

Sigdal Kommune

PLANBESKRIVELSE OMRÅDEREGULERINGSPLAN PRESTFOSS NORD

Dato: 28.05.2020
Versjon: 01



Forord

Planen er utarbeidet av Asplan Viak hvor Ingvild Johnsen Jokstad har vært oppdragsleder. Håvard Nordaunet har bistått med underlag til vegformålene og Victoria Sandaker har utformet støyanalyser. Begge fra Asplan Viak.

Sweco har levert underlag til reguleringsplanen i form av trafikkvurderinger og flomvurderinger.

Løvlien Georåd har bistått med geotekniske utredninger.

Det har vært tett dialog med Blink Hus Sigdal i forbindelse med utforing av enkeltområder i planen. Kjell Ove Hovde og Thea Solum har vært Sigdal kommunes representanter.

Kongsberg, 28.05.2020

Ingvild Johnsen Jokstad
Oppdragsleder

Innhold

1. INNLEDING	4
1.1. Bakgrunn	4
1.2. Målsetting og hovedtema	4
1.3. Planavgrensning	4
2. PLANOMRÅDET	5
2.1. Dagens plansituasjon	5
2.2. Kjennetegn ved tettstedet Prestfoss	8
2.2.1. Næringsvirksomhet og tjenestetilbud	9
2.2.2. Møteplasser og grønnstruktur	11
2.2.3. Boligsituasjon	13
2.2.4. Kjøreveier, parkeringsplasser, gangveinett	13
2.2.5. Eiendomsforhold	16
3. PLANFORSLAGET OG VIRKNINGENE	16
3.1. Tettstedsavgrensning og sonedeling	16
3.2. Overordnet plangrep	17
3.3. Boliger	18
3.4. Handel og sentrumsområder	22
3.5. Helse, omsorg og sentrumsområde BS3	22
3.6. Øvrige utbyggingsformål	23
3.7. Veger, utforming og trafiksikkerhet	23
3.7.1. Sigdalsveien fv. 287	23
3.7.2. Ramstadveien fv. 133	25
3.7.3. Sagveien	25
3.7.4. Boligvei	25
3.8. Grønnstruktur, friområder og lekeplasser	25
3.9. Møteplasser	26
3.10. Barn og unges interesser	26
3.11. Naturmiljø	27
3.12. Energi og oppvarming	27
3.13. Universell utforming	27
3.14. Hensynssoner ras/kvikkleire	28
3.15. Plankartet	29
3.16. Forhold til reguleringsbestemmelsene	30
3.16.1. Byggeskikk og estetikk	30
3.16.2. Uteoppholdsareal og krav til lekeplasser	30
3.16.3. Krav til byggesøknaden	30
3.16.4. Rekkefølgebestemmelser	31
3.16.5. Byggegrenser	31
4. KONSEKVENsutredning	31
4.1. Støy	31
4.2. Trafikksikkert	32
4.3. Kulturminner	32
4.4. Naturmiljøet	32
5. RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE	32
5.1. Usikkerhet mht. til kvikkleire, stabilitet og erosjon	32
6. PLANPROSESS	33
6.1. Lokal medvirkning	33
6.2. Innspill til planprogrammet	33
6.3. Innspill til varsel om oppstart	38
6.4. Innspill og prosess etter offentlig ettersyn	39
7. VEDLEGG	39

1. INNLEDING

1.1. Bakgrunn

Sigdal kommune ønsket å sette i gang et planarbeid for deler av Prestfoss sentrum, Prestfoss Nord. Dette ble vedtatt i møte 22.03.18, vedtak KS 19/18. Områdene omfattes av en eldre reguleringsplan fra 1986/87, og det har tidligere vært gjort forsøk på å endre denne gamle planen gjennom ulike prosesser;

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.

Områdene ved Ramstad er tatt ut i denne planen. Disse ligger imidlertid inne som boligformål i kommuneplanen.

1.2. Målsetting og hovedtema

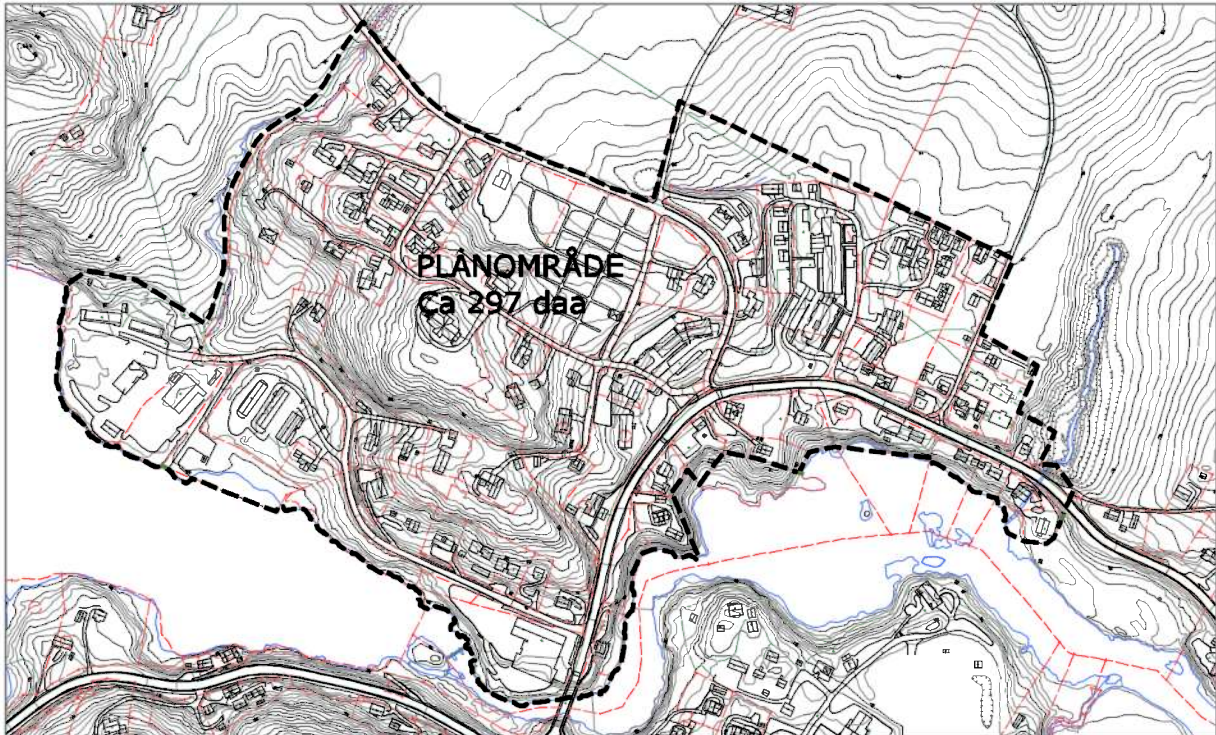
Intensjon med planarbeidet har vært å få en plan som er avstemt med dagens arealbruk og fremtidige ønsker for utvikling. Med relativt lite utbyggingspress og få konkrete planer for utvikling i sentrum, er målet en robust plan uten for mange føringer, men som i tilstrekkelig grad ivaretar viktige prinsipper og legger til rette for vekst og utvikling i tråd med de ønsker som planprosessen avdekker.

Foruten «opprydding» i gammel plan og tilpasning til dagens lovverk, har planprosessen 3 viktige hovedtema:

- Tilrettelegging av gode gangsystemer mellom boligområder, til skole og til viktige tjenestetilbud. Dette sammen med hensiktsmessig parkeringsarealer.
- Opprettholde gode forbindelseslinjer mellom, og evt langs (potensielle) rekreasjonsområder
- Etablere flere møteplasser

1.3. Planavgrensning

Det varslede planområdet vises i Figur 1-1. Planavgrensningen er i stor grad sammenfallende med gjeldende reguleringsplan som vises i Figur 2-2, men utelater i all hovedsak områder øst for Hauganbekken hvor det ikke er avsatt nye utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan.



Figur 1-1 Varselet plangrense.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Dagens plansituasjon

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 som i stor grad bekrefter status ved regulerings-tidspunktet fremfor å vise vei til videre utvikling av sentrum.

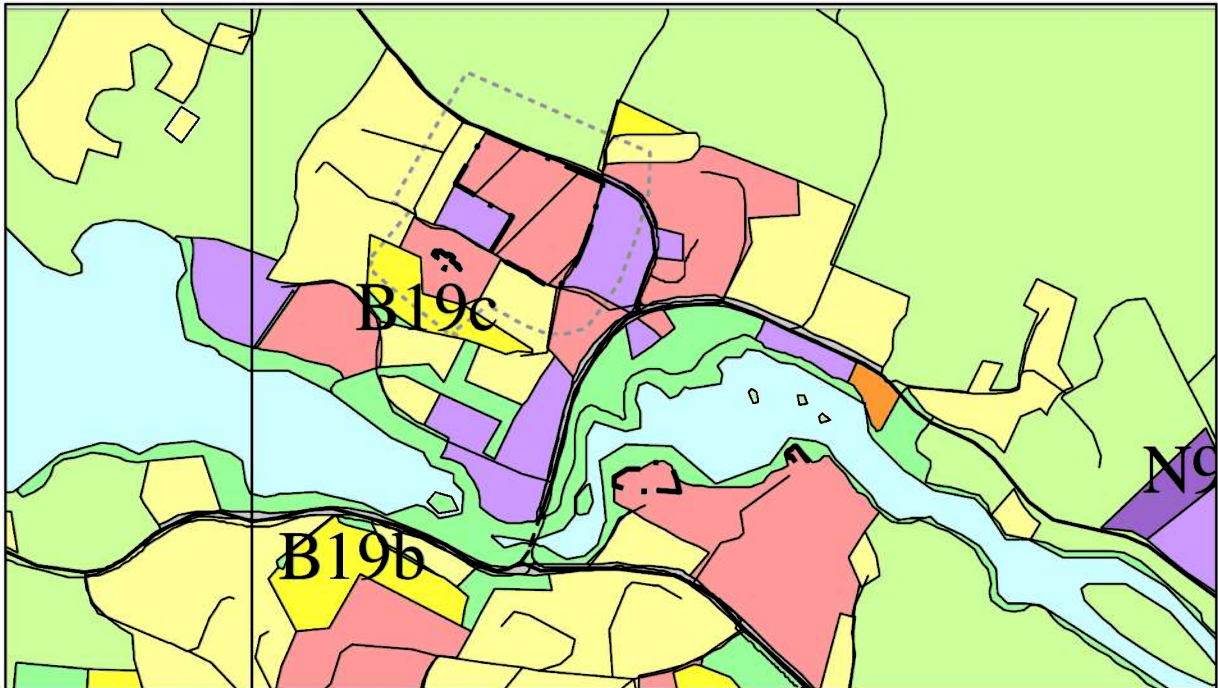
I tillegg foreligger det en gjeldende reguleringsplan for den såkalte e-verkstromta. Planen ble vedtatt i 2008 og omfatter arealer som omfatter forretning/kontor ved det som i dag er Buskerud Næringshage. Her er det også regulert småbåthavn ved Kråkefjorden.

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

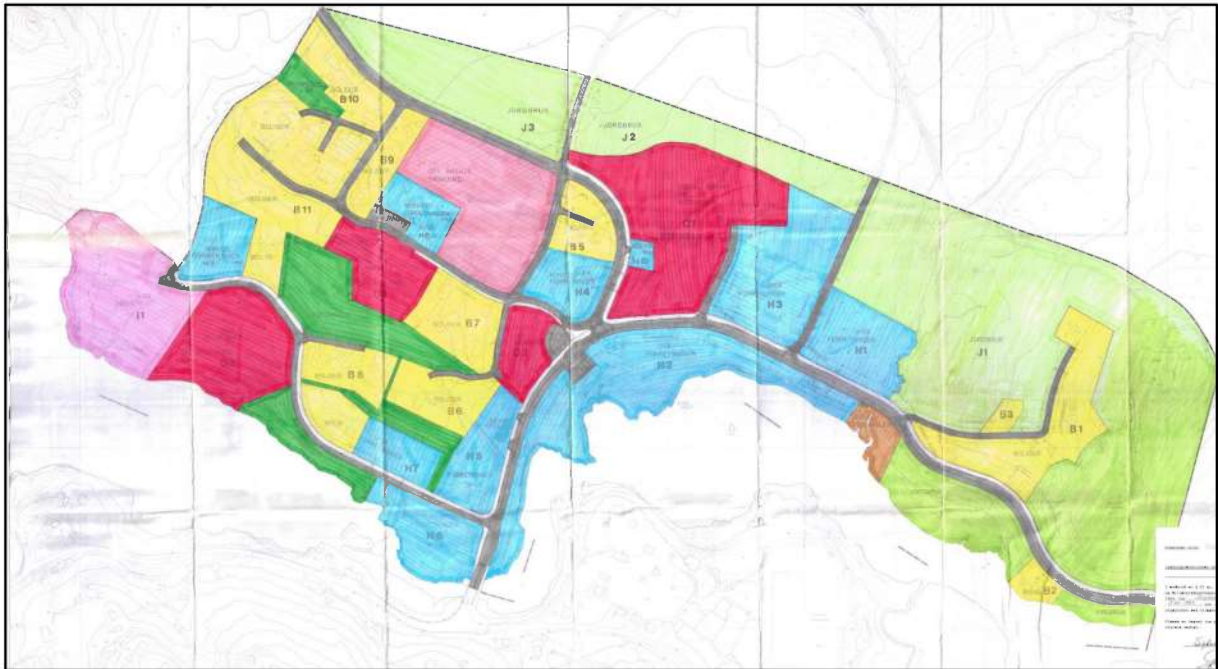
- a) Områdene øst for Sigdalsheimen som er regulert til forretning, men avsatt til boligformål i kommuneplanen.
- b) Område langs Bråtahølen som er regulert til forretning, men avsatt til friområde og noe næring/tjenesteyting.
- c) Område innerst i Sagveien som er regulert til næringsformål men avsatt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

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen 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.



Figur 2-1 Utsnitt av forslag til kommuneplan for Sigdal 2015-2030.



Figur 2-2 Utsnitt av reguleringsplan Prestfoss Nord.



Figur 2-3 Gjeldende reguleringsplan for e-verkstopmta, vedtatt i 2008.

2.2.1. Næringsvirksomhet og tjenestetilbud

Prestfoss Nord har flere offentlig tjenestetilbud med kommuneadministrasjon, helsetjenester, omsorg/eldreomsorg og kirke. Handel er primært lagt til Sigdalscenteret men omfatter i tillegg hyttebutikken Solbua og byggevareforretning XL-bygg. Øvrig tilbud er mangelfullt.



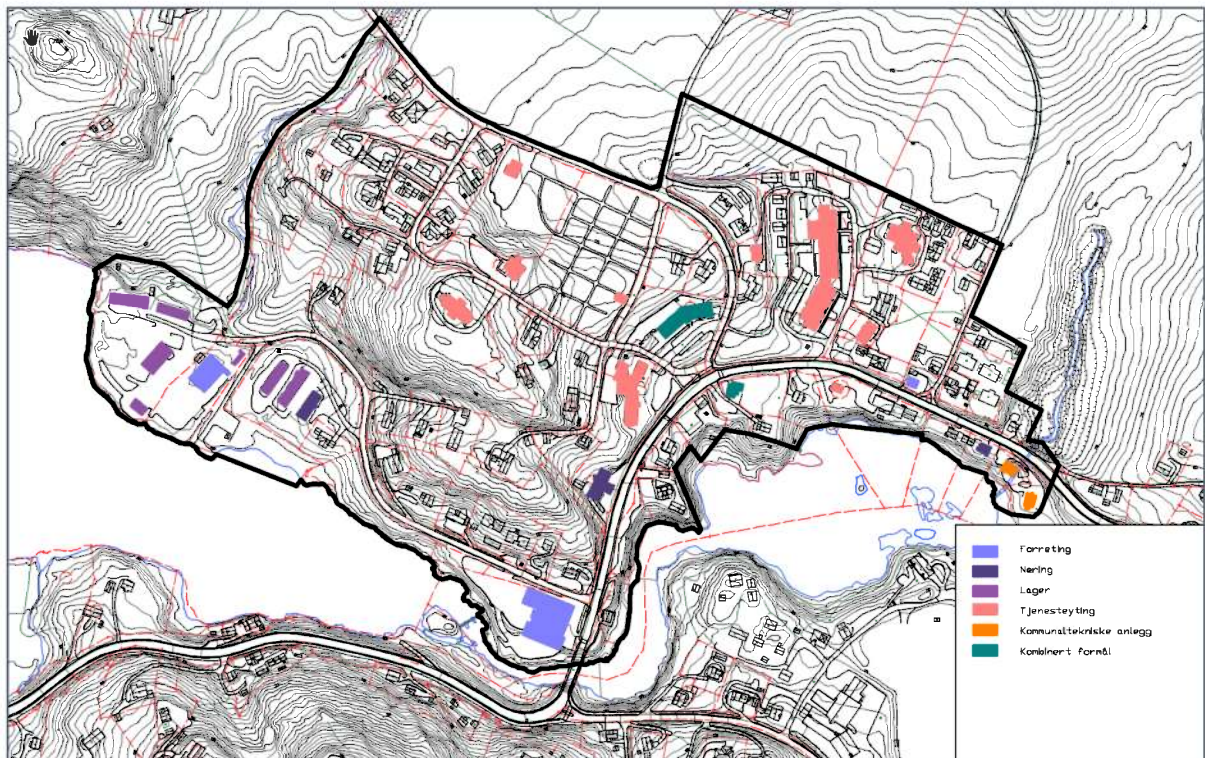
Figur 2-5 Sigdalscenteret med dagligvareforretning, bank, cafe mm. Dette er en viktig møteplass.



Figur 2-6 Området innerst i Sagveien hvor XL-bygg er lokalisert ved Kråkefjorden.



Figur 2-7 Kommunehuset.



Figur 2-8 Oversikt over næringsvirksomhet og tjenestetilbud innenfor planområdet.

2.2.2. Møteplasser og grønnstruktur

Prestfoss sentrum Nord har få allment tilgjengelige 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. Helstasjonen er møtested for småbarnsforeldre med sine barn, og Sigdalsheimen med sansehage er primært møtested for beboere og pårørende. Det er i den senere tid opparbeidet båtbrytte ved Kråkefjorden. Plassen ligger i parkmessige omgivelser.

Prestfoss Nord har ingen øvrige parker, selv om plassen foran Sigdalsheimen nok kan karakteriseres som en park, i hvert fall er det et større sammenhengende grøntområde med noen benker, blomsterbed, parktrær og en skulptur. På motsatt side av fylkesveien er det også en større plen som i tillegg til «parken» ved Sigdalsheimen, utgjør grøntareal i sentrum. Inne ved Sigdalsheimen er det et atrium som er opparbeidet som sansehage. Hagen er tilgjengelig for beboere og pårørende. De mindre tilgjengelige grøntområdene ligger langs fjorden og elva. Langs Kråkefjorden er det opparbeidet tursti mellom Spar og Næringshagen. Langs Bråtahølen er det ingen slik stiforbindelse, men her er det også et adskillig brattere sideterreng. Å gjøre disse arealene mer tilgjengelige og synlige er et ønske for mange.



Figur 2-9 Bilde tatt fra Bråtahølen retning vest. Fint område, men lite tilgjengelig pga. bratt terreng.



Figur 2-10 Sansehagen ved Sigdalsheimen.



Figur 2-11 Fra opparbeidet sti ved Kråkefjorden.



Figur 2-12 Grønnstruktur og møteplasser

2.2.3. Boligsituasjon

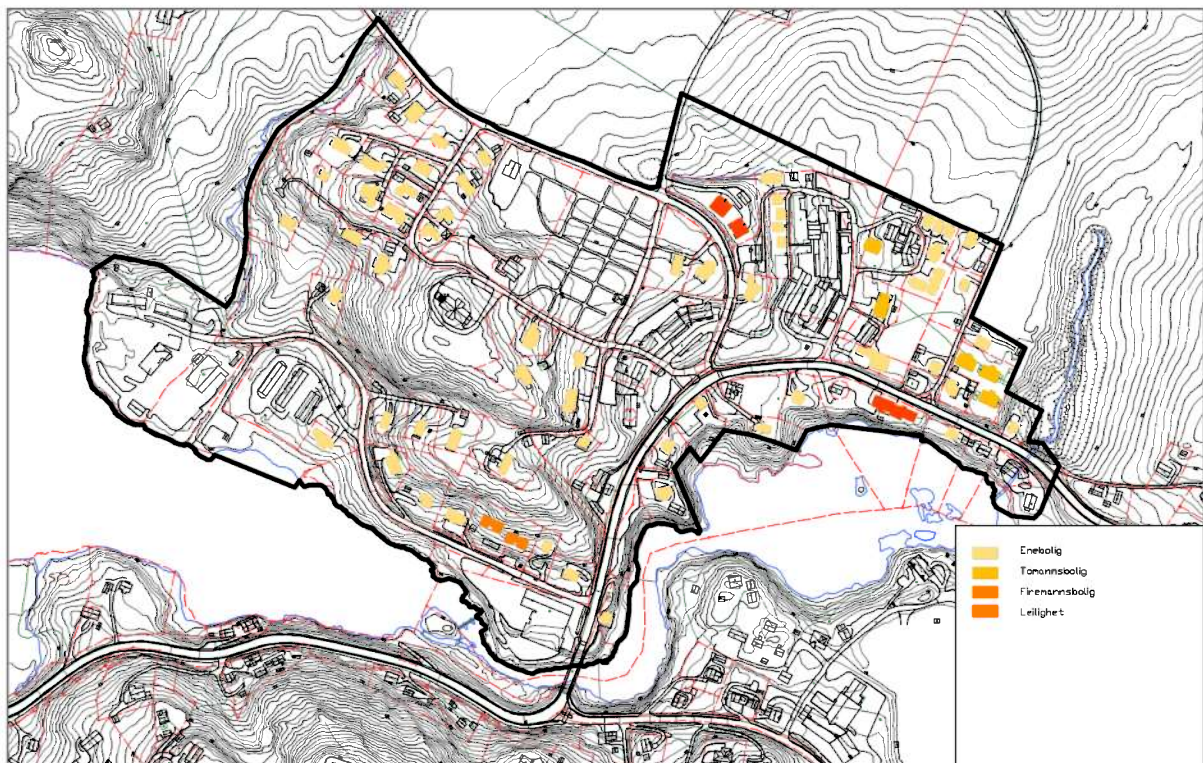
Prestfoss sentrum Nord er i stor grad preget av eldre småhusbebyggelse. Boligene er oftest oppført i 1,5 etasje og med overveldende dominans av saltak, selv om takvinkelen er svært varierende. I Sagveien er det nylig etablert 2 stk. firemannsboliger mens det er et par leiligheter tilknyttet Sigdalsheimen og et leilighetsbygg ved inngangen til Prestfoss østfra. Anslagsvis finnes det 95 boenheter innenfor plangrensen, da er ikke evt. hybler medberegnet. Det er få eller ingen ledige boliger innenfor sentrum.



Figur 2-13 Nyere bebyggelse i Hauganalléen.



Figur 2-14 Eldre boligfelt ved Holmenfeltet.



Figur 2-15 Oversikt over boligsituasjon innenfor planområdet

2.2.4. Kjøreveier, parkeringsplasser, gangveinett

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. Krysset Sagveien/fv. 287 er særlig belastet når det er stor trafikk på hovedveien samtidig med stor besøkstrafikk til/fra Sigdalscenteret.

Det er etablert ensidig gang- og sykkelvei langs fv. 287, men dette mangler på strekingen fra Sigdalsheimen og videre østover. Tilsvarende er det etablert gang- og sykkelvei langs fv. 133, men mangler fra Holmengata og videre nordover. Det er ikke lagt til rette for myke trafikanter langs de kommunale veiene innenfor planområdet.

Sagveien er en viktig industri-/handels- 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.

Det er i den senere tid opparbeidet mange parkeringsplasser ved Sigdalscenteret. Parkeringsplassen kan håndtere store kjøretøyer. I og rundt kommunehuset er det også rikelig med plasser. Her er det én plass foran og én bak bygget. Den bakre plassen for ansatte er lite benyttet og i dag parkerer de fleste ansatte på den gamle «Aslebuatomta». Den fremre plassen er forbeholdt besøkende. Her er det ofte ledig plasser. Også plassen foran det gamle bankbygget har ledig kapasitet. Imidlertid er det begrenset parkeringskapasitet ved Sigdalsheimen.

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 er det opparbeidet turvei fra Sigdalscenteret og vestover.



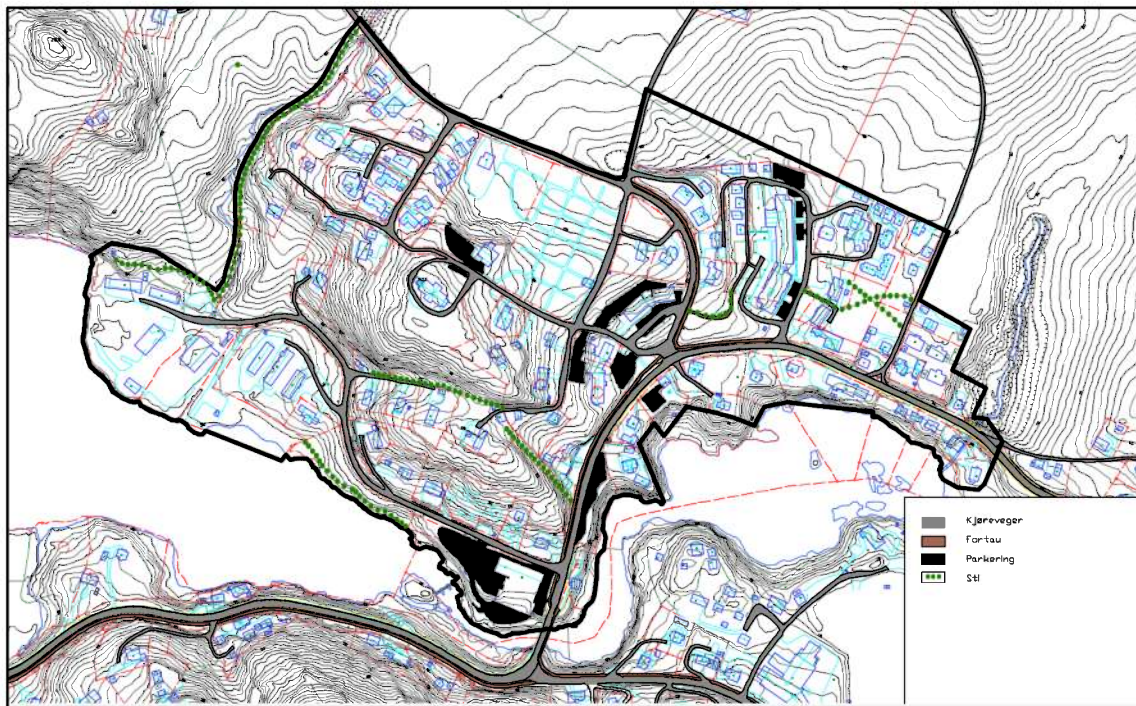
Figur 2-16 Krysset mellom Ramstadveien/Borgestueveien/ Sigdalsveien er noe utflytende.



Figur 2-17 Parkeringsplass ved tidligere Aslebu legger beslag på mye areal i sentrum.



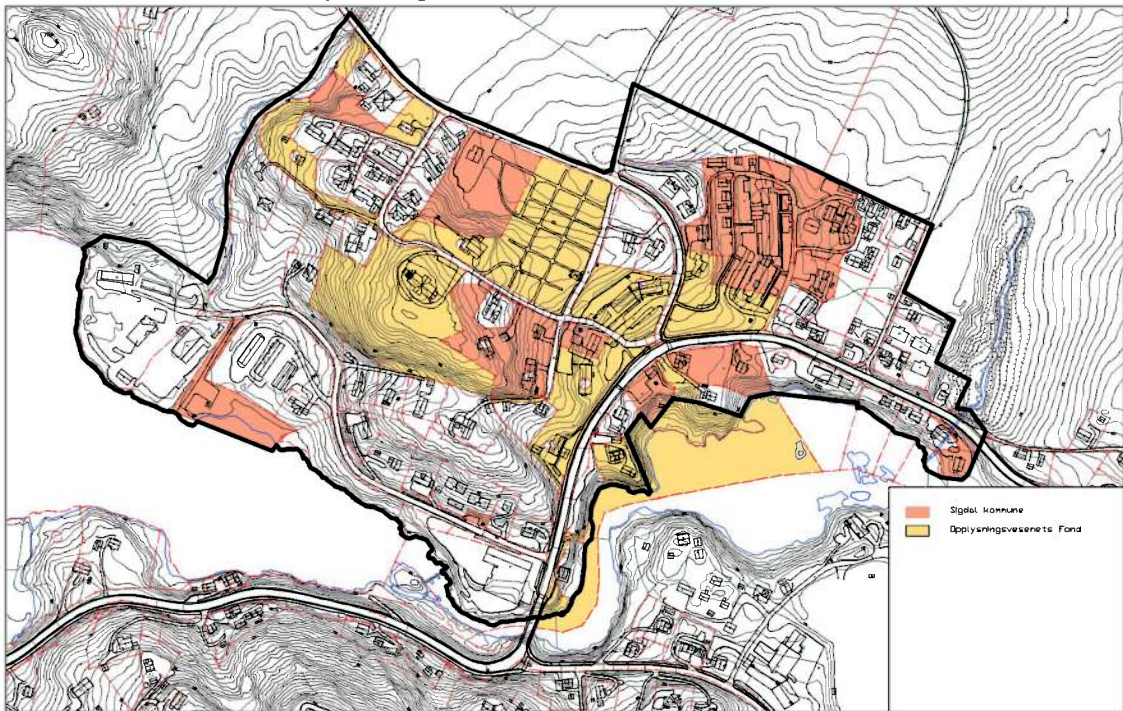
Figur 2-18 Krysset mellom fv. 287 og Sagveien.



Figur 2-19 Oversikt over infrastruktur innenfor planområdet

2.2.5. Eiendomsforhold

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

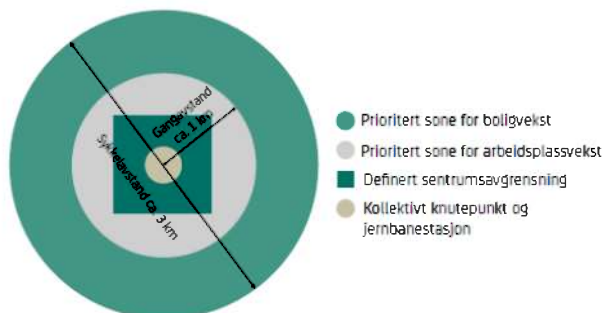


Figur 2-20 Oversikt over eieforhold innenfor planområdet.

3. PLANFORSLAGET OG VIRKNINGENE

3.1. Tettstedsavgrensning og sonedeling

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 3-1 Prinsippmodell for avgrensning av ulike funksjoner i byer og tettsteder. Hentet fra ATP-Buskerud.

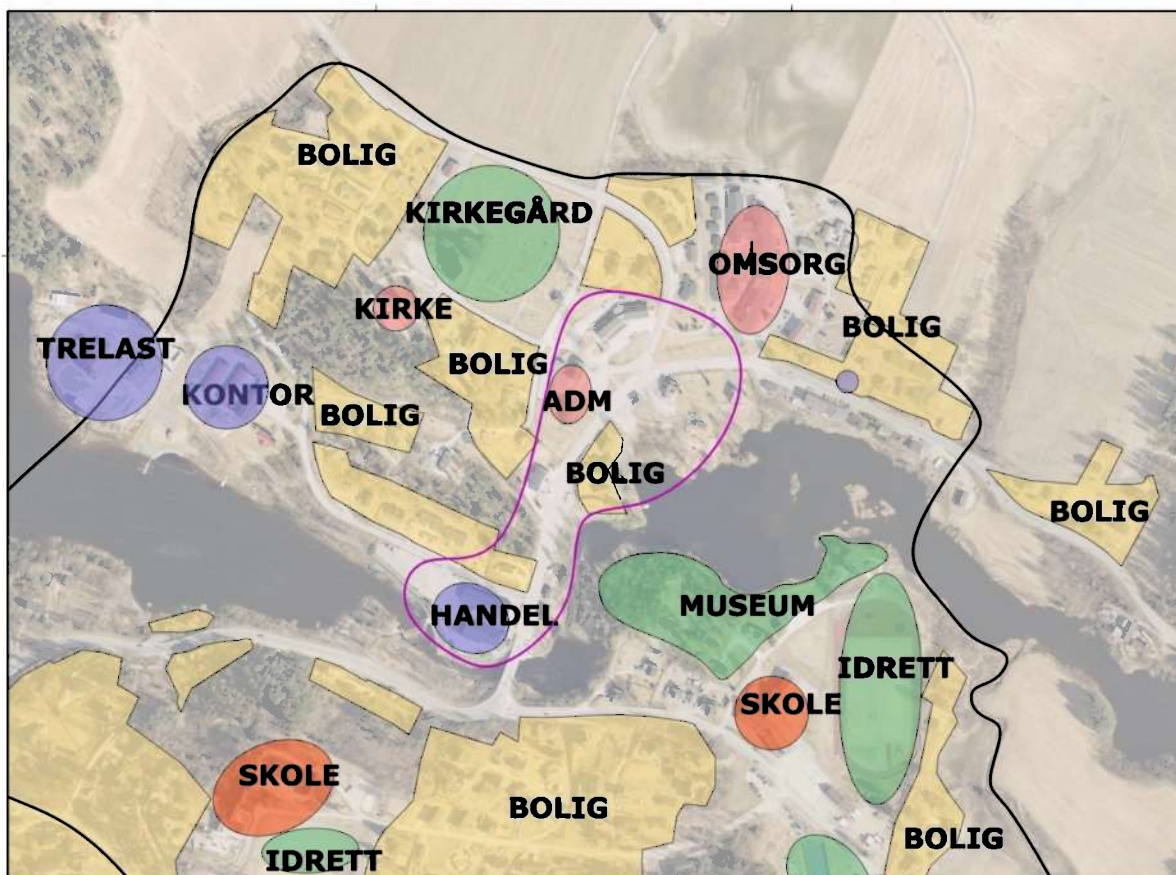
3.2. Overordnet plangrep

Det er lagt vekt på prinsippene fra Figur 3-1 når avklaring og utviklingsretning for Prestfoss sentrum skal fastsettes i områdereguleringsplan. Sonedeling for de ulike funksjonene er imidlertid kalibrert i forhold til lokale særpreg slik som for eksempel topografi, dyrka mark, dagens infrastruktur og utbyggingsmønster samt gjeldende kommuneplan.

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 Sigdalscenteret, bensinstasjonen og kommunehuset inngår i sentrum. Dette har vi valgt å definere som «indre sentrum», sammen med det som i dag er helsestasjon, legesenter og kiosk.

Videre er det foreslått en ny «ytre sentrumsgrense» der sentrumsfunksjoner slik som leiligheter, tjenesteyting, service og møteplasser bør prioriteres (avstand ca 600m) og en tettstedsgrense hvor boligutviklingen bør holdes innenfor (ca 1 km).

Grensen er ikke absolutt, men en styresnor for fremtidig utvikling og hvor man bør legge trykk på boligetableringer.



Figur 3-2 Indre sentrum markert med rosa, og ytre med stort strek. Ytre sentrum strekker seg på begge sider av elva og er her ikke vist sammenhengende.

3.3. Boliger

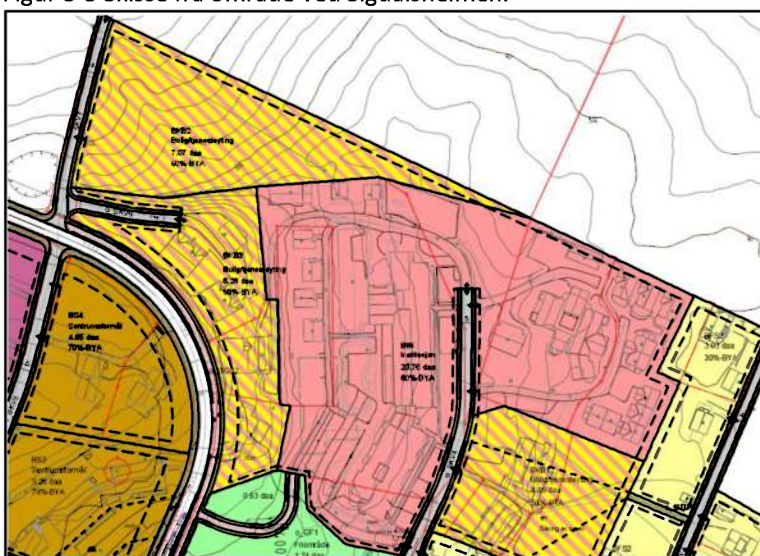
Boliger har vært et underordna tema i åpne folkemøter/medvirkningsmøter. En forklaring på dette, er at tema i liten grad berører de som allerede har etablert seg og er fornøyd med sin boligsituasjon. Likevel er boliger et viktig tema i utviklingen av Prestfoss, da det pr dags dato er få eller ingen boligtilbud i og rundt sentrum. Målsettingen har vært å få et bedre boligtilbud og variert boligtilbud tilrettelagt for ulike brukergrupper innenfor de definerte sonene.

Man har fremholdt strategien fra mulighetsstudien for Prestfoss, der man vil prioritere leiligheter i sentrum. Det er ikke mye ledig areal til utvikling innenfor sentrum, men sentrumsformålet gir fortetningsmuligheter og lovhjemmel til å etablere boliger her. Ved realisering av nye utbyggingsprosjekter der bolig inngår, vil dette kunne gi botilbud til de som søker små, sentrumsnære leiligheter.

Tilsvarende er det lagt til rette for boligformål i tilknytning til Sigdalsheimen. Sigdalsheimen ligger i hjertet av Prestfoss og tett på sentrum. Andelen av eldre i kommunen øker. På sikt kan det bli behov for ytterligere pleie- og omsorgsplasser i Prestfoss. Planen tar høyde for en slik etterspørsel. Om det er (alders)boliger eller institusjonsplasser som først gjør seg gjeldende er usikkert, derfor gir en striperegulering der formålene bolig/tjenesteyting kombineres, en fleksibel mulighet til å tilpasse seg behovet. Ved å regulere max størrelse på boliger til 80m² BRA i dette området, ønsker man å stimulere til bygging av boliger for alle brukergrupper.

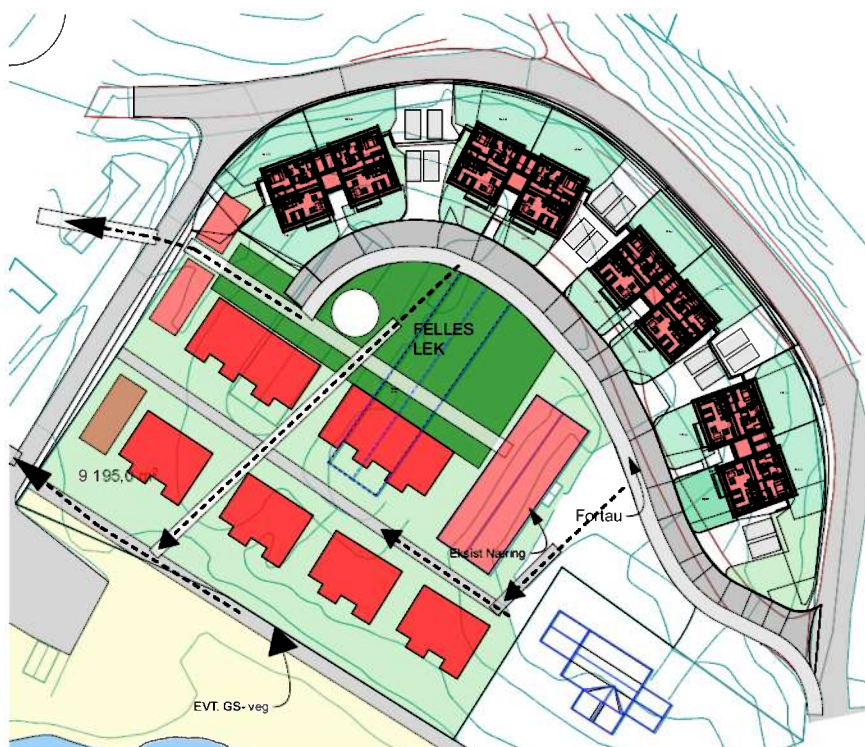


Figur 3-3 Skisse fra område ved Sigdalsheimen.



Figur 3-4 Reguleringsformål ved Sigdalsheimen.

Forut for planprosessen med Prestfoss Nord, tok Blink Hus inaktiv til å regulere den gamle e-verkstomta til boligformål. Det styrket ideen og realiseringsmuligheter for en boligakse langs Sagveien og ut mot Lindlykkeodden - et område som ligger sentrumsnært og attraktivt til ved Kråkefjorden. Planene til Blink Hus ble innlemmet i områdeplanen, og situasjonsplanen under viser hvordan denne kan utnyttes med en miks av 4 stk 4-mannboliger i rekke langs Sagveien og ytterligere flere enheter ned mot fjorden. Ved realisering av situasjonsplanen vil dette gi et variert boligtilbud nært sentrum. Med kort vei til Spar og god fremkommelighet til sentrum, er dette et solid prosjekt med tanke på eldre og uføre.



Figur 3-5 Skisse for utvikling av område ved e-verkstomta. Kilde: Blink Hus.



Figur 3-6 Reguleringsformål for område ved e-verkstomta og byggevaretomta.

Ideen fra mulighetsstudien er at man i fremtiden kan forlenge boligaksen fra e-verkstopmta mot Lindlykkeodden, selv om det trolig ligger noe lengre frem i tid. **For å sikre en slik mulighet avsettes byggevaretomta til boligformål i kombinasjon med plasskrevende varer.** To alternative reguleringsformål har vært drøftet for denne tomten da det i dag drives forretningsvirksomhet her. Kommunen vil gjerne gi byggevarehandelen gode rammebetingelser, men samtidig legge til rette for fremtidige boliger.

1. Rent boligformål

Område reguleres til boligformål med krav om senere detaljregulering. Siden en fremtidig boligutvikling trolig ligger langt frem i tid, er det viktig at byggevarehandelen får mulighet til å drive i sin nåværende form frem til området avløses av ny plan. Evt (begrenset) vekst og utvikling skjer etter dispensasjon. Reguleringsformålet gjenspeiler fremtidig ønsket arealbruk. Området blir således lite attraktivt for andre næringsaktører.

2. Bolig i kombinasjon med forretningsformål (plasskrevende varehandel)

Plasskrevende varer omfatter forretninger med slag av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter. Ideen ved å regulere til et slikt kombinert formål, er å ta hensyn til dagens byggevarehandel slik at denne har fremtidige vekst- og utviklingsmuligheter innenfor eksisterende tomt, og lovhjemmel til en slik ekspansjon gjennom ny reguleringsplan. Pr i dag er det ingen nærliggende næringsområder som er regulert for tilsvarende formål. Det er derfor krevende å sette en utviklingstopp for en slik lokalt viktig bedrift gjennom reguleringsplan (ren bolig) uten å ha reelle tilbud av byggeklare næringsarealer.

Imidlertid er det flere utfordringer med striperegulering der bolig og plasskrevende varer kombineres.

Den ene utfordringen er å håndtere et fremtidig ønske om boligetablering. Så lenge byggevarehandelen får investere og videreutvikle seg på tomten uten begrensninger, blir området mindre attraktivt for en boligaktør ved at etableringskostnadene øker tilsvarende byggevarehandelens investeringer. Kommunen har heller ingen lovhjemmel til å begrense andre næringsaktører dersom disse skulle vise interesse for tomten. Det blir således et gap mellom fremtidig utviklingsønske for tomten og de muligheter det åpnes for gjennom plan.

Den andre utfordringen er av planmessig karakter; Byggevaretomten er over 17 daa med stort utviklingspotensial, den er utsatt for flom og byggegrunn er ennå uavklart. Type bebyggelse, utnyttelse, plassering av bygg og avklaringer i forhold til flom og byggegrunn bør avklares nærmere i detaljreguleringsplan. Dette kravet er ikke byggevaren tjent med.

Løsningen som foreslås er å regulere til kombinert formål forretning/ bolig, der kun ett av formålene er tillatt samtidig. Det stilles *kun* krav om senere detaljering for boligformålet og for plasskrevde varehandel av et visst omfang. På denne måten kan dagens byggevare drive i henhold til ny plan og utvikles med hjemmel i denne. Det forutsetter imidlertid at krav til flom håndteres ihht. plan. Man løper en viss «risiko» for at andre næringsaktører viser interesse for tomten, men dette vil kreve en ny runde med reguleringsplan.



Figur 3-7 Skisse for område ved xl-bygg. Tenkt fremtidig utnyttelse med boliger, turveier og lek.

Innenfor de eldre boligfeltene er det færre utviklingsmuligheter da områdene i stor grad er godt utnyttet. Evt vekst her må komme som begrenset foretting ved fradeling av tomter slik planen legger til rette for. Et unntak gjelder område BSF6 som er nytt i reguleringsammenheng. Her har man lagt til rette for 5 nye enheter i forlengelse av dagens boligfelt ved Holmen. Sammen med område BKS1 og BKB5 vil dette styrke rendyrking av en boligakse langs Sagveien.

Det er innarbeidet ett privat innspill som omfatter omregulering av en eksisterende boligomt. Dette gjelder for eiendom 36/19 som nå er omtalt som B1. Foreløpig skisse viser et areal hvor det legges til rette for 2 eneboligtomter og 4 rekkehus samt felles uteareal. Området er regulert med mulighet for andre løsninger, men begrenser seg til nye 6 boenheter.



Figur 3-8 Skisse for eiendom 36/19. Kilde: Blink Hus.

3.4. Handel og sentrumsområder

Prestfoss har ikke vært gjenstand for særskilt utbyggingspress den senere tid, selv om det lokalt er ønske for økt aktivitet og handelstilbud i sentrum. Innspill fra innbyggere via medvirkningsprosesser og tilbakemelding fra hytteeiere gjennom hytteeierundersøkelse, har vist et mangfold av ønsker slik som vinmonopol, ekstra dagligvare, bensinstasjon, generelle møteplasser, spisesteder, klesbutikker mv.

Planen har derfor lagt til rette for en fleksibel utviklingsmulighet, nettopp for å ønske all aktivitet velkommen, men da gjennom styrt utvikling og fastsatte bestemmelser. Gjennom plan ønsker man å styre utvikling slik at nye tiltak skal rette seg mot gata (fv. 287). Eksempelvis skal 1. etasje brukes til forretning og publikumsretta virksomheter, området skal fremstå ryddig sett fra hovedveien og parkering skal i større grad underordnes. Dette kan på sikt, gjennom en helhetlig utvikling i tråd med områdereguleringsplan, skape liv til rommet langs gata. Høydeangivelse skal sikre at nye bygg ikke blir vesentlig høyere enn dagens bygningsmasse, og på den måte sikrer utsyn mot Bråtahølen for omkringliggende omgivelser. Samtidig er det ønskelig med min. 1,5 etg mot gata (fv. 287) for å skape en viss tyngde og utnyttelse av de sentrumsnære områdene.



Figur 3-9 Skisse for tenkt utnyttelse av sentrumsformålene ved helsestasjonen. Denne fjernes til fordel for nye prosjekter.

3.5. Helse, omsorg og sentrumsområde BS3

Det ble tidlig i prosessen gjort kjent at man ønsket å samle flere helsetjenester i Prestfoss inn under samme tak. I første omgang dreide sette seg om legesenter og helsestasjon. I mulighetsstudien ble område rundt Sigdalsheimen fremholdt som en slik potensielt lokaliseringalternativ med sentral beliggenhet, nærhet til en brukergruppe som trenger helsetjenester og mulighet for felles utnyttelse av (eksisterende) parkeringsareal. Alternativene som var fremholdt fra tidligere utredningsarbeid, var å utnytte dagens bygningsmasse innenfor det gamle bankbygget, eller bygge nytt i samme området som dette til helsetjenester. Mulighetsstudien påpekte et stort utviklingspotensial for tomta til det

gamle bankbygget, og foreslo derimot at denne ble forbeholdt virksomheter med stort eksponeringsbehov, gjerne i sammenheng med boliger.

I kommunestyre våren 2019 ble det vedtatt at det gamle bankbygget skulle bestå å nyttes til helsehus og evt næringslokaler for utleie. Det begrenser i viss grad muligheten for andre publikumsretta virksomheter og boliger, men reguleringsformålet – sentrumsformål BS3 - er derimot ikke til hinder for en slik omdisponering. Tomta og eksisterende bygningsmasse har en form som harmonerer med kommunehuset, og samhörighet i utforming skal ivaretas ved nye utbyggingstiltak innenfor formålet. Øvrige helse- og omsorgstjenester kan lokaliseres til områdene rundt Sigdalsheimen slik reguleringsplanen angir, men åpner for en mer fleksibel bruk enn rent tjenesteformålet. Dette er omtalt under boligkapitlet.

3.6. Øvrige utbyggingsformål

Øvrige formål i denne planen stadfester eksisterende bruk av områdene. Det være seg gravlund, kirke og forsamlingslokale, kommunehus, kommunaltekniske anlegg, handelsformål mfl. og småbåthavn.

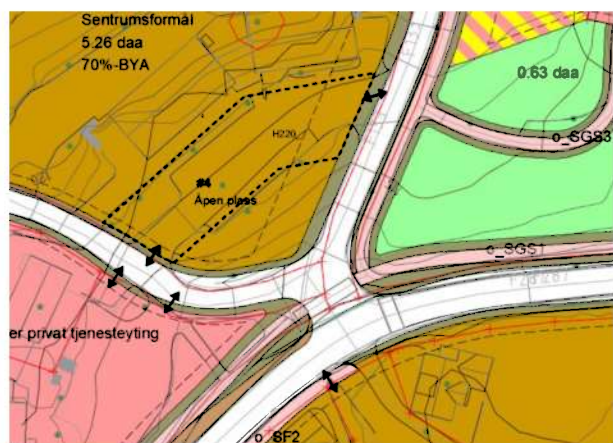
3.7. Veger, utforming og trafikksikkerhet

3.7.1. Sigdalsveien fv. 287

Krysset mellom fv. 287 og fv. 133 er i dag utflytende som følge av at Borgstubakken munner ut i samme kryss. Det gir potensial for ulykker mellom biler og mellom bilister og myke trafikanter. Det å sanere Borgstubakken er ikke ønskelig da den er av betydning slik den ligger i dag. Omlegging av krysset er heller ikke mulig pga. lokale forhold slik som øvrige bebyggelse, busslommer og terreng som innvirker på stigningsforhold. **Det planmessige grepet har i stedet vært å stramme opp krysset slik at Borgstubakken bedre skiller fra de øvrige veiene. Likeledes er adkomsten til område BS2 begrenset til én avkjøring. I dag benyttes store deler av område BS2 til parkering uten regulert avkjøring.**



Figur 3-10 Dagens situasjon ved Borgstubakken

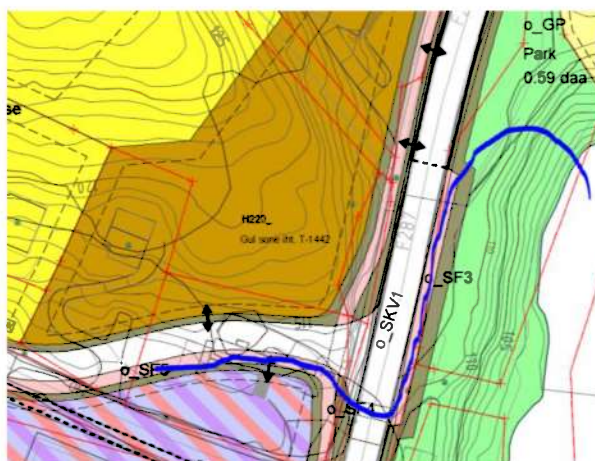


Figur 3-11 Fremtidig situasjon ved Borgstubakken

Krysset mellom fv. 287 og Sagveien er i dag noe uoversiktlig da det skjer mye i ett og samme område; ut- og innkjøring til Sagveien, krysning av forgjengere, varelevering til Sigdalscenteret og buss-stopp. **Det planmessige grepet er å flytte krysset nordover og gi rom for fortau langs Sagveien. Slik skiller de ulike funksjonene på en oversiktlig måte. Det settes rekkefølgekrav til utbedringen.**



Figur 3-12 Dagens situasjon ved Sagveien



Figur 3-13 Fremtidig situasjon ved Sagveien

Det er i dag etablert ensidig fortau/gs-vei mellom Sigdalscenteret og Sigdalsheimen. Fortauet er avgrenset av en smal (ca 70 cm), steinsatt rabatt. På motsatt side av fylkesveien er det ikke tilrettelagt for myke trafikanter, og arealet er svært begrenset for å kunne etablere fortau. **I stedet for å regulere et sammenhengende fortau langs denne siden, legger reguleringsplanen opp til en gjennomgående 1,5m rabatt. Rabattens funksjon vil være å stramme opp gateløpet, muliggjøre miljøgateprinsippet og begrense antall av- og påkjøringsmuligheter tilsvarende antall piler på plankartet.** Ved busstoppene etableres fortau som både sikrer atkomst og venteareal. Dagens busslommer ved Sigdalscenteret og ved kommunehuset opprettholdes. Busslommen ved brua i nordgående retning flyttes nordover og omgjøres til et kantsteinsstopp der det gis rom for venteareal på fortau. **Fortauet (SF3) skal bidra til sammenheng mellom Prestfoss sør og Prestfoss Nord (Sagveien) dersom bru over Hølen realiseres.** Dette er markert med blå strek på figur 3-13. Realiseres bru over Hølen vil det også være behov for å sikre gangforbindelse i retning mot kommunehuset mv. Sannsynligheten for at folk krysser i skissert gangfelt er lite trolig da dette blir å betrakte som en omvei. Folk tar gjerne raskeste vei som i dette tilfelle blir over til bensinstasjonen (BS5). For å markere denne potensielle kryssingen, gis det gjennom plan og bestemmelsesområde #5 mulighet for avvik på kjørebanedekket i fylkesveien ved dagens bensinstasjon.

Langs fylkesveiens nordside reguleres fortau mellom Sigdalsheimen og Hauganalléen. Prinsippet med fortau reguleres som Stavernforau. Det betyr et fortau med bredde 3,0 m. Bakgrunnen for denne minimumsløsningen er arealknapphet. Hvor det i dag er etablert gang- og sykkelvei reguleres dette nå med økt bredde i forhold til dagens løsninger for å tilfredsstille gjeldende vegnormal og tilstrekkelig areal ved evt. utbedring.

I henhold til SVV Håndbok 100 - Veg- og gateutforming 2019, kan fv. 287 defineres som Hø1 -øvrig hovedveg med ÅDT < 4000 og fartsgrense 80 km/t. Det er denne dimensjoneringsstandarden som er lagt til grunn.

Fv. 287 og sideanlegg reguleres med følgende bredder:

- Vegbredde: 7,5m – 8,0m
- Kjørefelt: 2x3,0m eller 2x3,25m
- Skulder: 2x 0,75m

- Gang- og sykkelveg: 3,0m inkl. 2x0,25m skulder. (minstekrav)
- Rabatt mellom gs-veg og kjøreveg: 1,5m (minstekrav)
- Rabatt mellom annet areal og kjøreveg: 1,5m (egendefinert)
- Fortau: 3,0m med mulighet for rekkverk (egendefinert)

3.7.2. Ramstadveien fv. 133

Det er ikke gjort endringer av fv. 133. Ideelt sett ville det vært fordelaktig med en gang- og sykkelvei som binder turvei GTD2 sammen med dagens gang- og sykkelvei SGS2. Areal til en slik gangforbindelse krever dyrka mark. Det å utfordre jordvern og potensielle kulturminner har ikke vært ønskelig i denne planfasen. Det finnes alternative (gang)veier innad i planområdet, og fravær av gangforbindelse langs fylkesveien vil ikke gå på bekostning av trafikksikkerhet.

3.7.3. Sagveien

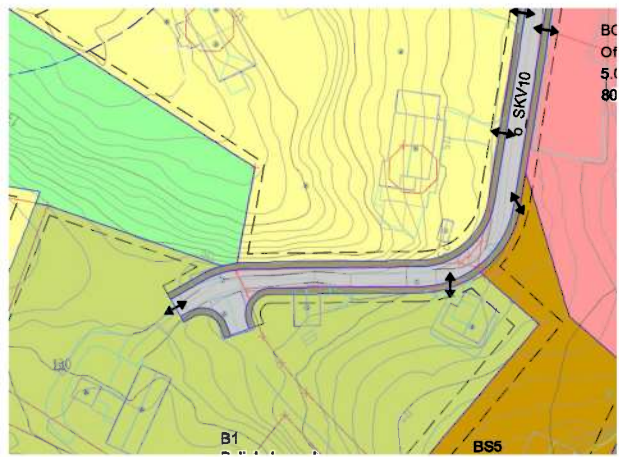
Se omtale under rekkefølgebestemmelser 3.16.4

3.7.4. Boligvei

Planen legger til rette for boliger innenfor område B1. Adkomsten hit i dag er smal og ligger tett på eksisterende bolig. Gjennom reguleringsplan settes det rekkefølgekrav til utbedring av denne før tillatelse til tiltak.



Figur 3-14 Dagens situasjon med veg tett på hus



Figur 3-15 Veg SKV10 flyttes noe vekk fra bolighuset

3.8. Grønnstruktur, friområder og lekeplasser

Det å bevare grøntområder, knytte de sammen og gjøre de mer synlig og brukervennlig har vært en målsetting i reguleringsplanprosessen.

I planen er det sikret grøntområdet i tilknytning til Sigdalsheimen, i forbindelse med Holmen kirke, som tilleggsareal ved og mellom boligfelt, som del av turveitraseer og som friområder langs vannkanten. I tilknytning til boligområder skal gode uteoppholdsarealer sikres og lekeplasser etableres der dette er påkrevd. Ved utvikling av institusjonsplasser skal gode fellesareal være tilrettelagt. Ved utbygging av felt BKB5 og felt BKB1 skal turveg sikres i detaljplanen.

Det er gjennom planen gitt mulighet til å etablere turvei etter nærmere søknad langs Bråtahølen. Terrenget er bratt og krever vesentlig tilrettelegging for at dette skal bli et realistisk forslag. Får man dette til, vil man imidlertid få en flott og spennende turvei langs vannkanten som strekker seg fra Spar til renseanlegget.



Figur 3-16 Det er utfordrende å få til en god turvei langs Bråtahølen.

3.9. Møteplasser

Møteplasser har vært et sentralt begrep i planprosessen. Å legge til rette for flere møteplasser er et stort ønske fra de unge innbyggerne spesielt, men også for eldre beboere og de som besøker kommunen som hytteeiere. Her har det vært ulike forslag, men flere spisesteder er viktig for svært mange. Noen har ytret ønske om pub, lekeplass, park, et sted å luften hunden, eller bare rett og slett en plass å henge på. Mulighetene til dette er mange innenfor planområdet men krever initiativ fra ulike aktører være seg private eller offentlige. Eksempelvis kan man etablere klubbhus ved båthavna, installere turnapparater langs turveier, åpne storkiosk innenfor sentrumsformålet, lage en stor felles lekeplass innenfor boligformålet BKB5 osv.

Et nytt plangrep er å regulere park på motsatt side av dagens bensinstasjon. Formålet er å lage en offentlig uteplass i tilknytning til sentrumsformålet BS5 hvor det åpnes for en annen materialbruk i fylkesveien for å fremheve denne ønskede sammenbindingen. Intensjonen er at man på sikt kan kople parken sammen med museumsområde på motsatt side, for så å binde sammen sentrumsfunksjoner og åpne opp utsikten til vannarealene via en gangbru.



Figur 3-17 Forslag til utforming av park på motsatt side av bensinstasjon.



Figur 3-18 Fremtidig gangbru over Bråtahølen?

3.10. Barn og unges interesser

Det har vært avholdt workshop med elevrådsrepresentanter ved Sigdal ungdomsskole. Den generelle tilbakemeldingen er ønske om flere møteplasser, gjerne et sted hvor det serveres mat. Dette er også omtalt i kapitlet ovenfor. Planforslaget gir rom for å etablere mindre møteplasser innenfor sentrumsformål, park- og friområder. Større aktivitetsområder til idrett og friluftsliv må finne sin

plass utenfor planområdet. Å opprettholde et varierte botilbud med noen større eneboligtomter, vil også være fordelaktig for å tiltrekke seg barnefamilier. Her ligger det potensial for 5 nye frittliggende tomter innenfor område BSF6. Det kan også tenkes utvikling av frittliggende småhusbebyggelse innenfor område B1 og BKB5.

Sikker skolevei sikres ved å legge til rette for fortau langs Sagveien, samt langs fv. 287 fra Sigdalsheimen og østover til Hauganalléen. Fortau langs fv. 287 er ikke et prekært behov utløst av planforslaget, men et grep for å sikre fremtidig utviklingsmuligheter utenfor planområdet. Slik situasjonen er i dag kan de som er bosatt innenfor område BSF1 og BSF2 komme seg til sentrum og skole via gruset snarvei ved Sigdalsheimen, og slippe å bevege seg langs fylkesveien. Det er derfor viktig å sikre denne grusveien ved utvikling av område BKB1 slik planen er utformet.

3.11. Naturmiljø

Naturområder innenfor planområde dreier seg i hovedsak om grønnstruktur langs Bråtahølen/Kråkefjorden og skråningen på nedsiden av Holmen kirke. Skråningen på nedsiden av kirken bevares i sin helhet, og reguleres til grønnstruktur. Grønnstruktur langs turvei GTD2 og bekk blir også hensyntatt, denne traseen vil være del av en sammenhengende, åpent flomvei frem til Kråkefjorden. Arealene langs elva reguleres til henholdsvis friområder og grønnstruktur.



Figur 3-19 Naturområde på nedsiden av kirka



Figur 3-20 den gamle Sagveien - GTD2.

3.12. Energi og oppvarming

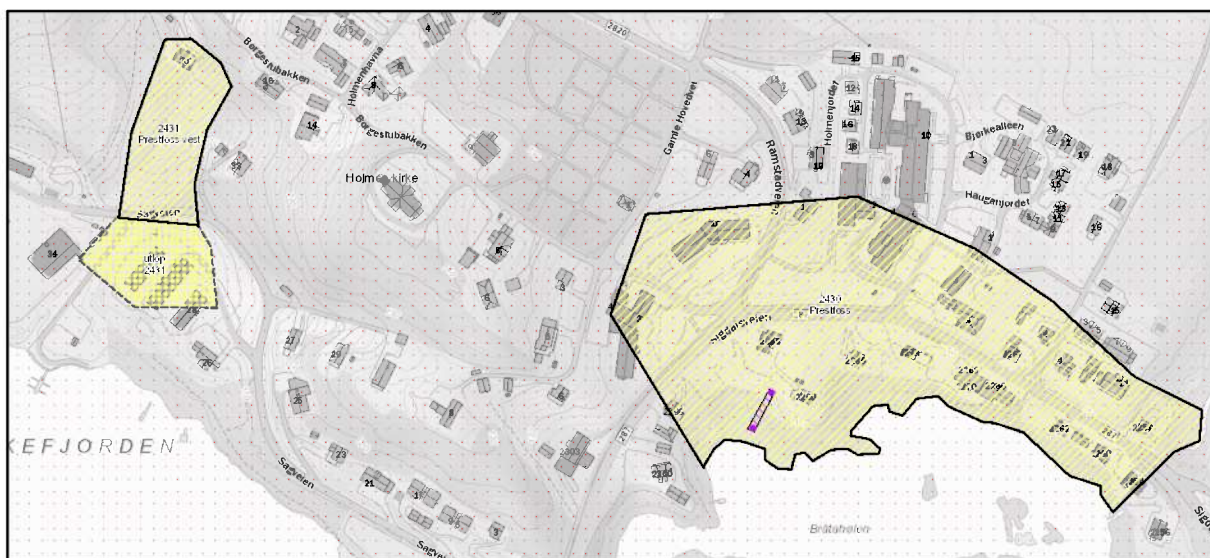
Prestfoss har flisfyringsanlegg som forsyner de fleste kommunale bygg. Området er ikke underlagt konsesjon og tilkoplingsplikt. Dersom private utbygger ønsker å legge til rette for vannbåren varme forsynt fra flisfyringsanlegget, vurderes dette i byggesaken.

3.13. Universell utforming

Krav til universell utforming for arbeids- og publikumsbygg med tilhørende utearealer fremgår av byggeteknisk forskrift. Utover dette stilles det ikke særskilte krav til universell utforming for boligbebyggelse, men for bebyggelses utearealer. Eksempelvis skal lekeplassene tilfredsstillende kravene til universell utforming for adkomst. Innen området for sentrumsformål kan inntil 100% av privat uteoppholdsareal løses på veranda eller åpen terrasse. Tilsvarende gjelder for felles uteoppholdsareal så lenge de er universelt tilgjengelige. For de andre områdene gjelder tilsvarende for inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal.

3.14. Hensynssoner ras/kvikkleire

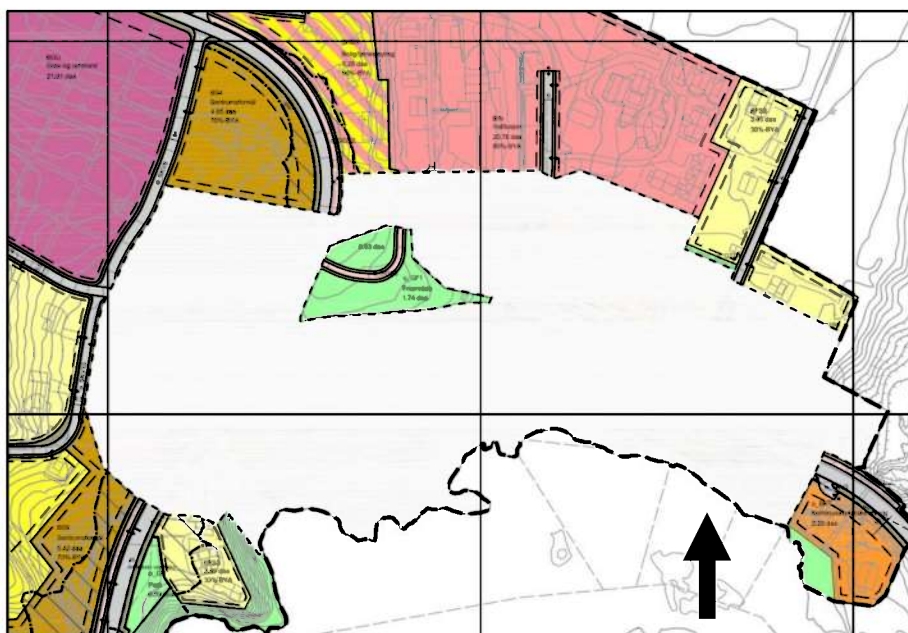
Planområdet er utredet med tanke på områdestabilitet. Det er identifisert to hensynssoner /faresoner – «Prestfoss vest» og «Prestfoss sentrum». Sonene er lagt inn i NVE sin kartløsning.



Figur 3-21 Registrerte fareområder for kvikkleire i Prestfoss. Kilde: NVE-atlas.

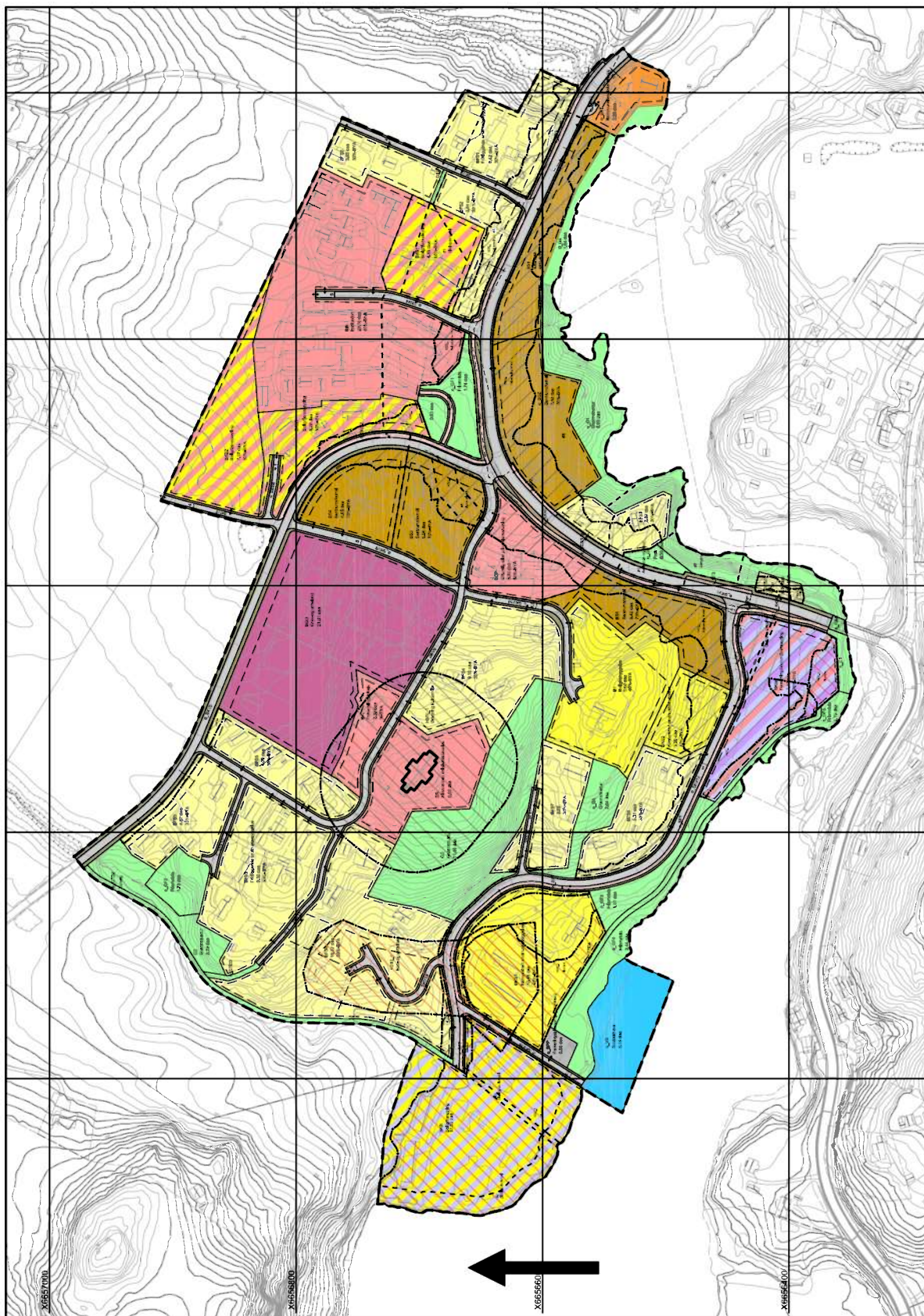
Hensynssonen «Prestfoss vest» er overført plankartet med tilhørende bestemmelser

I hensynssonen for «Prestfoss sentrum» er det fortsatt knyttet stor usikkerhet til hvordan ev. tiltak vil påvirke områdestabiliteten som er dårlig/antatt dårlig på bakgrunn av borprøver og hva slags sikringstiltak som kreves for å innfri krav til områdestabilitet og erosjonssikring. Områder som ligger innenfor kvikkleiresonen «Prestfoss sentrum» er derfor unndratt rettsvirkning i påvente av nærmere avklaringer. I den juridiske bindende planen er disse områdene omsluttet av et bestemmelsesområde «Krav om nærmere undersøkelse, overvåking og klargjøring av virkningene» med tilhørende bestemmelser. Som vedlegg til den juridisk bindende planen er det utarbeidet et temakart som viser områder som er unndratt rettsvirkning.



Figur 3-22 Temakart som viser hvite områder som er unndratt rettsvirkning i påvente av nærmere avklaringer. Grensa er i stor grad sammenfallende med området vist i Figur 3-21 men tilpasset eiendoms-/formålsgrenser.

3.15. Plankartet



Figur 3-23 Planforslaget

3.16. Forhold til reguleringsbestemmelsene

3.16.1. Byggeskikk og estetikk

Den generelle bestemmelsen i forhold til bygg lyder: «Nye bygg og anlegg, og endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med form og karakter i omgivelsene. Bygninger skal ha form, volum, høyde, materiale- og fargevalg og takform som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom og tar vare på eksisterende landskapsbilde. Utforming av nye bygg og anlegg skal basere seg på bruk av varige materialer».

«De estetiske sidene av tiltaket skal gjøres rede for og vurderes, både i forhold til seg selv og til omgivelsene».

Bestemmelsene skal sikre at et minimum av estetiske kvaliteter blir vurdert og ivaretatt i prosjekteringen, mens detaljer avgjøres gjennom byggesaksbehandling og gir rom for å tilpasse prosjekter i takt med framtidig utvikling og endringer. Nedenfor er et par konkrete bestemmelser:

- Krav til byggehøyder (sentrumsformålene særskilt) er satt med utgangspunkt i dagens bebyggelse og vil ikke utfordre disse av hensyn til omgivelser. Likevel tillates her et mer moderne uttrykk enn hva som er tilfelle i dag. Den ubebygde delen av tomte skal opparbeides slik at den fremstår ryddig og ikke nyttes til utendørslagring.
- Det er lagt vekt på at formen som dagens kommunehus og det gamle bankbygget utgjør, skal ivaretas som et landskapsrom.
- For områder som omfattes av hensyssone bevaring kulturmiljø (60 m rundt Holmen kirke) gjelder egne bestemmelser.

3.16.2. Uteoppholdsareal og krav til lekeplasser

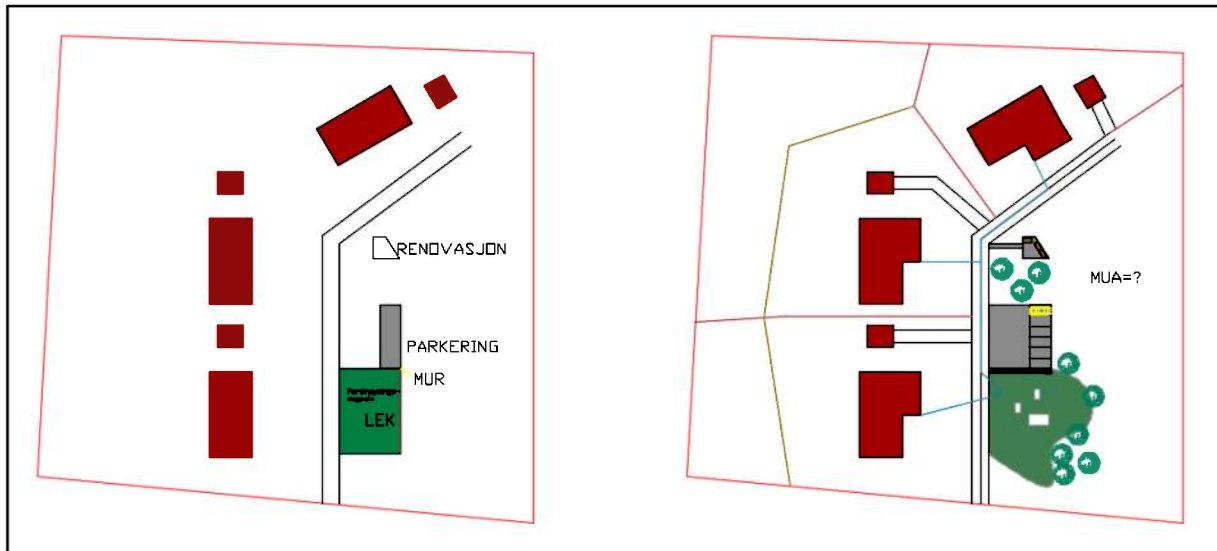
Planen regulerer forhold som omhandler uteoppholdsarealer og lekeplasser, da dette er arealer som bidrar til kvalitet innenfor boområder og barns oppvekstmiljø. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) gjenspeiles i boligstørrelse og boligtype, der enebolig har krav om mest areal og sentrumsleiligheter og omsorgsboliger minst areal.

I tillegg er det angitt en rekke kvalitetskrav til lekeplassene.

3.16.3. Krav til byggesøknaden

Ved behandling av byggesøknader er det viktig at kommunen får et tilstrekkelig godt grunnlag for å kunne behandle søknadene på. At det stilles krav til innhold allerede på reguleringsplannivå, gir forutsigbarhet både for byggesaksbehandler og for den enkelt utbygger. Det gir også et styringsverktøy for å kunne behandle ulike byggesøknader på en likeverdig måte.

Det skiller i bestemmelsene på krav til innhold ved henholdsvis rammesøknad og ved igangsettingstillatelse. Ved ramme er det tilstrekkelig å redegjøre for de overordna grepene slik at man får en felles forståelse for omfang, innhold og lokalisering av tiltaket men likevel i tråd med byggeteknisk forskrift. Ved igangsettingstillatelse skal byggesaksbehandler kunne vurdere tiltaket både i forhold til seg selv, men også i forhold til omgivelsene. Vil tiltaket få direkte eller indirekte innvirkning på naboeiendommen?, vil man klare å snu på egen grunn?, hvor havner overvannet?, hva slags mur er det snakk om?, hvor store terrengingrep utgjør dette? osv., er spørsmål som kan være aktuelle å stille. Til dette kreves grunnlag i form av en detaljert situasjonsplan og snitt/fasadetegninger. Innhold og omfang må nødvendigvis avgjøres fra sak til sak. Det er viktig at grunnlaget er tilstrekkelig målsatt og at det er nyttet oppdatert bakgrunnskart. Koter skal fremgå av grunnlaget.



Figur 3-24 Prinsipp for detaljeringsgrad ved henholdsvis rammesøknad til venstre og igangsettelsessøknad til høyre.

3.16.4. Rekkefølgebestemmelser

Det er særskilt utbyggingen av fortau langs Sagveien som er gjenstand for flere rekkefølgekrav. Fortauet er viktig for å sikre framtidig skolevei for nye planlagte tiltak som ligger i nær tid, men også for fremtidig utbyggingsområder lengre vest. Å kunne dele denne utbyggingen i etappevise strekninger er viktig av hensyn til gjennomføring og kostadsbæring for den enkelte utbygger og/eller kommunen. Fortauet deles derfor inn i 3 etapper.

Den første etappen (SF5) er fra krysset med fylkesveien og frem til dagens adkomst til Sigdalssenteret. I dette ligger også omlegging av krysset. Omlegging av krysset er hensiktsmessig for å sikre utviklingsmuligheter for Sigdalssenteret samt det å sikre en permanent god gangforbindelse forbi dagens senter. Rekkefølgekravet knytter seg således til utbygging av område BKB3 og/eller BS5. Det er viktig å merke seg at utbygging av tiltak videre vestover langs Sagveien ikke er avhengig av en kryssomlegging, så lenge skolevei blir hensyntatt på annen måte.

Den andre etappen (SF6) er fra Sigdalssenteret til adkomsten til dagens Næringshage og område BKS1

Den siste etappen (SF7) er fra Næringshagen til område BKB5

3.16.5. Byggegrenser

Byggegrenser er anvist på plankartet med tilhørende bestemmelser. Det er gjort avvik fra veglova mht. byggegrense 50/15m langs fv. Det gjelder sentrumsområde BS1 og BS2 samt BFS3. Byggegrense er satt til 10 m fra senter fv. 287 og sammenfaller med plassering av dagens bygg inntil denne.

4. KONSEKVENsutREDNING

4.1. Støy

Det er utarbeidet støyrapport med tilhørende støysoner. Denne ligger som vedlegg til planen. Gul støysoner er overført til plankartet som hensynssoner. Etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor angitte støysoner må vurderes med hensyn til tiltak på fasade ved prosjektering og evt skjerming av uteoppholdsareal. Rød støysoner ligger utenfor byggegrensen og er ikke tatt med på plankartet.

Planforslaget synliggjør støysoner og setter vilkår for utbyggingen av støyfølsom bebyggelse.

4.2. Trafikksikkert

I forbindelse med planarbeidet for Fossheim Prestfoss – planID 2017004, er det utarbeidet en trafikkanalyse som også er gjeldende for områdereguleringsplanen Prestfoss Nord. Denne ligger som vedlegg til planen. Utover dette er det ikke laget egne trafikksikkerhetsplaner, men flere trafikale forhold/ulempner er påpekt gjennom planarbeidet. Som følge av dette er det i planen gjort arealgrep som vil kunne bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter og bilister. I dette ligger endring og oppstramming i to konkrete kryss, tilrettelegging av fortau langs Sagveien, flytting av busslommer, regulering og fastsetting av adkomster langs Sigdalsveien.

Planforslaget vil ha positivt konsekvens for trafikksikkerheten.

4.3. Kulturminner

Buskerud Fylkeskommune har befart området våren 2019. Planforslaget vil ikke berøre automatisk fredede kulturminner.

Det er innarbeidet hensynssone «bevaring av kulturmiljø H570» rundt Holmen kirke. Sonen skal sikre at nye utbyggingstiltak blir særskilt vurdert med hensyn til kulturmiljøet. Kirkegården har fått eget reguleringsformål – gravlund.

Planforslaget vil ha positivt konsekvens kulturminner.

4.4. Naturmiljøet

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

Naturverdiene i planområdet er først og fremst knyttet til øyene og kantvegetasjonen i Bråtahølen samt til forekomsten av elvemuslinger. Det er ikke tillatt å fylle ut i elva eller gjøre andre inngrep som berører elvemuslingen negativt. Inngrep i kantsonen omfatter evt. tilrettelegging for tursti.

Planforslaget vil ha ubetydelige konsekvenser for naturmiljøet.

5. RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

Planforslaget utgjør ingen eller liten risiko så lenge krav gitt i denne plan oppfylles.

Det vises til vedlagt ROS-analyse for utfyllende beskrivelse.

5.1. Usikkerhet mht. til kvikkleire, stabilitet og erosjon

Planområdet er utredet med tanke på områdestabilitet. Det er identifisert to hensynssoner /faresoner – Prestfoss vest og Prestfoss sentrum.

I sonen for Prestfoss sentrum er det fortsatt knyttet stor usikkerhet til hvordan ev. tiltak vil påvirke områdestabiliteten som er dårlig/antatt dårlig på bakgrunn av borprøver og hva slags sikringstiltak som kreves for å innfri krav til områdestabilitet og erosjonssikring.

Områder som ikke er avklart mht. ras- og erosjonssikring er derfor unndratt rettsvirkning inntil dette er avklart. Risiko ved usikkerhet er at byggeområder kan bli redusert eller tillagt restriksjoner /sikringskrav før utbygging tillates.

6. PLANPROSESS

6.1. Lokal medvirkning

I forbindelse med planarbeidet og parallell mulighetsstudie for Prestfoss har det blitt holdt en rekke informasjons- og medvirkningsmøter. For utfyllende informasjon se vedlegg «Oppsummering fra medvirkningsprosesser».

17.10.18	Åpent folkemøte	Kommunestyresalen	Informasjon i forbindelse med oppstart av planarbeid. Liten oppslutning.
03.12.18	Medvirkning barn- og unge	Ungdomsskolen	Workshop med elevrådsrepresentanter.
05.12.18	Formannskapet	Kommunestyresalen	Presentasjon av foreløpig mulighetsstudie
Des/jan	Hytteeierundersøkelse		Questbackundersøkelse tilgjengelig på facebook og kommunens hjemmeside.
08.01.19	Åpent folkemøte m/ workshop	Kommunestyresalen	Presentasjon av foreløpig mulighetsstudie og workshop. Grunneiere og næringsaktører mfl. spesielt invitert. Ca 40 deltakere.
	Div møter med grunneiere	Teknisk	Dialog i forbindelse med utvikling av private tomter som er initiert av utbyggere og informasjon til berørte grunneiere.
	Formannskapet	Kommunestyresalen	Presentasjon av foreløpig planutkast

Tabell 1 Lokale medvirkningsmøter

6.2. Innspill til planprogrammet

	Innspill	Merknad
1	Buskerud fylkeskommune	
	Fylkeskommunen anbefaler at man i forbindelse med planen vurderer hva som kan være en hensiktsmessig avgrensing av sentrumsområdet og hvor en bør konsentrere fortettingen, slik at funksjoner kan bygge oppunder sentrumsutviklingen i Prestfoss.	Gjennom mulighetsstudie har man vurdert hva som er det såkalte indre sentrum og det ytre.
	Grønnstruktur bør søkes ivaretatt.	Dagens grønnstruktur er ivaretatt i planen
	En bør vurdere hva som er hensiktsmessig mht. parkeringsarealer, og begrense plateparkeringer, særlig i de mest sentrale områdene i Prestfoss sentrum.	Det er laget bestemmelser/retningslinjer for parkeringsdekning både for bil og sykler, samt lokalisering av dette i sentrumsområdene. Man vil fortsette å ha mange parkeringsplasser i Prestfoss da dette er etterspurt blant brukere og utbyggingspresset er lite.
	Positiv til at møteplasser trekkes frem som tema, og at disse bør vises oppmerksomhet og mulig opparbeidelseskrav.	Det er lagt til rette for flere møteplasser ved å regulere friområder, turveier, småbåthavn, park og torg. Det er opp til utbyggere og kommunen å gjøre de attraktive.

	Elvedraget kan være en opplevelseskvalitet som styrker Prestfoss sentrum, særlig om det legges til rette for god tilgjengelighet og siktlinjer mellom elvedraget og sentrumsområdene.	Det er regulert grønstruktur langs hele elvedraget. Ved Kråkefjorden er det lagt til rette for en sammenhengende turvei. Ved Bråtahølen er det gjort mulig å etablere turvei, men dette er mer komplisert og vil kreve en detaljert byggesøknad. En fremtidig gangbru over Bråtaølen vil skape åpenhet og gode forbindelser på tvers av elva.
	Fylkeskommunen anbefaler at barn og unges interesser synliggjøres i planbeskrivelsen. Anbefaler videre ulike medvirkningstiltak, utover hva som er angitt i planprogrammet.	Barn og unges interesser er omtalt under kapittel 3.10. Det er avholdt eget medvirkningsmøte for elever ved ungdomsskolen. Oppsummering av medvirkning finnes under kapittel 6.1
	Fylkeskommunen anbefaler at planarbeidet tar hensyn til fredede bygg og anlegg i eller i nærhet til planområdet. Omtale av disse følger innspillet. Holmen kirke er nevnt særskilt. Kirkelovens § 21 er tydelig på at det ikke er tillatt å bygge nærmere kirke enn 60 meter uten tillatelse fra biskopen. En ser det som videre ønskelig å bevare siktlinjer mellom listeført kirke og det gamle kirkestedet med prestegården.	Hensyn til kirken er ivaretatt gjennom hensynssone bevaring. Det er ingen utbyggingsformål mellom krikaen og prestegården, kun kirkegård. Her er kun mindre bygninger for drift og vedlikehold tillatt. Disse er i dag etablert utenfor siktlinjer.
	Anbefaler at områdereguleringen inneholder bestemmelser om landskapstilpasning, estetikk og kulturminner. Anbefaler at Holmen kirke markeres i plankartet og foreslår bestemmelser til denne.	Dette er ivaretatt i bestemmelsene og i plankartet.
2	Direktorat for mineralforvaltning	
	Kan ikke se at planen berører registeret forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har ingen merknader.	Igjen merknad
3	Statens vegvesen	
	Statens vegvesen har ingen merknader utover sine vanlige innspill; For større utbygging vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse, forhold til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet må avklares, overvannshåndtering fra området må tilfredsstilles. Opplyser om byggegrense 50/15m og støymfintlig bebyggelse må hensyn tas.	Det legges ikke opp til større utbygginger enn hva som er i dag, med unntak av tilrettelegging for boligetablering ved e-verkstomta. Her foreligger en trafikkanalyse. Detaljplaner for utbedring av Fylkesveien ligger vedlagt samt støyanalyse. Byggegrenser er vurdert og vil stedvis avvike fra SVV sin norm, dette begrunnes. Forhold til overvann er tatt inn i planbestemmelsene.
4	Mattilsynet	


	Anbefaler at henvisninger til enkelte regionale og statlige føringer tas inn i planprogrammet	Tatt med i planprogrammet
5	Fylkesmannen i Buskerud	
	Anbefaler at kommunen revurderer avgrensing av områdeplanen til også å omfatte Prestfoss Syd og ses i sammenheng med nylig vedtatt arealplan.	Kommunen vurderte spørsmålet, og besluttet å lage en <i>mulighetsstudie</i> som omfattet områdene syd og nord. Imidlertid var den politiske bestillingen at det nå skulle jobbes med Prestfoss Nord, med forhåpninger om en rask planprosess og avklaring på et område som lenge har vært tema i arealplansammenheng. Området er tidligere varslet både som del av kommunedelplan og som en områderegeringsplan uten av dette har ført til vedtak. Prestfoss Syd omfatter flere formål, deriblant skole, idrettsanlegg og museum. En planprosess som omfatter disse områdene ville trolig føre til en annen debatt og en lengre prosess med mange interesser. Med hensyn til ressursbruk og plankapasitet, var det derfor ikke ønskelig å ta med denne delen nå.
	En bør vurdere om det er behov for tiltak for å sikre god tilgjengelighet til kollektive transportmidler.	Tilgjengelighet til kollektive transportmidler fordrer at det er et godt kollektivtilbud. Dette er begrenset i kommunen. Imidlertid har planprosessen vist at det er være nyttig å sikre bussholdeplasser med ventearealer, samt flytte noen av dagens bussholdeplasser for bedre sikt og trafiksikkerhet (ganglinjer).
	Forutsetter at det blir gjort støyutredninger som en del av konsekvensutredningen. Ber om at reguleringsbestemmelsene fastsetter konkrete krav om ivaretagelse av støyforhold i tråd med støyretningslinjen.	Støy er utredet og sikret i bestemmelsene.
	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge må følges opp.	Forhold til barn- og unge er beskrevet under kapittel 3.10
	Planarbeidet må ivareta landskapsmessige og estetiske forhold, blant annet gjennom bestemmelser om utforming av ny bebyggelse. Simoa og Kråkefjorden er viktige element i friluftssammenheng.. Det er nasjonal målsetting å ta vare på slike arealer, ber om at dette vektlegges.	Utforming av ny bebyggelse er sikret gjennom planbestemmelser. Likevel vil det være viktig å kunne vurdere enkelttiltak når disse blir aktuelle, uten for mange føringer gitt i denne planen. Gjelder særlig for sentrumsformålene. Hensyn til elva er ivaretatt og omtalt i planbeskrivelsen. Dyrka mark berøres ikke.
	Energibruk og oppvarming bør inngå som tema i konsekvensutredningen.	Dette gjøres som den del av planbeskrivelsen, men ikke eget KU-tema. Prestfoss har flisfyringsanlegg. Kapasitet og tilknyttingsmulighet omtales i planen.

	Planleggingen må vektlegge prinsippene om en universell utforming.	Dette er omtalt i planbeskrivelsen 3.13
	ROS-analyse – kartlegging av mulige utbyggingsområder som er sårbare for klimaendringer vil være en viktig del av analysen.	Omtalt i ROS-analysen.
6	NVE	
	Planområdet ligger under den marine grense. I det videre arbeidet med reguleringsplanen må det undersøkes om det er kvikkleire i grunnen og fare for skred i området må vurderes. Den reelle faren for flom og skred må utredes på reguleringsplannivå. Selv om man kommer frem til at det ikke foreligger noen risiko skal vurdering og begrunnelse fremgå av plandokumentene.	Grunnundersøkelser er forlatt og faresoner identifisert på bakgrunn av analyserte borprøver. Dette temaet er omtalt i kap. 3.14, 5.1 og 6.4.
	Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.	I vedlagt flomanalyse er det lagt inn klimapåslag. Eksisterende, potensielle flomvei ved Ramstad (den gamle Sagveien som nå er regulert som turvei), sikres med bestemmelsessone slik at man hindrer at denne bygge igjen. Ved søknad om tiltak skal overvannsløsinger beskrives.
	Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er ønskelig/behov for at NVE gjør en konsesjonsplikt-vurdering av vassdragstiltak i planen, så ber de om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev.	Dette er ikke aktuelt.
	Planen berører Prestfoss dam. Planen må derfor ta hensyn til anlegget og involvere berørte energiselskap i planarbeidet. Dameier kan ha informasjon om flomvannstander som kan brukes i planarbeidet.	Dammen vil ikke berøres som følge av ny områdereguleringsplan. Småbåthavn oppstrøms dammen er tidligere regulert og vedtatt i gjeldene reguleringsplan fra 2008. Dameier er kontaktet. Midtkraft har ikke informasjon om flomvannstand for områder nedstrøms dammen (Bråtahølen), men for selve dammen som har vært nyttig i planarbeidet.
7	Sigdal Handelslag As	
	Viktig at det sikres areal til utvidelse, store utfordringer mht. til parkeringskapasitet, spesielt på dager med stort besøk	Ved områderegulering vil noe av dagens parkeringsareal bli avsatt til fortau. Imidlertid vil dette i liten grad påvirke antall parkeringsplasser. Reguleringsplanen sikrer

		krav til min. plasser, mens det er opp til utbygger å begrense oppad hvis dette er ønskelig. Man ønsker ikke å begrense dette i plan, da det er viktig at Prestfoss har god parkeringsdekning for å kunne konkurrere med tilsvarende handelsnæringer. Dette er imot Fylkesmannen sin anbefaling.
	Returpunkt etter avtale med Sigdal kommune ut 2018.	For at returpunkter skal nyttes, er det fordelaktig at de ligger nær infrastruktur med gode adkomstforhold og i tilknytting til folks gjøremål. Likevel bør ikke dette være blikkfanget på steder der man ønsker estetiske kvaliteter. Pr dages dato er det få steder i Prestfoss sentrum som er egnet til dette formålet, men en kan i fremtiden tenke seg dette lokalisert til Skartum og dagens hagesenter med god biltilgjengelighet. Alternativt til sentrumsformålene i sammenheng med konkrete utbyggingsprosjekter.
	Planer om en hurtiglade-stasjon for El bil.	Er nå etablert.
	Ikke optimal innkjøring til senteret fra fv. 287. Kontakt med SVV. Kjøpe areal vestover, men ikke realistisk å utvide den veien i fremtiden. Ser mulighet for å utvide nord for Sigdalscenteret. Henviser til tomt med to bolighus, tidligere avsatt til forretning.	Krysset er i reguleringsplan flyttet som gir flere utbyggingsmuligheter for Sigdalscenteret samtidig som hensyn til myke trafikanter ivaretas.
8	Erland Hov	
	<p>Viser til brev angående fradeling av boligtomter, sendt fra Sigdal kommune 27.07.15. Vedlagt brevet følger en mulig fradelingsplan for eiendom 36/11 med skissert vegadkomst.</p> <p>Hov er positiv til planen fra 2015 da dette muliggjør adkomst til hans eiendom 36/13 sørfra. Dette er vist på skissen.</p> <p>Hov forklarer utfordringer ved dagens adkomst og hvorfor denne har blitt som den er. Videre ønsker Hov å kjøpe tilleggsareal fra eier av 36/11 for å etablere garasje og kunne få bedre adkomst sørfra.</p>	<p>Fradeling slik det er skissert i kommunens brev fra 2015 har ikke funnet sted.</p> <p>Eiendom 36/11 er i gjeldene kommuneplan avsatt til boligområde og er privat eid. Gjennom områdereguleringsplan muliggjøres adkomst til eiendom 36/13 men betinger avtale med grunneier av eiendom 36/11.</p>

Tabell 2 innspill til planprogram med kommentarer

6.3. Innspill til varsel om oppstart

Avsender	Innspill	Merknad
1	Egil Lindbo	
	Sendt vedlegg. Ser for seg å bygge boliger på eiendommen sin.	Dette er vurdert og boligområdet tatt inn i områdereguleringsplanen.
2	Fylkesmannen i Buskerud	
	Viser til uttalelse ved tilsendt planprogram	Se innspill planprogram.
3	Kai Roger Emmerud	
	Ønsker å få kjøpt til kommunalt areal for å føre opp ny garasje/uthus. Har tidligere vært regulert til friområde og brukt som lekeplass. Ingen unger bruker området lengre.	Tilleggsareal er tatt inn i reguleringsplanen som boligformål. Avtale om kjøp gjøres i ettertid.
4	Buskerud Fylkeskommune (2 stk)	
	30.10.18. Viser til tidligere uttalelse til planprogram for områdereguleringen. Repeterer planfaglige råd generelt og fremhever særlig hensyn til barn- og unge spesielt. Viser til brev datert 22.06.18 for kulturminne faglige innspill og Risantivarens uttalelse til varsel av planarbeid. 19.12.19. Omfatter avklaringer og budsjett i forhold til kulturminneregistreringer.	Temaene er redegjort for i planbeskrivelsen. Tas til orientering.
5	Den Norske Kirke	
	Vise til Rundskriv T-3/2000 om forvaltning av kirke, kirkegård og kirkens omgivelser. Kirken er et signalbygg som det må tas hensyn til. Gravplassen bør reguleres til «grav- og urnelund». Det bør reguleres en buffersone rundt denne jf. gravferdsloven. 	Det planlegges ikke bebyggelse i eller nær kirken som vil begrense dennes virkning som signalbygg. Holmen kirkegård reguleres til grav- og urnelund og bekrefter dagens status. Det er ingen planer om utvidelser. Kirkegården er omgitt av veger på 3 kanter og det er gravplasser så å si helt frem til vegene. Gjenstående areal benyttes som plen og plass for gjerder. Dette utgjør dagens buffer. Mot øst er det et eksisterende boligfelt. Mellom boligfeltet og gravfeltene er det et område for drift og vedlikehold. Dette er også en naturlig buffer. Man har ikke behov for å legge ytterlige begrensinger på plassen i form av regulert buffer.

Tabell 3 Innspill ved varsel med kommentarer.

6.4. Innspill og prosess etter offentlig ettersyn

Ved høring og offentlig ettersyn av planen kom det inn 8 merknader, to fra private og seks fra offentlige instanser. Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planen på en rekke punkter. Etter dialog med Fylkesmannen og bearbeiding av plankart og bestemmelser, har alle disse innsigelsen blitt trukket.

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.

7. VEDLEGG

- Oppsummering fra medvirkningsprosesser, Asplan Viak 24.04.19
- Trafikkanalyse Sweco, datert 03.10.18
- Støyanalyse Asplan Viak, datert 23.10.18
- Geoteknisk notat Løvlien Georåd, revisjon datert 20.05.20
- Flomanalyse Sweco, datert 30.08.18
- 6x Plan- og profiltegninger
- Helningskart