

# Planbeskrivelse Søland Langsetermark øst

## Bakgrunn for planen

Reguleringsplanen er opprinnelig utarbeidet og fremma av Leif Helgerud på vegne av Niels Chr. Ihlen, Søland Gård. Planen omfatter del av Søland Langsetermark.

Planområdet består av del av gjeldende reguleringsplan egengodkjent av Sigdal kommunestyre den 20.03.1997 (mot sørvest), og et område lenger mot nordøst. For å holde denne planen adskilt fra den som er godkjent, har vi valgt å kalle den Søland Langsetermark øst. For planområde som er godkjent i 1997 er det også utarbeidet plan i 1998 og 2012. Disse er ikke gjeldende da den fra 1998 ble godkjent selv om det forelå en innsigelse og den fra 2012 ble påklaga og oppheva.

Regulant ved siv. Ing. Leif Helgerud utarbeidet og fremmet framlegg til ny reguleringsplan for felt G, H, M, N og O ved plan datert 10.01.2002.

Fylkesmannen i Buskerud, miljøvernavdelinga fremmet innsigelse til planen i brev 24.07.2003.

Kommunestyret vedtok planen i sak Ks- 03/0068 den 11.09.2003. Det går fram av vedtaket at kommunen tok hensyn til Fylkesmannen i Buskerud sin innsigelse ved at tomter som var foreslått innenfor vurderingsområde for vern ble tatt ut. De viste også til at reguleringsplanen i hovedtrekk ligger innenfor godkjent hyttebyggingsområde 10 i kommuneplanens arealdel vedtatt i kommunestyret 27.04.2000. De skriver også at utvidelsen av hytteområdet er i henhold til områdevurderingen som ble foretatt av hytteutbyggingsområde 10, viser til rapport datert april 2002, og som ble vedtatt i Ks 21.03.02 og at det skal iverksettes mekling med Fylkesmannen.

Kommunen bad fylkesmannen i Buskerud om meklingsmøte ved brev 29.12.2003, men det er ikke gjennomført formell mekling.

Senere har Hallingplan ved Per-Helge Myklebust utarbeidet nytt reguleringskart, planbeskrivelse og bestemmelser i 2010, og det har vært gjort henvendelser til Fylkesmannen om å trekke innsigelsen. I brev av 21.01.2013 skriver Fylkesmannen at de ikke vil ta stilling til denne planen så lenge klager over kommunens godkjenning av annen reguleringsplan i området ikke er avgjort. Det gjelder plan fra 2012 som grunneier og naturvernforbundet i Buskerud hadde klage til.

Denne klagesaken er nå avgjort.

Formålet med dette planarbeidet er å slutføre reguleringsplanen som det ble vedtatt i sak KS 03/0068 den 11.09.2003, å gå til mekling på.

Det er utarbeida en konsekvensutredning for planområdet som ble godkjent i 1997 og området som omhandler denne planen.

Det er i samråd med grunneier valgt å fjerne 4 tomter i kartet fra 2010. Det er G51, G52, H21 og H22.

## Overordna plan- Planstatus

Planområdet dekkes av kommunedelplan for Trillemarka-Rollag Østfjell som nå er ferdig behandla. Området innenfor planen hvor det er foreslått hyttetomter er avsatt som byggeområde i kommunedelplanen. En del av området for barskogvern er med i denne planen avmerka som båndlagt etter andre lover. Området avmerka som N og O i plankartet er ikke avsatt til byggeområde i kommunedelplanen, og er derfor foreslått regulert til LNFR.

## Naturmangfold og miljø

Det er skrevet en egen rapport om naturverdier og konsekvensvurdering for området. Den anbefaler at tomt H21 og H22 strykes.

Planområdet ligger i grensetraktene mellom Vergja og Simoa som er verna vassdrag. All utbygging i planområde er i den øvre delen av nedslagsfeltet til Vergja, og alle restutslipp fra avløpsanlegg kommer til dette vassdraget.

Planområdet grenser til Trillemarka – Rollagsfjell naturreservat. En liten del av verneområdet er omfatta av planen. Det er egne forskrifter til verneområdet. Formålet med vernet er å «bevare et svært stort og sammenhengende naturskogområde som økosystem med alt naturlig plante- og dyreliv og naturlige prosesser i skog. Området domineres av eldre naturskog med preg av urørthet, det har gode forekomster av død ved, og er levested for en rekke rødlistede arter. Området har vitenskapelig/pedagogisk verdi blant annet på grunn av sin størrelse.

Planområdet strekker seg fra småvanna Granlitjern, Smalløk og Breiløk til høydekote 1010 lengst i nordøst. Planlagt utbygging er i området 750 til 855 moh.

## Kulturmiljø- Kulturminner

Forrige gang planen var på høring ble det ikke funnet automatisk freda kulturminner.

Det er ikke eksisterende bygg innenfor planområdet med unntak av nye fritidsboliger.

## Adkomst

Adkomsten til planområdet er fra Fv287 ved Pletan retning Vestbygda, og kommunal vei opp mot Vestbygda. Siste 10 km på Frøvollseterveien som er en privat vei til Frøvollseterområdet og Søland Langsetermark.

## Ras og Flom

NVE sitt skrednett viser ingen fare for flom eller skred innenfor utbyggingsområdet. Det er fare for skred i området nordøst for bekkedalen der Trillemarka-Rollagsfjell NR stikker inn i planområdet. Her er det ikke planlagt tomter til fritidsboliger.

## Friluftsliv

Det er fint turterreng i området. Stor del av planområdet og områdene rundt planen er LNFR –område med skog, fjell, vann, bekker og daler uten utbygging. Det blir kjørt skiløyper i området og Madonnastatuen som ligger på Bjønneskortenatten er et mye brukt turmål. Trillemarka-Rollagsfjell NR ligger sørøst for planområdet. Det er et utsiktsplatå på grensa til Trillemarka.

## Drikkevann – Avløp

Det må foreligge utslippstillatelse før det kan legges vann inn i hyttene, enten som fellesanlegg med flere hytter eller separatanlegg. Det er avsatt områder i planen for vannforsyningsanlegg i form av brønner.

## Planbehandling

Planbehandlingen har foregått over mange år av ulike grunner. Vernesaken i Trillemarka og klagesak på annen plan hos samme grunneier er hovedgrunnene. Det foreligger ingen vedtak om at planbehandlingen må starte på nytt. Vi velger derfor å fortsette med behandlingen av planen, men med nytt offentlig ettersyn og varsel til naboer slik at alle skal ha mulighet til å uttale seg i saken og være best mulig opplyst om planen. Det kan f.eks være nye hjemmelshavere på noen av hyttene innenfor planområdet. Plankartet er oppgradert til dagens standard og det er utført konsekvensutredning. De gamle bestemmelsene følger ikke lenger teknisk forskrift med tanke på bl.a. hvordan en måler høyder på bygg. Det er derfor gjort noen små endringer for å følge teknisk forskrift og for å samkjøre med naboplanen til samme grunneier.