

PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERINGSPLAN
SØLAND-LANGSETRMARK VEST

Dato: 02.11.2018

Innhold

0. BAKGRUNN	3
0.1. Formål med planarbeidet.....	3
0.2. Beliggenhet.....	3
1. PLANSTATUS	4
1.1. Kommuneplan.....	4
1.2. Reguleringsplaner	5
2. DAGENS SITUASJON VED PLANOMRÅDET	7
2.1. Veger og adkomst	7
2.2. Terreng og landskap.....	7
2.3. Friluftsjnteresser	8
2.4. Naturmangfold.....	9
2.5. Ras, flom og skred	10
2.6. Vann og avløp	10
3. PLANFORSLAGET OG LØSNINGENE	11
3.1. Planløsningen generelt.....	15
3.2. Plassering av bygg	16
3.3. Veger og adkomst	16
3.4. Parkering, mindre anlegg og tippområder	18
3.5. Friluftsjnteresser	19
3.6. Vann og avløp	19
4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	20
4.1. Naturmiljø.....	20
Bakgrunn.....	20
4.1.1. Forhold til Naturmangfoldloven	22
4.2. Landskap og fjernvirkning.....	23
4.3. Kulturminner.....	24
4.4. Vassdrag, flom og byggegrenser.....	24
4.5. Friluftsliv	26
5. MERKNADER VED VARSEL OM PLANOPPSTART	27
5.1. Fylkesmannen i Buskerud.....	27
5.2. Buskerud Fylkeskommune.....	27
5.3. NVE.....	27
6. VEDLEGG	28

0. BAKGRUNN

0.1. Formål med planarbeidet

Formål med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse innenfor et område mellom Søland og Langsetermark.

Området omfattes av en gammel reguleringsplan fra 1997. Etter 1997 er det gjort en rekke endringer av planen og i planområdet. Blant annet er det utarbeidet nytt planforslag som har vært gjenstand for innsigelse og i siste instans opphevet av Fylkesmannen i brev av 11.02.14. Flere hytter har i tiden fra 1997 til 2016 blitt godkjente og fradelt, enten i tråd med reguleringsplan fra 1997/1998 eller etter dispensasjon. Flere veger er bygget.

Målet med planprosessen er å få utarbeidet og vedtatt et reguleringsplan ihht plan- og bygningsloven som samsvarer med faktisk utbygging i området og mangeårige planer for arealbruk.

0.2. Beliggenhet

Planområdet ligger i Eggedal i Sigdal kommune, på grensa mot Nore og Uvdal kommune. Området grenser videre til Trillemarka –Rollagsfjell naturreservat. Planområdet ligger nærmere bestemt nord for Storevatn mellom Søtelifjell og Langlifjellåsen.

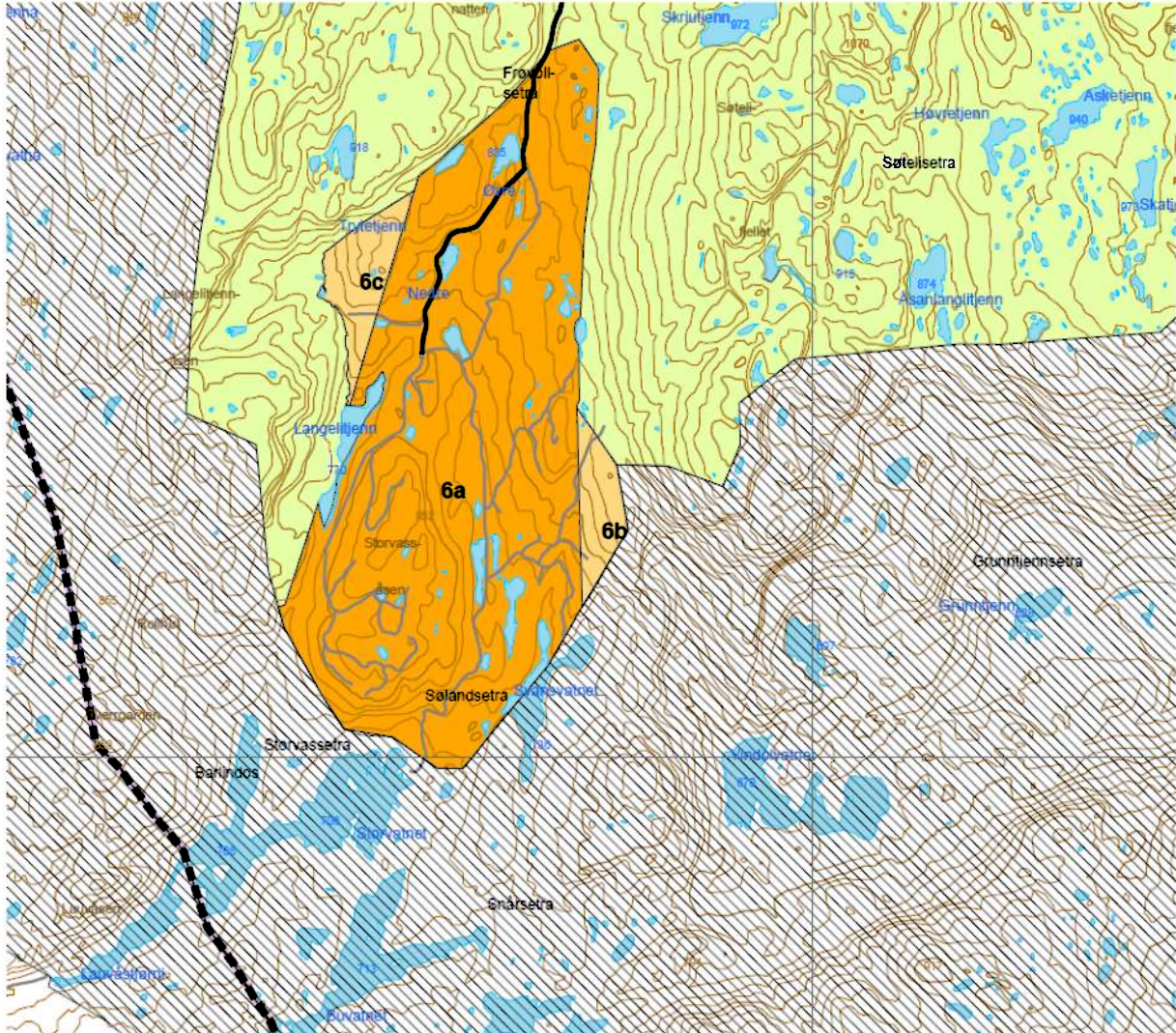


Figur 0-1Område sett fra tomt 142 og 54 (KU) og inn i naturreservatet ved Storevatnet.

1. PLANSTATUS

1.1. Kommuneplan

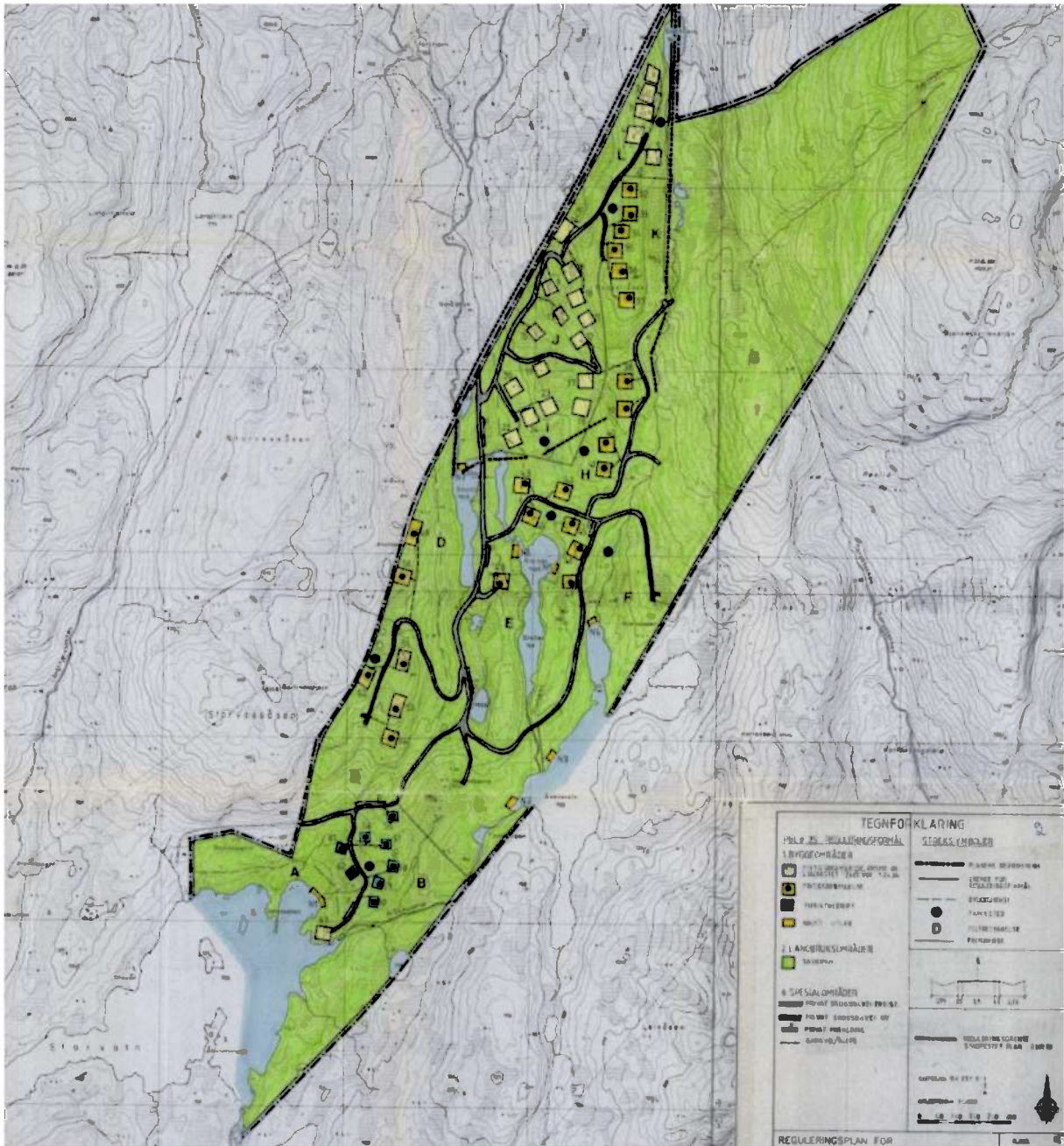
Planområdet omfattes av gjeldene kommuneplan for Sigdal vedtatt 22.03.18. Området er her avsatt til fritidsbebyggelse



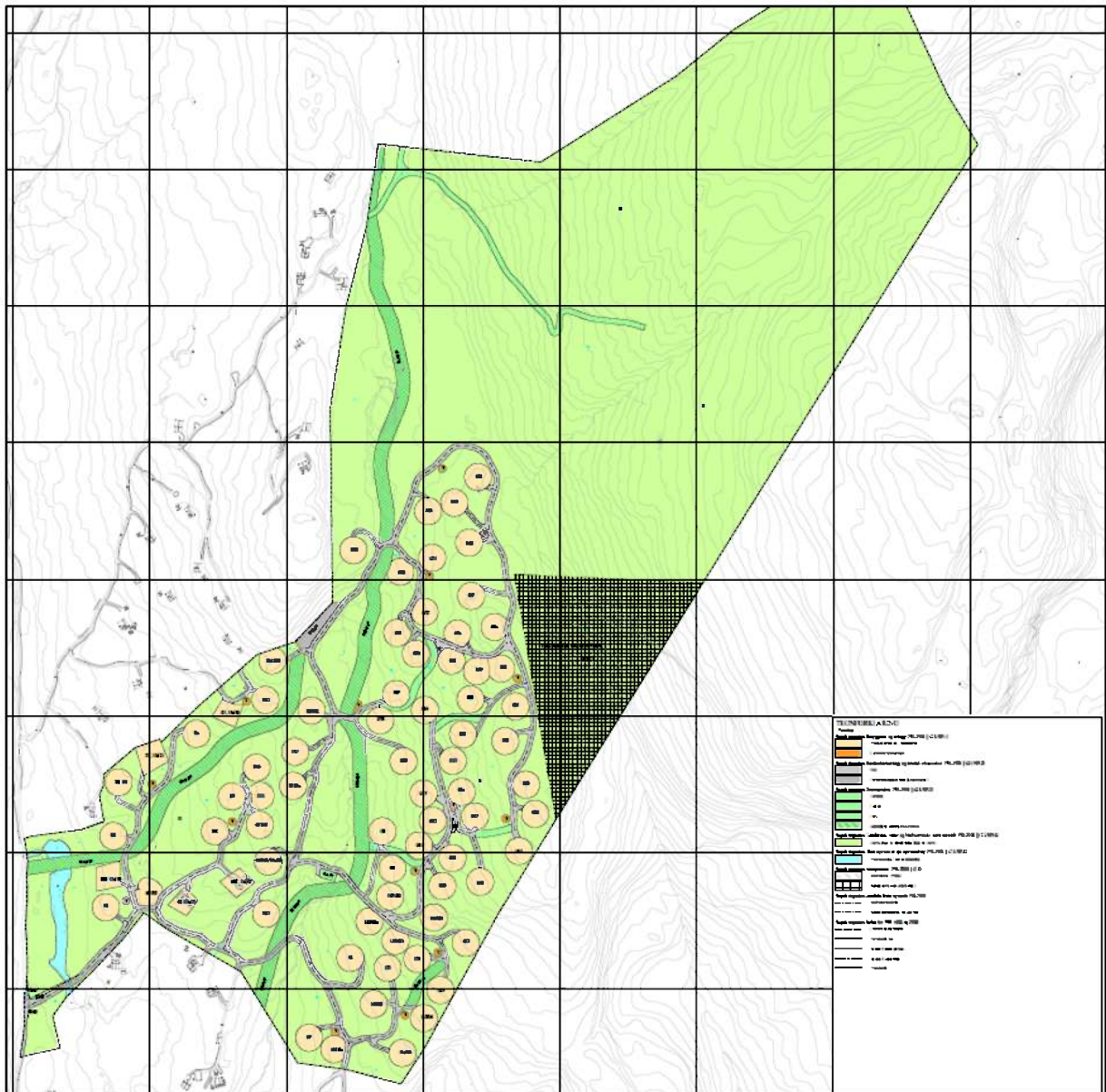
Figur 1-1 Utsnitt fra kommunedelplan hvor planområdet ligger innenfor område avmerket med tallet 6. Kommunedelplanen er nå tatt inn i ny kommuneplan, vedtatt 22.03.18.

1.2. Reguleringsplaner

Planområdet omfattetes av en gjeldene reguleringsplan fra 1997. Deler av planområdet fra 1997 har blitt erstattet med ny reguleringsplan vedtatt 06.04.17. Se Figur 1-3.nova



Figur 1-2 Reguleringsplan for Sølund-Langsetermark godkjent 20.03.97. Planforslaget ligger innenfor dette området.



Figur 1-3 Reguleringsplan for Søland-Langsetermark øst vedtatt 06.04.17. Planforslaget vil ligge helt inntil denne planen. Dette er illustrert på Figur 3-2, samt i vedlagt illustrasjonsplan.

2. DAGENS SITUASJON VED PLANOMRÅDET

2.1. Veger og adkomst

Planområdet nås nord for Eggedal sentrum. Herfra følges veg til Vestbygda frem til bom ved Frøvollseterveien. Videre er det om lag 8 km til de sentrale delene av planområdet. Innad i planområdet er det bygd en rekke mindre veger. Vegene er stedvis smale og bratte.

2.2. Terreng og landskap

Planområdet er stort og omfatter et variert landskap med alt fra skogkledde koller og høydedrag, til åpne sletter med myrer og vann. Det laveste punktet i planområdet ligger ved Storstvatn på 705 moh og det høyeste nivået innenfor planområdet er Bonkerliåsen rundt 860 moh.



Figur 2-1 Utsikt fra felt K - Bonkerliåsen nord i planområde og over mot områdene sørvest i og utenfor planområdet. Bilde er tatt fra tomt nr.66 og er fra det høyeste partiet i planområdet.



Figur 2-2 Utsikt fra felt D og tomt nr. 22. Nedenfor skimtes vannet Breiløk og hytter som i hovedsak ligger utenfor planområdet.

2.3. Friluftsjnteresser

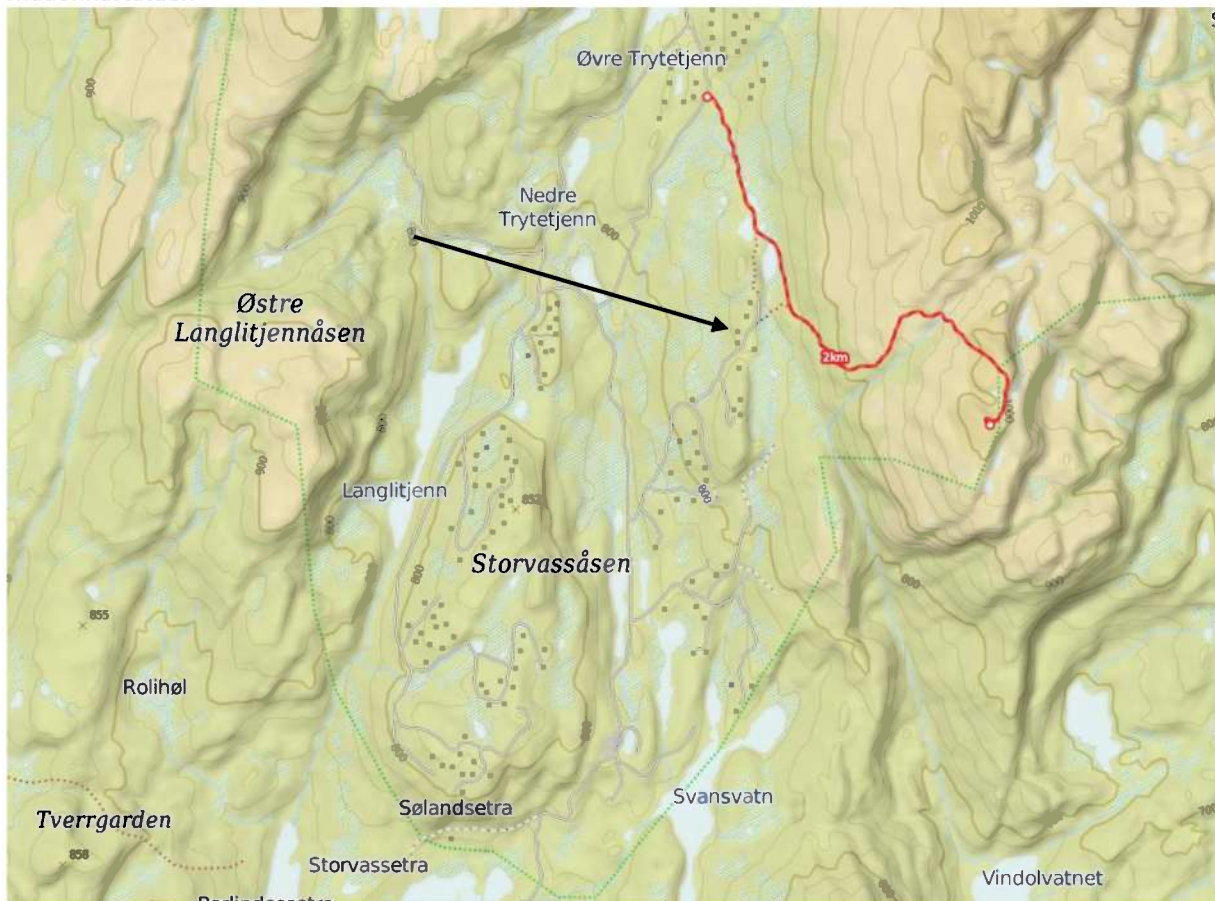
Den største attraksjonen i n romr det mht til friluftsliv er fottur fra Fr vollveien til Modonnastatuen p  Bj nnskornnatten 1020 moh. Statuen er plassert 100m utenfor vernegrensa til Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat med storslagen utsikt Storvatn, Buvatn og Gaustatoppen. Sherpaer har laget en imponerende steinsatt sti frem til statuen.



Figur 2-3 Madonnastatuen p  Bj nnskornnatten
Madonnastatuen



Figur 2-4 Steinsatt sti fra Fr vollveien og til



Figur 2-5 R dmerket sti til Madonnaen. Denne ligger utenfor planomr det men kan n s via sti fra veg 14 ved tomt nr 86. Denne tomten er markert med sort pil p  bildet.



Figur 2-6 Løypekart fra skispor.no

Innad i planområdet er det flere sier og løyper. Figur 2-6 viser oppkjørte skiløyper i og rundt planområde, planområdet ligger øst for Storvassåsen. Mye av skiløpene går over myrområder.

2.4. Naturmangfold

Planområdet er variert med hensyn til naturmangfold. Det skyldes at planområdet er stort, vender seg i alle himmelretninger og strekker seg fra sletter ved om lag 700 moh. til fjellområder på ca 850 moh. Det finnes både skog og myrer av ulik karakter; Fjellvegetasjonen over barskogbeltet og skog- og myrvegetasjon i dalbunner og lisider. Skogen kan igjen dels i 3 typer; a) tidligere flatehogd skog hvor det nå har kommet opp ung krattskog, b) halvgammel naturskog i form av noe eldre glissen furu- eller barblandingsskog som har spredt innslag av gadd men nesten uten læger og c) gammel granskog i fuktige søkk. Innenfor planområdet og tilliggende influensområdet er det avgrenset tre naturlokaliteter og et viltområde.

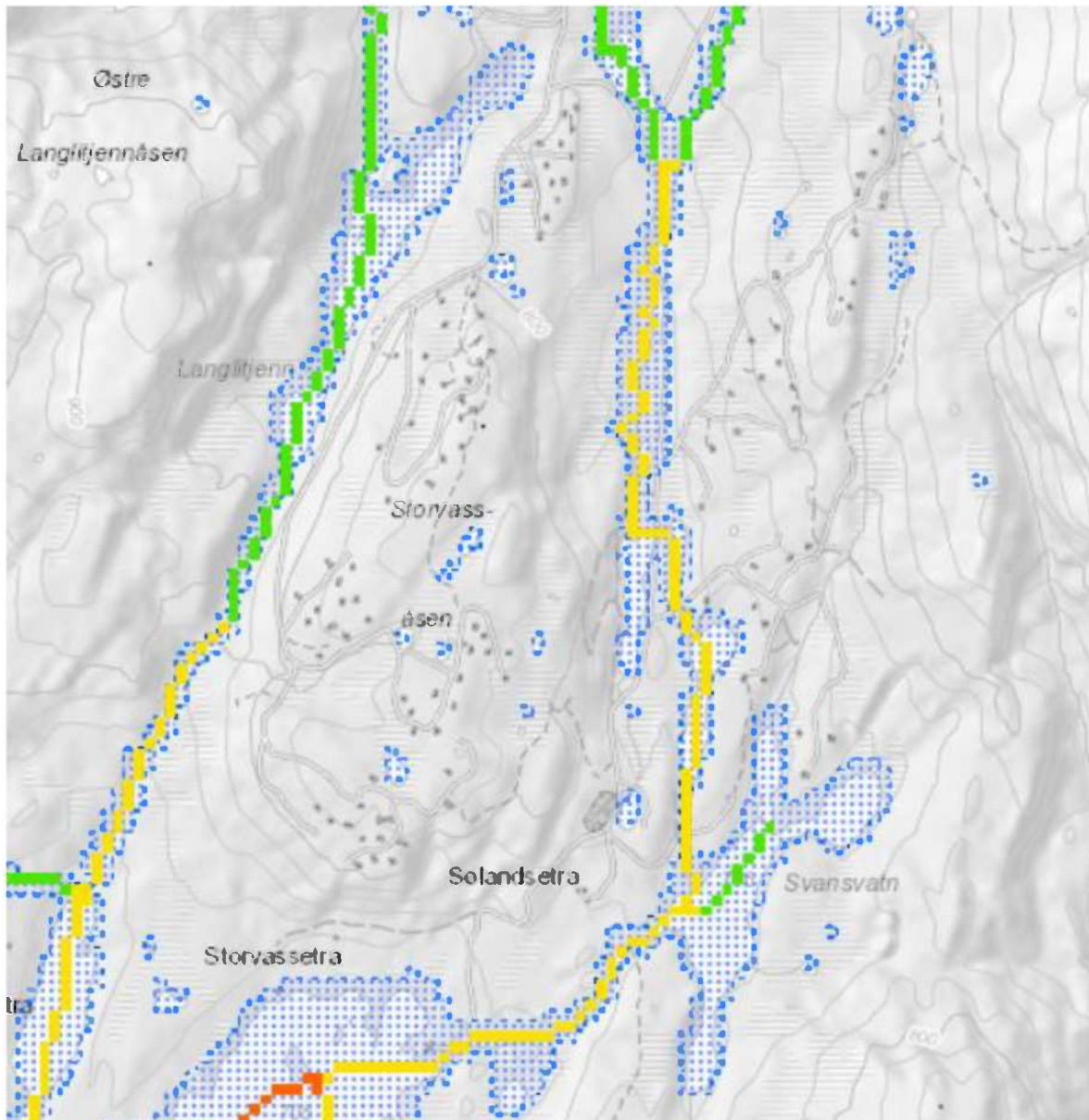
For utfyllende beskrivelse av naturmangfoldet vises det til egen rapport «Reguleringsplan Søland-Langsetermark, Sigdal kommune. Naturverdier og konsekvensutredning, naturmiljø.» Dater mars 2016.



Figur 2-7. Det er kun naturlokalitet nr. 1 som ligger innenfor planområdet. Den er vurdert til verdi B – viktig.

2.5. Ras, flom og skred

Innenfor planområder er det ikke angitt fare eller aktsomhetsområdet for ras og skred, men flere av de større vassdragene er angitt med aktsomhetsområdet for flom.

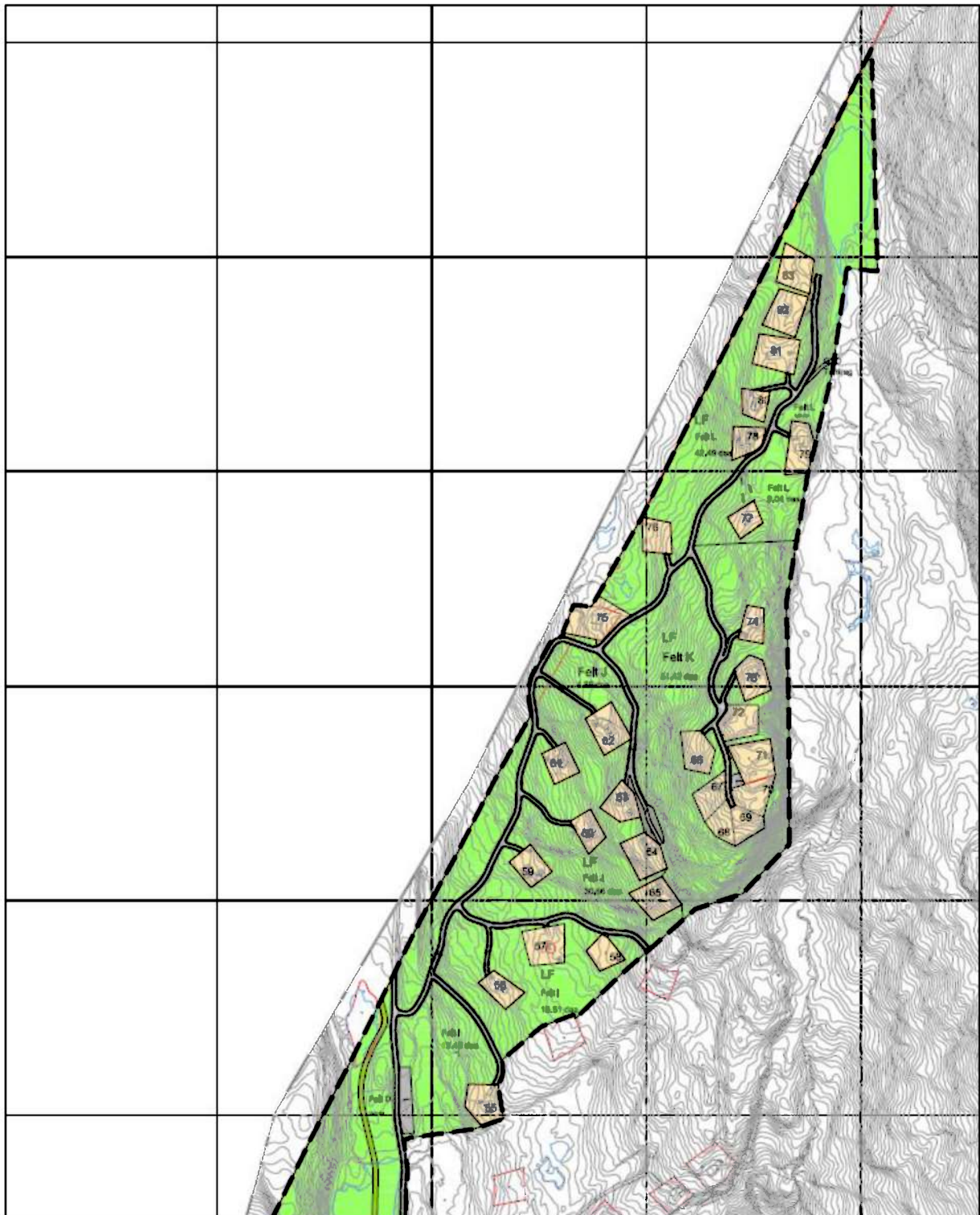


Figur 2-8 Utsnitt fra NVEs kartløsning med aktsomhetsområdet for flom.

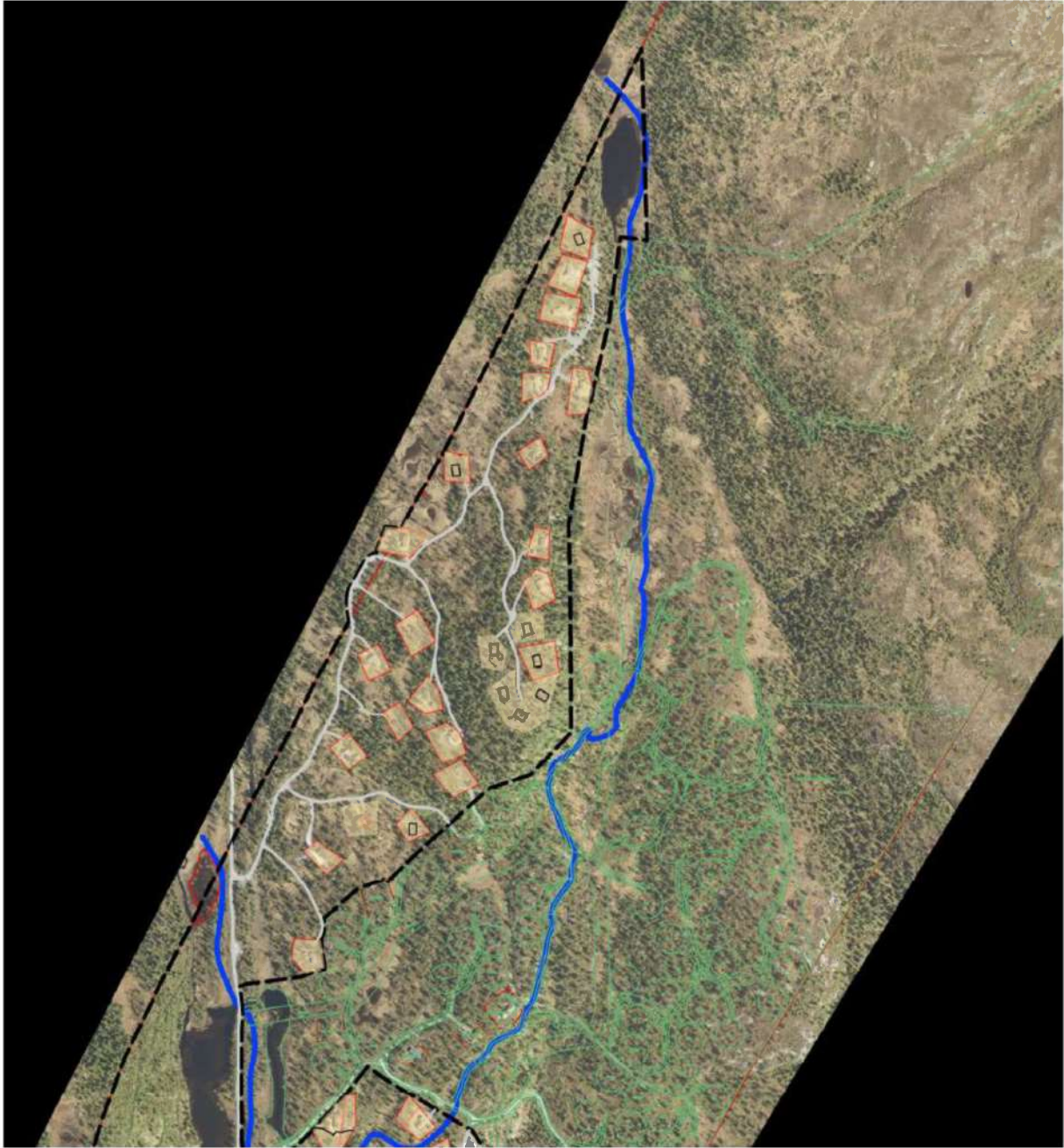
2.6. Vann og avløp

Planområdet er delvis utbygd med fritidsboliger som har privat vannforsyning fra borvann og private, tette tanker for mottak av avløpsvann. Det er ikke tilrettelagt for fellesløsninger i planområdet.

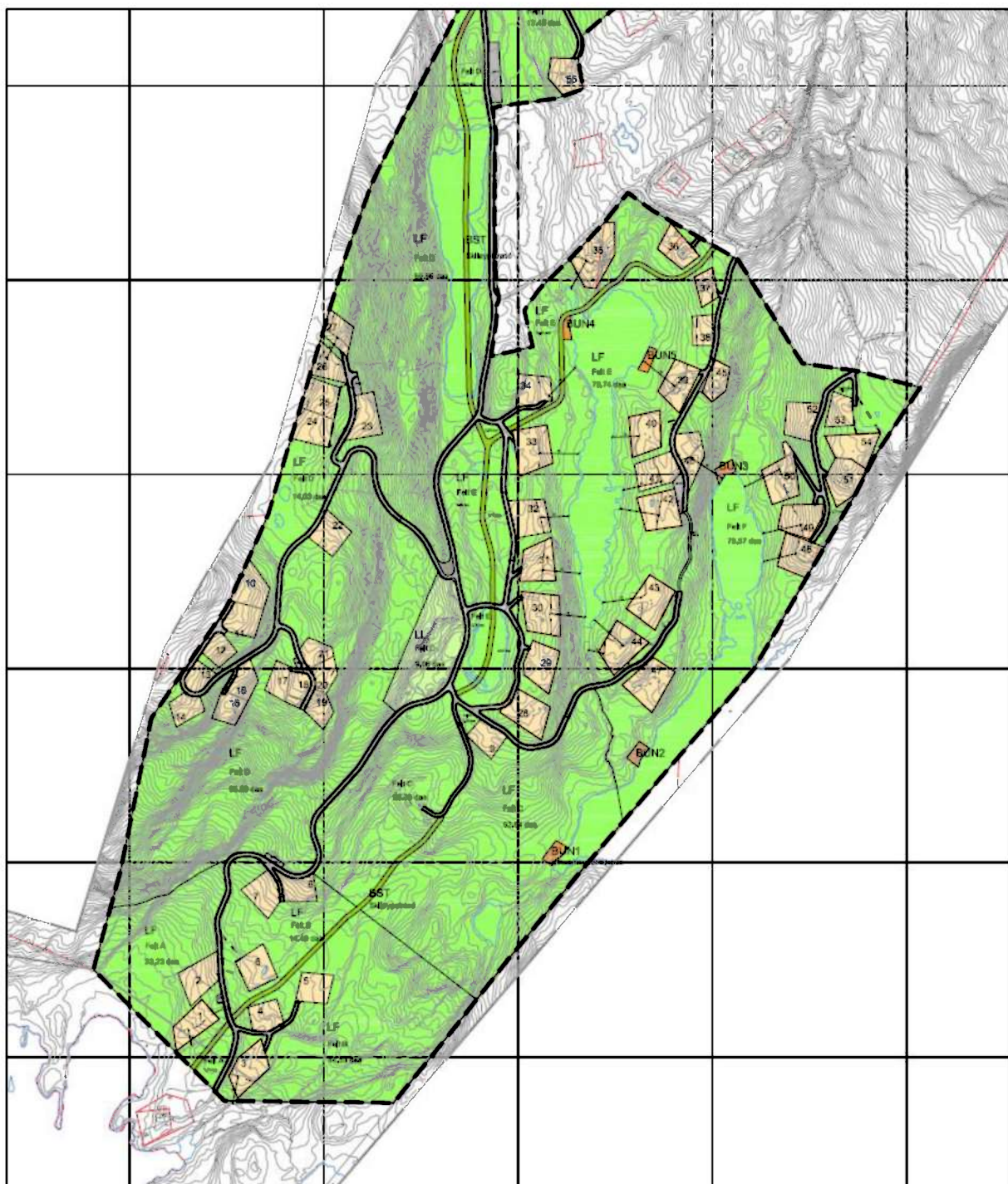
3. PLANFORSLAGET OG LØSNINGENE



Figur 3-1 Plankartet nordre del



Figur 3-2 Illustrasjonsplan nordre del inkludert tilstøtende planområde i øst vist med grønne streker. Blå linje er dagens skiløype og er regulert inn i planen med noe tilpasningsmuligheter. Forslag til plassering av nye hytter er markert på kartet hvor byggeområder/tomter er vist med gule felt.



Figur 3-4 Plankart søndre del



Figur 3-2 Illustrasjonsplan søndre del inkludert tilstøtende planområde i øst.

3.1. Planløsningen generelt

Formålet med planarbeidet er å erstatte en eldre reguleringsplan fra 1997 og tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse. Området som reguleres er i stor grad utbygget med hytter og infrastruktur, slik at denne planen er en fortetting i eksisterende hytteområde. Det er valgt å benytte samme inndeling av felt (A-L) fra 1997-planen, for at de som har interesse av tidligere saksgang, lettere kan orientere seg i planområdet.

Felt	Eksisterende fradelte tomter	Nye regulerte tomter	Sum regulerte tomter	Eksisterende regulerte tomter(-97)
A	1	1	2	3 (1 inngår i annen plan)
B	1	5	6	6
C	0	1	1	0
D	0	18	18	13
E	13	4	17	5
F	7	3	10	0
I	4	0	4	7 (3 inngår i annen plan)
J	7	0	7	7
K	3	6	9	6
L	9	0	9	6
Totalt	45	38	83	50

Figur 3-3 Oversikt over nye og gamle hyttetomter

Det er lagt opp til en forsiktig fortetting innenfor eksisterende hytteområder, der formålet er å beholde noe av det åpne og luftige preget i området og samtidig nyttiggjøre seg av eksisterende veginfrastruktur.

Av helt nye områder finner vi delfelt D. Her er det ingen eksisterende hyttetomter, men feltet vil bli liggende nedenfor et større utbyggingsområde ved Storvassåsen som omfattes av andre reguleringsplaner.

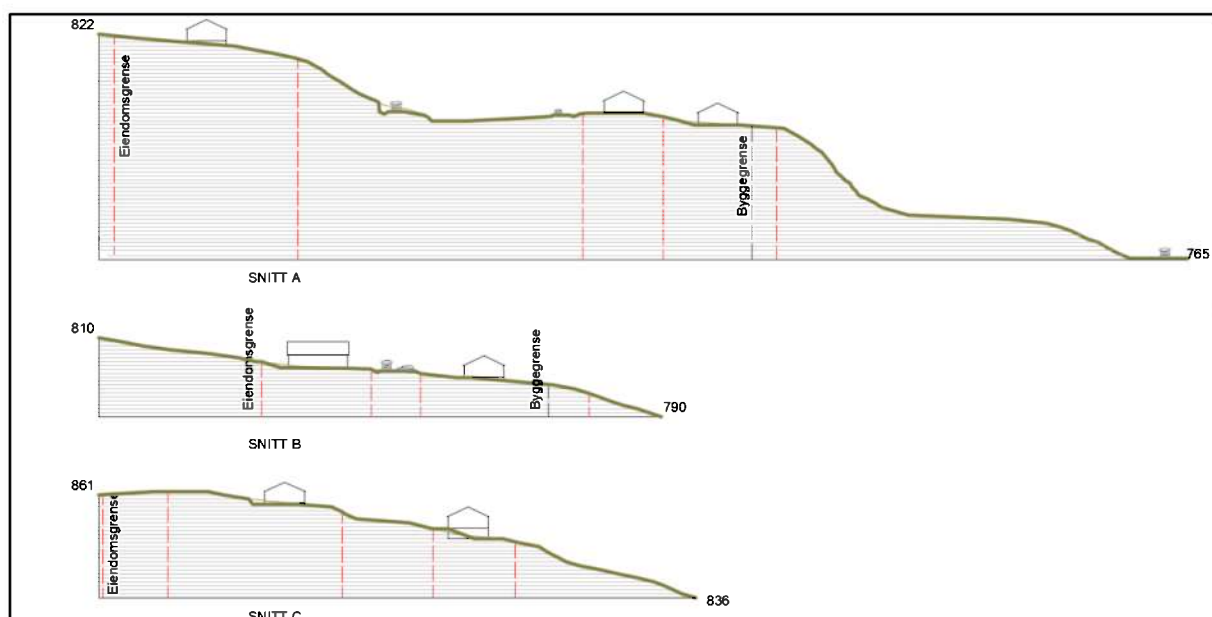
Planen legger til rette for til sammen utbygging av 83 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. Tomtene er i størrelsesorden fra ca 3000 kvm til ca 800 kvm. Den store variasjon skyldes forholdet mellom eksisterende fradelte store tomter og nå mindre regulerte tomter som implementeres i området. Kommuneplanen angir at fritidstomter ikke skal være større enn 2000 kvm. Nye tomter forholder seg til denne begrensingen. Det er ikke tillatt med ytterligere fradeling av tomter, men seksjonering er lov. Formålet med å forby ytterligere fradeling, er å skape forutsigbarhet med hensyn til trafikkgenerering.

Det er imidlertid lov å dele tomten slik at eiendomsgrenser settes innenfor utbyggingsformålet, og ikke nødvendigvis må sammenfalle med formålsgrensen.

3.2. Plassering av bygg

Anbefalt hytteplassering er vist på plankartet med en avgrensning som tilsvarer 150 kvm i grunnflate. Forslag til plassering er kun veiledende, men med utgangspunkt i kartgrunnlaget med 1m koter som gir et godt bilde på hvor det er mest egnet å legge bebyggelsen på hver av tomtene. Kravene til byggesøknaden i planbestemmelsene er ment å bevisstgjøre og sikre en helhetlig utnyttelse av hver enkelt tomt, og vurdering av egen tomt sett i sammenheng med de omkringliggende arealene. Enkelte av tomtene ligger i terreng som er brattere enn 1:5 og løsning med underetasje bør benyttes. Bygges fritidsboligene med underetasje vil mye av terrenget tas opp i bygget, og tilpasninger til eksisterende terreng håndteres på en god måte uten store skjæringer og fyllinger. Hvis underetasje ikke benyttes i bratt terreng, stiller reguleringsbestemmelsene krav til bygningskroppen slik at bredde på bygningsdel ikke skal overstige 6 meter. Dette med utgangspunkt i Miljøverndepartementets veileder fra 2005 «Planlegging av fritidsbebyggelse».

Området er variert med hensyn til landskap og lokalisering av hyttetomter. Man finner i dag hytter plassert lavt i terrenget ved åpne vann og myrsletter, men også i lisider og på høydedrag som for eksempel Bokerliåsen i nordøst. Intensjon ved lokalisering av nye hyttetomter er å unngå ytterligere utbygging på eksponerte åskammer, unngå plassering på myrdrag og hindre utsyn for eksisterende tomter og muliggjøre fremføring av skiløyper slik som i dag. Prinsipp om enkelttomter er i stor grad videreført, dvs at nye tomter ikke reguleres med felles eiendomsgrense, men med LNF-områder i mellom. Det vises til illustrasjonsplan og snitt som gir en bedre forståelse av lokalisering.



Figur 3-4 Snitt som viser prinsipp for plassering av bygg. Disse ligger som vedlegg.

3.3. Veger og adkomst

Det meste av vegsystem i planområdet er allerede utbygget. Vegene er stedvis smale og bratte, men planforslaget legger til rette for noe utbedringsmuligheter ved at vegene reguleres med fast bredde på henholdsvis 7,0 m og 6,0 m avhengig av lengde og tomter som skal betjenes. I tillegg er det regulert inn noen ekstra parkeringsplasser eller ekstra areal til «annet vegareal» som i praksis kan benyttes som møtelommer dersom dette er ønskelig.

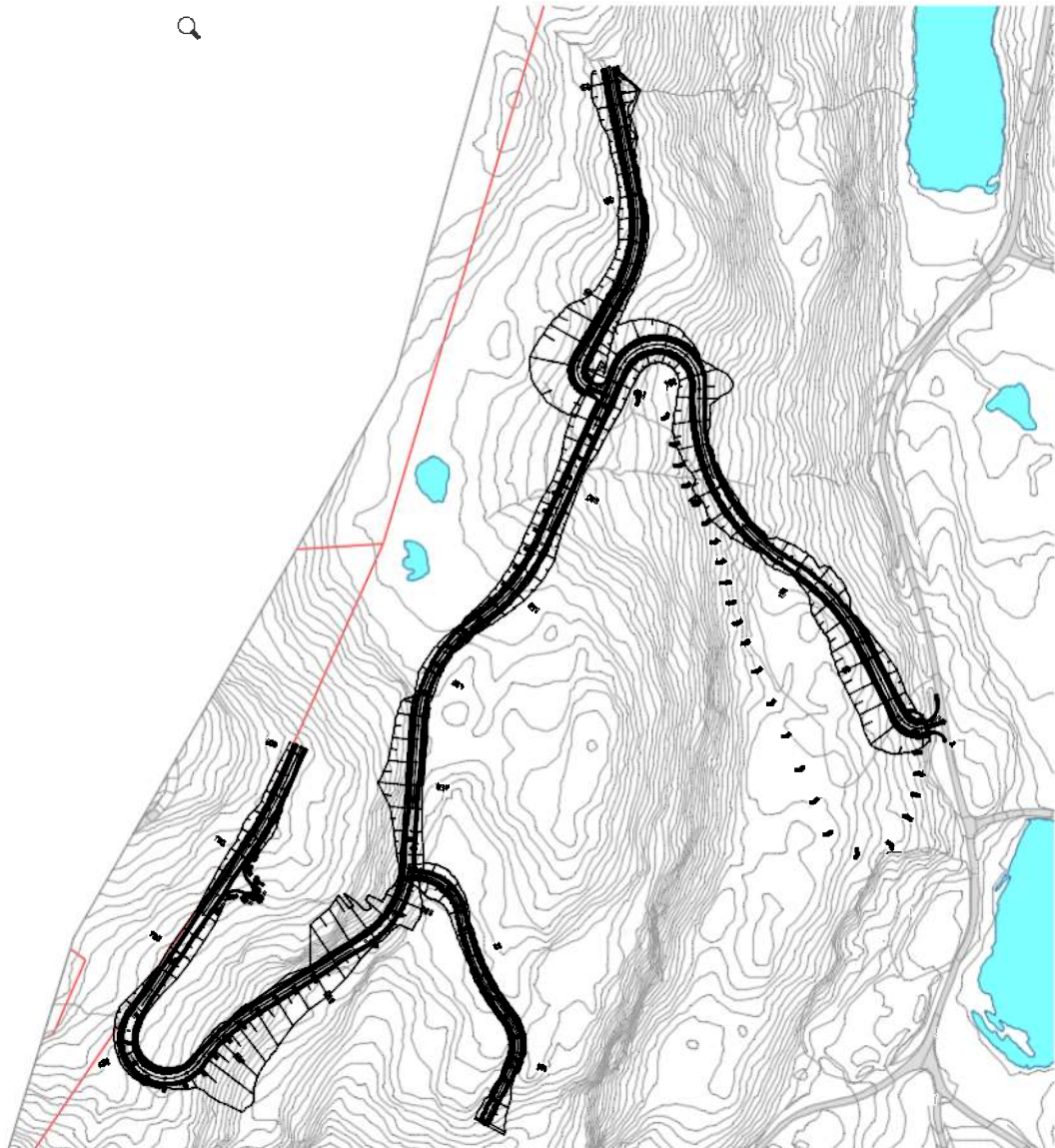


Figur 3-5 En tilfeldig valgt veg i området.

Av nye større adkomster som reguleres, gjelder dette veg SKV8, SKV9, SKV10 og SKV11 som skal betjene tomter innenfor felt D, SKV18 som skal betjene felt K og SKV13 som skal betjene felt E og F. De to sistnevnte vegene er forlengelse av eksisterende adkomster. For disse vegene er det utarbeidet plan- og profiltegninger som ligger vedlagt. Tegningene er utarbeidet for å sikre gode ankomster til utbyggingsområder på en hensiktsmessig måte og med tilfredsstillende stigningsforhold. Terrenget er bratt slik at det stedvis vil bli betraktelige skråningsutslag. Vi har lagt til grunn en jordfylling/skjæring på 1:2 ved fremføring av veg. Grunnforholdene på stedet tilsier imidlertid at man vil møte på mye fjell og at det er å forvente mye fjellskjæringer. Fjellskjæringer kan lages brattere enn jordskjæringer (10:1) og utslagene vil således bli vesentlig redusert enn hva illustrasjonen viser. Det er viktig at skråningsutslagene gis en god etterbehandling ved at de påføres jord og tilsås slik det er stilt krav om i bestemmelsene.

Maksimal stigning på de nye vegene er 1: 8 (12% -12,5%). Denne stigningen gjelder kun på korte strekk.

Tomt nr 65 har adkomst fra veg utenfor planområdet.



Figur 3-6 Vegprofil for vei 8, 10 og 11 innefor felt D.

3.4. Parkering, mindre anlegg og tippområder

I planforslaget er det satt krav til 2 biloppstillingsplasser pr boenhet for frittliggende fritidsboliger. Foruten parkering på egen tomt, er det avsatt flere parkeringsplasser rundt i planområdet. De er ment som gjesteparkering og evt møteplasser, og er felles for hele planområdet. I disse områdene kan det også plasseres trafoer og pumpestasjoner. Videre er det tillatt å bruke områdene til internt massedeponi for mellomlagring og håndtering av masser til bruk ved anlegging av veier og tomter. Når driften er avsluttet skal området planeres og brukes til parkeringsareal. Det er ikke tillatt å etablere permanente knuseverk innenfor området.

Bruk av parkeringsareal som massedeponi gir forutsigbarhet til lokalisering, og masser kan dermed håndteres lokalt uten det store transportbehovet ut og inn av planområdet.

Det er viktig at områdene tilbakeføres slik at området fremstår med kvalitet etter anleggsperioden, og hvor utforming og materialbruk for trafoer og pumpestasjoner skal følge de samme prinsippene som kravene som gjelder for hyttebebyggelsen.

3.5. Friluftsjnteresser

Planforslaget legger til rette for relativt spredt utbyggingen innenfor et stort skogs- og friluftsområde. Nye fritidseiendommer vil ha god tilgang til disse områdene, samt at det er fine turmuligheter på de mange bilveiene i området som også har begrenset trafikk. Det kjøres skiløyper i området.

Utbyggingen er ikke til hinder for fremføringen av denne, men løypa må påberegnes lagt om i felt D, da eksisterende skogsbilveg/skiløypetrase nå reguleres som kjørevei. Se Figur 3-3/Figur 3-2. Skiløyper reguleres.

3.6. Vann og avløp

Planområdet er delvis utbygd med fritidsboliger som har privat vannforsyning fra borvann og private, tette tanker for mottak av avløpsvann.

Det er ikke fellesanlegg i eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Evt utbygging av slike fellesanlegg vil være et nytte/kostnadsspørsmål i senere fase.

Reguleringsplanen stiller krav om utarbeidelse av VA-ved rammesøknad jf kommuneplanbestemmelsene. Kommuneplanen har ikke krav om utarbeidelse av VA-plan samstundes med planarbeidet. Sigdal kommune skal godkjenne VA-planen. VA-planen vil redegjøre for vann- og avløpsløsninger.

4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

4.1. Naturmiljø

Bakgrunn

I forbindelse med utarbeidelse av to tidligere reguleringsplaner for Søland-Langsetermark ble det i 2014 gjort feltarbeid og utført naturkartlegging i området med tilhørende konsekvensutredning i 2016. Den ene av disse to reguleringsplanene er nå vedtatt, mens den andre planen (som omtales som 2012-planen) tilsvarer dette planforslaget. Verdiene i området ble oppsummert som følger: «Utredningsområdets samla naturverdi er etter håndbok 140 vurderte til å være av middels verdi. Naturverdiene er særlig knytta til forekomster av gammelskog som dominerer både- plan og influensområdet, verdiene i naturlokalitetene og viltområdet. Det er klare forskjeller i naturverdiene mellom de forskjellige utbyggingsområdene, og verdiene veksler fra liten til stor verdi».

Områdene ble verdivurdert slik den var delt inn i planforslaget fra 2012. Se Figur 4-1 .

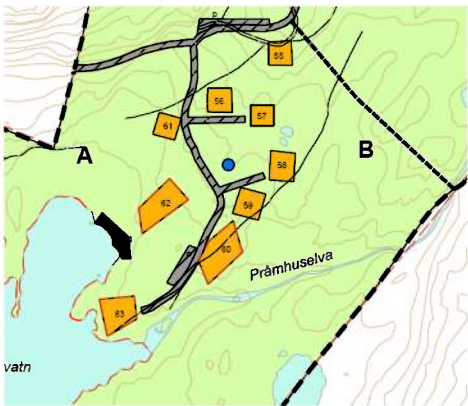
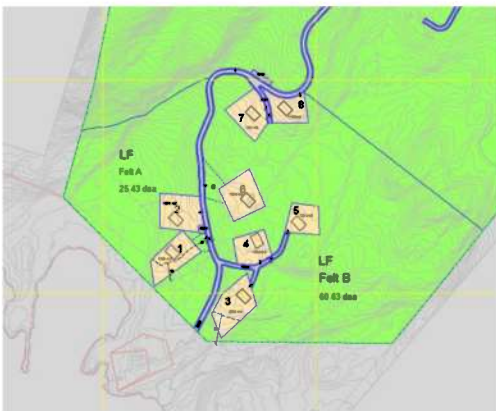
Område	Verdi	Beskrivelse	Kommentarer til dette planforslaget
A	Stor -liten-(middels)	Området ligger vest for vei til Pråmhuselva og delvis innenfor naturreservatet. Disse har stor verdi. Annet areal liten-(middels)	
B	Stor-liten-(middels)	Stor=NT1 og liten-middels=eldre skog	
C	Stor-liten	Stor=NT1, liten-middels =eldre skog, liten=ungskog	
D	Liten	Ungskog	
E	Liten-(middels)	Ungskog=liten, eldre skog =liten-middels	
F	Liten-(middels)	Ungskog=liten, eldre skog=liten-middels	
G	Liten-(middels) og stor	Stor= VO 1, liten-middels=annen eldre skog	Ikke aktuell, omfattes av annen plan
H	Liten-(middels)	Eldre skog =liten-middels liten=utbygde områder	Ikke aktuell, omfattes av annen plan
I	Liten-(middels)	Eldre skog =liten-middels liten=utbygde områder	
J	Liten-(middels)	Eldre skog =liten-middels liten=utbygde områder	
K	Stor-liten	Stor=VO 1, liten=utbygde områder	
L	Stor-middels-(liten)-liten	Stor=VO 1, middels-lite=eldre skog, liten=utbygde områder	
M	Stor	VO 1	Ikke aktuell

Figur 4-1 Oversikt over delområder og verdi

I dette planforslaget er område G, H, L tatt ut. Dette er områder som i vurderingen har fått opptil stor verdi. I og med at disse områdene tas ut, er utredningsområdets samla verdi moderert fra stor verdi til middels verdi.

I verddivurderinger fra 2014 og konsekvensutredningen fra 2016 er konsekvensene og forslaget til avbøtende tiltak vurdert med tanke på hvordan planforslaget (som omtales som 2012-planen) så ut den gangen. Konsekvensvurderingen lød: «Planens påvirkning på verdiene avhenger i stor grad av hvilken grad avbøtende tiltak blir fulgt. Om ikke foreslåtte avbøtende tiltak og kompensere tiltak gjennomføres, vurderes det at planene samlet gir middels negativ konsekvens. Om disse gjennomføres, vurderes det at planen gir ubetydelig negativ konsekvens.

I tabellen nedenfor er forslag til avbøtende tiltak beskrevet, samt hvordan disse er fulgt opp i planforslaget.

Forslag til avbøtende tiltak	Kommentarer til dette planforslaget :
<p>Fjerne hyttetomt 55-60 inkl naust 1.</p> <p>Tomt 59 og 60 vil endre grunnvannsig med den følge at myra (naturtypelokalitet NT1) tørker opp.</p>  <p>Formålet med å fjerne samtlige av de andre hyttene her, er å unngå å skape økt båttrafikk på Storvatnet/Buvanet noe som vil kunne ødelegge kvaliteten i VO2 (sårbare fuglearter).</p>	<p>Tomt 60 (nå omtalt som nr 3.er allerede fradelt. De andre tomtene er justert etter befaring slik at de i stor grad unngår myrområder. Naust 1tas ut planen.</p>  <p>Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel innenfor naturreservatet. Båtbruk vil i så fall begrense seg til robåter i et område hvor slik er tillatt. Storvatn er som ordet sier stort og det bør være rom for slikt friluftsliv uten at dette forstyrrer fuglelivet.</p>
<p>Tomt 51-54, 140-144, 55-62 bør ikke bygges ut pga konflikt med viltverder i VO2 og de generelle verdiene i Trillemarka-Rollagsfjell.</p>	<p>Tomt 62 (nå omtalt som nr. 1) ligger utenfor naturreservatet og er allerede fradelt. Øvrige hytter ligger i god avstand fra vernegrensa og er i tråd med kommuneplanen. Se kommentarer ovenfor mht til VO2.</p>
<p>Traktorveg gjennom område M</p>	<p>Ikke del av denne planen</p>
<p>Innføre forbud mot båtaktivitet på Storvatnet.</p>	<p>Storvatnet ligger innenfor Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat. Det er egen forskrift som bestemmer aktiviteten i dette området. Man ser ikke behov for ytterligere skjerping av vernebestemmelsene i denne planen.</p>
<p>Hytte nummer 110 og 111 bør ikke bygges ut. De ligger innenfor område N3 og VO1.</p>	<p>Omtale hytter omfattes ikke av denne planen, da de er regulert og vedtatt i naboplanen fra 2017.</p>

Sti til Madonnaen er vist som veg, bør endres til opparbeidet sti.	Tatt inn i planen
Det bør vurderes om arealet nord og vest for foreslått utbygging skal ha restriksjonsnivå i forhold til tekniske inngrep og hogst. Dette området vil danne en buffer mot fjellet over den foreslåtte utbyggingen, og ha stor landskapsmessig betydning.	Areal nord for foreslått utbygging, felt K, tas ut av denne planen. Arealene nord for felt K er for øvrig avsatt til utbyggingsformål i gjeldene kommuneplan. Arealene vest for foreslått utbyggingsformål, er i stor grad vedtatt i en nyere plan fra 2017. Denne grenser helt opp til vernegrensa.
Generelt sett er det en fordel å flytte tomter fra åsskammer og rygger og ned i terrenget i de sentrale mer lavereliggende deler av daldraget. Man kan i slike områder gjerne ha en tyngre utbygging enn planlagt mens man fjerner/flytter plassering av uheldige tomter.	Flere av foreslåtte hyttetomtene er flyttet ned fra åsskammer.
Plangrensa bør vurderes endret slik at areal innenfor naturreservatet ikke omfattes av reguleringspalen. Alternativ må arealene vises som båndlagt til naturvern.	Areal innenfor naturreservatet vil ikke omfatte denne plan.
Sikring av naturtypelokaliteter- og viltområde 1. Disse bør sikres i medhold av reguleringsbestemmelser hvor hogst og tekniske inngrep forbyes. Dette kan for eksempel gjøres ved å avgrense disse som en hensynssone.	Det er angitt 3 naturlokaliteter. 2 av disse ligger utenfor planområde. Lokalitet NT 1 - Pråmhuselva - ligger delvis innenfor planområdet og utløpet ved Storvatn omfattes av verneplanen. Nærmeste hyttetomt (nr 3) er vedtatt i eldre reguleringsplan (nr 60) uten byggegrense. I planforslaget angis det 35m byggegrense til Pråmhuselva. Ytterligere restriksjoner settes ikke i denne planen, da konfliktpotensial mellom planforslaget og naturverdier i liten grad er aktuelt. Viltområde 1 ligger utenfor plangrensa.

Figur 4-2 Oversikt over forslag til avbøtende tiltak, og oppfølging av disse

I dette planforslaget er forslaget til avbøtende tiltak i konsekvensutredningen tiltak fulgt opp, slik at konsekvensen anses som ubetydelig.

4.1.1. Forhold til Naturmangfoldloven

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldlovens § 7 at alle prinsipper i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinje ved utøving av offentlig myndighet, og det skal framgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er godt registret i 2014 og det er utarbeidet egen rapport mht til naturverdier. Innenfor planområdet er det registret en naturlokalitet langs Pråmhuselva med svarttopp som er en ansvarsart og mjuktjavs som er en trua art. Foruten dette er det registret enkeltobservasjoner gubbeskjegg og granseterlav som er nær trua.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Tiltaket berører få naturverdier, og tiltaket er vurdert å ha ubetydelig negativ konsekvens for naturmangfold gitt at forslag til avbøtende tiltak følges opp. Myrdrag reguleres i hovedtrekk som LNF-områder vil i liten grad bli påvirket av tiltakene.

Oppsummering

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget, og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur etter føre-var –prinsippet, legger Klima- og Miljødepartementet til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldslovens §§9-12. De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 anses å være fulgt opp.

Planen gir ubetydelig negativ konsekvens i forhold til samlede naturverdier i området.

4.2. Landskap og fjernvirkning

Planområdet består av flere eksisterende hyttetomter som ligger lite eksponert i landskapet. Dette skyldes kombinasjon av god landskapstilpasning, spredt utbygging og at skogen flere steder har en skjermende virkning.

Felt D er å betrakte som et nytt område. Området ligger i en listede nedenfor Storvassåsen. Med Storvassåsen som bakteppe vil dette forhindre siluettevirkning når nye hytter oppføres. Imidlertid er feltet godt eksponert fra omkringliggende områder som Storvatn i sør og motstående området i øst som ligger på samme høyde eller over. Nye tomter er derfor bevist plassert bort fra åskammer og koller. For tomt nr. 18 er det satt ytterligere begrensninger i form av byggegrense, nettopp for å dempe virkningen fra Storvatn. Tilsvarende er det satt byggegrense for tomt nr. 20 som ligger nært inntil en åskam. Disse tomtene vises på neste side, Figur 4-3 og Figur 4-4.



Figur 4-3 Bildet er tatt på nedsiden av tomt nr. 20 innenfor felt D Tomta/tomtene er bevisst trukket bort fra åskammen markert med rødt på bildet.



Figur 4-4 bildet er tatt fra tomt 18 innenfor felt D. Tomten har fantastisk utsikt mot Storvatn, men er tilsvarende eksponert på en tunge som stikker ut. Tomta er trukket tilbake, med ytterligere begrensning i byggegrense.

En forsiktig fortetting i området slik planforslaget legger opp til, vil i liten grad endre denne karakteren forutsatt at farger og materialbruk overholdes og at byggehøyder begrenses.

Planforslaget gir liten negativ konsekvens i forhold til landskap.

4.3. Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i området. Buskerud fylkeskommune har bekreftet at de ikke vil kreve kulturminneundersøkelser i dette området.

Planforslaget gir ingen konsekvens i forhold til kulturminner.





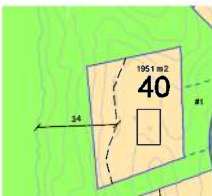

4.4. Vassdrag, flom og byggegrenser

Ihht. kommeplanbestemmelsene tillates det ikke oppføring av nye tiltak i flom eller skredutsatte områder. Der det kan oppstå naturfare (flom, skred osv,) skal tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for det aktuelle området. Videre er det i kommuneplan angitt byggegrenser mot vassdrag på 100m for de store sjøene Simoa og Verja, mens det for øvrige innsjøer og vassdrag er 50m byggegrense.

Det er registret en elv i plangrensa (Pråmhuselva) og innad i planområdet er det flere små bekker, vann, tjern og myrer. Enkelte av disse er angitt med aktsomhetsområde for flom ihht til NVE sin kartløsning. Alle tomter vil bli liggende i god avstand *utenfor* aktsomhetsområdet.

I planforslaget er det i hovedsak satt 50m byggegrense til angitte elver og innsjøer jf. kommeplanbestemmelsene. I midlertid foreslås det enkelt unntak for 50m-grensen der dette er vanskelig å tilfredsstille av hensyn til tomtestørrelse og terreng. Dette fremgår av Figur 4-5 og gjelder i all hovedsak eksisterende, fradelte tomter. I forbindelse med befaringer, er det ikke registret bekker med stor vannføring. Det er heller ingen bekker som er angitt med aktsomhetsområde for flom jf NVE sin kartløsning. Det er derfor ikke å forvente at disse bekkene skal eskalere voldsomt ved store nedbørmengder. I midlertid er bekker regisserte i kartgrunnlaget angitt med 15 og 20m byggegrense i planforslaget.

Planforslaget gir ingen negative konsekvenser i forhold til flom.

Tomt	Begrunnelse
<p>3</p> 	<p>Tomt nr 3 er godkjent i eldre reguleringsplan uten byggegrense. Tomta er planert og byggeklar. Planforslaget angir 35 m byggegrense fra Pråmhuselva som er 9 meter over elva.</p>
<p>9</p> 	<p>Eksisterende veg – Svansveien - er et naturlig skille(=byggegrense) fra vannet. Tomt 9 vil i stor grad ligge over 50 m fra vannet. Bebyggelsen vil bli liggende utenfor aktsomhetsområde for flom.</p>
<p>29,30,31,32</p> 	<p>Alle, med unntak av tomt nr 32, er eksisterende fraskilte tomter der eksisterende veg – Tusseveien – er et naturlig skille (= byggegrense) fra vannet i vest. Samtlige tomter ligger langt ovenfor vannet Breiløk i øst. I stedet for en konsekvent 50m byggegrense fra vannet, er byggegrensen satt med utgangspunkt i landskapsform, slik at bebyggelsen vil bli liggende vest i landskapsrommet og ikke på åskammen.</p>
<p>35</p> 	<p>Eksisterende bebygd tomt. Vanskelig å utnytte godt på av utforming og terreng. Byggegrense sette til 40m som muliggjør oppføring av hytte på samme plass som i dag. Dette er likevel i god avstand fra vannet høydemessig da differensen er på over 8m. Bebyggelsen vil bli liggende utenfor aktsomhetsområde for flom</p>
<p>40</p> 	<p>Eksisterende fradelt tomt. Byggegrense settes til å sammenfalle med kotehøyde +754 som er 6 meter over normal vannstand. Blir vanskelig å utnytte tomta til bebyggelse dersom byggegrense 50m fra vassdrag skal overholdes. Bebyggelsen vil bli liggende utenfor aktsomhetsområde for flom</p>
<p>48</p> 	<p>Eksisterende fradelt og bebygd tomt. Byggegrense settes til å sammenfalle med kotehøyde +746 som er 12 meter over normal vannstand. Blir vanskelig å utnytte tomta til bebyggelse dersom byggegrense 50m fra vassdrag skal overholdes. Bebyggelsen vil bli liggende utenfor aktsomhetsområde for flom.</p>

Figur 4-5 Oversikt over tomter som har unntak fra byggegrense- bestemmelser 50 m jf kommuneplanen.

4.5. Friluftsliv

Ny bebyggelse vil få god tilkomst til løyper og friluftsområder. Skiløypetraser må legges noe om, men kan ellers gå uhindret gjennom området som tidligere.

Planforslaget gir positiv konsekvens med hensyn til friluftsliv for nye utbyggingsområder og noe negativ konsekvens for eksisterende friluftsjntresser.

5. MERKNADER VED VARSEL OM PLANOPPSTART

Kommentarer til merknader er anført i kursiv.

5.1. Fylkesmannen i Buskerud

Ber om at det tas hensyn til landskap og natur. Viser til den europeiske landskapskonvensjonen og veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse. Anbefaler at området som foreslås til fortetting blir kartlagt for naturmangfold og hensynet til Trillemarka-Rollagsfjell vektlegges ved plassering av nye hytter.

Veiledere er lagt til grunn ved plassering av nye tomter, og anbefalinger om underetasje i bratt terreng lagt inn i bestemmelsene, samt krav til bygningskropp. Området er kartlagt mht til naturmangfold i 2014. Rapport i forhold til konsekvenser er vedlagt.

Ber om at tilstrekkelig grøntbelte langs vassdraget reguleres til grønnstruktur med bredde som ivaretar vegetasjon, naturmangfold og allment friluftsliv.

Areal tilknyttet vassdrag er regulert til LNF-friluftformål med byggegrensler i forhold til bebyggelse.

Plassering av skiløyper og stier må vurderes ut fra tilgjengeligheten og allmenn tilgang.

Planen grenser til reguleringsplan for Sølund-Langsetermark øst. I plan for Sølund-Langsetermark øst er det regulert skiløypetraser innad planområdet, men også ut mot tilstøtende plan (planforslaget). Det er ikke plasser bebyggelse i planforslaget som er til hinder for eksisterende og tilstøtende regulerte skiløypetraser.

Det er kommunen som er forurensningsmyndighet for dette hyttefeltet. Viser til vannforskriften §4 og regional plan for vannregion Vestre-Viken.

Forhold til vann og avløp behandles ved byggesak etter gjeldene regelverk. Reguleringsplanen setter krav til utarbeidelse av vann- og avløpsplaner før det gis tillatelse til tiltak. Disse må godkjennes av Sigdal kommune før utbygging kan settes i kraft.

Anbefaler at den videre planleggingen vektlegger prinsippene om universell utforming.

Reguleringsplanen setter ikke særskilte bestemmelser i forhold til universell utforming, men enkelte av tomtene ligger til rette for at kravet oppfylles av utbygger selv på egen tomt.

5.2. Buskerud Fylkeskommune

Fylkeskommunen kan ikke se at verneverdige bygninger og andre etter reformatoriske kulturminner vil bli berørt av planen og har følgelig ingen merknader til planarbeidet. Det er ikke kjente kulturminner innenfor planområdet ifølge deres arkiver og Riksantikvarens database Askeladden. Ettersom det er foretatt aerologiske registreringer i nærheten uten funn av slike, regner man med at potensialet er lite også innenfor planområdet. Ber at det innarbeides egne bestemmelser.

Bestemmelser er tatt i planen etter innspill fra Fylkeskommunen.

5.3. NVE

Det er ikke bedt om særskilte uttalelse fra NVE ved oppstart av planarbeidet, og NVE har derfor ingen konkrete tilbakemeldinger foruten standard formulering, råd og tips.

6. VEDLEGG

1x Illustrasjonsplan

1x Snitt

Vegprofiler:

- C 120 – tilsvarer veg SKV10
- C 200 – tilsvarer del av veg SKV13
- C 300 - tilsvarer del av veg SKV18
- C 101 – tilsvarer veg SKV8 øvre del
- C 100 – tilsvarer veg SKV 8 nedre del