



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/2221

**GNR 136 BNR 5
REGULERINGSPLAN SØLAND LANGSETERMARK VEST**

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 136/5
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
82/18	Hovedutvalget for næring og drift	15.11.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Søland langsetermark vest på gnr 136/5 med planID 2018006 på høring og offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 15.11.2018 sak 82/18

Behandling:

Felles forslag: Det tas inn følgende formulering i bestemmelsene til reguleringsplanen: Det opplyses om at det er beiterett i planområdet.

Tillegget ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Søland langsetermark vest på gnr 136/5 med planID 2018006 på høring og offentlig ettersyn.

Det tas inn følgende formulering i bestemmelsene til reguleringsplanen: Det opplyses om at det er beiterett i planområdet.

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Forslag til plankart datert 02.11.18
- Forslag til bestemmelser datert 02.11.18
- Planbeskrivelse datert 02.11.18
- Vedlegg planbeskrivelse - illustrasjonsplan

- Vedlegg planbeskrivelse - Snitt
- Vedlegg planbeskrivelse - C120
- Vedlegg planbeskrivelse – C200
- Vedlegg planbeskrivelse – C300
- Vedlegg planbeskrivelse – C101
- Vedlegg planbeskrivelse – C100
- ROS-analyse datert 02.11.18
- Rapport KU og naturmangfold datert mars 2016

Saksutredning

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan for Sjøland langsetermark vest vurderes godt nok utredet til at den anbefales lagt ut til offentlig ettersyn og høring.

Bakgrunn

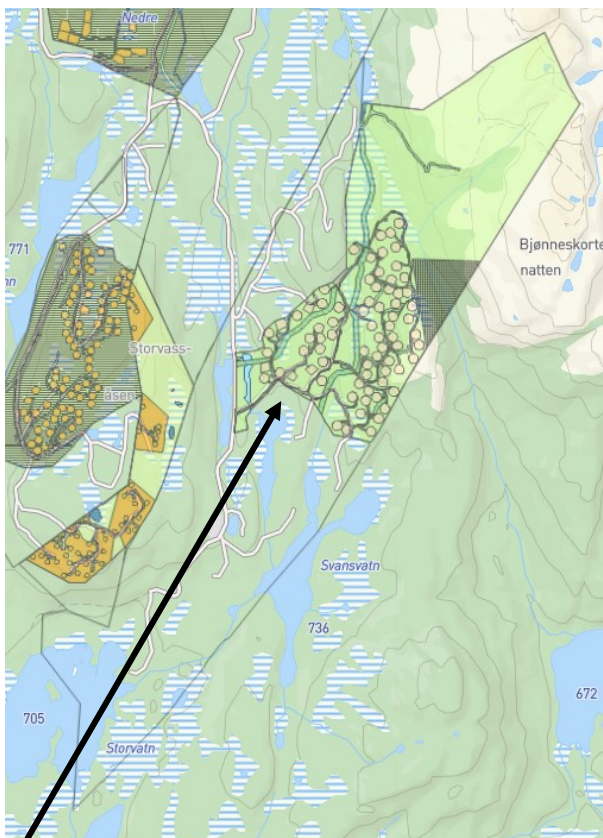
Grunneier i området er Niels Christian Ihlen. Området ligger i Eggedal, nær grensa mot Nore og Uvdal. Planområdet er lokalisert nord for Storvatn/Buvatn, øst for Storvassåsen og sør for Frøvollseter. Formålet med planarbeidet er å erstatte en eldre reguleringsplan fra 1997 og tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse. Området er i stor grad utbygget med hytter og infrastruktur. Utbygging har skjedd dels etter gammel reguleringsplan og dels etter dispensasjoner. Planen har til hensikt å rydde i eksisterende og fremtidig arealbruk ved å regulere fradelte fritidstomter og etablerte veger etter faktisk utbygging/fradeling, justere enkelte regulerte tomter for bedre landskapstilpasning samt legge til rette for noe fortetting.

Det har vært jobbet med planforslaget i en årrekke. I 2014 ble planvedtaket opphevet av Fylkesmannen med anmodning om ny behandling hos Sigdal kommune og offentlig ettersyn. Denne planprosessen er således en videreføring av tidligere planarbeid. Med bakgrunn i en rettsavgjørelse i Tingretten høsten 2017 har Sigdal kommune bekostet planforslaget. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS v/ Ingvild J. Jokstad. Hun har vært engasjert av Sigdal kommune, men det har vært tett dialog med grunneier i området underveis.

Det ble varslet oppstart av planen i juni 2018. Det kom inn totalt 4 innspill til varselet, alle fra offentlige instanser.

Planstatus og overordnede føringer

Hele planområdet er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Planen erstatter gjeldende reguleringsplan fra 1997. Planområdet er mindre enn det opprinnelige planområdet som ble vedtatt i 1997 og det som ble vedtatt og opphevet i 2014. Grunnen til det er at det har blitt vedtatt en ny reguleringsplan 22.03.2017 som dekker en ganske stor del øst i planområdet. I tillegg er området ned mot Storvatn tatt ut da det ligger innenfor verneområdet.



Reguleringsplan Sjøland langsetermark øst (rett vest for Bjønneskortenatten) strekker seg inn i planen fra 1997 og den som ble opphevet i 2014. Dette området er derfor ikke med i ny plan.

Naturmangfold

Sigdal kommune har vurdert planforslaget mht Forskrift om Konsekvensutredning. Planen faller ikke inn under krav til konsekvensutredning og planprogram. Likevel har vurdering mht naturverdier vært en viktig del av planarbeidet da området ligger tett opp mot Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat. Planområdet er variert med hensyn på naturmangfold. Området er stort, vender i alle himmelretninger og strekker seg fra sletter på 700 moh til fjellområdet på 850 moh. Det består av fjellvegetasjon over barskogbeltet og skog og myrvegetasjon i dalbunner og luser. Det ble i 2014 utført feltarbeid og naturkartlegging i området med tilhørende konsekvensutredning i 2016 i forbindelse med utarbeidelse av to nye reguleringsplaner. Den ene av de to reguleringsplanene (Sjøland langsetermark øst) er nå vedtatt, mens den andre planen (omtales som 2012-planen) tilsvarer dette planområdet. I planbeskrivelsen er forslag til avbøtende tiltak listet opp sammen med kommentarer til dette planforslaget. En del av de avbøtende tiltakene gjelder ikke for dette planområdet. Forhold til naturmangfoldloven er beskrevet i planbeskrivelsen under punkt 5.1.1, og de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 anses å være fulgt opp.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utført en ROS-analyse ut i fra sjekklister og basert på veileder fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap, se planbeskrivelse. Den konkluderer med at det er få risikofaktorer innenfor planområdet og at reguleringsplanen ikke antas å gi vesentlige uheldige virkninger for miljø og samfunn.

Arealformål, utnyttelse og byggehøyder

Utnyttelsen er tenkt som i gjeldende plan. Det kan bygges inntil 286 kvm BYA pr tomt inklusiv 36 kvm BYA til parkering. Når det gjelder byggehøyder og takvinkel, er det differensiert. I et begrenset område som ligger lavt i terrenget er det foreslått bestemmelser som tillater bratt tak. Det er for å kunne bygge hytter som har en litt annen stil enn det som er vanlig.

Trafikk

Adkomst til området er fra FV 287 i Eggedal sentrum, på veg mot Vestbygda og så innover på bomveg på Frøvollseterveien. Det meste av vegsystemet i planområdet er allerede utbygd.

Friluftsliv og sti- og skiløyper

Det kjøres skiløyper i området, og er gode turmuligheter i sommerhalvåret. Madonnastien som går til Bjønneskortenatten øst for planområdet er en fin tilrettelagt sti som er veldig mye brukt. I tillegg er det andre stier, og en kan rusle på bilvegene i området som har begrensa trafikk. Det er mange vann i området hvor det er mulighet for koselige rasteplasser. Det kjøres skiløyper i området. Disse er lagt inn i planforslaget.

Merknader/innsjutt til planlegger etter oppstartsvarsel

De fire innspillene til varsel om oppstart kom fra Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud Fylkeskommune, NVE og Direktoratet for mineralforvaltning. Merknadene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen. NVE og Direktoratet for mineralforvaltning hadde ikke spesielle merknader til varselet. Utviklingsavdelingen i Buskerud Fylkeskommune har ikke vært i området for å gjøre registreringer. De anser sjansen for å finne automatisk fredede kulturminner innenfor området som liten. De kan heller ikke se at andre etterreformatoriske kulturminner vil bli berørt av planen og har derfor ingen merknader til planen.

Fylkesmannen i Buskerud ber om at det tas hensyn til landskap og natur, at tilstrekkelig grøntbelte langs vassdraget reguleres til grønnstruktur, at skiløyper og stier vurderes ut i fra tilgjengelighet og allmenn tilgang, skriver at kommunen er forurensningsmyndighet og anbefaler at den videre planleggingen vektlegger prinsippene om universell utforming.

Administrasjonens kommentar til dette er at veileder er lagt til grunn ved plassering av nye tomter, det er regulert LNF-friluftsmål på areal tilknyttet vassdrag, det er ikke plassert tomter til hinder for skiløypetrase/stier og skiløype er lagt inn i plankartet der de kjøres, det er satt krav om VA-plan og enkelte tomter ligger til rette for å kunne bygges med universell utforming.