-BS5 og BK1-BK,5 og det kravet som her var satt til detaljregulering. Fylkesmannen syntes det var en for liberal åpning av tiltak uten videre krav til detaljreguleringsplan. Sigdal kommunen oversendte da et brev som forklarte at disse områdene hadde pålagte, detaljerte krav hva angikk, utforming, høyder og kvalitetskrav med referanser til konkrete reguleringsbestemmelser og ba Fylkesmannen trekke innsigelsen. På bakgrunn av dette trakk Fylkesmannen sin innsigelse.

Rekkefølgekrav for leikeplass er tatt inn i bestemmelsene på lik linje med uteoppholdsareal. Det stilles krav til kvalitet på leikeplass. Man ønsker at prinsipp om avstand fremholdes som retningslinje da det i enkelte tilfelle kan være kvalitet ved gangvegen som er av viktigere betydning enn avstand. Se også under innspill fra Buskerud Fylkeskommune. Kravet knyttet til boliger gjelder B1 som er et helt nytt område, de øvrige feltene er allerede etablert med boliger og andre formål. Nye utbyggingstiltak utløser ikke nødvendigvis mer utbyggingsformål enn i dag, men annen arealbruk. Områderegeringsplan angir forøvrig byggegrensener, utnyttelsesgrad mv som regulerer fremtidig arealbruk også for disse områdene som ikke er underlagt krav om videre detaljplan. Det gir både forutsigbarhet og rammer for en fremtidig utbygger og naboer.

Landskapshensyn er omtalt i planbeskrivelsen pk 3.14. Høyder er spesielt vurdert og omtalt.

Utnyttelsesgrad er satt i forhold til dagens utnyttelse og med rom for noe tilpasninger.

Bensinstasjon er tatt ut av område BS2. BS5 er i dag etablert som bensinstasjon og det er ønskelig å fremholde denne virksomheten.

Gangbru ligger trolig langt frem i tid, men er ønskelig, også fra museets side. Å angi gangbru gjennom bestemmelsene gir lite forutsigbarhet mht til plassering slik planen nå foreligger. Det er gjort endringer slik at plassering er angitt med bestemmelsområde og tilhørende bestemmelser. Det gir rom for noen justeringer. Det er ikke tillatt med inngrep i fossen (pilarer mv som evt forstyrrer naturverdier).

### Buskerud Fylkeskommune

De anbefaler at det stilles maksimumskrav til bilparkering, i henhold til regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035. De ser gjerne at minimumskravet for bilparkering reduseres for kontorer og for forretning og tjenesteyting og mener retningslinjer mht sykkelparkering skal endres slik at dette blir konkrete krav.

Videre ser de det som positivt at det legges opp til en tilgjengelighetsgjøring av områder ned mot vannkanten, men bemerker at sentrumsformål mot Bråtahølen i noen deler av området er i strid med overordna plan. Det bør redegjøres nærmere for dette valget.

De er positivt til at det stilles rekkefølgekrav om opparbeiding av uteoppholdsareal ved etablering av boliger, og at det er stilt størrelseskrav sett opp mot antall boenheter som etableres. De går ut fra at rekkefølgekrav gjelder lekeplasser i tillegg til annet uteoppholdsareal. De oppfordrer til bearbeiding av bestemmelsen som omhandler(utelater) krav til egnethet ved lekeplassene og mener at det er uheldig at planen åpner for unntak for boliger innenfor sentrumsformål. I lys av bestemmelsene om at *«alle nye boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper/sikra tilgjengelig i prosjektet»* og at det vil være tilgang på noe grønnstruktur rundt områdene, kan de imidlertid akseptere unntaksbestemmelsene og den kan evt presiseres med konkrete avstandskrav i henhold til veiledning i rundskriv T-2/08.

De anbefaler at Holmen kirke avmerkes i plankartet med tykt omriss.

### Administrasjonens kommentar

Sigdal kommune har i sin kommuneplan minimumsbestemmelser i forhold til parkeringskrav, hvor det henholdsvis skal avsette min 2 plasser for boliger over 100kvm og 1 for boliger under 100 kvm. I tillegg skal det avsettes krav til sykkelparkering. Reguleringsplan følger opp kommuneplan, men med hensyn til minimumskrav. Prestfoss ligger utenfor store by- og regionale knutepunkt med dårlig kollektivdekning. Mange er avhengig av bil til hverdagslige gjøremål. Å sette makskrav samsvarer ikke med lokale forutsetninger. Spar/Sigdalsstentere i Prestfoss er hovedaktøren i sentrum. Bygget har om lag 60 biloppstillingsplasser, noe som tilsvarer 2,6 biloppstillingsplass pr 100 kvm BRA. Forretningen har meldt om økene plassbehov med hensyn til parkering. Til sammenligning har Kiwi Lillåsgata i Åmot 48 biloppstillingsplasser, noe som tilsvarer 3,37 biloppstillingsplasser pr 100 kvm BRA. Å redusere krav til parkering for denne type virksomhet (som nå er satt til 2 plasser pr 100 m2 BRA) på bakgrunn av nevnte referanser, synes derfor ikke ønskelig utfra lokale forutsetninger. Mangel på sykkelparkering er en relevant problemstilling i områder med stort utbyggingspress og arealknapphet. Slik er det ikke her. Bestemmelsene er derfor nærmest ment som en huskelapp til utbygger fremfor en konkret krav.

Se også kommentar under Fylkesmannens innspill.

Rekkefølgekrav 7.3.3 skal også omfatte opparbeidelse av lekeplasser. Dette er endret i bestemmelsene. Krav (kvalitetskrav) til lekeplassen jf. planbeskrivelsen er tatt inn i bestemmelsene. I reguleringsplanen er det åpnet for unntak av krav til lekeplass for sentrumsformålene. I sentrumsområder skal det etableres publikumsretta virksomhet i 1. etasje med mulig boliger i 2. etasje. Bakgrunn for unntaksbestemmelsen er at flere av sentrumsområdene er smale (eksempelvis eiendom 35/21), og beliggende nær vei og elv. Opparbeidelse av gode lekeplasser er derfor vanskelig å innfri i henhold til kvalitetskrav. Spesielt gjelder dette dersom det innenfor et prosjekt kun skal bygges 2-3 enheter – som krever 50 kvm lekeareal (eksempelvis eiendom 35/21). Plass som gjerne skulle vært nytt til adkomst og parkering. Likevel er lekeplasser viktige i sentrum, og det bør stilles krav til større prosjekter. Vi har tilføyd i bestemmelsene;

MUA.

For boliger innenfor sentrumsformål kan krav til småbarnslekeplass utelates fra prosjekter som omfatter 4 eller færre boenheter.

Holmen kirke er markert med linjesymbol bevaring.



**Planforslaget og forhold til Naturmangfoldloven:**

Det følger av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og ved forvaltning av fast eiendom. Det innebærer at prinsippene må trekkes inn og vurderes for alle tiltak og bruk som påvirker naturmangfoldet. Dette gjelder også for påvirkninger og aktiviteter som reguleres av annen lovgivning. Det følger videre av bestemmelsen at vurderingen av prinsippene skal framgå av beslutningen i den enkelte saken.

§ 8. Om kunnskapsgrunnlaget:

Naturområder innenfor planområdet dreier seg i hovedsak om grønnstruktur langs Bråtahølen/Kråkefjorden og skråninga på nedsiden av Holmen kirke. I tillegg inngår selve Simoa-vassdraget med Bråtahølen/Kråkefjorden.

I naturbase er det registret funn av én stær (2018) og én gulspurv (2015) inne på eksisterende boligeiendom, men disse tilfeldige registreringene av to rødlistearter er lite relevant for plansaken. Simoa- Prestfoss sentrum –Bråtahølen registrert i Naturbasen som en A-lokalitet av naturtypen andre viktige forekomster (denne naturtypen eksisterer ikke lenger) med registreringer av vilt, insekter og planter. Imidlertid ligger det ingen funn i Artsobservasjoner fra Bråtahølen, men i vassdraget er det elvemusling.

Det er ikke utført ny detaljert naturkartlegging i felt, men vært dialog med naturfaglig utreder for å vurdere naturverdier på bakgrunn av kilder (naturbase) og bilder fra området. Det er vurdert dithen at det ikke er naturtypelokaliteter i det bratte området ned mot Bråtahølen, og området har i dagens tilstand liten verdi. Men som naturområde har det utviklingspotensial.

Når det gjelder de øvrige område ved Bråtahølen, er trolig de viktigste funksjonene for dette området viltområde med overvintringsområde for vannfugl, ev noe (vann)fugl under vår- og høsttrekk. Trolig er verdi B eller aller mest C riktigere og kanskje ikke verdi i det hele tatt som område for vannfugl. Av vegetasjon er nok øyene og kantvegetasjonen mot vassdraget viktigst, og kanskje også vannvegetasjon. I tillegg kommer elvemusling.

§ 9. Føre-vare-prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. I denne planen anses kunnskapsgrunnlag å være tilstrekkelig opplyst.

Verdiene knytter seg først og fremst til område i og ved Bråtahølen. Områdene langs Bråtahølen og Kråkefjorden er regulert grønnstruktur / friområde. I planbestemmelsene er det angitt at det ikke er tillatt med utfylling eller etablering i vassdraget av hensyn til elvemusling, men at det kan etablere sti for å gi allmenheten tilgang til strandsonene.

*Tiltaket/inngrepet påvirker ikke naturmangfoldet i nevneverdig grad jf. Naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen ytterligere vurderinger av §§9-12.*

**Folkehelse**

En mener at planen vil ha positiv effekt på folkehelse. Områder som ikke tidligere har vært regulert til utbygging, har vært lite brukt til rekreasjon. En kan derfor ikke se at noen mister områder de tidligere har brukt. Det legges opp til at en forhåpentligvis kan få til en turvei langs elva/Bråtahølen når hele planen kan godkjennes. Det kan også bygges mer gangvei enn i dag. Noe som antagelig fører til at flere vil kunne gå som tidligere har kjørt denne strekningen. Det blir mer utbyggingsmuligheter for boliger i sentrum med kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, butikker, kulturtilbud og andre offentlige tilbud. Det vil bli kort og trygg skolevei for alle utbyggingsområdene.

Det er gjort endringer i bestemmelsene etter offentlig ettersyn. De delene som omhandler området hvor det må gjøres flere avklaringer med tanke på geoteknikk og som derfor ikke blir gjeldende nå, er skrevet med svak tekst. I tillegg er det ryddet og fjernet noe tekst som ivaretas i annet lovverk. Det er ikke gjort endringer som vil ha innvirkning på hva som er lov eller at krav endres.