Rollag kommune

Arkivsaksnummer:2024/4205-30

Saksbehandler: Per Thorstein Raunholm

SÆRUTSKRIFT

Sluttbehandling - Reguleringsplan Nordre Bjørkgårdsveg butikkeiendom - planID 2024001

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
27/2026	Utvalget for næring, miljø og ressurs	09.06.2026
28/2026	Rollag Ungdomsråd	10.06.2026
33/2026	Kommunestyret	25.06.2026

Vedtak i Kommunestyret - 25.06.2026:

Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Nordre Bjørkgardsveg butikkeiendom (PlanID 2024_001) med plankart datert 03.03.2026 og reguleringsbestemmelser datert 03.03.2026, jf. plan og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket gis med følgende forutsetninger:

- Rekkefølgekrav i §§ 2.1–2.2 skal være oppfylt før tiltak tas i bruk.
- Buskerud fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører FV40.
- Stenging av eksisterende avkjørsel (AVG2) skal gjennomføres og arealet opparbeides som grøntareal.
- Gangsoner, vegetasjonsskjerm og voll skal etableres i tråd med plankart og bestemmelser.
- Omlegging av sti i PA-området skal gjennomføres i henhold til situasjonsplanen.
- Fargebruk på bygg skal være harmonisert med omgivelsene.

Behandling i Kommunestyret - 25.06.2026:

Jon Vegar Lied Persen ba om å få sin habilitet vurdert jf. kommunelovens § 11-10 andre ledd. Bakgrunnen for habilitetsspørsmålet er at han har deltatt i saksforberedelser i den aktuelle saken.

Han fratrådte møtet under habilitetsvurderingen. Kommunestyret kom enstemmig til at Jon Vegar Lied Persen var inhabil.

Bjørn Thomas Kofstad (SP) tiltrådte som varamedlem for Jon Vegar Lied Persen.

Følgende deltok i debatten:
Kirsti Dammen Otterholt

Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Rollag Ungdomsråd - 10.06.2026:

Rollag ungdomsråd er positive til planen og tar saken til orientering.

Behandling i Rollag Ungdomsråd - 10.06.2026:

Følgende deltok i debatten:
Harald Kongsjorden, Martin Rydgren Toeneiet, Mikkel Aurland Bergelien, Rikke Elise Laugen Kongstein og Tonje Laugen Kongstein.

Rollag Ungdomsråd fremmet følgende forslag til vedtak:
Rollag ungdomsråd er positive til planen og tar saken til orientering.

Votering:
Ungdomsrådets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalget for næring, miljø og ressurs - 09.06.2026:

Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Nordre Bjørkgardsveg butikkeiendom (PlanID 2024_001) med plankart datert 03.03.2026 og reguleringsbestemmelser datert 03.03.2026, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket gis med følgende forutsetninger:

- Rekkefølgekrav i §§ 2.1–2.2 skal være oppfylt før tiltak tas i bruk.
- Buskerud fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører FV40.
- Stenging av eksisterende avkjørsel (AVG2) skal gjennomføres og arealet opparbeides som grøntareal.
- Gangsoner, vegetasjonsskjerm og voll skal etableres i tråd med plankart og bestemmelser.
- Omlegging av sti i PA-området skal gjennomføres i henhold til situasjonsplanen.
- Fargebruk på bygg skal være harmonisert med omgivelsene.

Behandling i Utvalget for næring, miljø og ressurs - 09.06.2026:

Følgende deltok i debatten:
Hans-Petter Linnås

Votering:
Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Utvalgsleders forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Nordre Bjørkgardsveg butikkeiendom (PlanID 2024_001) med plankart datert 03.03.2026 og reguleringsbestemmelser datert 03.03.2026, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket gis med følgende forutsetninger:

- Rekkefølgekrav i §§ 2.1–2.2 skal være oppfylt før tiltak tas i bruk.
- Buskerud fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører FV40.
- Stenging av eksisterende avkjørsel (AVG2) skal gjennomføres og arealet opparbeides som grøntareal.
- Gangsoner, vegetasjonsskjerm og voll skal etableres i tråd med plankart og bestemmelser.
- Omlegging av sti i PA-området skal gjennomføres i henhold til situasjonsplanen.
- Fargebruk på bygg skal være harmonisert med omgivelsene.

Sammendrag

Aktium Eiendom AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Nordre Bjørkgardsveg butikkeiendom i Veggli sentrum. Planforslaget legger til rette for etablering av ny forretningsbebyggelse (maks. 1600 m^2 BRA), parkeringsanlegg, adkomstveg, samt etablering av energianlegg/batteripark (maks. 250 m^2 BYA). Planområdet omfatter også park (PA), grønnstruktur (G), vegetasjonsskjerm (VS), gangarealer (GG1–2), og LNF-arealer.

Planområdet berører deler av eksisterende park og parkeringsplass, og foreslår en omdisponering av arealer i tråd med ABC-prinsippet for lokalisering av handel. Planen legger imidlertid opp til *netto økning i regulert parkområde* og tydeligere struktur for lek, ferdsel og vegetasjon enn dagens plansituasjon.

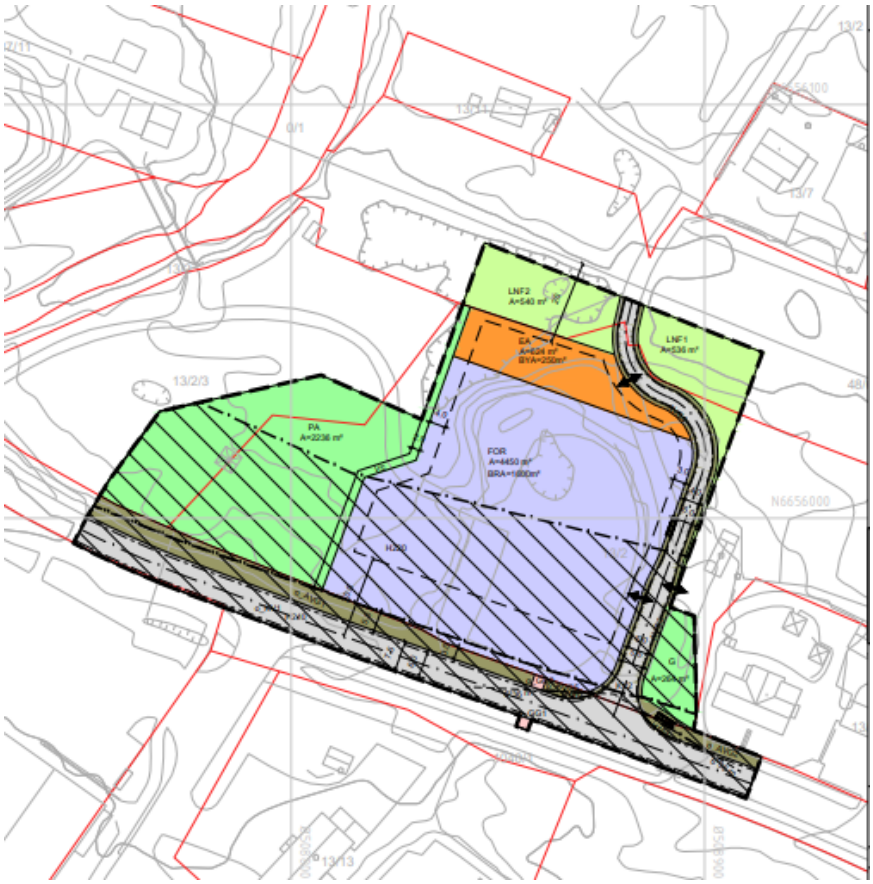
Planforslaget har vært på høring, og det er mottatt flere uttalelser fra blant annet Statsforvalteren, Buskerud fylkeskommune og Bane NOR. Innspillene er grundig vurdert i planbeskrivelsen (kap. 8) og i de reviderte reguleringsbestemmelsene datert 03.03.2026.

Saksopplysninger

Saken er vurdert og godkjent av settekommune, Sigdal Kommune.

Forslaget til detaljregulering ble varslet i Laagendalsposten 25.03.2025, og naboer og høringsinstanser ble varslet samme dag. Fire merknader kom inn i forbindelse med varsel om oppstart.
Planforslaget ble utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av Aktium Eiendom AS og sist revidert 03.03.2026.

Formålet med planen er å legge til rette for ny handelsvirksomhet i Veggli sentrum med tilhørende tekniske anlegg, trafikktiltak og oppgradering av eksisterende friområder.
Planområdet utgjør ca. 11,6 daa.



Planforslagets hovedinnhold

Forretning (FOR)

- Maks BRA: **1600 m²**.
- Maks byggehøyde: **8 meter**.
- Tillater handel med ikke-plasskrevende varer.
- Krav om utomhusplan, beplantning, adkomstløsning og renovasjon.

Energianlegg (EA)

- Maks BYA: **250 m²**.
- Tillater batteripark/energianlegg og trafostasjon.

Park (PA)

- Etableres som grøntområde med lekeplass, sitteplasser og stier.
- Stisystem skal videreføres eller legges om.
- Netto økning av parkareal ift. gjeldende plan.

Samferdsel

- **KV1**: videreføring av FV40.
- **KV2**: ny adkomstveg.
- **GG1–2**: gangsoner/ventesoner, fast dekke.
- Opparbeidelse av fotgjengerovergang over FV40.
- Stenging av østlig avkjørsel → rekkefølgekrav.

Grønnstruktur (G) og vegetasjonsskjerm (VS)

- Skal etableres voll og vegetasjonsskjerm mot boliger og park.

Hensynssoner

- H140 frisikt, H210/H220 støysoner (ikke støyømfintlig bebyggelse).

Rekkefølgekrav

Før tiltak tas i bruk, skal blant annet:

- parkeringsplass for bil og sykkel være etablert
- stengte avkjørsler fjernes
- voll og vegetasjonsskjerm etableres
- tiltak i PA gjennomføres
- fylkeskommunen godkjenne byggeplaner for tiltak i FV40

Vurdering

Planforslaget legger til rette for:

- styrking av Veggli sentrum som handelssted,
- mer effektiv arealbruk enn dagens store, lite hensiktsmessige parkeringsflate,
- økt andel park/grøntområder,
- bedret trafikksikkerhet for myke trafikanter,
- mulighet for etablering av energianlegg som forbedrer lokal forsyningssikkerhet.

Planen er i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, regionale føringer og Vegglis rolle som tettsted.

Selv om kommuneplanens arealdel (2004) er gammel, vurderes reguleringsendringen som forsvarlig og hensiktsmessig, spesielt med netto økning i parkområde og gode løsninger for lek og trygg ferdsel.

Innkomne merknader og vurdering

Bane NOR

- Ber om hensyn til fredet jernbane.
- Planen legger inn 20 m byggegrense og berører ikke jernbanen.

Statsforvalteren

- Pekte på avvik fra kommuneplanens formål (park/LNF).
- Vurderte at omdisponering burde vurderes i overordnet plan.
- Løftet tema om jordvern, barn og unges interesser og parkarealer.

Planbeskrivelsen viser at parkareal øker, LNF-arealet består hovedsakelig av ikke-dyrkbar skog, og hensyn til barn ivaretas i PA-området.

Buskerud fylkeskommune

- Støtter fortetting i Veggli sentrum, men vektla helhetlig stedsutvikling.
- Krevde trafikkanalyse, byggegrenser og sikring av avkjørsler.
- Etterlyste illustrasjoner og ROS.

Alle krav er fulgt opp i planmaterialet med teknisk plan, trafikkanalyse, illustrasjoner, snitt og reviderte bestemmelser.

NVE

- Ba om vurdering av kvikkleire og grunnforhold.
  Utført. Ingen risiko identifisert.

Folkehelse

* Planområdet har stor betydning for barn og unge, særlig knyttet til nærliggende parkareal som brukes av barnehage, skole og SFO. Trafikksikkerhet og trygg ferdsel må derfor vektlegges sterkt.
* Det er behov for tydeligere og sammenhengende løsninger for gående og syklende, herunder trygg skolevei, fortau langs bilveg, sikre krysningspunkter og adkomst mellom parkareal, parkering og butikkeiendom.
* Universell utforming og helårstilrettelegging av gang- og oppholdsarealer vurderes som særlig viktig, blant annet av hensyn til eldre, personer med demens og bruk av mikromobilitet.

* Eksisterende snarveier bør bevares, og nye gangforbindelser etableres for å sikre god tilgjengelighet, hverdagsaktivitet og livskvalitet i sentrumsområdet.
* Det forutsettes at temaene støy, trafikksikkerhet, universell utforming samt gang- og sykkelforbindelser sikres gjennom planbestemmelser og rekkefølgebestemmelser.

Innspillene fra folkehelse vurderes som relevante og godt begrunnet, og berører sentrale hensyn knyttet til barn og unge, trafikksikkerhet, universell utforming og folkehelse. Administrasjonen deler vurderingen av at planområdet har stor betydning for nærliggende parkareal og for myke trafikanter, særlig barnehage- og skolebarn.

Administrasjonen vurderer at innspillene er godt ivaretatt i revidert planmateriale og at det ikke gjenstår forhold som tilsier at planen ikke kan vedtas.

Planforslaget vurderes å være gjennomarbeidet, i tråd med overordnede føringer og hensyn, og egnet til å styrke næringsutvikling og grøntstruktur i Veggli sentrum. Innkomne merknader er imøtekommet i vesentlig grad.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12 (utvidet og begrunnet)

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tilgjengelige offentlige databaser (Naturbase og Artsdatabanken), planbeskrivelsen og befaringer i forbindelse med planarbeidet. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede arter eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Planområdet fremstår i hovedsak som et allerede sterkt menneskepåvirket areal, bestående av opparbeidet parkeringsareal, samferdselsareal og en overgangssone med vegetasjon.

Det forekommer stedvis vegetasjon, herunder større bjørketrær, som har lokal verdi for landskapsopplevelse og grønnstruktur, men uten dokumentert særskilt naturfaglig verdi.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig sett i lys av:

- tiltakets begrensede omfang
- områdets allerede påvirkede karakter
- fravær av registrerte naturverdier

Dette er i tråd med naturmangfoldloven § 8 andre ledd om forholdsmessighet.

Når kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig og det ikke foreligger indikasjoner på sårbare naturverdier, får føre-var-prinsippet begrenset anvendelse.

Det er ikke påvist forhold som tilsier risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.
Føre-var-prinsippet er vurdert og tillagt vekt, men gir ikke grunnlag for å stanse eller endre tiltaket.

Planområdet inngår i et eksisterende tettstedsområde med betydelig teknisk påvirkning (vei, parkering, bebyggelse).

Tiltaket innebærer i hovedsak en omdisponering innenfor allerede disponerte arealer og vil ikke medføre inngrep i større sammenhengende naturområder eller økologiske funksjonsområder.

Det er heller ikke identifisert økologiske korridorer eller nøkkelfunksjoner som påvirkes.
Den samlede belastningen på naturmangfoldet vurderes som liten, og tiltaket vil ikke bidra til en uakseptabel samlet belastning.

Eventuelle negative virkninger på grønnstruktur (f.eks. tap av enkelttrær eller vegetasjon) håndteres gjennom planens krav til:

- etablering av grønnstruktur og park
- vegetasjonsskjerm
- revegetering og tilpasning av terreng

Dette innebærer at tiltakshaver bærer kostnader ved avbøtende tiltak.
Tiltaket skal gjennomføres etter gjeldende krav i plan- og bygningsloven og byggteknisk regelverk, herunder med:

- lokal overvannshåndtering (tretrinnsstrategi)
- krav til utomhusplan og vegetasjonsbruk
- krav til tilpasning til terreng og omgivelser

Dette legger til rette for miljøforsvarlig gjennomføring både i anleggs- og driftsfase.
Det er ikke identifisert alternative teknikker eller lokaliseringer som i vesentlig grad ville gitt bedre miljøresultat.

- Planområdet har **lav naturverdi** og består i hovedsak av allerede påvirkede arealer.
- Det er **ikke registrert truede arter, naturtyper eller verneinteresser**.
- Planen legger samtidig til rette for **økt grønnstruktur, parkareal og vegetasjonsskjerming**, som bidrar positivt til lokale miljøkvaliteter.

På denne bakgrunn vurderes det at:

- kravene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er oppfylt
- hensynet til naturmangfoldet er tilstrekkelig ivaretatt
- tiltaket ikke medfører vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet

Etter en samlet vurdering av kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og samlet belastning, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12, anses planforslaget ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Det anbefales at reguleringsplanen sluttbehandles og vedtas.

Økonomisk konsekvens

Ingen økonomisk konsekvens for kommunen

Politisk handlingsrom

Det politiske handlingsrommet er tredelt:

- Reguleringsplan kan godkjennes uten endringer
- Reguleringsplan kan godkjennes med endringer
- Saken kan sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere utredninger og/eller ny saksbehandling.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Nordre Bjørkgardsveg butikkeiendom (PlanID 2024_001) med plankart datert 03.03.2026 og reguleringsbestemmelser datert 03.03.2026, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket gis med følgende forutsetninger:

- Rekkefølgekrav i §§ 2.1–2.2 skal være oppfylt før tiltak tas i bruk.
- Buskerud fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører FV40.
- Stenging av eksisterende avkjørsel (AVG2) skal gjennomføres og arealet opparbeides som grøntareal.
- Gangsoner, vegetasjonsskjerm og voll skal etableres i tråd med plankart og bestemmelser.
- Omlegging av sti i PA-området skal gjennomføres i henhold til situasjonsplanen.
- Fargebruk på bygg skal være harmonisert med omgivelsene.

Vedlegg

1. Bestemmelser Nordre Bjørkgardsveg Butikkeiendom 030326
2. Planbeskrivelse Nordre Bjørkgardsvei Butikkeiendom 030326
3. Plankart Nordre Bjørkgardsvei butikkeiendom 030326-A3-L
4. Situasjonsplan Nordre Bjørkgardsvei butikkeiendom 030326
5. Trafikkanalyse 031125 rev 2
6. Teknisk plan 041125
7. Snitt Nordre Bjørkgardsvei butikkeiendom 050125