PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERINGSPLAN:

Nordre Bjørkgardsvei butikkeiendom detaljreguleringsplan

(nasjonal arealplanID 2004_001)

Datert: 12.09.2025

Sist revidert: 03.03.2026

Vedtatt: 25.06.2026



Rollag kommune

Forslagsstiller: Aktium Eiendom AS

Plankonsulent: HS Arealplan AS

Innhold

1 Sammendrag 4
2 Bakgrunn 4
2.1 Hensikten med planen 4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 4
2.3 Tidligere vedtak i saken 4
2.4 Beliggenhet 4
2.5 Utbyggingsavtaler 6
2.6 Krav om konsekvensutredning? 6
3 Planprosessen 6
4 Planstatus og rammebetingelser 7
4.1 Overordnede planer 7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 9
4.3 Pågående planarbeid 10
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 10
5.1 Planområdet 10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 11
5.3 Stedets karakter 12
5.4 Landskap 14
5.5 Kulturminner og kulturmiljø 14
5.6 Naturverdier 14
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder 14
5.8 Landbruk 15
5.9 Trafikkforhold 15
5.10 Barns interesser 16
5.11 Sosial infrastruktur 17
5.12 Universell tilgjengelighet 17
5.13 Teknisk infrastruktur 17
5.14 Grunnforhold 17
5.14 Støyforhold 18
5.15 Luftforurensning 19
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 19
5.17 Næring 22
6 Beskrivelse av reguleringsplanen 22

6.1 Planlagt arealbruk 22
6.2 Reguleringsformål 22
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 25
6.4 Parkering 26
6.5 Tilknytning til infrastruktur 26
6.6 Trafikkløsning 26
6.7 Varelevering 27
6.8 Tilgjengelighet for gående og syklende 27
6.9 Universell utforming 27
6.10 Overvannshåndtering 27
6.11 Renovasjon 27
7 Virkninger/konsekvenser av reguleringsplanen 27
7.1 Overordnede planer 27
7.2 Landskap 28
7.3 Kulturminner og kulturmiljø 29
7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 29
7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og friluftsliv 30
7.6 Trafikkforhold 30
7.7 Barns interesser 31
7.8 Universell tilgjengelighet 32
7.9 Energibehov – energiforbruk 34
7.10 ROS 34
7.11 Teknisk infrastruktur 37
7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen 37
7.13 Konsekvenser for næringsinteresser 37
7.14 Interessemotsetninger 38
7.15 Avveiing av virkninger 38
8 Innkomne innspill 38
9 Vedlegg 46

1 Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av bebyggelse for forretninger innenfor planområdet. Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en illustrasjon som danner grunnlaget for utforming av reguleringsplanen. Reguleringsplanen åpner også for at det kan etableres et energianlegg/batteripark nord for den planlagte forretningen.

Planbeskrivelsen er utarbeidet i tråd med Kommunal- og distriktsdepartementets sjekkliste. Temaer som åpenbart ikke er relevant for dette planarbeidet, er utelatt. Vurderinger relatert til veiutforming er gjennomført i tråd med Statens vegvesens håndbøker.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Tiltakshaver har som hovedmål å legge til rette for etablering av bebyggelse for handel innenfor planområdet. Det planlegges å etablere et hovedbygg innenfor planområdet med parkeringsplasser.

Reguleringsplanen legger opp til at deler av dagens regulerte parkeringsareal vil erstattes av park. På tilsvarende måte vil en del av regulert parkområde omdisponeres til byggeformål. Totalt sett legger reguleringsplanen opp til en større andel parkareal sammenlignet med dagens planer.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Reguleringsplanen utarbeides av HS Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Aktium Eiendom AS. Forslagsstiller har inngått nødvendige avtaler med grunneiere for å gjennomføre prosjektet. Nedenfor vises en tabell som gir oversikt over hvilke eiendommer og hjemmelshavere som berøres av planområdet.

Planområdet berører også følgende eiendommer:

Gnr/bnr/fnr	Kommentar
13/12/3	Dette omfatter en del av arealet som er regulert til parkering. Dette foreslås omregulert til å bli en del av friområdet.
48/6	tilhører eiendommen som berører eiendommen til jernbanen. Det planlegges ikke nye tiltak innenfor dette området.
1040/1	Arealene som berører FV40. Det kan bli aktuelt å gjøre mindre tiltak med eksisterende veikryss samt etablering av fotgjengerovergang.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

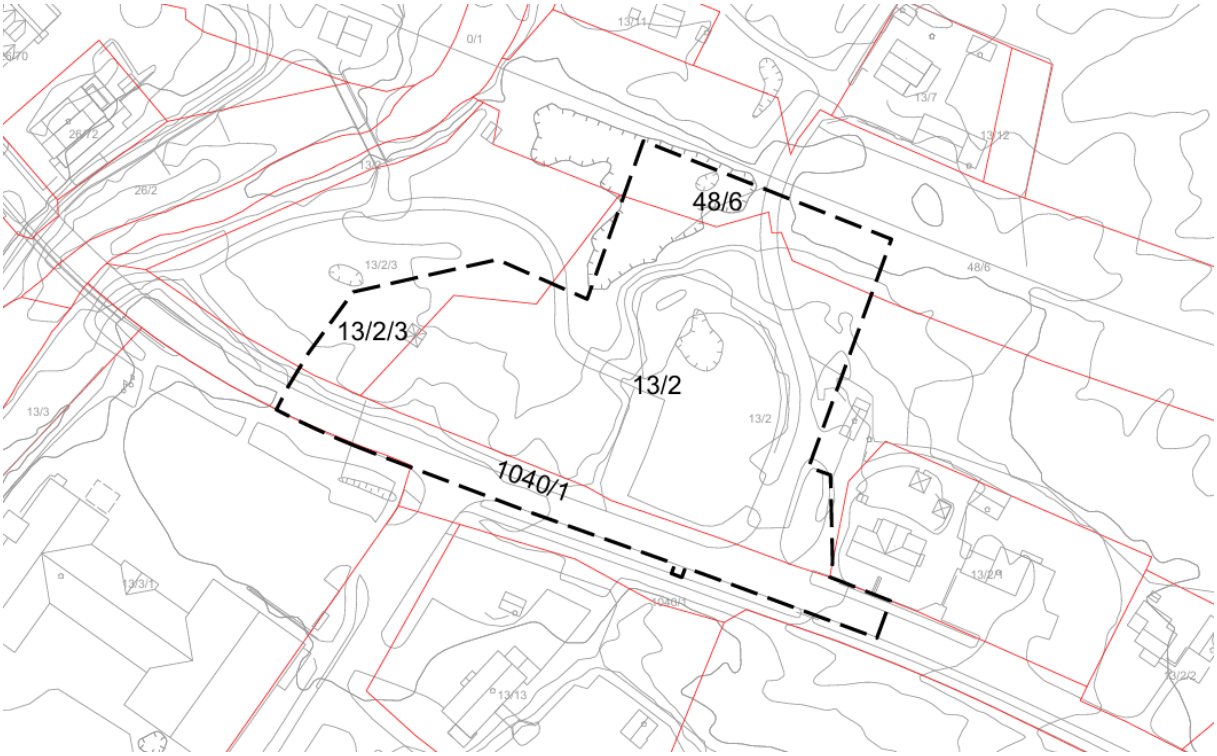
2.4 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er øst i Veggli sentrum.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Rollag kommune/Veggli, fremhevet med rød sirkel.

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Plangrensen omfatter selve eiendommene som skal utvikles, i tillegg er en del av friområdet og tilstøtende arealer for offentlig veiareal og frisiktsoner tatt med.



Figur 2: Plangrense er fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 11,6 daa. stort.

Planområdet utgjør i dag samferdselsanlegg, parkeringsplass og friområde (lekeplass/park). Terrenget innenfor planområdet er forholdsvis flatt, med et svakt fall mot nordvest.

2.5 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet ble det samtidig varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale skal blant annet omhandle detaljerte løsninger for omlegging av vann- og avløpsledninger samt nye samferdselsanlegg i forbindelse med byggeprosjektet. Umiddelbart er det ikke noe som tilsier at det vil oppstå behov for utbyggingsavtale, men dette vil avklares i en senere fase.

2.6 Krav om konsekvensutredning?

I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det gjort en vurdering av om tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Nedenfor er et utdrag av vurderingen:

«§ 6. *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*

§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstillers vurdering er derfor at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 6.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jfr. vedlegg II.

§ 8 gjelder for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i Vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstillers vurdering er derfor at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 6»

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning.

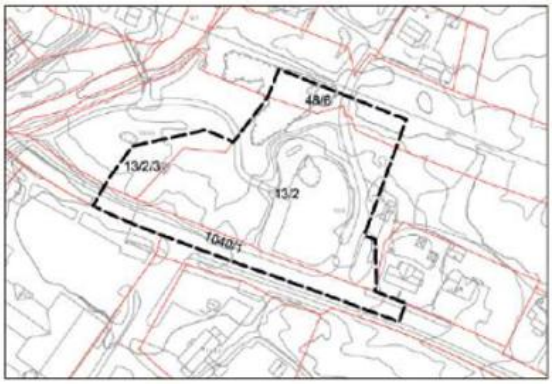
Det fullstendige vurderingen ligger vedlagt reguleringsplanen.

3 Planprosessen

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Laagendalsposten den 25.03.2025. Høringsinstanser og naboer ble varslet ved brev samme dag. Frist for å gi merknader var den 22.04.2025. Ved merknadsfristen var det mottatt totalt 4 innspill, disse er gjengitt og kommentert i kapittel 8 (innkomne innspill).

Varsel om oppstart av planarbeid

I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid med privat detaljreguleringsplan for Nordre Bjørkgardsveg butikkeiendom (planID 2024001) i Rollag kommune. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygningsloven § 17-4. Forslagsstiller er Aktium Eiendom AS. HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent.



Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bruk av en del av eiendommen gnr/bnr 13/2 til forretningsbebyggelse. Eiendommene 13/2/3, 48/6 og 1040/1 berøres også av planområdet.

Planområdet er ca 11,7 daa. og er i Veggli i Rollag kommune. Planområdet er avsatt til friområde, boligområde, erverv, LNF og parkering i gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning (KU). Varslingsbrev og KU-notat finnes på Rollag kommune sin hjemmeside, https://www.rollag.kommune.no.

Merknader kan sendes til HS Arealplan v/Håvard Skaaden: hs@hsarealplan.no eller Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy innen den 22.04.2025.

HS arealplan

Figur 3: Bilde fra annonse/kunngjøring i Laagendalsposten.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Statlige planer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene har som mål å fremme en helhetlig og bærekraftig tilnærming til bolig-, areal- og transportplanlegging. Planleggingen skal støtte utviklingen av bærekraftige byer og lokalsamfunn, bidra til verdiskaping og helse, samt redusere klimagassutslipp og tap av naturressurser.

ABC-prinsippet fokuserer på å legge til rette for miljøvennlige transportvalg og redusere det samlede transportbehovet gjennom en hensiktsmessig lokalisering av arbeidsplasser, handel og næring. Prinsippet gir dermed et verktøy for å vurdere hvor ulike bransjer bør plasseres, basert på deres behov for transport og transportgenerering.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Gjennom planleggingen skal det blant annet legges til rette for:

- Arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn.
- Effektiv og fleksibel energibruk.
- Utbygging av fornybar energi.
- En sirkulær økonomi.
- At samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses et klima i endring.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene er en del av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager.

Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035)

Hovedmålet med Regional plan for areal og transport i Buskerud er å legge til rette for en bærekraftig utvikling i regionen gjennom samordnet arealbruk og transportplanlegging. Dette innebærer å fremme effektiv, miljøvennlig og kollektivbasert transport, samtidig som det skal skapes gode areal- og bymiljøer som støtter vekst og utvikling. Målet er å redusere bilavhengighet, kutte klimagassutslipp, forbedre tilgjengeligheten og sikre en harmonisk utvikling av bosetting, næringsliv og infrastruktur i regionen.

Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel (2004)

Kommuneplanens arealdel er fra 2004. Arealene innenfor planområdet er anvist med formålene friområde, LNF og parkering. Friområdet omfatter arealet som er regulert til fornøyelsespark i reguleringsplan for Veggli sentrum. I dette planarbeidet foreslås det å gjøre en justering av formålsgrensene mellom det planlagte utbyggingsområdet, som i hovedsak vil erstatte arealet avsatt til parkering og friområdet. Reguleringsplanen legger opp til at friområdet vil bli større sammenlignet med dagens situasjon (se illustrasjon i figur 17).



Figur 4: Utklipp fra kommuneplanens arealdel og plangrensen for dette planarbeidet.

Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2033

Samfunnsdelen peker på flere forhold som angår fremtidig utvikling av Rollag kommune og Veggli. Mest relevant i denne sammenheng er arealstrategien og fokuset på fremtidig næringsutvikling og lokalisering av virksomheter i kommunen, etter ABC-prinsippet.

FNs bærekraftsmål

«FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn».

Følgende mål anses å være de mest relevante for dette planarbeidet:

- Mål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn
- Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon
- Mål 13: Stoppe klimaendringene

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Veggli Camping (2020)

Nordvest for planområdet er et større område regulert til camping som hovedformål. Avstanden hit er cirka 200 meter i luftlinje. Planarbeidet vil ikke påvirke eller tilsidesette intensjonene i denne reguleringsplanen.

Reguleringsplan for Veggli sentrum (1998)

I gjeldende reguleringsplan er arealene som planområdet berører regulert til fornøyelsespark, annet trafikkareal og jord- og skogbruk. Arealene syd for Numedalsvegen er regulert til forretning, kontor og næringsvirksomhet.

Reguleringsplanen legger opp til en endring i gjeldende reguleringsplan, ved at «annet trafikkareal» (parkeringen) vil erstattes med bebyggelse.



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner sammen med plangrensen for ny reguleringsplan.

4.3 Pågående planarbeid

Reguleringsplan for Glaimsmogen boligområde

Det pågår arbeid med endring av en del av reguleringsplanen for Glaimsmoen boligområde. Hensikten med dette planarbeidet er å legge til rette for flere boliger enn hva gjeldende plan åpner for. Avstanden til dette planområdet er cirka 500 meter i luftlinje. Boligfeltet er betjent av Kolvegen, som munner ut i Numedalsvegen syd for planområdet.

Reguleringsplan for Numedalstunet / Bjørkgård

Det pågår et planarbeidet syd for planområdet. Dette er omregulering av en del av planen for Veggli sentrum. Forslag til reguleringsplan har vært på høring, og arealene innenfor området foreslås regulert til bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og helse/omsorgsinstitusjon. Numedalstunet er betjent av Kolvegen, som munner ut i Numedalsvegen syd for planområdet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Planområdet

I figur 2 vises planområdet. Eiendommene som ønskes utviklet er gnr/bnr. 13/2. Deler av FV40 på tilstøtende eiendom, gnr/bnr. 1040/1, inngår også i planområdet. I bildet i neste figur vises området som ønskes utviklet.



Figur 6: Bilde som viser dagens bruk for en del av området. Se også øvrige bilder i planbeskrivelsen.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdets omgivelser består i stor grad av samferdselsanlegg, friområde (park/lekeplass), boligbebyggelse og handels- og næringsbebyggelse. Planområdet grenser til den nedlagte jernbanen mot nordøst, og litt lengre mot nordvest er Lågen. Det skal legges til at jernbanen ikke lenger er i bruk, men av kulturhistoriske hensyn er det ønskelig at den bevares. Det er innslag av bjørketrær innenfor planområdet. Det vil sikres opparbeidet ny grøntstruktur i forbindelse med det planlagte prosjektet.

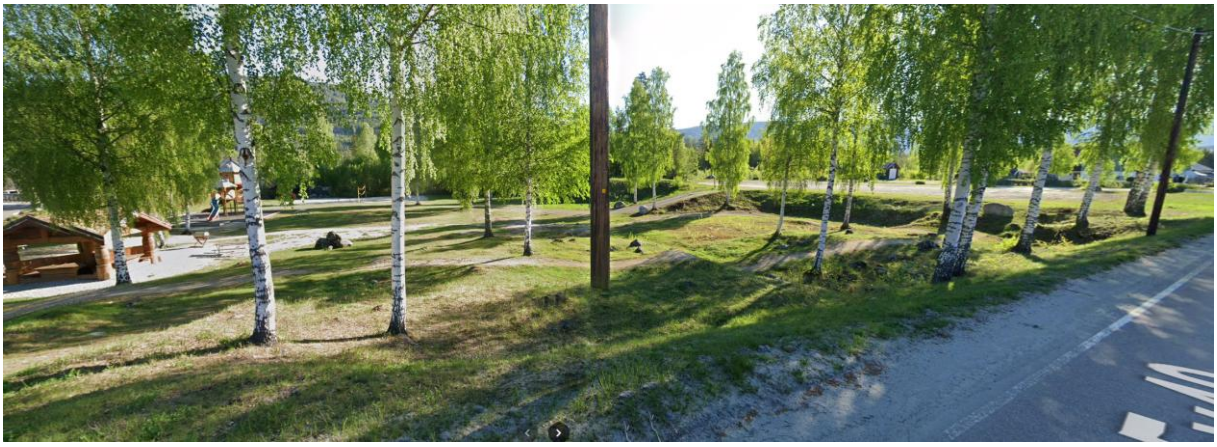
På motsatt side av FV40 er et etablert nærings- og handelsområde. Her finnes Vegglisenteret som blant annet huser Coop Extra, bakeri og sportsbutikk.

I neste figur vises et flyfoto av utbyggingsområdet med omkringliggende arealer. Mot nordøst kan man skimte traséen til jernbanen, og mot syd er FV40/Numedalsvegen.



Figur 7: Flyfoto som viser selve utbyggingsområdet med tilstøtende arealer.

Den østre delen av planområdet er regulert til vegtrafikkanlegg i gjeldende reguleringsplan. Dette området er imidlertid opparbeidet med vegetasjon og stier og utgjør en overgangssone mellom den etablerte parkeringsplassen og lekeplassen. For denne delen av området representerer planarbeidet en utvikling av de arealene som allerede er regulert til parkeringsplass og avsatt til dette formålet i gjeldende kommuneplan. Den nye reguleringsplanen vil føre til et økt areal av regulert lekeplass/park sammenlignet med dagens plansituasjon.



Figur 8: Deler av lekeplassen og friområdet vest for parkeringsplassen.

5.3 Stedets karakter

En betydelig del av planområdet utgjør i dag en gruset, opparbeidet plass. Arealet er regulert til parkering, og dette samsvarer delvis med dagens arealbruk. Det grusede arealet er uforholdsmessig stort og ineffektivt organisert, og benyttes derfor til andre formål enn kun parkering av personbiler, som er intensjonen i gjeldende planer. Dette gjelder blant annet oppbevaring av hengere til større kjøretøy og lignende.

Nord for planområdet går den tidligere nedlagte jernbanen. Denne er nøkternt etablert i terrenget, og etter opphørt bruk har det oppstått vegetasjon på og ved traséen. Nordvest for parken er det også Nørdsteåe, som er en sideelv til Lågen. Nørdsteåe har kantarealer bestående av grov stein, arealene rundt er frodige, og dette bidrar som et estetisk og tiltalende element både i tilknytning til parken, men også til lokalmiljøet i Veggli generelt. Broen, som ligger nordvest for parken, som krysser elven, representerer også et verdifullt tilskudd til lokalområdets identitet og opplevelsesverdi.



Figur 9: Det gamle jernbanesporet, som er nordøst for planområdet.



Figur 10: Elven med broen i bakgrunnen. Parken/friområdet vises så vidt til høyre i bildet.

Veggli sentrum har en stedskarakter preget av sin funksjon som et sentralt handel- og tjenesteknutepunkt i Rollag. Området er preget av en blanding av eldre og nyere bygninger som huser butikker, kafeer, offentlige tjenester og lokaler for lokale aktiviteter. Senteret har en relativt kompakt og oversiktlig struktur, noe som gjør det lett å bevege seg til fots. Det er en tydelig

sentrumskjerne med et aktivt handelsmiljø. Området har også grøntområder og plasser som bidrar til et trivelig bymiljø.



Figur 11: Vegglisenteret, som ligger på motsatt side av FV40.

5.4 Landskap

Utbyggingsområdet er relativt flatt, med en intern høydeforskjell på cirka 4 meter og et markert toppunkt. Terrenget skråner svakt mot nord, noe som påvirker drenering og vannavrenning. Den begrensede høydeforskjellen gir enkel adkomst og gode muligheter for variert arealbruk, noe som gjør området egnet for utbygging.

Veggli sentrum ligger på en elveslette i dalbunnen (Numedalen), som gir en jevn og stabil grunn for bygging. Dette området fungerer som et naturlig knutepunkt for lokalsamfunnet med tilknytning til nødvendige tjenester. Området rundt Veggli er omkranset av høye fjell med vegetasjon.

Kombinasjonen av flat elveslette og omkringliggende fjell påvirker både grunnforhold og klima i området, og legger rammer for både utbygging og arealbruk.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor selve planområdet. Det er imidlertid spor etter eldre jernbanedrift nord for planområdet. samt den karakteristiske broen nordvest for planområdet. Se foregående bilder.

5.6 Naturverdier

I Miljødirektoratets kartbase er det ikke registrert noen arter med form for vern innenfor planområdet. Det er imidlertid flere store bjørketrær innenfor planområdet som representerer en estetisk verdi og som tilfører området grønne innslag.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

En del av planområdet utgjør en overgangssone mot det tilstøtende parkområdet. Den opparbeidede parkeringsplassen er mindre enn det arealet som er regulert og avsatt til formålet i kommuneplanen.

Den delen av parkeringsarealet som ikke er opparbeidet, består av gress, sti og vegetasjon, og fungerer som en grønn buffersone mellom parkeringen og lekeplassen.

I neste bilde vises overgangssonen mellom den opparbeidede parkeringsplassen (til høyre) og parken, hvor den mer opparbeidede delen av parkområdet strekker seg lengre mot vest (til venstre). I figur 22 vises et flyfoto sammen lekeapparater og installasjoner i parken markert, sammen med omrisset av planlagt bebyggelse og anlegg i henhold til situasjonsplanen.



Figur 12: I bildet vises en del av parken til venstre i bildet. Den etablerte parkeringen vises til høyre.

5.8 Landbruk

En del av planområdet er anvist som LNF i gjeldende kommuneplan. Dette utgjør cirka 1.6 daa. Dette arealet består hovedsakelig av skog og adkomstvei til eiendommene nord for planområdet. I henhold til Skog og Landskaps gårdskart består arealet av produktiv skog og annet markslag. Andelen annet markslag utgjør dagens adkomstvei gjennom området og sidearealene til jernbanen. Den andelen anvist som produktiv skog, utgjør cirka 0.4 daa.

Planområdet berører ikke dyrket mark, og foruten en liten del produktiv skog berører ikke området landbruksarealer.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreadkomst

Planområdet har adkomst via FV40 og Nordre Bjørkgards vei. Dagens avkjørsel fra FV40 vil benyttes som avkjørsel til planområdet, men reguleringsplanen legger opp til at dette skal oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav i tråd med Statens vegvesens håndbøker. Krysset er prosjektert av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, og Buskerud fylkeskommune har godkjent teknisk plan.

Ulykkessituasjon

I neste figur vises en oversikt over registrerte ulykker i nærheten av planområdet. Av de tre nærmeste ulykkene, så inntraff dette på 1980-tallet, mens den siste skjedde i 2004. Det har derfor ikke inntruffet registrerte ulykker de senere årene. Dette kan ha sammenheng med trafikksikkerhetstiltak som gjennomført de senere år, som blant annet etablering av fartshumper og fotgjengerovergang.



Figur 13: Kart som viser oversikt over registrerte trafikkulykker (nasjonal veidatabase), fremhevet med rosa prikker.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

De senere år er det gjennomført flere ulykkesforebyggende tiltak i området. Dette gjelder i hovedsak etablering av fotgjengerovergang og fartshumper forbi planområdet. Tilgjengelige flyfoto tilsier at dette har skjedd mellom 2013 og 2019. På nordsiden av FV40 knytter fotgjengerovergangen seg til stisystemet i parken, mens på sydsiden kobler den seg til etablert fortau og gangsone mot Coop dagligvareforretning.

Kollektivtilbud

Planområdet er betjent med kollektivholdeplasser for buss. Nærmeste holdeplass er Veggli sentrum, som ligger cirka 300 mot nordvest for planområdet. Det er etablert sammenhengende gangvei/fortau fra planområdet frem til holdeplassen.

5.10 Barns interesser

Den vestre delen av planområdet utgjør en overgangssone mellom parkeringsplassen og lekeplassen. Dette området er opparbeidet med gress stier og stedegen vegetasjon. Dette området utgjør en overgang mellom det trafikkerte arealet etablert som parkeringsplass og den mer rolige delen av parken/lekeplassen. Denne delen av planområdet kan oppfattes som en del av det etablerte lekeområdet, imidlertid er den ene er hovedtyngden av lekeplassen lenger mot vest, der det også er lekeapparater benker med mere. Dette området vil ikke berøres av planarbeidet.

Man kan på bakgrunn av dette oppfatte at planarbeidet legger beslag på deler av et etablert grønt område. Imidlertid er det viktig å merke seg at denne den vestre delen av planområdet som, som er etablert som en del av et parkområde, er regulert til parkeringsplass. Det er også viktig å legge til at planen var at man gjennom planarbeidet omregulerer en større del av parkeringsanlegget til formålet park, slik at slik at reguleringsplanen vil føre til at andelen regulert park og lekeområder vil øke sammenlignet med i dag.

5.11 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur anses ikke relevant for det planlagte prosjektet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Selve planområdet er forholdsvis flatt med et jevnt fall mot nord og vest. Den interne høydeforskjellen er cirka 4 meter. Det er gode forutsetninger for å sikre nødvendige krav til universell utforming innenfor området. Det er imidlertid ikke universell utforming innenfor området i dag, selv om det er fremkommelig for mange brukere.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Hovedledningene ligger i umiddelbar nærhet. Det er ikke kjent hvorvidt det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nett, men dette kan eventuelt oppgraderes ved behov. Nødvendige hensyn er ivaretatt gjennom dialogen med kommunen og Byggteknisk forskrift TEK som har føringer knyttet til etablering av ny bebyggelse over/ved VA-ledninger.

Trafo

Det eksisterer ikke trafo innenfor planområdet, men lokalt strømnett finnes i nærområdet. Reguleringsbestemmelsene ivaretar mulighet for opparbeidelse av trafo innenfor planområdet ved behov, dette kan enten etableres innenfor området FOR eller EA.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en kontroll mot NVEs kartbaserte veileder for vurdering av områdestabilitet. Ifølge veilederen ligger ikke planområdet innenfor noe aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og grunnforholdene anses derfor som tilstrekkelig avklart på plannivå.

I neste figur vises et kartutsnitt fra NGUs løsmassekart, som viser at massene innenfor planområdet hovedsakelig består av elve- og bekkeavsetninger (gul farge). Lenger vest i området er det registrert morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis betydelig tykkelse.



Figur 14: Løsmassekart fra NGU. Gul farge er elve- og bekkeavsetning og grønn farge er morene.

Radon

I neste figur vises et radonkart for området. Siden området er preget av stor andel løsmasser og lite fjell i dagen, er det ikke nødvendigvis høy konsentrasjon av radon innenfor planområdet. Imidlertid forekommer det ofte i denne typen byggeprosjekter at det er konsentrasjoner av radon i tilkjørte fyllmasser. Byggteknisk forskrift ivaretar nødvendig grad av sikringstiltak mot radongasser for nye bygg.



Figur 15: Radonkart. Grå farge symboliserer usikker, rosa farge symboliserer høy aktsomhetsgrad og gul markerer moderat til lav aktsomhetsgrad. Registreringen kan ha en viss grad av usikkerhet.

Forurenset grunn

I dag benyttes planområdet til parkering og park. Tidligere var det skog og vegetasjon innenfor planområdet. Ut fra tilgjengelige kjente opplysninger og dagens og tidligere bruk av området, er det ingenting som gir grunn til mistanke om forurensning i grunnen.

5.14 Støyforhold

Planområdet berøres av både gul- og rød støysone.



Figur 16: Utdrag av støysonekart sammen med planområdet. Som man kan se berøres planområdet av både gul- og rød støysone.

5.15 Luftforurensning

Planområdet ligger ved Fylkesvei 40, der trafikken kan være kilde til noe forurensing. Det er imidlertid ingen andre åpenbare forurensningskilder i nærområdet. Planområdet ligger i et åpent landskap med god luftsirkulasjon, uten opphopning av forurenset luft. Jf. karttjenesten «Luftkvalitet i Norge» er det registrert lite (grønn farge) luftforurensning i hele Rollag. Status ble innhentet den 06.06.2025.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav om at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet ved dagens situasjon.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010). Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet fremstilles slik:

Tabell 1. Tabell for samlet risikovurdering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.

- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ifht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold.					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Nei				
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner.					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons-områder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	3	1		Støy og støv fra trafikk langs FV40
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				

38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	1	3		Generell trafikkfare ved veianlegg
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Analysen viser at det er hendelser som medfører risiko av betydning:

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig			**44**		
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig	**29**				
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Gjennomgang av uønskede hendelser:

Nr. 29: Støv og støy; trafikk: Planområdet er utsatt for noe trafikk, som kan være en eksponent for trafikkstøy.

Nr. 44: Ulykke i av-/påkjørsler: Området er preget av noe trafikk fra FV40. Ved trafikkbelastede områder må det utøves spesielt stor forsiktighet for å unngå personskader i møte med biler. Parken er betjent med fotgjengerovergang, og det tas utgangspunkt i at det er innarbeidet gode trafikksikkerhetstiltak med tanke på dagens bruk av området.

5.17 Næring

Det er ingen næringsbebyggelse innenfor planområdet i dag. Arealet er imidlertid opparbeidet som en åpen parkeringsplass, som potensielt kan gi leieinntekter til grunneier.

6 Beskrivelse av reguleringsplanen

6.1 Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det lagt til rette for etablering av bebyggelse for handel. Type forretning skal være sammenfallende med intensjonene i ABC-prinsippet, og dette kan for eksempel være blomsterforretning, apotek, dagligvare, Europris eller lignende forretningstyper som naturlig kan høre sammen i et område som Veggli sentrum.

Gjennom planarbeidet vil det legges til rette for en arealbruksendring fra parkeringsplass til forretning/energianlegg. Dette vurderes å være mer forenlig med dagens- og ønsket utvikling av Veggli sentrum. Dagens parkeringsplass er i utgangspunktet beregnet til å betjene blant annet lekeplassen vest for planområdet. Det er imidlertid hovedsakelig lastebiler, campingvogner og andre større kjøretøy som benytter denne plassen mest, sammen med noen personbiler. Dagens parkeringsplass vurderes å være uforholdsmessig stor i forhold til de behovene den skal betjene.

Gjennom planarbeidet vil det legges til rette for at den nye parkeringsplassen, som vil inngå som en del av den nye forretningsutbyggingen, også vil være tilgjengelig for brukerne av lekeplassen og andre. Selv om parkeringsarealet naturligvis vil bli vesentlig redusert, forventes det likevel å være tilstrekkelig stort til å kunne betjene den planlagte bebyggelsen og brukere av lekeplassen.

En del av dagens regulerte parkeringsplass vil reguleres til formålet energianlegg EA. Innenfor EA tillates etablert batteripark. Dette er mer grundig omtalt i eget punkt i kapittel 6.2. Dette kan være et anlegg med mange batterier, ofte koblet sammen for å lagre energi fra fornybare kilder som sol og vind, stabilisere strømnettet, eller for å levere strøm ved behov. Dette vil i hovedsak være energilagring, der batterier brukes til å balansere svingninger i kraftproduksjon og -forbruk, som en del av overgangen til grønnere energi.

6.2 Reguleringsformål

Arealtabell

Reguleringsformål (PBL § 12-5)	Betegnelse i kart	Størrelse daa. (avrundet)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Forretninger	FOR	4.5
Energianlegg	EA	0.6
Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	KV1-2	1,7
Annen veggrunn grøntareal	AVG1-5	0,9

Gangveg/gangareal/gågate	GG1-2	0,0
Nr. 3 Grønnstruktur		
Grønnstruktur	G	0,3
Park	PA	2,2
Vegetasjonsskjerm	VS	0,2
Nr. 5. Landbruks, - natur- og friluftsliv samt reindrift		
LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)	LNF1-2	1,1
Hensynssoner (PBL § 12-6)		
Sikringssone frisikt	H140	0,1
Støysone – rød	H210	2,1
Støysone – gul	H220	4,6

Gjennomgang av reguleringsformål

Forretninger FOR

Innenfor FOR legger reguleringsplanen til rette for etablering av bebyggelse for forretninger med tilhørende anlegg. Med «tilhørende anlegg» menes blant annet parkering til de nye virksomhetene, samt tekniske anlegg som trafostasjon, pumpestasjon og lignende. Reguleringsplanen legger til rette for forretningsbebyggelse for såkalt strøkstjenlige varer. Det innebærer et varesortiment som passer godt inn i Veggli sentrum. De forretningstypene som tillates forutsettes å være i tråd med ABC-prinsippet, som innebærer at plasskrevende varer ikke tillates i dette området.

FOR vil ha adkomst via KV1-2.

Energianlegg EA

Innenfor EA tillates etablert batteripark. Dette kan være et anlegg med mange batterier, gjerne koblet sammen for å lagre energi, stabilisere strømnettet, eller for å levere strøm ved behov. Dette vil i hovedsak være energilagring, der batterier brukes til å balansere svingninger i kraftproduksjon og forbruk, som en del av overgangen til grønnere energi.

Innenfor EA tillates også etablert ordinær trafostasjon samt inntil 2 parkeringsplasser, beregnet for drift av anlegget.

KV1-2 – kjøreveg

KV1 er en videreføring av FV40. Det legges til rette for etablering av fotgjengerovergang over dagens etablerte fartshump.

KV2 er en delvis videreføring- og delvis omlegging av dagens kjørevei Nordre Bjørkgardsveg. Nordre halvdel av KV2 representerer en liten omlegging av en del av denne veistrekningen. Omleggingen er imidlertid innenfor forslagsstillers eiendom, og det legges til grunn at dette ikke vil ha praktisk betydning for brukerne av veien. Den delen av KV2 som skal betjene FOR, forutsettes etablert med fast dekke. Resten av strekningen KV2 kan etableres med en mer nøktern standard, tilsvarende dagens vei.

AVG1-5 – annen veggrunn grøntareal

AVG1-5 er grøft- og sideareal til eksisterende og regulert veiareal. AVG1-5 kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Dette vil tilføre området grønne kvaliteter og skape mykere overganger mellom asfalterte/harde flater. Det forutsettes imidlertid at grønne innslag ikke kommer i konflikt med frisiktsoner, løsninger for overvannshåndtering og andre praktiske formål.

Se beskrivelse av voll i omtalen av Grønnstruktur G.

Gangveg/gåareal/gågate GG1-2

Gjennom reguleringsplanen vil det legges til rette for etablering av en fotgjengerovergang over FV40. Området GG1-2 vil knytte fotgjengerovergangen sammen med eksisterende gang- og sykkelvei sør for FV40 og den planlagte parkeringsplassen innenfor FOR.

Fotgjengerovergangen har sammenfallende plassering med dagens fartshump.

Park PA

Området PA skal etableres som en park, som skal benyttes til lek og rekreasjon. Området kan utstyres med lekeapparater, benker, stier/gangsoner med mer.
Dagens stisystemer skal videreføres og eventuelt omlegges ved behov. Det skal også sikres hensiktsmessige stier som knytter FOR og PA sammen.

Grønnstruktur G

Innenfor G skal det etableres en voll som skal bidra til å skjerme eiendommen gnr/bnr 13/2. Vollen skal være totalt 15 meter lang og 1,5 meter høy. Vollen skal opparbeides med masser egnet for naturlig revegetering. Denne tillates også delvis etablert innenfor AVG2. Se egen omtale at dette formålet.

Vegetasjonsskjerm VS

VS vil fungere som en buffersone mellom FOR og PA. Det skal sikres etablering av ny vegetasjonsskjerm innenfor VS, som bidrar til å gi skjermingseffekt. Det tillates lagt til rette for gangsoner gjennom VS, som skal gi tilkomst til PA og parkeringsplassen innenfor FOR.

LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag LNF1-2

LNF1-2 vil i all hovedsak være en videreføring av dagens bruk av området.

Sikringssone frisikt

Innenfor H140 tillates ikke sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Enkeltstolper og trær med høy oppkvistning kan tillates.

Der det tillates etablert adkomst, i henhold til adkomstpilene i plankartet, skal det også sikres frisiktsoner etter samme prinsipp og føringer som gjelder innenfor H140.

Gul og rød støysone

Planområdet berøres av både gul og rød støysone. Det tillates ikke etablert støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet. Reguleringsplanen legger opp til etablering av park (PA), og i overgangen mellom FOR og PA skal det etableres en grønn vegetasjonsskjerm. PA representerer en utvidelse og videreføring av dagens parkområde, og de planlagte tiltakene forventes ikke å påvirke bruken av området.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens høyde

Ny bebyggelse innenfor FOR planlegges oppført som én bygning med maksimalt tillatt gesimshøyde på 8 meter. Bebyggelse innenfor EA tillates også å være inntil 8 meter. Høydebestemmelsene gjelder fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Bebyggelsen kan oppføres med valgfri takform.

Grad av utnytting

Innenfor FOR er maksimalt tillatt utnyttelsesgrad fastsatt på bakgrunn av den skisserte bebyggelsen i situasjonsplanen, som legger til rette for 1600 m² BRA bebyggelse. I situasjonsplanen er det ikke inntegnet mindre bebyggelse for blant annet trafo, overbygde inngangspartier, skur for handlevogner, eventuell pumpestasjon og lignende. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i beregningen av utnyttelse.

Innenfor EA tillates etablert bebyggelse på maksimalt 250 BYA. Her skal heller ikke eventuelle parkeringsplasser medregnes.

Reguleringsplanen legger ikke opp til en fast bestemt løsning. Det kan hende at den endelige bygningsmassen vil være noe større, og parkeringsplassarealet tilsvarende mindre. Det kan også oppstå andre uforutsette behov enn hva som er vist i situasjonsplanen.

Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Reguleringsplanen legger opp til etablering av ett samlet forretningsbygg. Det er usikkert hva slags type forretninger som vil etableres, men erfaringstall viser at en forretning (detaljhandel) på cirka 1000 m2, forventes å sysselsette 10-15 årsverk. Andre typer forretninger, eller sammensetning av flere mindre, kan gi flere årsverk.

For det planlagte anlegget innenfor EA vil det arbeidsplasser og sysselsetting først og fremst være knyttet til etablert og drift av anlegget.

Byggegrenser

Mot FV40 i sørvest er det lagt inn en byggegrense på 20 meter målt fra senterlinjen i kjøreveien. Dette er i samsvar med innspillet fra Buskerud fylkeskommune, som angir en minimumsbyggegrense på 20 meter. Det tillates interne trafikkarealer utenfor byggegrensen, men ikke permanente parkeringsplasser.

Mot jernbanen er det lagt inn 20 meters byggegrense. Dette vil gi litt romslighet rundt jernbanen, som også er et kulturminne som ikke skal forringes av planområdet.

Mot vegetasjonsskjermen og parkområdet nordvest, samt adkomstveien i øst, er det skjønnsmessig lagt inn 4 meters byggegrense (mot øst er det inkludert grøft).

6.4 Parkering

Kommuneplanen for Veggli angir ikke presise parkeringsbestemmelser som skal gjelde i reguleringsplaner.

1. Det tillates etablert maksimalt 5 parkeringsplasser per 100 m² BRA bebyggelse.
2. Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA bebyggelse.
3. Minst 5 % av alle parkeringsplasser innenfor planområdet skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
4. Parkeringsplassene skal også betjene brukere av PA og lekeplassen vest for planområdet.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det er tilrettelagt for offentlig vann- og avløp i nærområdet. Den planlagte bebyggelsen kan knyttes til dette systemet. Ved behov kan det etableres pumpestasjon eller annet nødvendig VA-anlegg innenfor planområdet.

Elektrisk forsyning

R-nett AS drifter distribusjonsnettet i området. Planlagt bebyggelse forventes å kunne koble seg til eksisterende anlegg. Tilgjengelig strømkapasitet på det eksisterende nettet er ikke kjent. Ved behov må eksisterende anlegg oppgraderes, og reguleringsplanen åpner for etablering av trafostasjon innenfor planområdet.

En eventuell etablering av batteripark kan også gi betydelige fordeler for både planlagte forretning, samt andre nærliggende virksomheter og husstander med tanke på tilgjengelighet til strømforsyning.

6.6 Trafikkløsning

Adkomst til området vil skje via en avkjørsel fra FV40, som viderefører dagens avkjørsel. FV40 har en total kjørebanebredde på cirka 7 meter, i tillegg til grøft og sideareal samt gang- og sykkelvei på sørsiden. Bortsett fra etablering av en fotgjengerovergang og eventuelle tiltak i det planlagte krysset, vil det ikke bli utført andre tiltak på FV40.

I forbindelse med planarbeidet er Ingeniørfirmaet Svendsen & Co engasjert for å utarbeide en teknisk plan for det oppgraderte veikrysset. Reguleringsplanen er utformet med utgangspunkt i løsningene fra denne tekniske planen.

Det skal legges til at teknisk plan ble utarbeidet før batteripark ble en del av planen. Batteripark vil imidlertid være et ubetjent anlegg. Det vil kun være aktivitet her ved etablering av anlegget, med sporadiske behov for fysisk tilstedeværelse i forbindelse med drift og vedlikehold. Batteriparken forventes derfor ikke å påvirke trafikksituasjonen i området i nevneverdig grad.

Frisikt

Frisikten ved avkjørslene er beregnet i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Det er lagt inn krav om frisikt i en utstrekning på 6 * 36 meter i begge retninger.

6.7 Varelevering

Den planlagte forretningen vil være avhengig av et funksjonelt og godt tilrettelagt varemottak. Som en del av det innledende arbeidet er varemottaket foreslått plassert i den nordvestlige delen av den planlagte forretningen, som vist i løsningsforslaget.

6.8 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet har en meget sentral plassering i Veggli, og den planlagte forretningsbebyggelsen forventes å ha god tilgjengelighet for gående og syklende. Sør for FV40 er det sammenhengende gang- og sykkelvei, og det er etablert en fotgjengerovergang nordvest for planområdet, som gir myke trafikanter et trygt krysningspunkt.

6.9 Universell utforming

Selve planområdet er forholdsvis flatt med et slakt fall mot nordvest. Det er en høydeforskjell på cirka 4 meter innenfor den delen av planområdet som skal bebygges. Dette gir gode forutsetninger for å sikre nødvendige krav til universell utforming på utendørsarealer. Hele prosjektet skal planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming, og aktuelle krav i gjeldende byggteknisk forskrift legges til grunn. Detaljer rundt dette vil fremkomme ved søknad om rammetillatelse.

6.10 Overvannshåndtering

Området består for det meste av elve- og bekkeavsetning samt tilkjørte fyllmasser i forbindelse med etablering av parkeringen. Etter endt utbygging vil det være både sprengte og oppfylte arealer som gir mulighet for infiltrasjon. Håndteringen av overvann skal skje i tråd med tretrinnsstrategien:

- Trinn 1: Regnbed og veigrøfter/vadi gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området.
- Trinn 2: Regnbed og veigrøfter/vadi fordrøyer overvann fra terrenget.
- Trinn 3: I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier.

6.11 Renovasjon

Dette prosjektet omfatter næringsbebyggelse, og det er normal praksis at det inngås avtaler med private aktører for henting av avfall. Detaljer rundt hentefrekvens og lignende vil vurderes etter behov. Krav til resirkulering og sortering av fraksjoner vil selvsagt sikres i tråd med gjeldende regelverk og praksis.

Hentepunktet for avfall kan sees i sammenheng med bruk av varemottaket i den planlagte bebyggelsen. De endelige løsningene må godkjennes av kommunen.

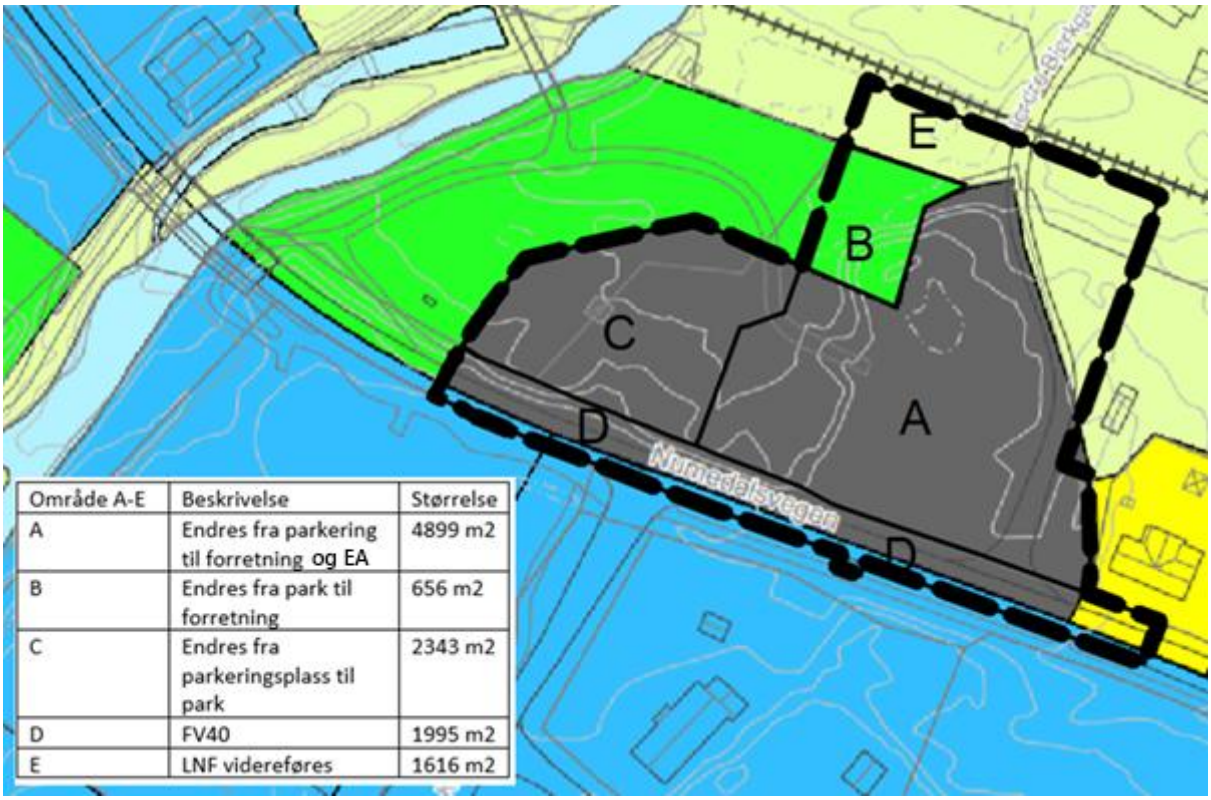
7 Virkninger/konsekvenser av reguleringsplanen

7.1 Overordnede planer

Planarbeidet legger til rette for utvikling av et areal med en meget sentral beliggenhet i Rollag kommune. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet peker spesielt på viktigheten av å sikre fortetting med kvalitet. Viktige stikkord er god kollektivdekning og et velutbygd gang- og sykkelveinett. Planområdets beliggenhet tilsier at det har svært god tilgjengelighet for både myke

trafikanter og reisende med kollektiv transport. Det skal også legges til at Veggli er et gjennomfartssted for kjørende på reise gjennom Numedalen.

Som nevnt er området avsatt til park og parkering i kommuneplanens arealdel. Gjennom reguleringsplanen sikres det imidlertid at en større andel av regulert parkeringsareal endres til park, slik at det legges opp til en nettoøkning av parkarealet sammenlignet med dagens situasjon (se oversikt i neste figur). Planarbeidet vil derfor etter forslagsstillers vurdering legge til rette for en bedre totalløsning enn dagens.



Område A-E	Beskrivelse	Størrelse
A	Endres fra parkering til forretning og EA	4899 m2
B	Endres fra park til forretning	656 m2
C	Endres fra parkeringsplass til park	2343 m2
D	FV40	1995 m2
E	LNF videreføres	1616 m2

Figur 17: Oversikt som illustrerer forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen. Som man kan se av tabellene, vil reguleringsplanen føre til at formålet park øker med 1687 m2 (2343 m2 – 656 m2 = 1687 m2).

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024) stiller også krav om tilrettelegging for nye miljøvennlige løsninger for å nå målene om blant annet redusert klimagassutslipp, effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Reguleringsplanen legger til rette for etablering av en ny forretningsbebyggelse i et område hvor flere av brukerne forventes å ankomme til fots.

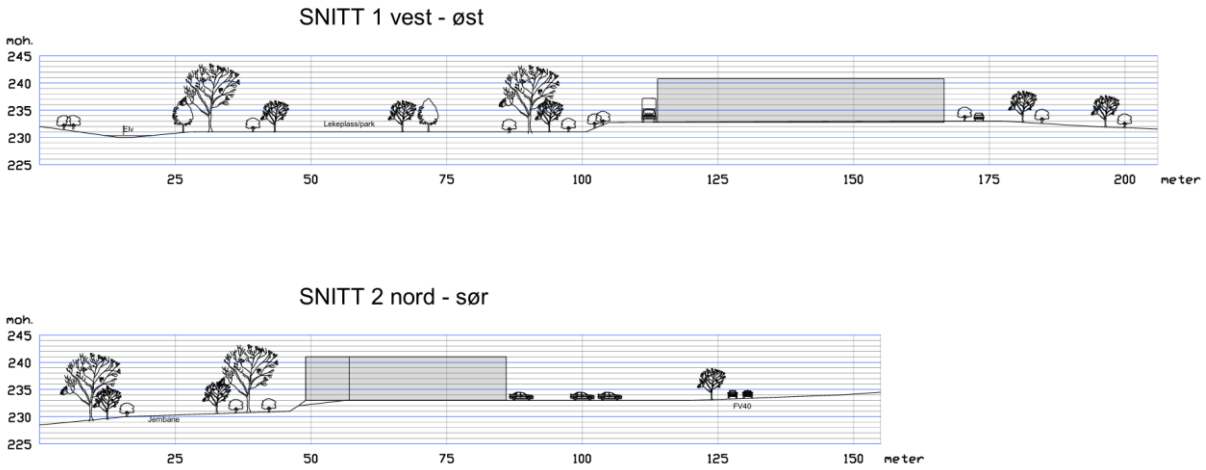
I denne sammenheng kan det også legges til at en batteripark kan gi flere gode synergieffekter for lokal strømtilførsel. Batterilagring gir rask nettstabilisering ved å balansere produksjon og forbruk, og demper effekttopper ved å lagre strøm når prisene/forbruket er lave og levere ved høy belastning. Det muliggjør større andel fornybar energi ved å lagre overskudd fra sol og vind, reduserer behovet for kostbare nettoppgraderinger og øker lokal forsyningssikkerhet ved strømbrudd. I tillegg bidrar batterier til bedre spenningsregulering og jevnere strømkvalitet.

7.2 Landskap

Planområdet har en sentral beliggenhet og er omgitt av sentrumsbebyggelse og spredt boligbebyggelse. Området ligger i et forholdsvis flatt landskap, men er også omgitt av åser og høyere

liggende terreng. Planlagt bebyggelse vil oppføres med inntil 8 meters høyde. Prosjektet vurderes å være godt tilpasset dagens bebyggelse i området, og det vil ikke medføre uheldige virkninger for eksisterende landskap.

Planområdet er omkranset av vegetasjon som er delvis tett og høy. Dette bidrar til å skjerme den planlagte bebyggelsen mot omgivelsene og videreføre et grønt preg i området. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet noen grove snitt som gir et inntrykk av hvordan det planlagte prosjektet vil innordne seg i forhold til eksisterende bebyggelse, anlegg og vegetasjon. Snittene vises i neste figur.



Figur 18: Snitt som viser foreslått bygningsplassering innenfor planområdet. Snittene ligger vedlagt reguleringsplanen i en mer lesbar målestokk. Plasseringen av snittene fremgår av situasjonsplanen.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Som nevnt er det flere registrerte kulturminner i nærområdet. Dette er imidlertid i en viss avstand fra den planlagte bebyggelsen, som også vil være omsluttet av eksisterende kjøreveier, park med mere. Den planlagte bebyggelsen vil ikke få konsekvenser for eksisterende kulturminner i området.

7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering av planlagt tiltak mot Naturmangfoldloven §§ 8-12. Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller objekter innenfor området ifølge naturbasen/artsdatabanken. Det er imidlertid flere store bjørketrær innenfor området, og reguleringsplanen bestemmelser gir føringer som sikrer grønne kvaliteter innenfor planområdet.

Med tanke på områdets karakter og beliggenhet anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig godt.

§ 9 (føre-var-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. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, begrunnet i § 8.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Se kommentarer til §§ 8-9.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Tiltaket representerer ingen skade på naturmangfoldet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Planlagt tiltak innebærer etablering av et nytt anlegg med en kombinasjon av ulike arealbruksformål. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og friluftsliv

Mesteparten av planområdet består av parkeringsplass, samferdselsanlegg og en overgangssone mot en park/lekeplass. Området mot vest har en viss verdi for barn og unge som en del av nevnte lekeplass/park, men utover dette er det ikke et typisk område som benyttes til rekreasjon og friluftsliv. Hensynet til lekeplassen er omtalt i kapittel 7.13.

7.6 Trafikkforhold

Nærområdet har et velutbygd gang- og sykkelveinett, og reguleringsplanen legger opp til at dette skal opprettholdes og videreføres. Gjennom planarbeidet sikres etablering av en fotgjengerovergang og gangsone mot sør, slik at myke trafikanter trygt kan krysse FV40 i et nytt overgangsfelt.

Innenfor planområdet vil både myke og harde trafikanter ferdes. Nødvendige sikkerhetshensyn for å skille myke og harde trafikanter vil sikres gjennom bruk av fysiske barrierer som veileder trafikk bort fra vestsiden og den mest trafikkerte delen av planområdet. Dette gjelder spesielt området ved varemottaket, som er skissert nord i planområdet.

7.7 Barns interesser

En mindre del av planområdet utgjør i dag en overgangssone mellom parkeringsplassen og lekeplassen vest for planområdet. Dette området kan oppfattes som en del av lekeplassen, men det ligger egentlig innenfor regulert parkeringsplass. Hoveddelen av lekeplassen er etablert lenger mot vest og berøres ikke av de planlagte tiltakene. I neste figur vises et bilde tatt fra sør, hvor man tydelig kan se dagens parkeringsplass mot øst, overgangssonen og en del av lekeplassen.



Figur 19: Sentralt i bildet vises overgangssonen mellom parkeringsplassen og lekeplassen. Dagens parkeringsplass vises til høyre.

Gjennom reguleringsplanen sikres et større areal regulert til formålet park sammenlignet med dagens situasjon. Planen stiller også krav om at aktuelle deler av parkområdet skal opparbeides som en del av lekeplassen, før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Den vestre delen av planområdet, regulert til park (PA), inngår i den opparbeidede delen av lekeplassen, hvor det er etablert klatrestativ, huskestativ, vippedyr, sklie, grillhytte og volleyballbane. Se bildene i figur 20 og 21. Disse fasilitetene vil ikke bli berørt av de planlagte tiltakene.
Den vestre delen av formålet FOR vil imidlertid berøre en etablert sti som også fungerer som en slags sykkelbane. Reguleringsplanen stiller krav om at denne stien må omlegges og sammenkobles innenfor PA, slik det fremgår av utomhusplanen. Omleggingen innebærer at stien reduseres noe i størrelse sammenlignet med dagens løsning.

7.8 Universell tilgjengelighet

De planlagte tiltakene vil ikke ha negative virkninger med tanke på universell tilgjengelighet. Ny bebyggelse vil sikres opparbeidet i henhold til gjeldende krav til universell utforming, i tråd med byggteknisk forskrift.



Figur 20: Bilde som viser deler av lekeplassen. Se også figur 22.



Figur 21: Bilde som viser deler av lekeplassen. Se også figur 22.



Figur 22 Illustrasjon som viser de planlagte tiltakene sammen med lekeplassen og dens installasjoner A-F. A = Grillhytte, B = volleyballbane, C=stor sklie/klatrestativ, D=klatrestativ/sklie, E=huske, F=sti/sykkelbane. Se også figur 20 og 21.

7.9 Energibehov – energiforbruk

Planlagt bebyggelse og anlegg vil kreve en del strøm til drift. Reguleringsplanen åpner for etablering av trafostasjon innenfor planområdet. Eventuelle avklaringer vedrørende tilkobling, kraftbehov og lignende avklares mellom tiltakshaver og netteier i forbindelse med senere detaljprosjektering.

Batteripark styrer og avlaster energiforbruket ved å lagre strøm når etterspørselen og prisene er lave og levere ved høylast. Dette reduserer effekttopper og jevner time-til-time-forbruket, noe som gir lavere nettleie og energikostnader, øker lokal bruk av egen fornybar energi og gjør bedre bruk av eksisterende infrastruktur.

7.10 ROS

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet, og uønskede situasjoner som følge av gjennomføring av planlagte tiltak. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som kan oppstå som følge av gjennomføring av planlagt prosjekt.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010). Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 1. Tabell for samlet risikovurdering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ifht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	**Aktuelt?**	**Sanns.**	**Kons.**	**Risiko**	**Kommentar/tiltak**
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold.					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				

- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	1	2		Radon i grunnen eller i tilkjørte masser
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Ja	1	2		Nærheten til jernbanen
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner.					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	2	3		Risiko for brann ved planlagt batterilager/energianlegg
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons-områder	Ja	2	2		Omdisponering av parkområde
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	3	1		Trafikk på FV40
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	1	3		Generell risiko ved trafikkområder.

45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig	**6, 14**	**24**	**18**		
	3. Sannsynlig	**29, 44**				
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Gjennomgang av uønskede hendelser og avbøtende tiltak:

Nr. 6: Radongass

Det er usikkert om dagens byggegrunn innenfor planområdet inneholder radongass. Det er imidlertid sannsynlig at tilkjørte fyllmasser kan inneholde radon. Byggteknisk forskrift ivaretar nødvendige krav til sikringstiltak i nye bygg. Det skal også nevnes at næringsbebyggelse ikke er like radonømfintlig som boligbygg.

Nr. 14: Kulturminne/miljø

Den planlagte bebyggelsen vil ligge i relativ nærhet til den nedlagte jernbanen. Det er sikret at ny bebyggelse plasseres minst 20 meter fra spormidt, slik at dette ikke forventes å få negativ påvirkning på jernbanen som kulturminne.

Nr. 18. Brann/politi/sivilforsvar

Det er alltid en viss risiko for at ulykke knyttet til brann kan oppstå ved bebyggelse og anlegg. Konsekvensen og skadeomfanget kan bli spesielt stort ved spesielt kritiske anlegg. Ved eventuell

brann tilknyttet et energianlegg/batterilager kan det både oppstå en brannutvikling på selve stedet, noe som kan føre til konsekvenser for bebyggelse og nærmiljø. En tilleggseffekt kan imidlertid også være at det påvirke den lokale strømforsyningen og brukerne av anlegget. Det er derfor spesielt viktig å påse at anlegg etableres og driftes full i samsvar med gjeldende regelverk og praksis knyttet til slike anlegg, for å minimere risikoen for ulykker.

Nr. 24: Park og rekreasjonsområder
Planarbeidet legger til rette for en justering av dagens regulerte parkareal. Grensene mellom dagens regulerte parkeringsareal og park vil bli noe endret, men den totale utstrekningen av parkområdet vil ikke bli redusert, snarere tvert imot – den vil øke. Reguleringsplanen stiller også krav om opparbeidelse av den delen av parkområdet som berøres av planen.

Nr. 29: Støv og støy – trafikk
Planområdet er utsatt for støy. Det planlegges ikke støyømfintlig bebyggelse. Nødvendige hensyn og krav er ivaretatt i gjeldende regelverk.

Nr. 44: Ulykker i av- og påkjørsler
Området har en betydelig trafikkmengde. Ved trafikkbelastede områder må det utøves spesiell forsiktighet for å unngå personskader i møte med biler. Myke trafikanter kan benytte dagens fotgjengerovergang for trygg kryssing.

7.11 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp
Nytt anlegg forventes å kunne koble seg til eksisterende vann- og avløpsanlegg i området. Tilkobling og endelig løsning må avklares med Rollag kommune, og skal godkjennes av kommunen.

Trafostasjon
Det kan bli behov for å etablere egen trafostasjon innenfor planområdet. Dette er sikret i bestemmelsene, slik at trafostasjon kan etableres ved behov.

7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det kan bli aktuelt å inngå utbyggingsavtale for å sikre nødvendig offentlig infrastruktur, for eksempel ved justeringer i VA-anlegg. Dette kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen knyttet til drift og vedlikehold.

Anlegget vil kunne skape nye arbeidsplasser og økt aktivitet i området, noe som kan gi grunnlag for økte skatteinntekter og positive ringvirkninger ved økt handel i kommunens administrative sentrum.

7.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Gjennomføring av tiltaket vil bidra til nye arbeidsplasser når anlegget er ferdigstilt. I gjennomføringsfasen vil det også være økt sysselsetting, blant annet for rådgivere, kommunale saksbehandlere og håndverkere.

Tiltaket kan føre til økt konkurranse for andre bedrifter innen samme bransje, særlig fortrinnsvis andre forretninger. Økt konkurranse vil likevel kunne føre til et bedre tilbud for forbrukere og lokalbefolkning.

7.14 Interessemotsetninger

Hensynet til parkområdet og lekeplassen ivaretas gjennom planarbeidet, og de planlagte tiltakene vurderes ikke å gå på bekostning av områdene som benyttes til lek og opphold for barn og unge.

Statsforvalteren og Buskerud fylkeskommune påpekte ved oppstart at kommuneplanen for Rollag er gammel og ideelt sett burde vært oppdatert. Det legges imidlertid til grunn at tiltaket er fremtidsrettet og i samsvar med nasjonale og regionale føringer for handel. Manglende oppdatert kommuneplan anses derfor ikke å være kritisk for dette planarbeidet.

7.15 Avveiing av virkninger

Oppføring av ny et nytt forretningsbygg vil skape økt aktivitet i Veggli. Mange vil kunne ankomme forretningen til fots eller med sykkel. Kortreist handel vil redusere biltrafikk, noe som gir flere positive effekter for miljøet, som mindre forurensning, redusert slitasje på vei og færre kødannelser. I tillegg gir det helsegevinst for forbrukerne å bruke kroppen mer i daglige gjøremål.

Planlagt bebyggelse vil oppføres med høye krav til byggteknisk kvalitet og fremtidsrettede løsninger. Planområdet ligger tett på FV40, som er en støykilde. Den nye bebyggelsen skal ikke benyttes til bolig eller andre støyømfintlige formål. Det forutsettes at prosjektet gjennomføres i tråd med gjeldende krav og retningslinjer for å overholde grenseverdier for støy for næringsbebyggelse.

Tiltaket vil ha en viss påvirkning på deler av friområdet, vest for etablerte parkeringsplass. Det legges imidlertid til grunn at reguleringsplanen vil tilføre mer grøntareal til området, enn hva som er tilfellet i gjeldende planer for området. Det skal også legges til at hovedtyngden av lekeplassen er utenfor det planlagte utbyggingsområdet.

Etablering av batteripark kan virke positivt med tanke på energitilgjengelighet, belastning på lokalt nett og overgang til mer grønn energi. Etablering av forretning vil bidra til lokal næringsutvikling og skape nye arbeidsplasser. Oppsummert kan det legges til grunn at prosjektet vil ha en overvekt av positive virkninger.

8 Innkomne innspill

Høringsuttalelse – avsender og dato	Forslagsstillers kommentar:
Bane NOR, datert 22.04.2025 Planområdet omfatter del av gnr/bnr 48/6. Planavgrensningen inkluderer følgelig deler av den fredede jernbanestrekningen, ref. omfangsbestemmelsen i fredningsforskriftens § 1 (https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2013-09-12-1085). Det gjøres derfor oppmerksom på at planen må ivareta formålet og bestemmelsene i fredningsforskriften.	De planlagte tiltakene vil ikke berøre eller komme i konflikt med jernbanen og kulturverdien den representerer. Nærmeste byggegrense i plankartet er 20 meter fra jernbane spormidt.
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Akershus og Oslo, datert 15.04.2025	

1, Vi kan ikke se at planen er i tråd med overordna planer for området. Vi mener slike arealendringer bør avvente til kommuneplanens arealdel er revidert. Dette er på grunn av at slike endringer bør ses på i sammenheng med utviklingen av resten av sentrum. Videre er det viktig med god medvirkning rundt disse spørsmålene. Vi vil derfor primært anbefale at planarbeidet blir satt på vent til dette er avklart i overordna plan. Det kan være andre områder i Veggli hvor det ligger mer til rette for et slikt forretningsbygg. Hvis planarbeidet likevel blir videreført, bør lokaliseringen og alternativer til dette i det minste utredes grundig som en del av planforslaget. Utover dette har vi følgende innspill ut fra våre ansvarsområder: Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	1, Som en i forbindelse med planarbeidet er det gjennomført grundige analyser og vurderinger av hvilke områder som er godt egnet til den type tiltak som planlegges. Forslagsstillers vurdering er at de planlagte tiltakene vil bidra til å videreutvikle Veggli på en god måte, som et lokalt handelssenter og knutepunkt. Det planlagte tiltaket er i samsvar med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, I tillegg er det i tråd med kommunens ønske om fremtidig utvikling av Veggli sentrum. På bakgrunn av dette mener forslagsstiller at nødvendig hensyn er ivaretatt i planarbeidet, slik at det kan gjennomføres på tross av at kommuneplanen er av eldre dato, uten at nødvendige og relevante hensyn tilsidesettes.
2, Det er viktig at reguleringsplanen setter klare rammer for hva slags virksomheter som skal tillates, vi viser i den sammenheng til regional plan for areal og transport for Buskerud. Den regionale planen har føringer om at lokalisering av arbeidsplasser og næring skal følge ABC-prinsippet. Varslingsområdet ligger sentralt i Veggli og etablering av forretning er slik sett i tråd med føringene her.	2, Reguleringsplanen stiller tydelige krav og rammer for hva slags type virksomheter som tillates innenfor planområdet. Dette er i samsvar med intensjonene i regional plan for areal og transport for Buskerud samt statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet. De planlagte tiltakene er i tråd med abc-prinsippet.
3, Deler av området er i dag i bruk som friområde og er avsatt til dette i kommuneplanen. Av planinitiativet kan det se ut til at det er planlagt en stor parkeringsplass på eiendommen. Vi mener at det er uheldig å omdisponere deler av friområdet/lekeplassen til parkering og vil anbefale at parkeringsplassen blir redusert i størrelse.	3, Reguleringsplanen berører en del det har et område som inngår som en overgangssone mot lekeplassen. Imidlertid anviser kommuneplanen og gjeldende reguleringsplanen en større utstrekning til parkeringsplassen enn hva som er oppført i dag. Det innebærer at en del av parkområdet, egentlig er regulert til parkeringsplass. Gjennom reguleringsplanen vil det sikres et større areal regulert til park enn i dagens situasjon. Det skal også legges til at prosjektområdet har blitt innsnevret etter varsel om oppstart, der det har blitt trukket lengre vekk fra lekeplassen.
4, Barn og unge Hvis planen fører til omdisponering av areal som er i bruk som lekeplass, viser vi til at det	4, Planområdet berører en del av et park/-friområde. Det er også etablert en lekeplass rett ved, men den er lengre mot vest. Etablerte

skal skaffes fullverdig erstatning, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5d. Kravet til erstatningsareal gjelder også for omdisponering av uregulert areal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek og opphold fører til at de hensyn som er nevnt i pkt. 5b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. Vi ber om at dette blir grundig vurdert som en del av planen.	lekeapparater berøres ikke av prosjektet. Dette er belyst og grundig vurdert i planbeskrivelsen.
5, Landbruk Varslingsområdet er registrert som dyrkbar jord. Vi viser i den sammenheng til at en oppdatert nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2023. Kommunen har i sin arealplanlegging et særlig ansvar for å følge opp nasjonal jordvernstrategi. Vi viser også til jordvernbrev av 29. januar 2024 til kommunene fra regjeringen. At jordvernmålet innskjerpes til maksimalt 2 000 dekar årlig innebærer at hver enkelt kommune har et svært lite handlingsrom til å omdisponere jordbruksareal til andre formål, fordi det fortsatt er forventet tap av mye dyrket og dyrkbar jord til store infrastrukturprosjekter. Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnytten er svært stor.	5, I delen av planområdet som er anvist som LNF, utgjør i praksis skogsareal og sideareal langs jernbanen. Det er ikke dyrkingsarealer innenfor planområdet. Den delen av planområdet nærmeste jernbanen vil bli videreført som heller. Dette er mer grundig beskrevet i planbeskrivelsen.
6, Avløp Det er viktig at det redegjøres for hvordan avløp skal håndteres i planen, og at avløp håndteres slik at ikke tilstanden i vannforekomstene forringes. Vannforskriften §§ 4 og 5 om miljømål fastsetter at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.	6, Det forutsettes at bebyggelsen tilknyttes det eksisterende vann og avløpsanlegget som er i området. Ved behov vil det gjennomføres nødvendige tiltak, slik at behandlingen av avløp samt tilførsel av slukking- og drikkevann kan sikres i tråd med gjeldende krav. De endelige løsningene skal uansett godkjennes av Rollag kommune.
7, Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025). - Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024). - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).	7, Nevnte statlige planretningslinjer er belyst i planbeskrivelsen.
Buskerud Fylkeskommune, datert 22.04.2025	

1, Forhold til overordnet plan: I henhold til oppstartsvarselet vil planforslaget legge til rette for forretningsarealer i det som i dag er avsatt til friområde, veiareal og LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen mener generelt at overordnet plan skal legge føringer for detaljreguleringer, og at dette er viktig for at kommuneplanens arealdel blir et langsiktig og forutsigbart styringsverktøy. Kommuneplanens arealdel er av eldre dato (2004) og det ville vært en fordel å vurdere framtidig utvikling og samlet behov for forretningsareal i en fremtidig rullering av kommuneplanens arealdel. Utover dette har vi følgende innspill ut fra våre ansvarsområder:	1, Viser til statsforvalteren sine innspill, det er lignende tema ble kommentert.
2, Stedsutvikling og forhold til regional plan for areal og transport Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035, og ber om at denne blir førende for planarbeidet. Den regionale planen gir føringer knyttet til by- og tettstedsutvikling, og om at det skal tas hensyn til viktig naturmangfold, kulturhistoriske verdier, estetiske kvaliteter og sikre overordnet grønnstruktur og tilgang til grøntområder.	2, Regional plan for areal og transport i Buskerud er omtalt i planbeskrivelsen. De planlagte tiltakene som reguleringsplanen legger opp til er etter forslagsstillers vurdering i samsvar med den regionale planens hovedintensjoner.
3, Planområdet ligger i Veggli sentrum, og vi er positive til utvikling som bygger opp under Veggli som tettsted. Dette er også i tråd med den regionale planen, der Veggli har status som mindre tettsted i den regionale by- og tettstedsstrukturen. Det er likevel viktig å se på utvikling av Veggli i et helhetlig perspektiv for å oppnå god planlagt stedsutvikling. Planområdet bør sees i sammenheng med annen fremtidig utvikling i sentrum.	3, Planarbeidet er et utført i dialog med Rollag kommune. De planlagte tiltak vil bidra til å forsterke og videreutvikle Veggli sentrum. Tiltaket vil bidra til mer aktivitet i et etablert knutepunkt, samt legge til rette for reduserte transportbehov.
4, Vi anbefaler at planforslaget redegjør for hvilken forretningsutvikling som tenkes i planområdet, hvordan dette samsvarer med ABC-prinsippet og at planforslaget sikrer prinsippet om rett virksomhet på rett sted, innenfor plan- og bygningslovens rammer. Vi viser til reguleringsplanveilederen s. 95 for veiledning til arealformålet forretninger. Dersom det legges opp til forretningsareal tett på boligareal/friområder bør planforslaget ivareta hensynet til boligene og friområdet med tanke på eksempelvis støy, visuell virkning og trafikksikkerhet.	4, Reguleringsplanen gir rammer for hva slags forretninger som tillates innenfor planområdet. Tiltaket- samt den type forretningsvirksomhet og varesortiment som tillates, er i samsvar med av abc-prinsippet.

5, Vi anbefaler at det utarbeides 3D-modell som viser perspektiv fra øyehøyde fra relevante punkter i terrenget for å få frem landskapsvirkning, og at illustrasjonen tar utgangspunkt i maksimal utbygging og høyder som planforslaget åpner for, samt tilhørende terrenginngrep.	5, Som en del av planarbeidet er det utarbeidet snitt som viser hvordan den planlagte bebyggelsen forholder seg til eksisterende samferdselsanlegg, parkområde, bebyggelse og skogsarealer.
6, Barn og unge: Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensynet til barn og unge spesielt, og vil følge opp dette ved offentlig ettersyn. Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, rundskriv T2-/08 Om barn og planlegging og plan- og bygningslovens formålsparagraf som vektlegger at barn og unge skal sikres trygge og gode oppvekstmiljøer. Barn og unge har en begrenset aksjonsradius og er særlig avhengig av egna arealer i nærmiljøet som kan fremme aktivitet, lek og utfoldelse og gi varierte muligheter for sosialt samvær. Slik vi ser det åpnes det for i planinitiativet, figur 4 en omdisponering av areal som i dag er tatt i bruk som en del av friområdet. Fylkeskommunen mener det er uheldig at planforslaget legger opp til å omdisponere arealer som i dag benyttes som leke og friareal for barn og unge.	6, Vi viser til tidligere kommentarer og innspill som omhandler samme tema. Det gjentas også at parkeringsområdet utstrekning er innsnevret etter varsel om oppstart av planarbeidet. Dette medfører i praksis at en mindre del av parkområde berøres, sammenlignet med hva som har blitt presentert tidligere.
7, Vi viser særskilt til punkt 5d som sier at dersom arealer av betydning for barns lekemuligheter blir berørt av planforslaget, stilles det krav om erstatningsarealer. Kravet til erstatningsareal gjelder også for omdisponering av uregulert areal, eller dersom omdisponering av areal egnet 2 for lek og opphold fører til at de hensyn som er nevnt i pkt. 5b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.	7, Vi viser til tidligere kommentarer.
8, Avkjørsler mot fv 40: Et kyss/avkjørsel er et konfliktpunkt på veinettet, og antall avkjørsler har konsekvenser for trafikksikkerhet og fremkommelighet på vegnettet. Området har i dag to avkjørsler fra fv. 40, svært tett inntil hverandre. Avkjørselen lengst vest synes mest fornuftig å videreføre i dette planarbeidet, og synes i tråd med gjeldende regulering for området i dag. Den er imidlertid noe bred, og kan med fordel vurderes innstrammet noe. Den andre avkjørselen i øst (nærmest Nordre Bjørkgardsvei 2-4-6-8) ser vi	8, Gjennom planarbeider legges det til rette for at avkjørselen mot vest videreføres. Veirådgiver har utarbeidet en teknisk plan som forutsettes godkjent av fylkeskommunen. Reguleringsplanen stadfester eksisterende avkjørsel mot øst som stengt. Dette er ikke nytt med rekkefølgebestemmelser, og det forutsettes av aktuelle arealer inngår som en del av grøftesonen langs fylkesveien.

på ortofoto er stengt med hinder (stein eller lignende). Det er positivt at denne avkjørselen ikke benyttes i dag, men vi mener stenging med stein eller lignende ikke er tilstrekkelig på sikt.	
9, Vi ber derfor om at avkjørselen vises med symbol i plankart for stenging/sanering og videre at rekkefølgebestemmelser sikrer grøntbelte anlegges over denne istedenfor stein. For eksempel ved at grøntarealet som i dag er mellom fv 40 og Nordre Bjørkgardsvei 2-4-6-8 videreføres over avkjørsel som skal stenges. Vi minner for øvrig om at frisiktkrav for avkjørsel som skal opprettholdes må vises i plankart som hensynssone med bestemmelser som forbyr sikthindringer 0,5 m over planum.	9, I bestemmelsene er det definerte krav som gir rammer for frisiktsonene i plankartet.
10, Byggegrenser mot fv 40 Gjeldende reguleringsplan har byggegrenser mot fv 40 på om lag 20 meter fra regulert fritidspark og parkeringsplass i dag. Vi forutsetter denne byggegrensen ikke utfordres ytterligere i den nye planen, og videre at ny bebyggelse vurderes i tillegg ut fra miljøhensyn (støy) fra veitrafikken spesielt. Om nødvendig kan større byggegrense mot vei vurderes.	10, Reguleringsplanen gir rammer for at parkeringsplasser ikke kan bygges nærmere enn 20 meter fra FV40 (senterlinje).
11, Trafikkvurdering Det må vurderes om utbyggingen kan medføre økt/endret aktivitet, trafikk og trafikkbelastning i kryss og avkjørsler. De trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres og ev. nødvendige avbøtende tiltak ivaretas i planen på en juridisk bindende måte. Vi forutsetter for øvrig at det vektlegges god kobling for gående og syklende spesielt, ut fra planområdet og til viktige målpunkt i Veggli sentrum.	11, Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen trafikkanalyse. I denne analysen er dagens situasjon beskrevet samt virkningene ved gjennomføring av reguleringsplanen. Angående myke trafikanter, så legger reguleringsplanen opp til etablering av en fotgjengerovergang med sammenfallende plassering som dagens fartsdump.
12, Vegareal Fylkesveien må sikres tilfredsstillende i planen. I tillegg til veiarealer som vi eier, minner vi om at minimum 3 meter bredde utenfor veikant må sikres til annen veggrunn – tekniske anlegg.	12, Sidearealet langs FV40 som eies av fylkeskommunen, er i sin helhet regulert til annen veigrunn grøntareal i reguleringsplanen. Dette utgjør mer enn 3 meter på det smaleste.
13, Teknisk detaljplan Det må utarbeides teknisk detaljplan for endringer eller nye tiltak på/langs fylkesveinettet etter Statens vegvesenets håndbok R700 Tekniske tegninger som grunnlag for reguleringsplaner. Eventuelle avvik må dokumenteres. Dette er nødvendig for å dokumentere at tiltak er gjennomførbart og at	13, Viser til tidligere kommentar. Teknisk plan er sendt fylkeskommunen for godkjenning.

det er sikret tilstrekkelig areal i reguleringsplanen. Før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet skal byggeplan godkjennes av Buskerud fylkeskommune. Dersom dette er aktuelt, må dette medtas som rekkefølgekrav.	
14, Gjennomføringsavtale Som ledd i ovennevnte, minner vi om det også må inngås gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune før tiltak kan iverksettes. Gjennomføringsavtale inngås etter at reguleringsplanen er blitt vedtatt.	14, Reguleringsplanen åpner for at det skal inngås en gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune for tiltak kan iverksettes. Dette forutsettes fullt opp ved søknad om rammetillatelse og avtales mellom partene.
15, Dersom dette er aktuelt, må dette også medtas som rekkefølgekrav, for eksempel at byggeplan for tiltak på fylkesveien, eller for tiltak ved fylkesveien som påvirker fylkesveien, må godkjennes av Buskerud fylkeskommune, og at gjennomføringsavtale basert på godkjent byggeplan skal være inngått før det gis igangsettingstillatelse.	15, Det er sikret en rekkefølgebestemmelse om at fylkeskommunen må godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører FV40 før det gis igangsettingstillatelse.
16, Hensyn til automatisk fredete kulturminner: I Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor detaljreguleringsområdet med PlanID 2024 001 – Nordre Bjørkgårdsveg. Gjeldene reguleringsplan for området – Veggli sentrum - ble vedtatt i 1998, og planområdet ble arkeologisk registrert i den forbindelse. Det ble da gjort funn av automatisk fredete kulturminner ved registreringen. Disse funnene er registrert i Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden.	16, Dagens registrerte kulturminner er gjennomgått som en del av planarbeidet. Forslagsstillers vurdering er at planarbeidet ikke kommer i konflikt med dette.
17, I Askeladden er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner i det varslede planområdet. Ut fra en vurdering av kulturminner i nærheten, tilgjengelige kartdata og topografi, vurderer vi at det er lavt potensial for å påvise bevarte automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det er derfor ikke behov for å stille nytt krav om arkeologisk registrering for Plan ID 2024 001 – Nordre Bjørkgardsveg, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulml) § 9 – undersøkelsesplikten. Vi gjør kommunen oppmerksom på at denne vurderingen er gitt kun for den varslede detaljreguleringen med dens planavgrensning.	17, Viser til tidligere kommentar.

18, Gjeldene plan for Veggli sentrum er som nevnt vedtatt i 1998, og det er bra at slike eldre planområder oppdateres i forhold til kulturminnehensyn. Ved en revidering av eldre reguleringsplaner eller andre detaljplanarbeider i området vil det være mulighet for at det stilles krav om arkeologisk registrering.	18, Viser til tidligere kommentar.
19, Vi minner imidlertid om at meldeplikten i kulturminneloven gjelder generelt. Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.	19, Den generelle aktsomhetsplikten er innarbeidet i reguleringsplanens bestemmelser.
20, Det opplyses i varselet at planen vil erstatte planen for Veggli sentrum helt eller delvis. Dersom det utarbeides nye bestemmelser for detaljreguleringen, ber vi om at kommunen ved positivt vedtak, innarbeider følgende i fellesbestemmelsene: «Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses, og fylkeskommunen skal varsles jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8 andre ledd.»	20, Se forrige kommentar
21, Nyere tids kulturminner: Varslingsområdet grenser i nord mot Numedalsbanen der deler av jernbaneanlegget er registrert som fredet. Nordvest for planområdet er fredet jernbanebro over Lågen. Vi vil be kommunen vurdere plassering av buffersone/hensynssone mot jernbaneanlegget for å ivareta anlegget som et sammenhengende visuelt trekk i landskapet. Dersom bebyggelse plasseres tett på vil planarbeidet kunne forringe hensynet til anlegget.	21, Avstanden fra nærmeste bygningsdel til jernbanens spormidt, er 20 meter. I området mellom planlagte bebyggelse og jernbane, er det innslag av relativt tett og høyvokst skog. Dette fungerer i praksis som en buffersone. Forslagsstillers vurdering er at det planlagte tiltaket ikke vil forringe opplevelsen av jernbanen.
22, Planarbeidet skal redegjøre for eventuelle konsekvenser for kulturminner, og i den forbindelse bør alltid nyere tids kulturminner kartlegges, beskrives og vurderes. Byggehøyder, volum og materialvalg må vurderes i denne	22, Forslagsstillers vurdering er at det planlagte tiltakene ikke vil komme i konflikt Mer eksisterende kulturminner. Som en del av planmaterialet er det utarbeidet snitt, som viser hvordan bebyggelsen vil innordne seg.

sammenheng. Vi ber om at det til offentlig ettersyn utarbeides gode illustrasjoner som illustrerer tiltakenes nær- og fjernvirkning.	
Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 15.04.2025 NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå. På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.	Som en del av planarbeidet er det gjennomført en gjennomgang av NVEs kartbaserte veileder for vurdering av kvikkleireskred. I henhold til veilederen, legges det til grunn at det ikke er behov for ytterligere utredning av grunnforholdene i forbindelse med planarbeidet. Dette begrunnes med at det ikke er registrert kvikkleire på tomten.

9 Vedlegg

1. Situasjonsplan, HS Arealplan AS, datert 03.03.2026
2. Teknisk plan, Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS, datert 03.11.2025
3. Trafikkanalyse, Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS, datert 03.11.2025
4. Snitt, HS Arealplan AS, datert 05.01.2026