asplan
viak

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Skartumhagan

PlanID 2025004



Dato: 21.09.2026

asplanviak.no

Versjon: **01**

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Sigdal Kommune
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Detaljreguleringsplan Skartumhagan
Oppdragsnummer:	645114-08
Utarbeidet av:	Eli Eikeland
Oppdragsleder:	Eli Eikeland
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	21. sep. 2026	Nytt dokument	EE	LK

Forord

Asplan Viak er engasjert av Sigdal kommune for å utarbeide detaljreguleringsplan for Skartumhagan.

Skien, 21.09.2026

Eli Eikeland
Oppdragsleder

Lars Krugerud
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn 5
1.1. Hensikten med planen 5
1.2. Forslagsstiller og plankonsulent 5
1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet 5
1.4. Krav om konsekvensutredning 5

2. Planstatus og rammebetingelser 7
2.1. Overordnede planer og formål 7
2.2. Gjeldende reguleringsplaner 8
2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet 8
2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc. 8
2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 8
2.6. Eiendomsforhold 9

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 10
3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området 10
3.2. Historikk og tidligere bruk av området 11
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 11
3.4. Landskap 11
3.5. Kulturminner og kulturmiljø 12
3.6. Naturverdier 13
3.7. Naturressurser 15
3.8. Rekreasjon/friluftsliv 15
3.9. Trafikkforhold 16
3.10. Barns interesser 17
3.11. Sosial infrastruktur 17
3.12. Universell tilgjengelighet 17
3.13. Teknisk infrastruktur 17
3.14. Grunnforhold 17
3.15. Støyforhold 20

3.16. Luftforurensning 20
3.17. Elektromagnetisk stråling 20
3.18. Risiko- og sårbarhet 20
3.19. Analyser/utredninger 20

4. Planprosessen 22
4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter 22
4.2. Medvirkningsprosess 22
4.3. Sammenstilling av innkommende merknader 22

5. Beskrivelse av planforslaget 29
5.1. Planlagt arealbruk 29
5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse 30
5.3. Bebyggelsens plassering og utforming 32
5.4. Tilknytning til infrastruktur 34
5.5. Trafikkløsning 35
5.6. Barns interesser 37
5.7. Miljøoppfølging 37
5.8. Friluftsliv 42
5.9. Landbruksfaglige vurderinger 42
5.10. Kollektivtilbud 44
5.11. Kulturmiljø 45
5.12. Landskap 46
5.13. Grunnforhold 47
5.14. Sosial infrastruktur 48
5.15. Kriminalitetsforebygging 48
5.16. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS 48
5.17. Rekkefølgebestemmelser 49

6. Oppsummering og planfaglig vurdering 50

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et kombinert formål med næring/forretning/offentlig tjenesteyting/andre typer anlegg på deler av gbnr. 34/1, samt videreføring av Prestfoss hagesenter.

1.2. Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Sigdal kommune og grunneier Andreas Skartum. Asplan Viak AS er plankonsulent.

1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen aktuelle.

1.4. Krav om konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger §§6-8, er det vurdert om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning.

§ 6 omhandler planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding». Punkt b omfatter reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven som skal konsekvensutredes hvis de faller inn under tiltak i vedlegg I.

I vedlegg I (Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning), er det angitt følgende i punkt 24, planer om skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning:

> *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2.*

I Veileder til Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021), er det angitt i kap. 7.1.2 at bestemmelsen i punkt 24 «*omfatter også bygg for forretning*».

Det er lagt til grunn at planen maksimalt skal legge til rette for 14900m2 BRA. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget, iht. definert i punkt 7.1.2 i Veileder til Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021). Det er derfor vurdert at planen ikke omfattes av punkt 24 i vedlegg I.

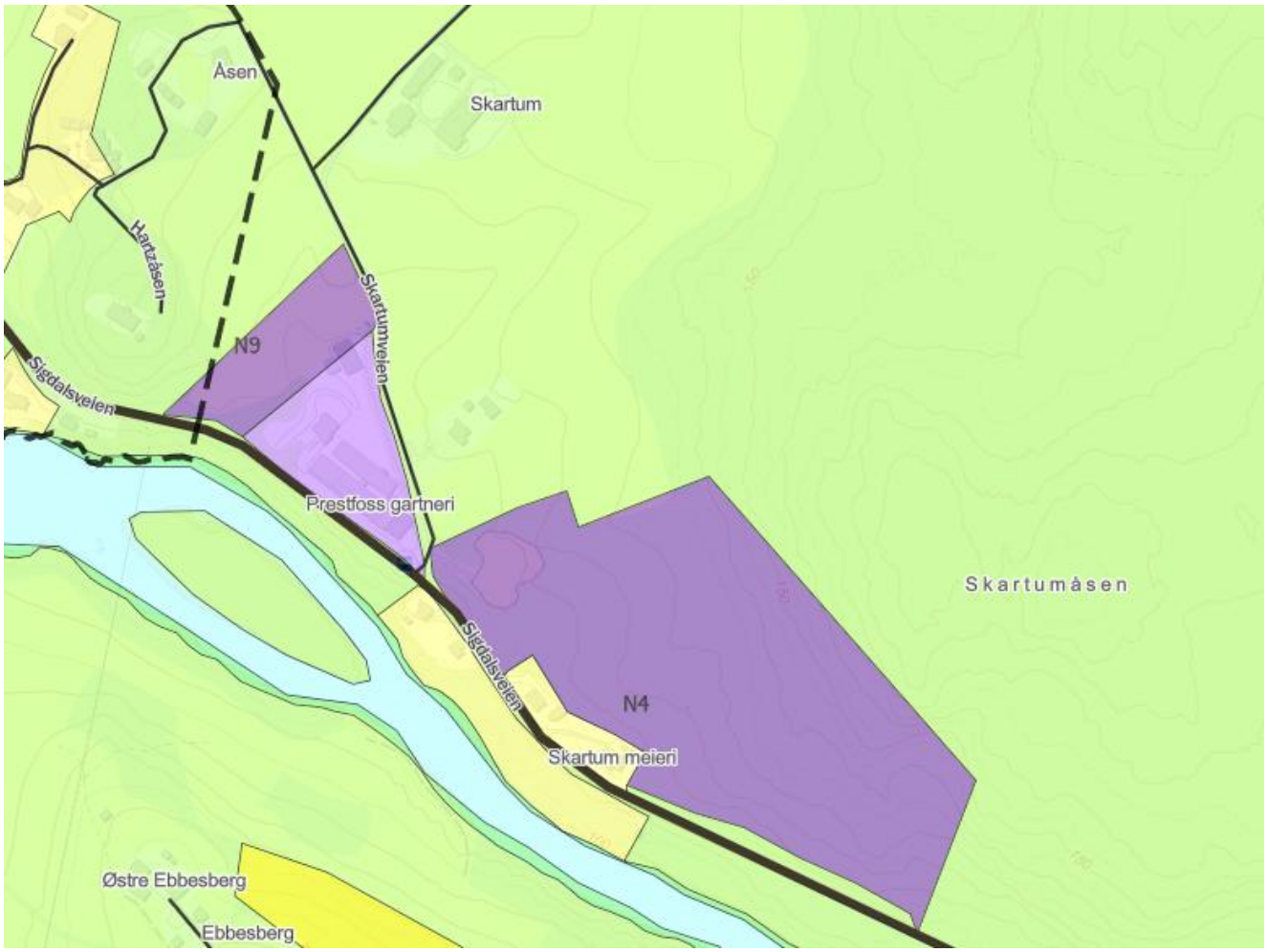
§ 7 omhandler «Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding». Planforslaget faller ikke inn under planer nevnt i §7.

§ 8 omhandler «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn». Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter §10. Det er vurdert at planen ikke vil medføre behov for konsekvensutredning etter §8.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel 2015-2030 er planområdet avsatt som nåværende næringsbebyggelse, N4 og N9 – Fremtidig næringsbebyggelse, samt nåværende boligbebyggelse og små deler LNF (sør for fylkesveien).



Figur 2-1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2015-2030

Forholdet til overordnet plan:

Formålet næringsbebyggelse i kommuneplan kan deles i kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon og annen næring (jf. planveileder for

kommuneplan). Forretning/handel og tjenesteyting inngår ikke i formålet næringsbebyggelse iht. veilederen.

I kommuneplanens arealdel for Sigdal 2015-2030 er det vurdert at intensjonen med næringsformålet er at formålet omfatter både næring, tjenestesteyting og forretning/handel. Dette understrekes av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, der det står at næringsvirksomhet også omfatter offentlig og privat tjenesteyting, samt at det videre bestemmelsene er åpnet for handel innenfor næringsområder. Intensjonen med formålet i kommuneplanen har dermed vært å etablere en kombinasjon av næring, forretning/handel og tjenesteyting, og reguleringsplanen er derfor vurdert å være i tråd med overordnet plan.

Rullering av kommuneplanens arealdel

Det er igangsatt rullering av kommuneplanens arealdel. Planprogram var på høring 17.02-31.03.2025. Ny kommuneplan vil samsvare med formålene i reguleringsplanen for Skartumhagan, slik den fremmes nå.

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert.

2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Ingen kjente.

2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035
- Regional vannforvaltningsplan 2022-2027. Innlandet og Viken vannregion.
- Kommunens Planstrategi 2024-2027

2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

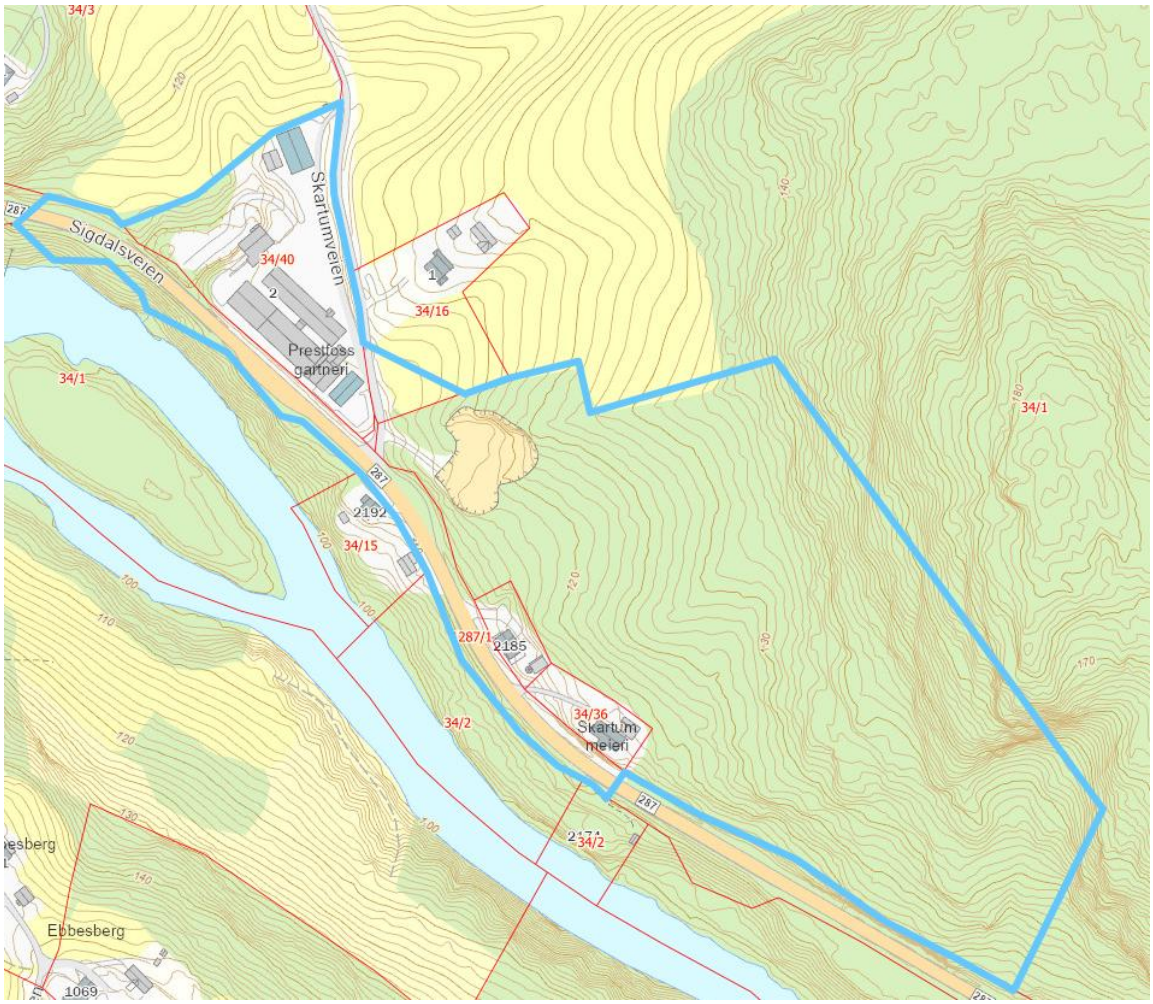
Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet:

- Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet
- Statlig planretningslinje for klima og energi

2.6. Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende eiendommer:

- 34/40
- 34/16
- 34/1
- 34/37
- 34/36
- 1287/1



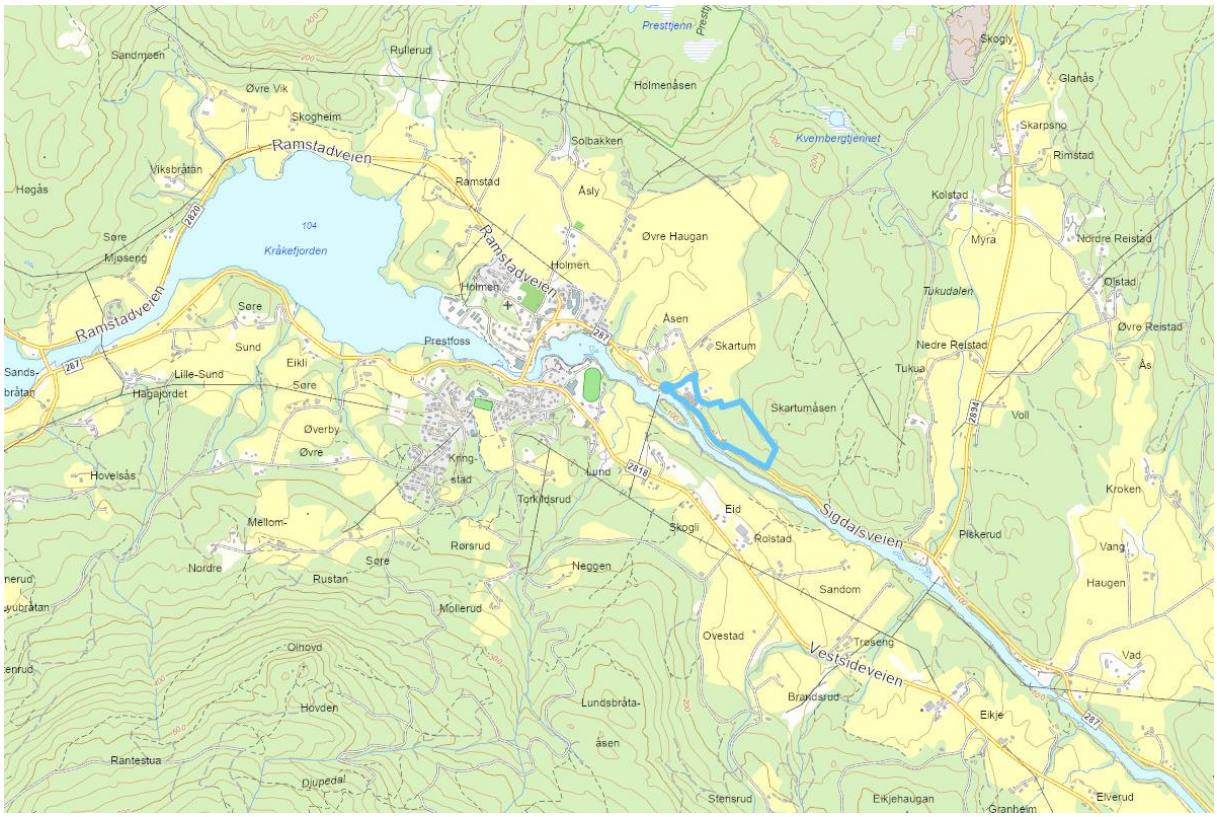
Figur 2-2: Kart som viser eiendomsforhold. Varslet plangrense vist med blått omriss. Grensen ble redusert etter at varsling ble gjennomført, for å ta ut jordbruksareal i vest.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

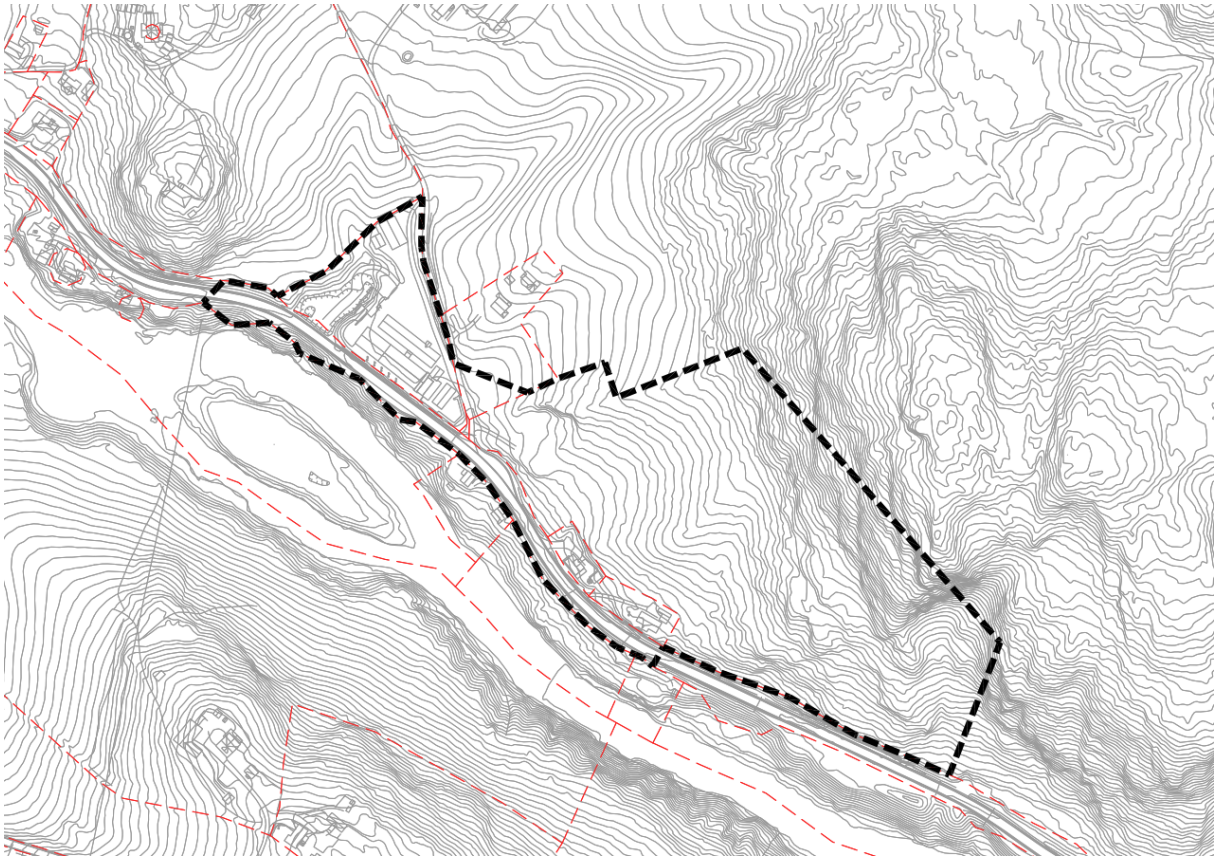
3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger ved Skartum i Sigdal kommune, langs fv. 287 Sigdalsveien, ca. 1km sør for Prestfoss.

Varslet planområde er ca. 90 daa.



Figur 3-1: Planområdets beliggenhet vist med blå linje



Figur 3-2: Justert varslingsgrense vist med stiplet linje. Grensen ble redusert etter at varsling ble gjennomført, for å ta ut jordbruksareal i vest (deler av område N9 i kommuneplanen).

3.2. Historikk og tidligere bruk av området

Prestfoss hagesenter og de to boligeiendommene har vært bebygd i flere tiår. Resterende del av planområdet har vært skogsarealer.

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består hovedsakelig av eksisterende hagesenter, samt skogsarealer og to eksisterende boliger.

3.4. Landskap

Planområdet omfattes av landskapstypen LA-TI-I-D-5 (iht. naturbase.no): *Åpent dallandskap under skoggrensen med tettsted,* med følgende beskrivelse:

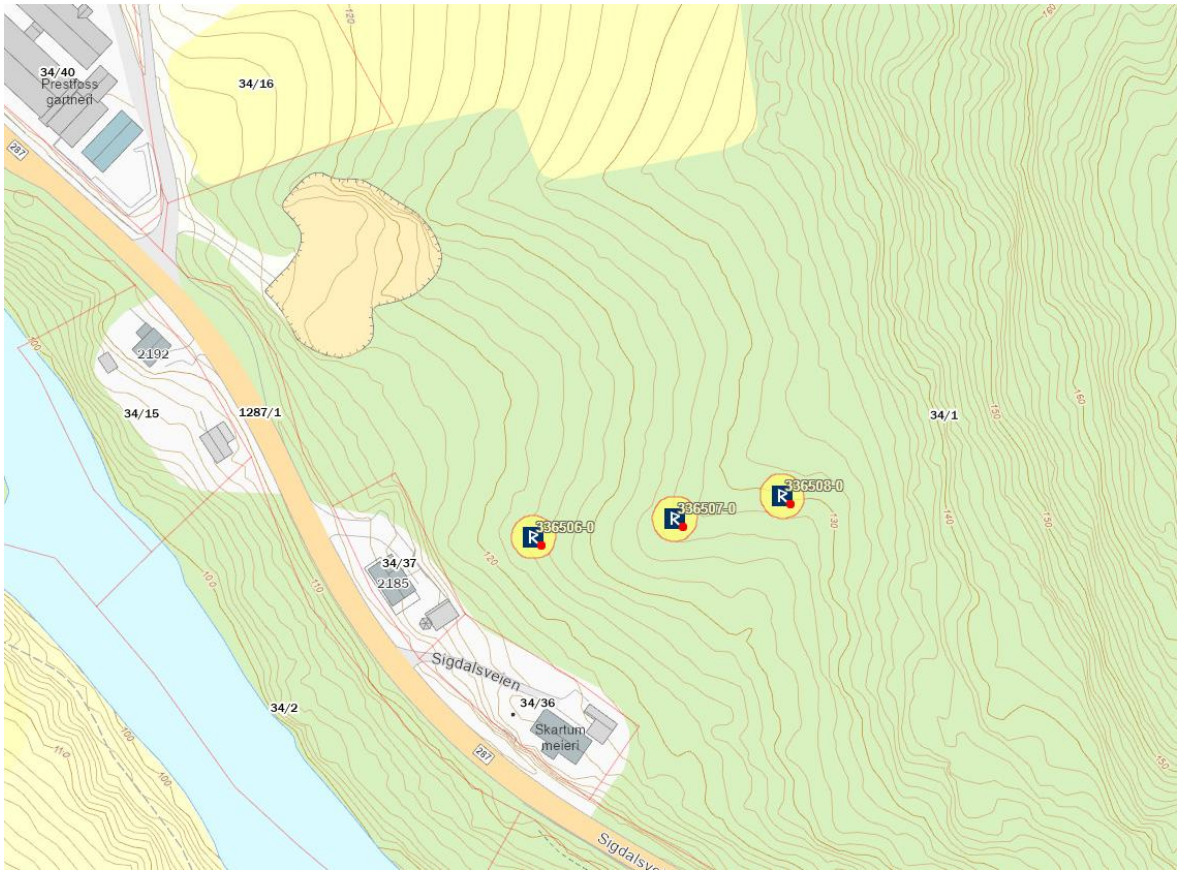
Landskapstypen omfatter dallandskap der dalformen er vid og åpen, med en gradvis og slak overgang til omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Områdene ligger under skoggrensen, og de delene av landskapet som ikke er dominert av vann, vassdrag og våtmarker og evt. jordbruk og bebygde områder, er normalt dekket med skog. Områdene har mindre tydelig innsjøpreg, og ingen vann/innsjøer som er større enn 2 km². Områdene har normalt både elver og mindre innsjøer. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.

Området sørøst for gartneriet ligger i skrånende terreng, med landbruks- og skogkledde områder. Elva Simoa ligger langs fylkesveien sørvest for planområdet, med skrånende terreng mellom veien og elva.

3.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført arkeologisk registrering innenfor planområdet, i regi av Buskerud fylkeskommune. Det foreligger rapport fra registreringen som er vedlagt reguleringsplanen (Buskerud fylkeskommune, ref. 2025/10518).

Det er registrert 3 automatisk freda kulturminner innenfor planområdet, i form av kullgroper. Kullgropene har ID 336506, 336507 og 336508, og plassering vises på figuren under. Det ble tatt kullprøver av to av kullgropene, og begge ble datert til høymiddelalder-seinmiddelalder (fra tidlig 1300-tallet til overgangen mellom 13-1400-tallet).



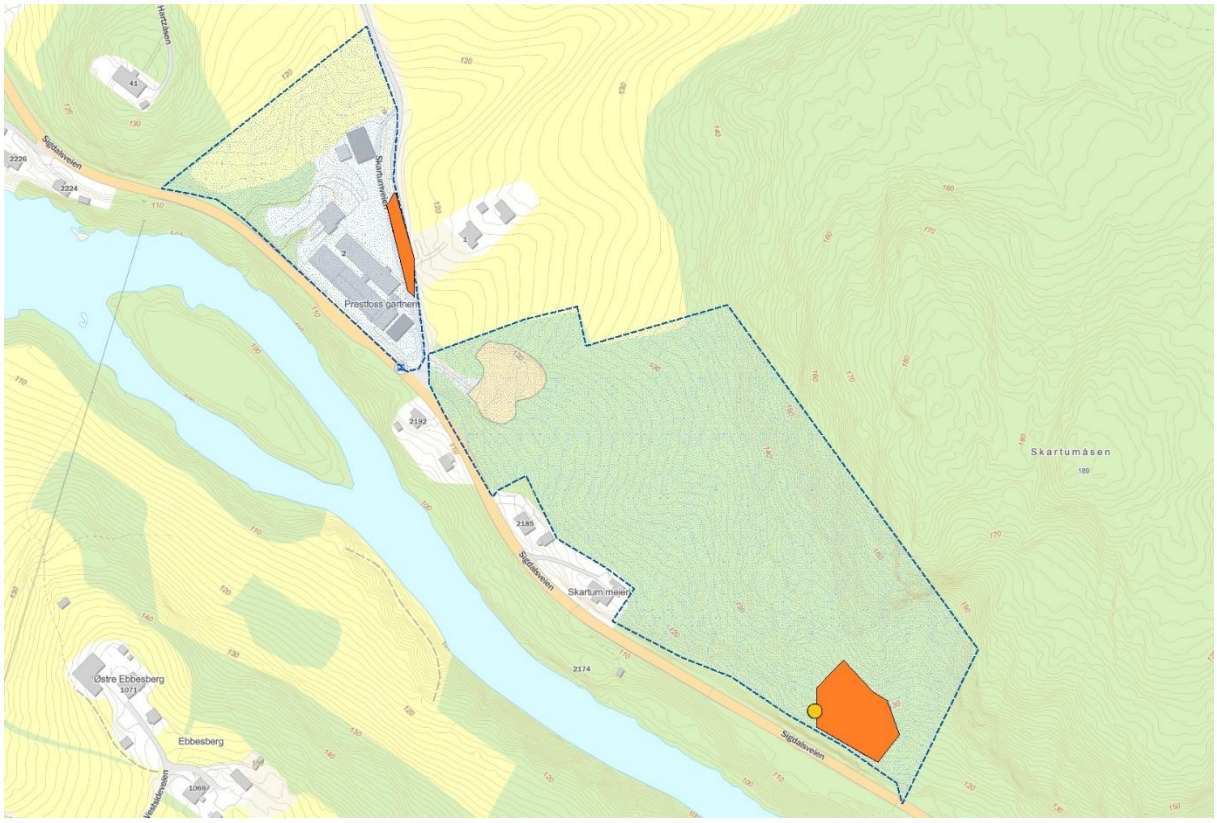
Figur 3-3: Kart som viser registrerte kulturminner innenfor plangrensen (Kilde: Askeladden)

Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

3.6. Naturverdier

Det er gjennomført naturtypekartlegging etter NiN klassifiseringssystem (Natur i Norge) og Miljødirektoratets kartleggingsinstruks for naturtyper i Norge (Miljødirektoratet, 2023a) i planområdet, dvs. kartlegging av spesielt viktige områder for naturmangfold. Rapport fra kartleggingen er vedlagt reguleringsplanen (Asplan Viak, 20.02.2026).

Det er registrert 3 naturlokaliteter innenfor planområdet, som vist på Figur 3-4.



Figur 3-4: Kart som viser naturverdier innenfor planområdet vist med oransje skrauvr

Lokalitetene består av følgende naturverdier:

Tabell 3-1: Tabell som viser verdifull natur innenfor planområdet

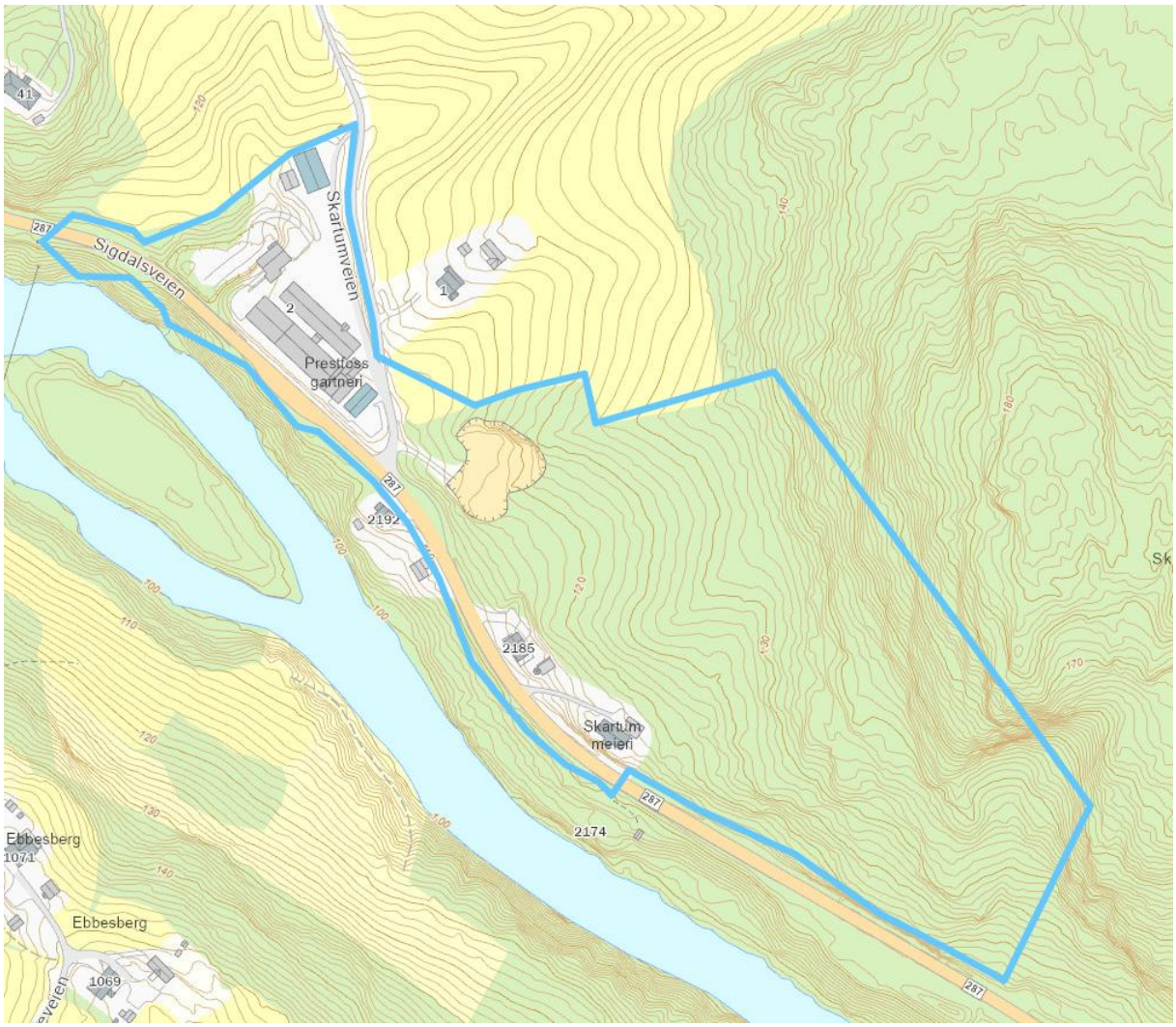
Lokalitet	**Kategori**	**Verdi**
Lokalitet 1	Naturtypelokalitet eng-aktig sterkt endret fastmark	Stor verdi
Lokalitet 2	Økologisk funksjonsområde for furustokkjuke (NT)	Middels verdi
Lokalitet 3	Naturtypelokalitet lågurtfuruskog	Stor verdi

Fremmede arter

Innenfor plangrensen er det registrert fremmed art av typen Hagelupin (SE). Det ble funnet fremmed art av typen Rødhyll (SE) i kort avstand til planområdet.

3.7. Naturressurser

Innenfor varslet planområde er det hovedsakelig bebygde arealer og skogsarealer.

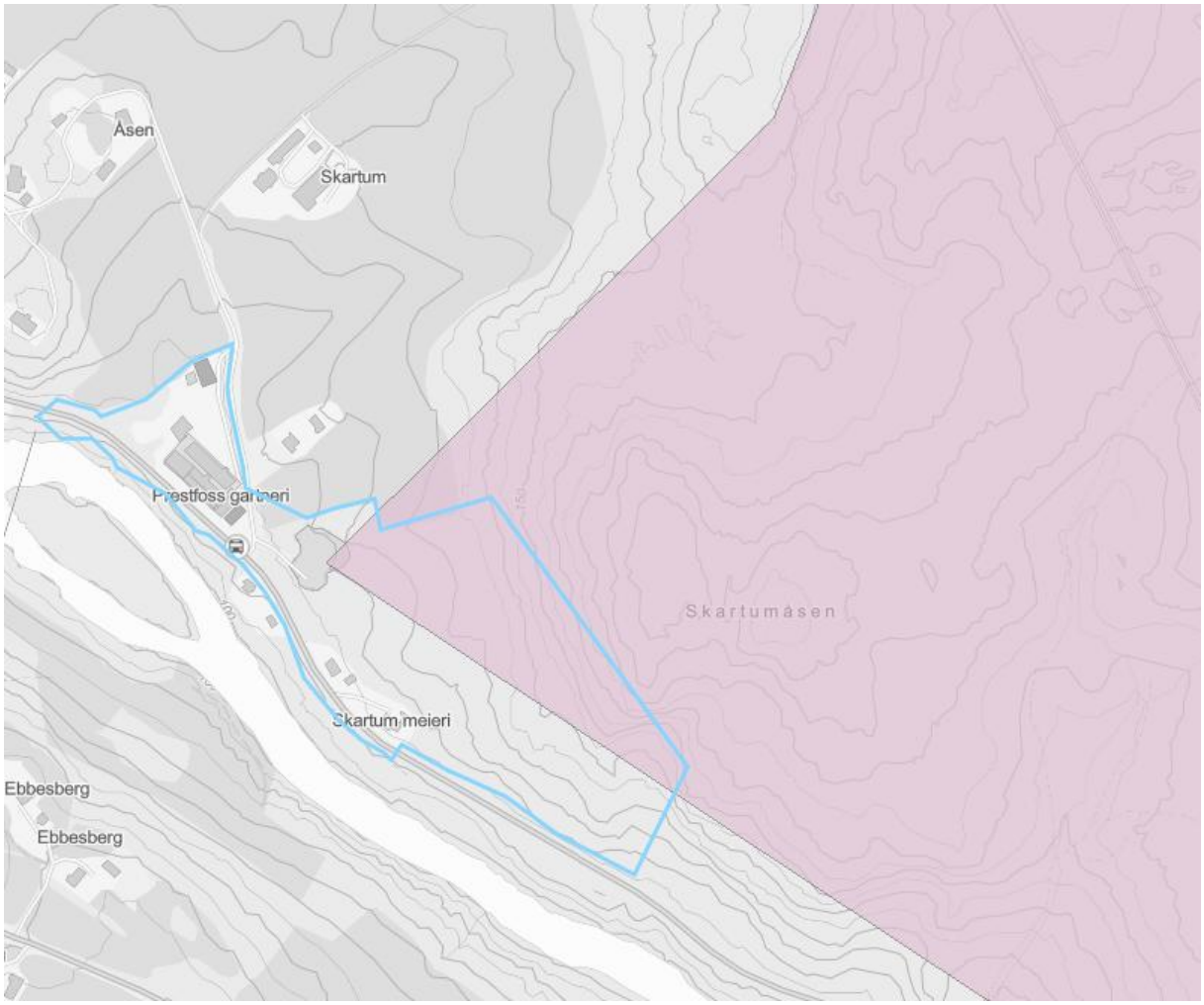


Figur 3-5: Kart som viser skogsarealer med grønn skravur, og landbruksarealer med gul skravur.

Det er et areal på ca. 700m2 registrert som landbruksareal innenfor varslet plangrense (vist med gul farge på figuren over). Det er ikke arealer registrert som «dyrkbar jord» innenfor planområdet.

3.8. Rekreasjon/friluftsliv

Deler av planområdet omfatter det kartlagte friluftsområdet Hågås (ID FK00019350). Friluftsområdet er ikke definert med verdi.



Figur 3-4: Utsnitt fra Naturbase som viser kartlagt friluftsområde med lilla skravur. Planområdet er vist med blå linje.

Det er ikke kjennskap til etablerte turstier innenfor planområdet.

3.9. Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra fylkesvei 287 Sigdalsveien.

ÅDT er 2700 (tall fra 2024), med 10% lange kjøretøy. Fartsgrensen er 60 km/t.

Det er busslomme på begge sider av Sigdalsveien, i tilknytning til planområdet.

3.10. Barns interesser

Planområdet omfatter ingen særskilt tilrettelegging for barn.

3.11. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 1 km sør for Prestfoss, der man finner en rekke tjenester som butikker, bibliotek, kommunehus, barne- og ungdomsskole, m.m.

3.12. Universell tilgjengelighet

Universell utforming vil gjennomføres i henhold til krav i teknisk forskrift.

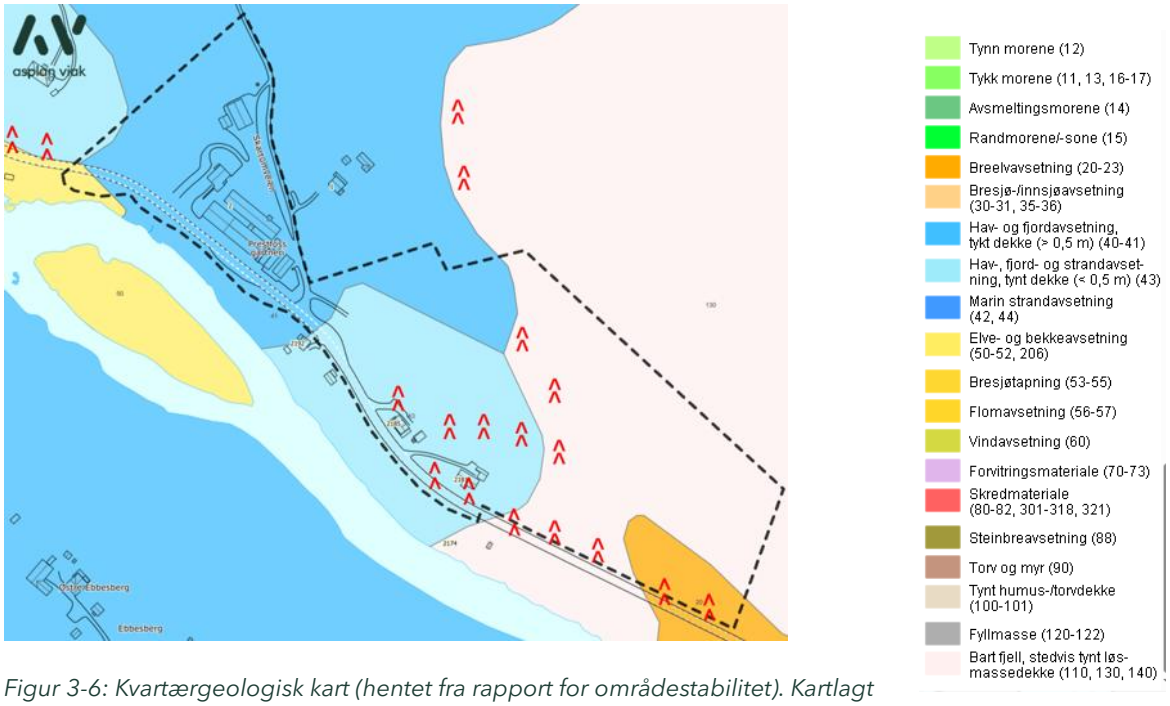
3.13. Teknisk infrastruktur

Det er ikke kommunale VA-ledninger innenfor planområdet.

3.14. Grunnforhold

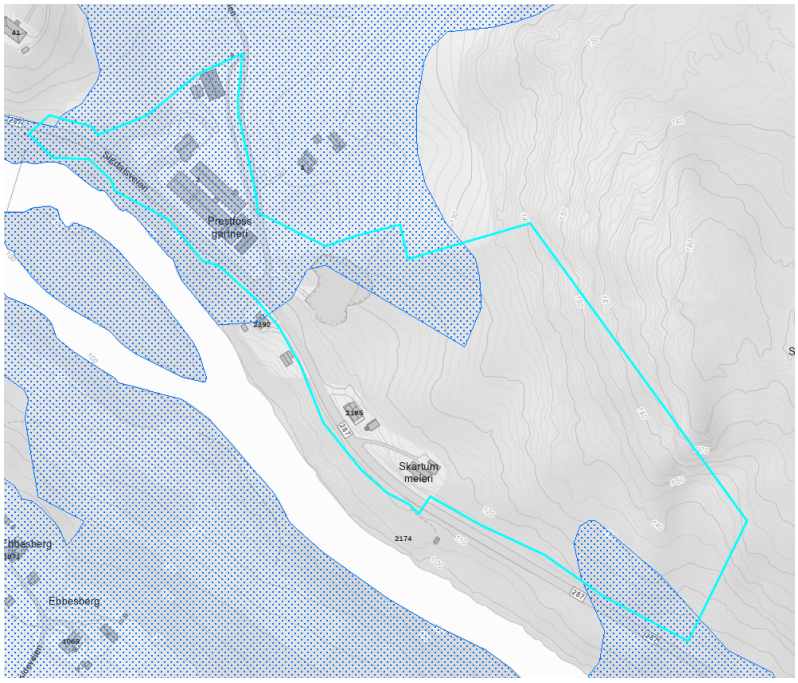
Grunnforhold og løsmasser

I henhold til NGUs kvartærgeologiske kart ligger planområdet på marine avsetninger i nord (blå og lyseblå), samt bart fjell(rosa) og breelvavsetning (oransje) i sør.



Figur 3-6: Kvartærgeologisk kart (hentet fra rapport for områdestabilitet). Kartlagt berg er markert med røde symboler.

Deler av planområdet er omfattet av NVEs aktsomhetskart for kvikkleire, jf. figuren under.



Figur 3-7: Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Varslet plangrense er vist med turkis linje

Det er gjennomført en utredning av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder 1/2019, jf. vedlagte rapport (Asplan Viak, 22.04.2026). Det er gjennomført grunnundersøkelser ved planområdet, i henhold til steg 7 i veileder fra NVE. Grunnundersøkelsene viser sprøbruddmateriale i ett av punktene vest i planområdet, vest for gartneriet. Det er videre utført stabilitetsberegninger i et snitt i område med funn av sprøbrudd. Stabilitetsberegningene er gjort for dagens situasjon, forutsatt at det ikke skal gjøres utbygging i området. Stabilitetsberegningene viser at sikkerhetskravet er tilfredsstilt, med forbehold om at skråningen står som i dag og stabiliteten ikke forverres. Det er derfor forutsatt at det ikke gjennomføres graving eller påføring av økt last på toppen av skråningen.

I resterende deler av planområdet er det ikke fare for områdeskred, og områdestabilitet er ivaretatt.

Flomfare

I henhold til NVEs aktsomhetskart for flom, er det en aktsomhetssone i ytterkant av nordvestre del av planområdet:



Figur 3-8: Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for flom

3.15. Støyforhold

Støykilden er fv. 287 Sigdalsveien. Statens vegvesen støysonekart viser gule og røde støysoner langs Sigdalsveien:



Figur 3-9: Statens vegvesens støysonekart

3.16. Luftforurensning

Veitrafikk er forurensningskilde.

3.17. Elektromagnetisk stråling

Det er ikke høyspentlinjer i luftstrekk innenfor planområdet.

3.18. Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet.

3.19. Analyser/utredninger

Følgende analyser og utredninger er gjennomført i løpet av planprosessen:

- Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
- Uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering

- ROS-analyse
- Notat Naturmangfold
- VAO-plan
- Trafikknotat
- Vegtegninger
- Rapport arkeologisk registrering

4. Planprosessen

4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det er ikke gjennomført oppstartsmøte siden kommunen selv er forslagsstiller. Reguleringsplanen er utarbeidet i tett dialog med Sigdal kommune med jevnlige prosjektmøter.

Det er gjennomført Teams-møte med Buskerud fylkeskommune for å diskutere kryssløsning og trafikkutredning.

4.2. Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble varslet i avisen Bygdeposten. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 10.10.2025.

4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Det har i varslingsperioden kommet inn 4 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert under. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Plangrunnlag

- Påpeker at formålet «næringsbebyggelse» i kommuneplan inkluderer ikke forretning, handel og tjenesteyting. Mener dermed at planarbeidet ikke er i tråd med kommuneplanen.
- Med bakgrunn i at planarbeidet ikke er i tråd med kommuneplanen og trolig vil overstige grensen på 15 000 m2 (iht. vedlegg I, punkt 24), ber vi om at krav til KU blir vurdert på nytt. Om nevnte arealgrense overstiges, er dette et krav ifølge loven. Vi ber i så fall om at det utarbeides et planprogram og at dette blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Jordvern

- Mot vest er det jordbruksareal som er avsatt til næringsformål i kommuneplan. Etter at byggeområdene kom inn i kommuneplanen, har nasjonale føringer for jordvern blitt vesentlig forsterka.
- For begge areal på dyrka jord forventer vi derfor at dere legger vekt på «planvask» og løsninger som unngår tap av dyrka jord. Hensyn til jordvern, krav til byggegrense og vegetasjonsbelte må utredes, og tiltak for å motvirke økt arealpress på omkringliggende areal mener vi må vurderes i planprosessen.
- Varsler at det kan bli fremmet innsigelse til et planforslag som fører til inngrep og arealpress på jordbruksareal.

Samordnet bolig- og areal- og transportplanlegging

Planområdet ligger ca. 1 km sør for Prestfoss sentrum. Ut fra denne avstanden, mener vi at etablering av forretningsbygg for plasskrevende varer ikke er særlig problematisk. Samtidig bør det vurderes om plasseringen ved Skartumåsen er fornuftig med tanke på dagens sentrumsområde og ønske utvikling og aktivitet her. Nye etableringer vil skape synergier. Det er derfor viktig hvor disse blir plassert og at dette blir grundig vurdert med hensyn til ønsket tettstedutvikling for Prestfoss.

Det er ikke gs-vei til området i dag. Sigdalveien er en trafikkert vei, spesielt for hyttetrafikk i utfartsdagene. Hvis det skal legges til rette for flere handel og arbeidsplasser i dette området, bør det innarbeides rekkefølgekrav for opparbeidelse av gs-vei til Prestfoss sentrum. Vi ber om at dette blir grundig vurdert som en del av planarbeidet.

Naturmangfold

Ut fra Google Street View over området ser det ut til at store deler av skogen i området er hogd for kort tid siden. Det er likevel noen gjenværende skog. Vi ber derfor om at det vurderes om det kan være aktuelt å kartlegge disse områdene etter NiN-metodikken om disse har en viss størrelse. Skogen som er hogd og eventuelt det gjenværende, er registrert som eldre skog, ca. 140/145 år. Potensialet for viktig naturmangfold er stor i eldre skog, det er derfor viktig å få dette kartlagt når det skal planlegges for en større utbygging, slik at man får et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å blant annet vurdere konsekvensene av forslaget og gjøre tilpasninger.

Klimagassutslipp

- En stor del av arealet med eldre skog, som nå er hogd, har ifølge AR5-data høy bonitet. Skogbunn med høy bonitet er karbonrike. Utbygging av slike områder

fører naturlig nok til mer klimagassutslipp enn arealer med lav bonitet. Vi ber derfor om at klimagassutslippene som følge av planforslaget blir vurdert.
- Vi viser til Statlige planretningslinjer for klima og energi fra 2024. I kap 4.3 punkt a) står det blant annet at klimagassutslipp skal vektlegges i arealplanleggingen og i punkt e) står det at karbonrike arealer skal unngås så langt det er mulig, slik at arealenes evne til lagring av karbon opprettholdes. Alternativer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses. Vi ber om at dette blir fulgt opp.
- Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) og Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).

Forslagsstillers kommentar:

- *Plangrunnlag: Intensjonen med formålet i kommuneplanen har vært å etablere en kombinasjon av næring, forretning/handel og tjenesteyting, og reguleringsplanen er derfor vurdert å være i tråd med overordnet plan, jf. beskrivelse i kap. 2.1.*
- *Krav til KU: Det er gjort vurdering ang. krav til KU, og dette er omtalt i kap. 1.4. Det er forutsatt at planen skal legge til rette for maksimum 14900 BRA.*
- *Jordvern: Landbruksarealet vest for gartneriet er tatt ut av planen. For å få på plass avkjøring til utbyggingsområde, er det nødvendig å legge adkomsten noe inn mot landbruksareal på gbnr. 34/16. Det vil medføre at ca. 350m2 dyrka mark vil måtte omdisponeres.*
- *Samordnet bolig: Det er vurdert at ny bebyggelse og virksomhet ikke vil medføre stort behov for ferdsel for myke trafikanter. Det er ønskelig å legge til rette for plasskrevende handel, i tillegg til brannstasjon og areal til kontor/lager, og det er vurdert at disse virksomhetene hovedsakelig vil betjenes med bil. Det er vurdert at planen ikke skal omfatte arealer til gs-vei langs fylkesveien, siden det er antatt at virksomhetene som etableres ikke vil medføre stort behov for adkomst for gående og syklende.*
- *Naturmangfold: Det er gjennomført NiN-kartlegging, og det foreligger rapport med vurdering av konsekvenser for naturmangfold. Det er registrert 3 naturverdier innenfor planområdet, og to av disse vil bli berørt av planen.*
- *Klimagassutslipp: Planen samsvarer med intensjonene i kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til utbyggingsformål. Det er gjennomført en forenklet klimagassberegning med hjelp av NIBIOs klimagasskalkulator, jf. kap. 5.7.4.*

Buskerud fylkeskommune

Plan

- Ber om at Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 blir førende for planarbeidet.
- Forholdet til overordna plan: Området er i KPA i hovedsak avsatt til næringsbebyggelse. Vi viser til at forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår i formålet næringsbebyggelse i kommuneplanen. Vi anser derfor at planforslaget ikke er i tråd med overordna plan.
- KU-forskriften: Vi anser det som sannsynlig at det kan planlegges for næringsbebyggelse på over 15 000 m2, og viser i den sammenheng til vedlegg I punkt 24 i forskrift om konsekvensutredning. Den sier at næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.
- Fylkeskommunen anbefaler kommunen å vurdere ønsket utvikling i området opp mot overordna plan og gjøre en grundigere vurdering etter KU-forskriften. Vi ber om at et eventuelt planprogram blir lagt ut til offentlig ettersyn.
- Viser til den regionale planen, kap. 4.2.2 om lokalisering av næringsområder. Den regionale planen viser til det såkalte ABC-prinsippet for arbeidsplasslokalisering. Vi ber om at det i planarbeidet redegjøres for hvordan en utvikling av planområdet vil forholde seg til ABC-prinsippet.

Miljø

Minner om at Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022–2027, med tilhørende planretningslinjer, legger føringer for forvaltningen av vannressursene. Det generelle målet er at alle vannforekomster minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand. Dagens tilstand skal ikke forringes, og dersom tilstanden er dårligere enn god, skal det gjennomføres tiltak for å forbedre den.

Arkeologi

Viser til vårt brev datert 29.08.2025 med krav om arkeologisk registrering av det planlagte planområdet. Vi kan ikke uttale oss endelig til saken før det er gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet. Prosjektet er satt inn i vår prosjektkø, og er forespeilet gjennomført i løpet av høsten 2025. Dersom det blir aktuelt å redusere planområdet, spesielt i dyrket mark, må dette avklares før oppstart av registreringen da dette også vil påvirke bestilling og omfang av undersøkelse ved bruk av gravemaskin.

Samferdsel

- Trafikkutredning: Det må utarbeides en trafikkutredning som legges til grunn for planleggingen av veinettet. Utredningen må omfatte alle trafikantgrupper og må synliggjøre de trafikkmessige virkningene av planen. Forholdet til dagens/fremtidig trafikksituasjon, trafikkavvikling, kollektivtrafikk og trafikksikkerhet, herunder også for myke trafikanter, samt kapasitet og belastning i kryss/avkjørsler/rundkjøringer må redegjøres for. Videre må vedtatte reguleringsplaner i nærområdet og deres trafikkpåvirkning inn i utredningen.
- Tekniske tegninger: Fylkeskommunen har behov for tekniske tegninger som grunnlag for å vurdere reguleringsplanforslaget. Tegningene må være på et tilstrekkelig detaljeringsnivå som viser at tiltaket er gjennomførbart. Tegningene skal sendes til Buskerud fylkeskommune for gjennomsyn før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.
- Byggegrense: Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerheten, drift og vedlikehold av veinettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av veien, og miljøet langs veien. Byggegrense mot fv. 287 må komme frem av plankartet og bør inngå i reguleringsbestemmelsene.
- Byggeplan og gjennomføringsavtale: Ved arbeid på eller langs fylkesvei må det inngås gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune før tiltak kan iverksettes. Gjennomføringsavtale inngås først etter at reguleringsplanen er vedtatt. Det må legges inn en bestemmelse i reguleringsplan om at byggeplan for tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, skal være godkjent av fylkeskommunen. Vi minner om at gjennomføringsavtale basert på godkjent byggeplan skal være inngått med fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse.
- Veigrunn: Dersom fylkesveien og tilhørende veiareal inngår i planen skal dette avsettes til offentlig veiformål mens sideareal skal avsettes til annen veigrunn. Vi minner om at det skal være tilstrekkelig grunn langs fylkesveien til å drifte og vedlikeholde veien og arealet langs veien på en tilfredsstillende måte.

Forslagsstillers kommentar:

- *Plan: Intensjonen med formålet i kommuneplanen har vært å etablere en kombinasjon av næring, forretning/handel og tjenesteyting, og reguleringsplanen er derfor vurdert å være i tråd med overordnet plan, jf. beskrivelse i kap. 2.1.*

- *Konsekvensutredning: Det er satt krav i planen om at det kan etableres maksimalt 14900m2 BRA innenfor planområdet, og det er ikke gjennomført konsekvensutredning.*
- *Miljø: Reguleringsplanen vil ikke påvirke vannforekomster.*
- *Arkeologi: Arkeologisk registrering er gjennomført. Det ble gjort funn av 3 freda kulturminner som er søkt frigitt gjennom reguleringsplanen.*
- *Samferdsel: Det har vært dialog med fylkeskommunen underveis i planprosessen. Det er utarbeidet trafikknotat, og tekniske tegninger for kryss mot fylkesvegen.*

NVE

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen.

Grunnforhold: Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og vi forutsetter at den reelle faren for områdeskred avklares som en del av reguleringsplanen, og tas hensyn til i planarbeidet. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred er gitt i TEK17 § 7-3 med veiledning.

Flom og overvann: Det er viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. For mer informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanleggingen viser vi til NVEs veiledere. Områder nedenfor (sør og vest for) Sigdalsveien kan være flomutsatt, jf. NVEs flomaktsomhetskart. Eventuelle tiltak der må vurderes nærmere for flomfare.

Forslagsstillers kommentar:

- *Grunnforhold: Det er gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019.*
- *Det er utarbeidet en VAO-plan som blant annet omhandler overvannshåndtering.*
- *Det er vurdert at planområdet og utbyggingsområdene ikke er flomutsatt, jf. sjekkliste i ROS-analysen.*

Mattilsynet

Mattilsynet har hatt e-postdialog med Sigdal kommune og fått opplyst at virksomheter i det aktuelle planområdet planlegges å bli koblet til Prestfoss vannverk. Det er også opplyst at kommunen regner med å måtte oppgradere noe ledningsnett i den forbindelse.

Mattilsynet har ikke oversikt over eventuelle mindre, private fellesanlegg eller brønner/vanninntak for enkelthusholdninger som skulle befinne seg i influensområdet for tiltaket. Vi presiserer at kartlegging av dette bør inngå i det videre planarbeidet, for å sikre at alle relevante forhold blir vurdert.

Forslagsstillers kommentar:

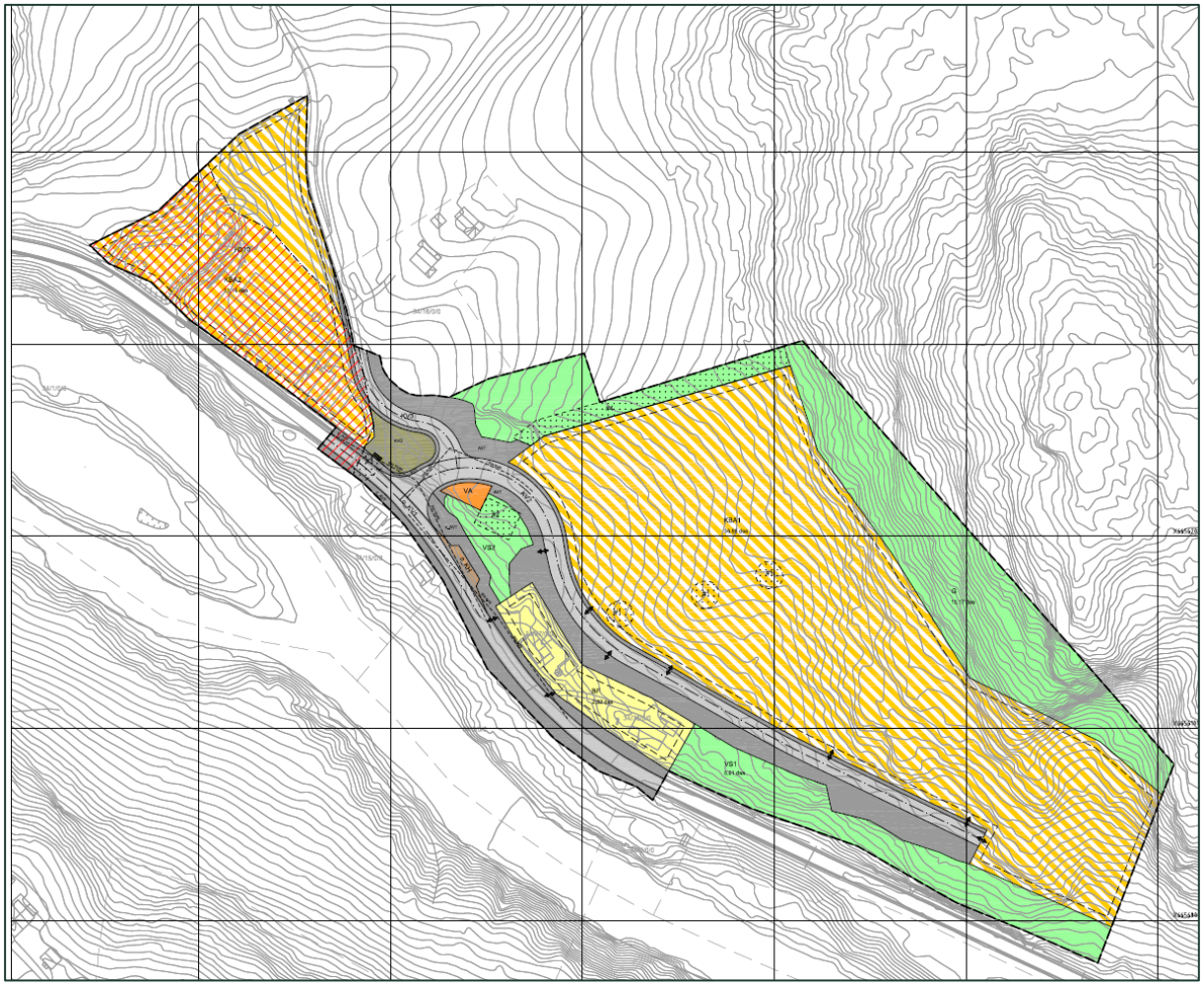
Det er ikke kommunalt VA-anlegg i planområdet i dag, og private boliger har vannforsyning via private anlegg. Det pågår planlegging av kommunal VA-ledning til planområdet, og i forbindelse med reguleringsplanen er det stilt krav om at boliger innenfor planområdet skal påkobles kommunalt avløpsnett.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BF
Vann- og avløpsanlegg (pumpestasjon)	VA
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	KBA
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	KV
Annen veggrunn, teknisk anlegg	AVT
Annen veggrunn, grøntareal	AVG
Kollektivholdeplass	KH
Grønnstruktur	
Grønnstruktur	G
Vegetasjonsskjerm	VS
Hensynssoner	
Annen fare - kvikkleire	H390
Bestemmelsesområder	
Kulturminne søkes frigitt	#1
Areal til mulig fremtidig brannvannstank	#2
Stikkrenne under fylkesvegen	#3
Jordvoll	#4



Figur 5-1: Utsnitt av plankart

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: Planområdet omfatter to eksisterende bolighus som skal videreføres.

Vann- og avløpsanlegg: Omfatter areal til pumpestasjon for avløpsvann.

Bebyggelse og anlegg - kombinert: Det vil legges til rette for etablering av en kombinasjon av forretning (ikke dagligvarer), næring (i form av lager, kontor og håndverksbedrifter), offentlig tjenesteyting i form av brannstasjon, og andre typer anlegg. Det skal legges til rette for ny brannstasjon innenfor planområdet. Det er også ønskelig å legge til rette for en kombinasjon av næring og forretning. Det er blant annet ønske om plasskrevende handel for å unngå å bruke areal nærmere sentrum til dette. Det ligger et eksisterende hagesenter i området som skal videreføres, og det er fordel å ha plasskrevende handel i samme området blant annet med tanke på trafikk og sikring av et kryssområde som er dimensjonert for handelsvirksomhet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Område o_KV1 er eksisterende offentlig kjørevei.
Område KV2 er omlagt kryss ved fylkesveien, samt adkomstveg inn til område KBA1.
Område KV3 er adkomst til blant annet KBA2.
Område AVT er sideområder tilhørende offentlig og privat vei.
Område AVG er sideområder tilhørende privat vei.

Grønnstruktur
Område G er skogsarealer i bakkant av planlagte utbyggingsområder.
Område VS er grøntområde mellom fylkesvegen og ny adkomstveg til utbyggingsområde.

Hensynssoner

Område H390 er faresone kvikkleire.

Bestemmelsesområder
Områdene markert #1 er 3 automatisk freda kulturminner som søkes frigitt gjennom reguleringsplanen.
Område #2 er avsatt areal til mulig fremtidig brannvannstank.
Område #3 er areal over stikkrenne som skal oppgraderes i forbindelse med utbyggingen.
I område #4 kan det etableres jordvoll av overskuddsmasser.

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende bebyggelse

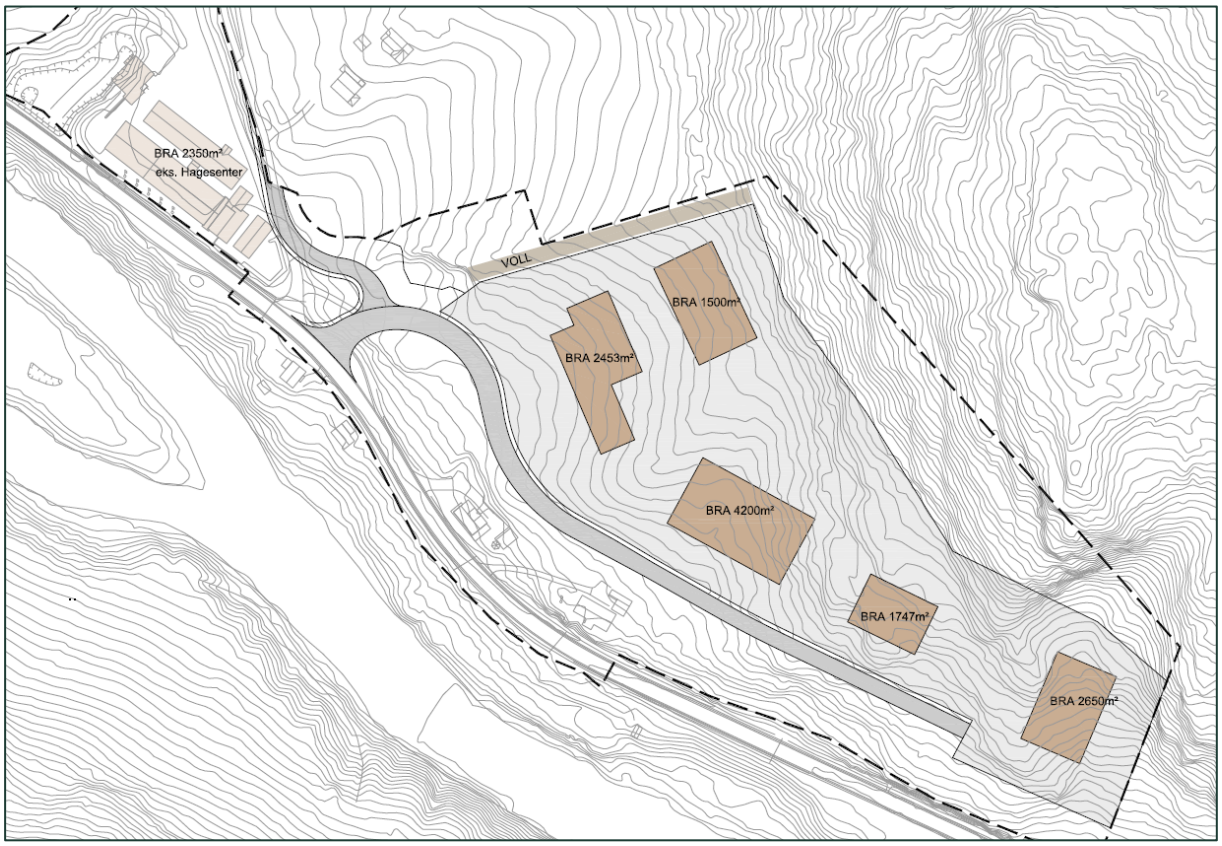
Innenfor planområdet finnes eksisterende hagesenter som planlegges videreført også i fremtidig situasjon. Hagesenter er avsatt med formålet KBA2 på plankartet.

Planlagt bebyggelse

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ny brannstasjon, samt etablering av en kombinasjon av forretning (ikke dagligvarer) og næring (i form av lager, kontor og håndverksbedrifter), offentlig tjenesteyting i form av brannstasjon, og andre typer anlegg.

Planen legger opp til at det kan etableres maksimalt 14900m2 BRA innenfor formålene KBA1-2 (inkludert arealene til eksisterende hagesenter). Illustrasjonsplanen viser en mulig utbygging med utnyttelse på 14900 m2 BRA.

Illustrasjonsplanen viser en skissering av hvordan tomteinndelingen for nye felt kan løses for å oppnå maksimal utnyttelse.



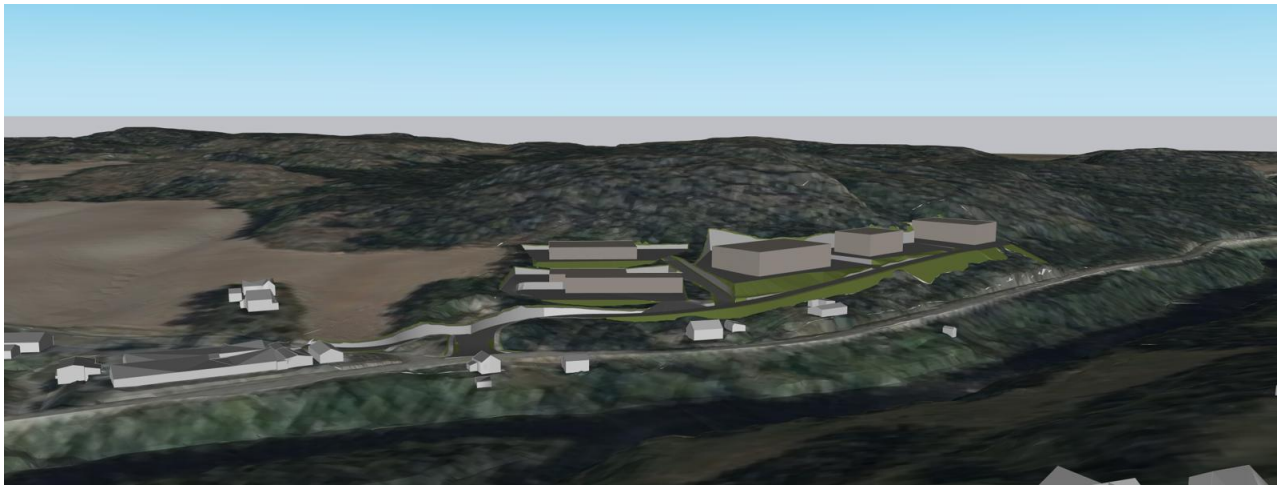
Figur 5-2: Illustrasjonsplan som viser mulige volumer for ny bebyggelse som tilsvarer maksimal utnyttelse (14900m2 BRA)

Høyder

Det legges opp til følgende maksimale mønehøyder innenfor de ulike feltene:

- KBA1: 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- KBA2 (Eksisterende hagesenter): 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng

Figuren under viser utsnitt fra 3D-modell med mulige volumer fra nye bygg, basert på angitte høyder og maksimal utnyttelse. Det er ikke gjennomført detaljplanlegging av nye bygg.



Figur 5-3: Utsnitt fra 3D-modell som viser mulige volumer for nye bygg. Eksisterende hagesenter vises til venstre i utsnittet. Det er ikke gjennomført detaljplanlegging av nye bygg.



Figur 5-4: Utsnitt fra 3D-modell som viser mulige volumer for nye bygg, sett fra sør mot nord. Det er ikke gjennomført detaljplanlegging av nye bygg.

5.4. Tilknytning til infrastruktur

Det er utarbeidet VAO-plan (Asplan Viak, 22.09.2026) som omtaler vann og avløp. Det ligger ikke anlegg for vann og avløp i området i dag. For å koble til kommunalt vann og spillvannsnett må det bygges overføringsledninger fra Prestfoss. Det planlegges ny vannledning som kobles til nord for omsorgsheimen på Prestfoss. I samme trasé legges det også pumpeledning for spillvannsledning. Fra det høyeste punktet langs traseen legges det en selvfallsledning ned til avløpsrenseanlegget på Prestfoss. Avløpsvann må pumpes fra reguleringsområdet, og det må etableres en pumpestasjon som er sikret i plankartet.

Forslag til løsning for internt vann- og avløpsanlegg er vist på tegning HB100 som er vedlagt VAO-planen, der det forutsettes tilkobling til kommunale overføringsledninger for vann og avløp.

Det er satt krav i planen at det må dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapasitet i forbindelse med søknad om tiltak. Det er også sikret et areal i planen der det kan etableres brannvannstank hvis det er behov for dette.

5.5. Trafikkløsning

Dagens kryss ved Sigdalsveien har utfordringer med tanke på siktforhold mot nord, samt at det vil bli utfordrende å få til geometri fra krysset og inn til nytt nærings-/handelsområde. Kryss ved Sigdalveien planlegges flyttet ca. 30 meter mot sør.

I dagens situasjon er det den private veien Skartumveien som strekker seg fra krysset ved fylkesveien, og fungerer som adkomstvei til hagesenter og boligene i bakkant.

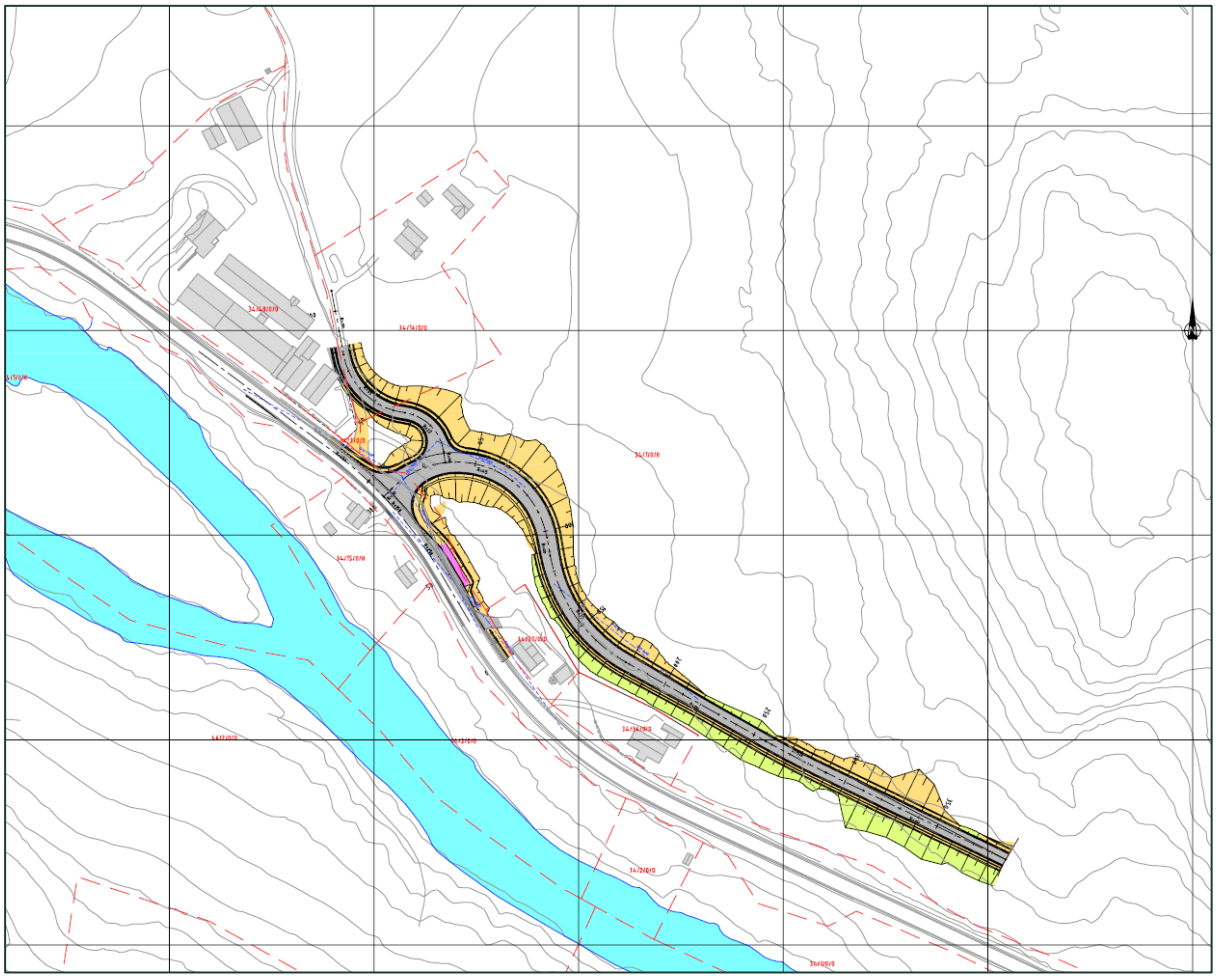
Det vil bli behov for en justering av den private veien Skartumveien, og Skartumveien vil kobles på den nye adkomsten til næringsområdet i et nytt kryss.

Det er utarbeidet tekniske tegninger som viser plan og profil for omlagt kryss. Det er kjørt sporing for vogntog som viser at det er tilstrekkelig plass til at vogntog kan kjøre ut/inn på fylkesveien ved kjøremåte A (uten å gå over i motgående felt). Det er satt av nok plass i bakkant til avkjørsel inn til hagesenter, slik at et vogntog kan stilles opp foran krysset samtidig som det kommer et vogntog inn fra fylkesveien. Det er også gjort vurdering for å minimere inngrep på landbruksareal.

For adkomst inn til hagesenter og Skartumveien, er det lagt til grunn at vogntog kan bruke tilgjengelig areal (kjøremåte B/C). Det er lite trafikk i adkomstveiene, og det er derfor antatt at det er uproblematisk de gangene det skal et vogntog ut/inn til hagesenteret.

Det er sikret siktlinjer i nytt kryss og i adkomst inn til hagesenter.

Stigning på adkomstvei: Det er lagt inn fall bort fra fylkesveien for å sikre avrenning og overvannshåndtering utenfor fylkesveien. Videre inn på feltet er det lagt til grunn jevn stigning på 6%. Vedlagte tegningshefte viser plan og lengdeprofil for adkomstvei og kryss.



Figur 5-5: Skisse som viser omlagt kryss og planlagt adkomstvei

Busslomme i nordgående retning på fylkesveien planlegges flyttet sørover, og beskrives nærmere i kap. 5.10.

Det er vurdert at ny bebyggelse og virksomhet ikke vil medføre stort behov for ferdsel for myke trafikanter. Det er ønskelig å legge til rette for plasskrevende handel, i tillegg til brannstasjon og areal til kontor/lager, og disse virksomhetene vil hovedsakelig vil betjenes med bil. Det er besluttet at planen ikke skal omfatte arealer til gs-vei langs fylkesveien, siden det er antatt at virksomhetene som etableres ikke vil medføre stort behov for adkomst for gående og syklende.

5.6. Barns interesser

Planområdet omfatter ingen særskilt tilrettelegging for barn, og planen har dermed få konsekvenser for barn.

5.7. Miljøoppfølging

5.7.1. Naturmangfold

Det er gjort vurderinger av planens konsekvens for naturmangfold. Naturlokaliteter innenfor planområdet er omtalt i kap. 3.6.

Store deler av planområdet avsettes til utbyggingsformål, og vil medføre sterk forringelse av to lokaliteter av spesielt viktige områder for natur, en lågurtfuruskog og et furutre som fungerer som funksjonsområde for den nær truede arten furustokkjuke. I tillegg medfører tiltaket arealbeslag i øvrig natur, nærmere bestemt skog som har verdi for alminnelige arter. Planen medfører ingen endringer for naturverdier ved Prestfoss gartneri.

Samlet konsekvens for naturmangfold vurderes til **middels negativ konsekvens**, fordi det er overvekt av arealer med noe verdi der areal skal beslaglegges, samtidig som en naturtypelokalitet av stor verdi og et økologisk funksjonsområde med middels verdi er planlagt ødelagt, noe som vil svekke naturtypens utbredelse lokalt.

<u>Skadereduserende tiltak</u>

Detaljreguleringsplan for Skartumhagan medfører at areal som i dag er skog blir regulert til utbyggingsformål. Utbygging vil medføre hogst av lokalitet med lågurtfuruskog med stor verdi, samt felling av trær i øvrig natur og sannsynligvis også av tre som er funksjonsområde for nær truet art furustokkjuke, med middels verdi. Det anbefales følgende skadereduserende tiltak i videre oppfølging av prosjektet:

- Ved eventuell felling av grove trær av furu, gran og bjørk (hogstklasse 4-5/omkrets større enn ca. 125 cm) bør enkelte av stammene skånsomt legges på egnet sted i skogarealer for naturlig nedbrytning, slik at den døde veden kan fungere som substrat for planter, sopp og insekter.
- Arealet vest for Skartumåsen, nåværende hogstflate, har potensiale for å være leveområde for den fremmede arten rødhyll som har svært høy økologisk risiko. Det bør gjennomføres kartlegging av fremmede arter før oppstart av anleggsarbeidet i

forbindelse med utbygging, og ved eventuelle funn bør det innarbeides tiltak som begrenser spredning ut fra planområdet.

- For å bevare naturtypen eng-aktig sterkt endret fastmark bør lupiner i og ved lokaliteten bekjempes, og det bør forsøkes å redusere skvallerkålen.

Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og det er gjort følgende vurderinger:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å fatte beslutninger. Planområdet ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Tidligere funn av verdifull natur tilgjengelig i nasjonale databaser ble inkludert i vurderingen. Følgelig foreligger det et godt nok grunnlag for videre planlegging og beslutningstaking.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt er konsekvensene av tiltaket på naturmangfold godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha ukjente, store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 10 Samlet belastning

Å regulere arealet ved Prestfoss gartneri og vestlige og nedre deler av Skartumåsen til utbyggingsformål, og dermed påfølgende mulig utbygging medfører at en lågurtfuruskog med stor verdi på Skartumåsen blir ødelagt og taper sin økologiske funksjon, samt tap av et økologisk funksjonsområde for den nær truede arten furustokkjuke. Planen medfører også tap av øvrig natur. Det vurderes at den samlede belastningen i Sigdal ikke allerede er betydelig høy, fordi området ikke er under omfattende utbyggingspress eller andre trusler for naturmangfold. Det vurderes at planen ikke vil føre til vesentlig tap av verdifull natur på regional og nasjonal skala. Likevel medfører planen tap av verdifull natur på lokal skala, og samlet konsekvensgrad på naturmangfold settes til «middels negativ konsekvens».

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

At kostnadene skal bæres av tiltakshaver vil si at tiltakshaver skal dekke tiltak for å forebygge eller redusere skadevirkninger, og begrense skade på naturmangfoldet. I den videre

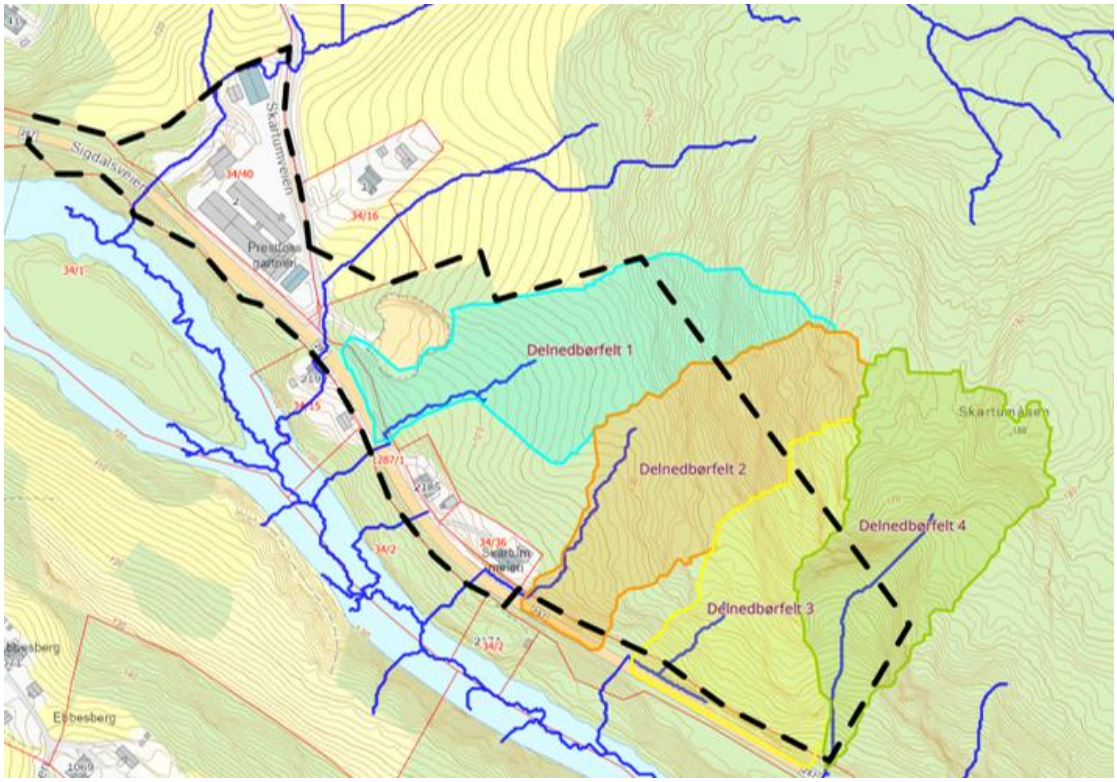
planprosessen står tiltakshaver ansvarlig for miljøoppfølging, og bør iverksette og følge foreslåtte skadereduserende tiltak.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

Oppfyllelse av krav i Naturmangfoldlovens § 12 forutsetter at de mest miljøforsvarlige teknikker benyttes, noe som i særlig grad innebærer å unngå, eller om dette ikke er mulig, redusere skade på naturmangfoldet. Anbefalinger for skadereduserende tiltak bør hensyntas i det videre planarbeidet, og legges til grunn når kommunen skal vurdere hvorvidt kravene i § 12 er oppfylt.

5.7.2. Overvannsvurdering

Det er utarbeidet VAO-plan (Asplan Viak, 22.09.2026) som omtaler vann og avløp, samt overvannshåndtering. Det er gjort en vurdering av mengden overvann fra hele nedslagsfeltet for planområdet, gjennomført med bruk av den rasjonelle formel og verktøyet Scalgo. Det er fire mindre nedslagsfelt innenfor planområdet, og elva Simoa går rett nedenfor planområdet.



Figur 5-6: Nedslagsfelt som berører/renner gjennom planområdet. Blå linjer er avrenningslinjer, og skraverte felt viser nedbørsfelt (hentet fra vedlagte VAO-plan)

Ved større nedbørshendelser (trinn 3 i tretrinnsstrategien), må det sikres trygge flomveier, slik at vannet finner veien til elva uten å gjøre skade på bygg og annen infrastruktur. Det er stikkrenner under fylkesveien som er anbefalt oppgradert for å håndtere avrenning fra planområdet etter utbyggingen. Det er satt krav i planen om at stikkrenne under fylkesveien skal oppdimensjoneres i forbindelse med søknad om nye tiltak. Det anbefales også etablert grøfter langs veinettet internt i planområdet som leder vannet til eksisterende flomveier nedstrøms.

Det er også gjort en vurdering av hvor det kan samle seg vann ved større nedbørshendelser. Kartet viser at det eneste området det samler seg vann under store nedbørshendelser er rett vest for Prestfoss gartneri. Her er det et stort nedsenket område, uten utløp gjennom fylkesveien. Dette området berøres ikke av utbyggingen i reguleringsplanen og situasjonen vil dermed ikke forandre seg fra slik den er i dag.



Figur 5-7: Flomveier vist med blå linjer, og steder utsatt for flom vist med blå skravur (hentet fra VAO-plan)

5.7.3. Støy

Det er sikret i bestemmelsene at støykrav T-1442/2021 skal overholdes, både i anleggsfasen og i driftsfasen.

Det planlegges ikke etablert støyende virksomhet i planområdet, og støykilde i driftsfasen vil være støy fra trafikk til og fra området.

5.7.4. Klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer

Det er gjennomført hogst av skogsarealer innenfor planområdet. Deler av planområdet omfatter eldre skog, som nå er hogd. Deler av skogen var registrert med høy bonitet iht. AR5-data. Skogbunn med høy bonitet er karbonrike, og hogst vil føre til klimagassutslipp. Det er gjort en forenklet vurdering av klimagassutslipp som følge av endret arealbruk, ved hjelp av klimagasskalkulator fra NIBIO, jf. figuren under. Beregningen viser at planforslaget vil medføre et klimagassutslipp på ca. 6590 tonn CO2 over 75 år. Utslippet inkluderer både opptak dersom nå-tilstanden videreføres, samt forventa utslipp fra selve arealbeslaget. Beregningen er inkludert utslipp som følge av hogst av skogen, og fanger dermed opp utslipp som allerede har skjedd.

▾ Estimert samlet effekt av tiltaket

Plantegn	Kommune	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
2025004	3332	86,3	3 548	4 365	6 584

▾ Estimert utslipp per i dag

Plantegn	Kommune	Arealbruk	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
2025004	3332	Bebygd	19,0	0	0	0
2025004	3332	Beite - Ekstensivt	0,7	−0	−0	−0
2025004	3332	Dyrket mark	0,6	−0	−0	−0
2025004	3332	Skog	66,0	−220	−880	−3 299
			86,3	−220	−880	−3 299

▾ Estimert utslipp som følge planen

Plantegn	Kommune	Arealbruk	Arealbruk plan	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
2025004	3332	Bebygd	Bebygd	19,0	13	52	52
2025004	3332	Beite - Ekstensivt	Bebygd	0,7	3	6	6
2025004	3332	Dyrket mark	Bebygd	0,2	0	0	0
2025004	3332	Dyrket mark	Dyrket mark	0,4	−0	−0	−0
2025004	3332	Skog	Bebygd	52,1	3 330	3 500	3 500
2025004	3332	Skog	Skog	13,9	−18	−73	−273
				86,3	3 328	3 485	3 285

Figur 5-8: Klimagassberegning hentet fra NIBIO

Det er angitt i Miljødirektoratets veileder M-1941 at et utslipp på 2000 – 15000 tonn CO2 vil medføre konsekvensgraden «Noe negativ konsekvens», jf. tabellen under. Reguleringsplanen for Skartumhagan vil bidra med et klimagassutslipp som tilsvarer konsekvensgraden «noe negativ konsekvens» (6590 tonn CO2 over 75 år). Klimagassutslipp for transport, energi og materialbruk er ikke tatt med i beregningen.

Tabell 5-1: Konsekvenstabell for klimagassutslipp, hentet fra M-1941

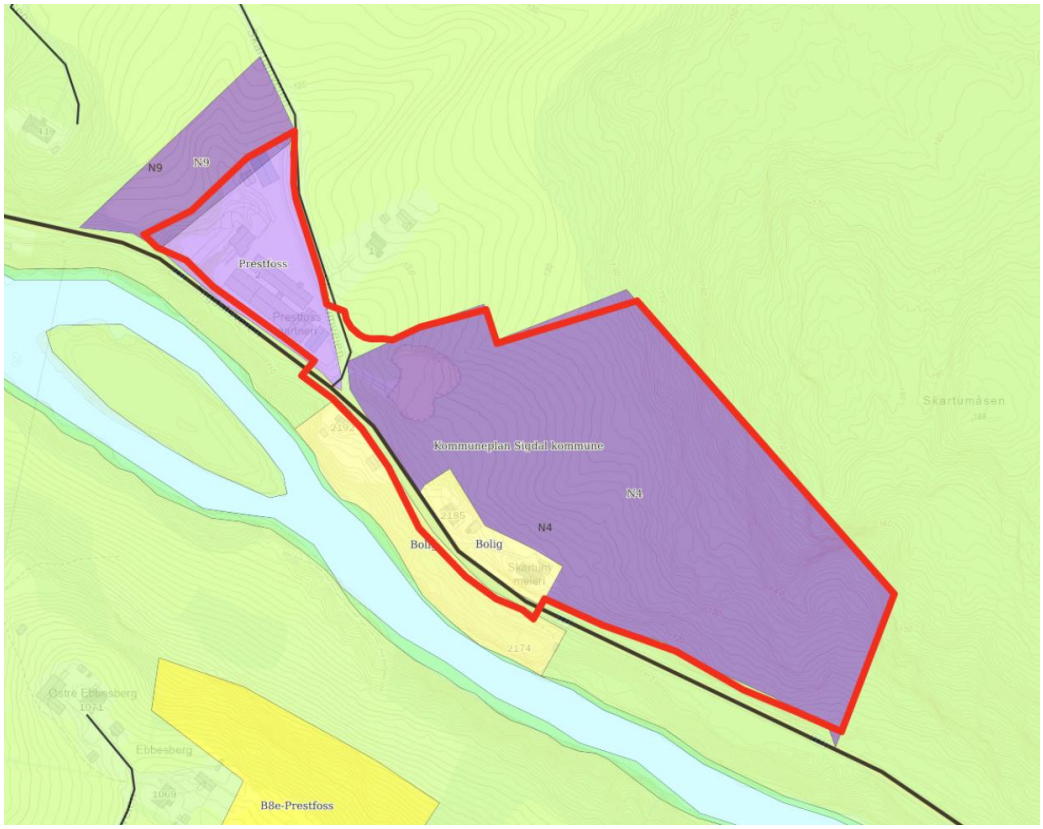
Konsekvensgrad for samlet konsekvens	Forklaring
Svært stor negativ konsekvens	Utslipp mer enn 100 000 tonn CO2-ekv
Stor negativ konsekvens	Utslipp mer enn 50 000 tonn CO2-ekv
Middels negativ konsekvens	Utslipp mer enn 15 000 tonn CO2-ekv
Noe negativ konsekvens	Utslipp mer enn 2 000 tonn CO2-ekv
Ubetydelig konsekvens	

5.8. Friluftsliv

Reguleringsplanen vil ikke ha påvirkning på friluftsaktivitet i området. Planen berører ikke turstier eller andre områder som benyttes til friluftsliv.

5.9. Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet er redusert etter varsel om oppstart for å spare inngrep på dyrka mark. Jordbruksarealene vest for gartneriet var med i planen ved varsel om oppstart, men er tatt ut av planområdet for å unngå omdisponering av jordbruksarealer. Dette området er avsatt som næring i kommuneplanens arealdel, men er likevel tatt ut av reguleringsplanen for å ta hensyn til dyrka mark. Figuren under viser område N9 fra kommuneplanen som sammen med oppdatert varslingsgrense vist med rød linje.



Figur 5-9: Figur som viser plangrensen med rød linje, sammen med formålene i kommuneplanens arealdel

Planen medfører behov for omlegging av dagens kryss ved Sigdalsveien, for å få til tilfredsstillende siktforhold mot nord, samt for å få til tilfredsstillende geometri inn til nytt nærings-/handelsområde. Omleggingen av kryss og adkomst til nytt næringsområde medfører behov for noe inngrep på landbruksareal på gbnr. 34/16. Figuren under viser planlagt adkomstvei som grenser mot landbruksareal (landbruksareal er vist med oransje farge. Det vil bli behov for omdisponering av ca. 350 m2 dyrka mark. Overskytende matjord vil benyttes til jordforbedring på samme teig, på 34/16 eller på 34/1.



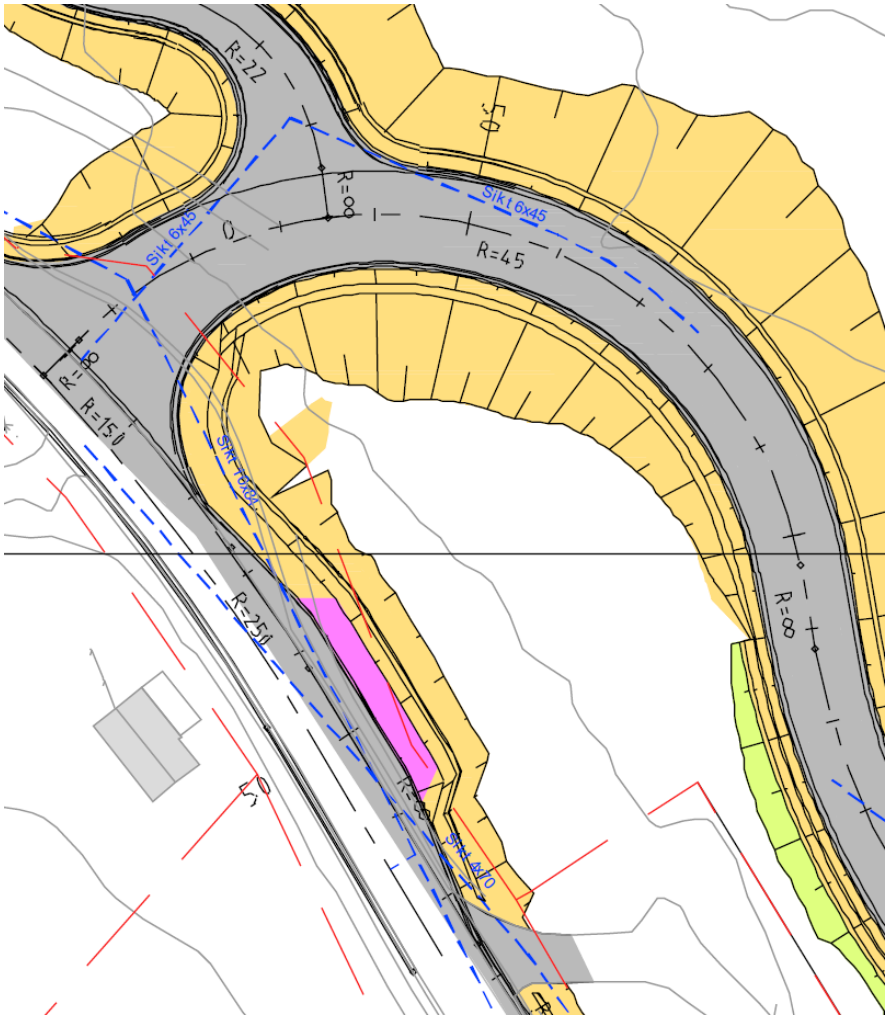
Figur 5-10: Skisse som viser plangrensen med stiplet linje, sammen med AR5- kart som bakgrunn. Oransje areal er landbruksjord. (Kilde: Asplan Viak AS)

Det planlegges etablert en buffer mellom eksisterende landbruksareal og nytt utbyggingsområde, i form av voll laget med overskuddsmasser fra utbyggingsområdet. Det er satt av eget areal i plankartet til jordvoll (bestemmelsesområde #4).

5.10. Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det legges til rette for å benytte seg av busstransport. Det er busstopp langs Sigdalsveien rett ved planområdet, i begge retninger. Busslommen i sørgående retning berøres ikke av reguleringsplanen. Busslommen i nordgående retning er foreslått flyttet ca. 30 meter sørover for å sikre tilstrekkelig sikt i krysset inn til planområdet. Busslommen er prosjektert i henhold til utbedringsstandard i Statens vegvesens håndbok N100. Det er også foreslått etablering av et repos i bakkant av busslomme.

Figuren under viser busslomme sør for krysset:



Figur 5-11: Figur som viser nytt kryss og busslomme i nordgående retning. Rosa areal er repos i bakkant av busslomme

5.11. Kulturmiljø

Det er gjennomført arkeologisk registrering i regi av Buskerud fylkeskommune, og det er registrert 3 kullgroper innenfor planområdet, jf. kap. 3.5.

Det er gjort en vurdering av behovet for utnyttelse av planområdet opp mot muligheten for å bevare kullgropene, og det er besluttet at man ønsker å utnytte områdene der kulturminnene er registrert. Det er blant annet planlagt adkomstvei og areal til brannstasjon ved plasseringen til to av kulturminnene.

Kullgropene (ID 336506, 336507 og 336508) er foreslått frigitt gjennom reguleringsplanen, og er vist på plankartet med bestemmelsesområde #1, jf. figuren under.



Figur 5-12: Utsnitt av plankart som viser kulturminner som søkes frigitt vist med bestemmelsesområde #1

5.12. Landskap

Planlagt utbyggingsområde ligger i relativt bratt terreng opp mot Skartumåsen. Det vil være nødvendig å gjøre betydelige terrenginngrep for å få på plass adkomstvei og tomt til brannstasjon og handel/næring. Adkomstveien (KV2) inn til område KBA1 vil ha en jevn stigning på 6% hele veien opp. Ved adkomst til planlagt brannstasjon, ligger adkomstveien på ca. kote +120. Terrenget i bakkant av utviklingsområdet ligger på ca. kote +130, noe som betyr at det må tas ut en del masser for å kunne realisere feltet. Det er anslått at terrenginngrepene vil medføre fjellskjæringer med høyder opp mot 13 meter. Terrenginngrepene vil være synlige i landskapet.



Det er satt av arealer til grøntområder i bakkant av skråningen, for å sikre at ikke hele området sprenges ned. Det er sikret etablering av en buffer mot landbruksarealer i nordvest, ved at overskuddsmasser skal legges i en voll mellom utbyggingsområdet og eksisterende landbruksområder.

5.13. Grunnforhold

Geoteknikk

Det er gjennomført grunnundersøkelser, og det foreligger rapport (jf. kap. 3.14). Grunnundersøkelsene viser sprøbruddmateriale vest i planområdet (vest for gartneriet). Det er gjennomført stabilitetsberegninger og det er definert en faresone innenfor deler av område KBA2. Faresonen er avmerket på plankartet med hensynssone H390. Utførte stabilitetsberegninger viser at sikkerhetskravet er tilfredsstilt, med forbehold om at skråningen vest for gartneriet står som i dag og stabiliteten ikke forverres. Det er forutsatt at det ikke gjennomføres graving i bunn av skråningen, påføring av økt last på toppen av skråningen eller andre tiltak som forverrer dagens stabilitet.

I resterende deler av planområdet er det ikke fare for områdeskred, og områdestabilitet er ivaretatt.

Det er satt følgende bestemmelser til hensynssonen: Hensynssonen gjelder både et løsneområde og utløpsområde. For delen av hensynssonen som er et løsneområde vil alle tiltak, uavhengig av valgt tiltakskategori i henhold til NVEs veileder 1/2019, kunne oppføres med forbehold om at dagens stabilitet ikke forverres, jf. geoteknisk rapport

(645114-08-RIG-RAP-02-Ver02) og vedlegg 2 i NVEs veileder 1/2019. Tiltak som forverrer dagens stabilitet, kan ikke etableres innenfor delen av hensynssonen som omfatter faresonens løsneområde. Det er ingen begrensninger på tiltak innenfor den delen av hensynssonen som kun dekker utløpsområdet til faresonen, så lenge tiltaket kan utføres på en måte som ikke påvirker stabiliteten i løsneområdet.

Flom

Aktsomhetssonen for flom fra Simoa berører deler av fylkesveien innenfor planområdet (jf. kapittel 3.14). Arealet avsatt til utbyggingsformål ligger høyere enn fylkesveien, og er dermed vurdert å ikke være flomutsatt.

5.14. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 1 km sør for Prestfoss, der man finner en rekke tjenester som butikker, bibliotek, kommunehus, barne- og ungdomsskole, m.m. Planen har ikke påvirkning på sosial infrastruktur.

5.15. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

5.16. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 14.05.2026. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under:

Tabell 5-2: Oppsummering av ROS-analyse

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Urban flom/overvann				• Sikre dokumentasjonskrav om detaljprosjektering av overvannsløsninger. • Sikre rekkefølgekrav om gjennomføring av overvannsløsninger.
2	Kvikkleireskred				• Hensynssone/fareområde med tilhørende bestemmelser som sikrer at stabilitet ikke endres.
3	Skogbrann				• Buffer/byggegrense mellom skog og bebyggelse.
4	Brann i bygninger og anlegg				• Dokumentasjonskrav knyttet til brannvann.
5	Svikt i vannforsyning				• Sikre dokumentasjonskrav om detaljprosjektering av vanntilførsel. • Sikre rekkefølgekrav om gjennomføring av vanntilførsel.

5.17. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgekrav om følgende temaer:

- Fremføring av vann- og avløpsledning til planområdet.
- Tilkobling av eksisterende bebyggelse til offentlig avløpsnett.
- Utbedring av stikkrenne under fv. 287 Sigdalsveien.
- Omlegging av kryss og busslomme.

6. Oppsummering og planfaglig vurdering

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel. Planen legger til rette for etablering av blant annet brannstasjon, næringsområder og forretning, og ivaretar kommunes behov for etablering av nye nærings- og forretningsområder.

Planen sikrer etablering av trafikksikkert kryss til utbyggingsområdet, og vil forbedre siktforholdene sammenlignet med dagens situasjon.

Grunnforhold er avklart iht. NVEs veileder 1/2019, og det er sikret en hensynssone som ivaretar eventuelle fremtidige tiltak innenfor faresonen.

Reguleringsplanen vil ha konsekvenser for naturmangfold, ved nedbygging av to naturlokaliteter. Det er gjort funn av tre freda kulturminner i form av kullgroper, som foreslås frigitt. Planen vil medføre landskapsinngrep, ved at deler av kollen ved Skartumåsen må sprenges ned for å etablere utbyggingsområdet.

Vedlegg

- ROS-analyse
- VAO - plan
- Naturmangfoldnotat
- Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
- Geoteknisk datarapport
- Geoteknisk uavhengig kontroll
- Arkeologisk rapport
- Trafikknotat
- Vegtegninger

asplan viak