

REGULERINGSPLAN
FORTETTING AV
DALSETHAUGEN OG RUSTVEGEN,
ROLLAG KOMMUNE

A. PLANBESKRIVELSE

B. REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplanen er utarbeidet av:

Naturforvalter Kjetil Heitmann,
Numedalstunet 3628 Veggli
Tlf. 90 91 98 60
Kjetil.heitmann@numedal.net



Numedal Hytteutvikling AS
Numedalstunet 3628 Veggli
Tlf. 32 74 77 35 / 92 28 68 99



INNHOOLD:

A. PLANBESKRIVELSE

1. Beskrivelse av planområdet
2. Intensjon for reguleringsarbeidet
3. Planens innhold:
 - 3.1 Overordnet profil og prinsipper for utnytting av planområdet
 - 3.2 Arealer for fritidsbebyggelse
 - 3.3 Skiløyper, stier og annen reiselivsmessig infrastruktur
 - 3.4 Områder for landbruk, natur og friluftsliv
 - 3.5 Infrastruktur (veg/strøm/vann/avløp)
4. Forhold til overordnede planer
5. Miljøvurderinger
6. Sammendrag av innkomne uttalelser
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse

B. REGULERINGSBESTEMMELSER

- § 1. Avgrensning av planområdet
- § 2. Reguleringsformål
- § 3. Fellesbestemmelser
- § 4. Områder for bebyggelse og anlegg
- § 5. Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur
- § 6. Områder for landbruks-, natur- og friluftformål
- § 7. Rekkefølgebestemmelser
- § 8. Andre bestemmelser

VEDLEGG:

1. Plankart i SOSI-fil, originalformat og nedfotografert til A3
2. Oversiktskart over planområdet i kommunedelplan for Vegglifjell
- 3 A + B Delområder lagt inn i gjeldende reguleringsplaner.
- 4 A + B Planområde i flyfoto
5. Planområdet i forhold til Inngrepsfrie naturområder (INON)
6. Grøntstruktur og friluftsliv for Rustseter - Rusthøgda
7. Planområde i helningskart
8. Kopi av varsling av planarbeid
9. Sammendrag av høringsuttalelser
10. Uttalelse om grunnens egnethet for bygging
11. Utbyggingsavtale (foreligger før sluttbehandling av planen)

A. PLANBESKRIVELSE

1. Beskrivelse av planområdet

Planområdet er delt i to adskilte områder, delområde A: Dalsethaugen og delområde B: Rustvegen. Begge ligger lengst nord på Vegglifjell i Rollag kommune. Beliggenhet av planområdet framgår av plankartet (vedlegg 1) og av vedlegg 2. Det framgår ikke av den nye plan og bygningsloven at et planområde må henge fysisk sammen.

Delområde A: Dalsethaugen

Delområde Dalsethaugen ligger på eiendommene gnr 33 bnr 1 og gnr 36 bnr 1. Planområdet er på ca 9 da og ligger i hovedsak innenfor grensene av eksisterende reguleringsplan for Dalsethaugen, godkjent 16.06.2005. Høyde over havet er 900 moh. Grunneiere er Steinar Ståland (33/1) og Randi Halvorsen (36/1).

Delområde B: Rustvegen

Delområde Dalsethaugen ligger på eiendommen 34/1. Planområdet er på ca 2,5 da og ligger innenfor grensene av eksisterende reguleringsplan for Rustvegen, godkjent 22.11.2007. Høyde over havet er 850 moh. Grunneiere er Kathrine Josefine Holm og Øystein Morten.

2. Intensjon for reguleringsarbeidet

Intensjonen for reguleringsarbeidet er å legge inn enkelte nye tomter i de eksisterende planområdene, ut fra ønsket om å oppnå en bedre utnytting av arealet. Dette er i samsvar med Miljøverndepartementets arealpolitikk ved å utnytte tidligere hytteområder bedre framfor å ta i bruk nye arealer til hyttebygging. Begge hyttefeltene som er ønskelig å utnytte bedre har opparbeidet infrastruktur som gjør at nye tomter krever lite grunnlagsarbeid.

3. Planens innhold

3.1 Overordnet prinsipper for fortetting innenfor planområdet

- Fortetting skal skje i samsvar med godkjent kommunedelplan for Vegglifjell. Plassering av nye hytter skal skje på område godkjent for hyttebygging
- Fortetting av hytteområdene må skje på en måte som ikke forringer eksisterende hytter vesentlig.
- Plassering av nye hytter skal skje uten at det forringer natur og miljø, landskap eller friluftsliv
- Grunnforhold må være egnet for bygging av hytte

3.2 Områder for fritidsbebyggelse

Planforslaget inneholder seks nye hyttetomter, fordelt på eiendommene:

Gnr 33 bnr 1	2 tomter (Delområde A: Dalsethaugen)
Gnr 34 bnr 1	2 tomter (Delområde B: Rustvegen)
Gnr 36 bnr 1	2 tomter (Delområde A: Dalsethaugen)

Hyttetomtene ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur inntil eksisterende hyttebebyggelse. Tomtestørrelse er på 1-1,6 da.

I samsvar med bestemmelser i ny kommunedelplan for Vegglifjell er utnyttingsgrad for alle tomter satt til $BYA = 210 \text{ m}^2$. Av dette er 35 m^2 øremerket oppstillingsplass for biler. Samlet bygningsareal er inntil 175 m^2 BYA, av dette kan enkeltbygg (hovedhytte) utgjøre inntil 130 m^2 BYA. Det kan bygges to uthus/anneks på inntil 25 m^2 BYA hver.

Alle nye hytter er plassert på arealer som er slakere enn 1:6, jfr. vedlagte helningskart. Deler av enkelte tomter kan likevel være noe brattere.

3.3 Grøntstruktur

Areal sør for tomt F22 og F23 er avsatt til turdrag, og kan benyttes som tursti og akebakke.

3.4 Infrastruktur (veg/energi/bredbånd/vann/avløp)

I begge delområdene er det etablert infrastruktur med veg, strøm samt vann og avløp tilknyttet Vegglifjell Vann og Avløpsselskaps felles ledningsnett på nordre Vegglifjell. Det ligger også ved trekkerør for bredbåndskabel/fiber med VEVAS' ledningsnett.

Planforslaget innebærer bedre utnytting av eksisterende infrastruktur.

4. Forhold til overordnede planer

4.1 Ny kommunedelplan for Vegglifjell

Nye foreslåtte hytter i planforslaget ligger på godkjent byggeområde i kommunedelplan for Vegglifjell, godkjent i mai 2010. Deler av nye tomter, som ligger utenfor byggegrense på nye tomter, kan likevel ligge utenfor byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Forholdet mellom planforslaget og utsnitt av ny kommunedelplan for Vegglifjell framgår av kartvedlegg 2.

5. Vurderinger av miljø, naturressurser og samfunn

Ved oppstart av planarbeidet har Rollag kommune ikke stilt krav om konsekvensutredning for planarbeidet i hht. plan- og bygningslovens kap. 4 så lenge planen ikke avviker vesentlig fra ny kommunedelplan for Vegglifjell, jfr. pbløvs § 12-3, 3. ledd.

Selv om det ikke er stilt krav til konsekvensutredning etter pbløvens § 4 med eget planprogram, er det gjort en vurdering av planens innhold i forhold til natur og miljø.

Friluftsliv – ferdsel - grøntkorridorer

I gjeldende reguleringsplan for Dalsethaugen er det avsatt trase for gjennomgående skiløype i øst-vest-retning sør for tomtene F22 og F23. Det kjøres ikke opp skiløype her, en mer naturlig skiløypetrase vil gå rundt hyttefeltet på Dalsethaugen i stedet for gjennom hyttefeltet. En slik trase vil være mer egnet i forhold til stigningsforhold, samtidig som traseen ikke vil krysse intern bilveg i hyttefeltet.

I gjeldende reguleringsplan er det avsatt areal for akebakke sør for tomt F23, ned lia mot øst. Arealet er i liten grad benyttet til akebakke. I det nye planforslaget er det fortsatt avsatt en korridor på 18-20 m bredde for akebakke. I forlengelse av korridoren, ned lia videre mot øst, kan akebakken forlenges med 100 meter i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Grunneierne vil underskrive utbyggingsavtale med Rollag kommune der det økonomiske grunnlaget for utvikling og drift av grønn infrastruktur blir sikret. Gjennom utbyggingsavtalen vil 5 % av salget av nye hyttetomter i planforslaget øremerkes utvikling av skiløyper, turstier, sykkelveger og lignende fellestiltak. Kjøpere av nye tomter vil måtte forplikte seg til å bidra med årlige midler til drift av de samme tiltakene.

Naturverdier

Planforslaget vil ikke gjøre skade på kjente forekomster av sårbare naturtyper eller arter. I Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning er det ikke registrert forekomster av utvalgte naturtyper i tilknytning til planområdet. Det er ingen funn av rødlistede arter i Artsdatabanken sine databaser. Grense for villreinkorridor mellom Hardangervidda og Blefjell går mer enn 1 km vest for planområdets vestre del (Rustvegen), slik det framgår av kartvedlegg 2.

Ferdsel i forhold til villreinkorridor og villreinens leveområder

Planområdet ligger utenfor Hardangervidda-villreinens leveområde slik det framgår av utsnitt av kommunedelplan for Vegglifjell (vedlegg 2). På grunn av den lange og bratte lia fra Rust-seter og opp til plataet der villreinens leveområde er definert vil i praksis all skigåing fra planområdet foregå mot nord, øst eller sør og bort fra villreinens leveområde. Hyttebygging i planområdet vil ikke ha noen innvirkning på villreinkorridor mellom Hardangervidda og Blefjell.

Inngrepsfrie naturområder INON

Planforslaget innebærer ikke bygging av nye veger som reduserer inngrepsfrie områder INON, jfr. kartvedlegg 5 som viser utsnitt av temakart for Inngrepsfrie naturområder fra kommunedelplan for Vegglifjell.

Landskap og terrenginngrep

Plassering av nye hytter er strengt regulert gjennom byggegrense på tomtene for å styre plassering av hyttene i forhold til landskap og naboer. Nye tomter vil ha en lute dominerende plassering i landskapet. Plassering av nye hytter i landskapet framgår av vedlegg 3 A og B der nye hytter er manipulert inn i flybilder.

Egnet byggegrunn

På økonomisk kartverk ser det ut som om de nye tomtene i Rustvegen er lagt ut på myr. Grunnforholdene er fuktige som følge av sigevann i overflaten, men jordsmonnet består ikke av torvmose eller annet organisk humusholdig materiale. Vannholdig grunn løses gjennom drenering av tomtene. Grunnens egnethet for bygging er utdypet i vedlegg 10.

Barn og unge

Det er ikke planlagt med opparbeidede lekeplasser i hytteområdene. Det er gode arealer for lek og utendørs opphold rundt hyttefeltene.

Forhold til vassdrag

Nye hyttetomter ligger ikke i nærheten av bekker og vassdrag.

Kulturminner

Dalsethaugen og Rustvegen er tidligere registrert for kulturminner. Det er ikke funnet kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.

Forurensning av grunnvann og overflatevann

Hyttefeltet planlegges med full sanitærteknisk standard. Alle hyttetomter vil kobles til eksisterende vannforsyning og felles avløpsanlegg som eies og drives av Vegglifjell Vann- og Avløpsselskap AS, som er 51 % eid av Rollag kommune. Planforslaget innebærer ingen spesiell fare for forurensning av grunnvann eller overflatevann.

Energiforsyning

Utbygging og bruk av nye hytter i fjellet vil bidra til økt forbruk av elektrisk strøm. I vanlige hytteområder med moderat bruk av hyttene i den kalde årstiden og relativt lavt energiforbruk er det lite lønnsomt å bygge ut felles energiforsyning med vannbåren varme. Nye krav til isolering av hytter gjør det ennå mindre aktuelt med felles energisentral i områder for private hytter.

Betraktninger vedr transport

Bruk av hytter medfører biltrafikk til og fra hytta. Avstand fra bolig til ferie- og fritidsområde har stor betydning for trafikkmengden. Vegglifjell har relativt kort reiselengde fra store befolkningskonsentrasjoner som Stor-Oslo og byene i Vestfold. Trafikkbelastningen blir derved mindre ved reise til Vegglifjell enn tilsvarende områder lenger nord i Buskerud eller andre fjellområder med mer enn to timer reise fra det sentrale Østlandet.

Forhold til naboer

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn en rekke til dels sterke uttalelser fra hytteeiere, i all hovedsak på Dalsethaugen. Sammendrag av uttalelsene ligger som vedlegg 10 til planforslaget. Planforslaget er redusert i forhold til det varslede planområdet, dels av hensyn til uttalelser fra hytteeiere og dels for å oppnå samsvar med gjeldende kommunedelplan for Vegglifjell. Statlig hyttepolitikk tilsier i større grad fortetting av eksisterende hyttefelt framfor å ta i bruk nye arealer til hytte bygging. Dette innebærer ofte interessekonflikter i forhold til hyttenaboer. Planforslaget tar hensyn til eksisterende hytteeiere ved at plassering av nye hytter er styrt for at disse i minst mulig grad skal redusere utsikt for eksisterende hytteeiere.

Renovasjon

Planområdet inngår i den ordinære ordningen for hytterenasjon i Rollag kommune. I dag består løsningen av boder eller containere som settes opp på strategiske steder for innsamling av restavfall. Det er avfallsboder ved Årset langs adkomstvegen til planområdet.

6. Merknader til innkomne uttalelser til planvarsel

Det har kommet inn en rekke uttalelser ved oppstart av planarbeidet. Sammendrag av uttalelsene framgår av vedlegg 10. Relevante merknader kommenteres i dette avsnittet.

Hytteeierne på Dalsethaugen framstår som godt organiserte, og gjennom hytteeierforeningen er det oppnådd et engasjement mot fortetting på Dalsethaugen som klart overgår tilsvarende områder. Motstanden mot fortetting er generelt sterk.

Et hovedargument som går igjen er henvisning til muntlig lovnad fra grunneier ved salg av tomt om at Dalsethaugen er ferdig regulert og at det ikke vil komme flere tomter. I salgskontraktene er det likevel tatt med en klausul om at det kan komme flere tomter i framtiden. På den ene eiendommen har det vært generasjonsskifte, og ny eier er ikke forpliktet av eventuelle muntlige lovnader som måtte være gitt.

Andre argumenter med økt anleggstrafikk ved bygging av flere hytter. Planforslaget innebærer fire nye tomter på Dalsethaugen, en relativt begrenset fortetting i forhold til antall tomter. En fordel er at det blir flere eiere å dele brøytekostnader på.

Det argumenteres med at det er flere ikke-solgte tomter på Dalsethaugen. Det selges likevel tomter regelmessig, og det er ikke i grunneiernes interesse å selge ut alle tomtene på kortest mulig tid. Salgsfrekvens reguleres gjennom pris på tomtene.

Enkelte hytteeiere hevder at nye tomter som grenser inntil deres tomt vil redusere verdien av egen tomt. Dette er forståelige argumenter. Hytter på nye tomter er forsøkt plassert slik at de vil være minst mulig sjenerende i forhold til eksisterende tomter. Hyttene er plassert på tomta med byggegrense for å skape noe avstand til nabohytte og for å plassere tomta lavt i terrenget. Nye hytter er også forsøkt plassert slik at de ikke skal skjerme for utsikt eller sol for eksisterende hytter.

Det er foretatt en detaljert gjennomgang med Rollag kommune for å vurdere hvilke nye tomter som kan aksepteres. Det er forståelig at hytteeiere blir frustrerte når det varsel oppstart av et nytt planarbeid få år etter at sist reguleringsplan ble godkjent. Likevel er det seks år fra godkjenning av reguleringsplan for Dalsethaugen og fire år fra godkjenning av reguleringsplan for Rustvegen til planvarsel er utsendt.

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planområdet i utsnitt av helningskart for Vegglifjell framgår av kartvedlegg 7. Områder som er brattere enn 1:4 over lengre strekninger antas å kunne være rasutsatt i en ekstremsituasjon med mye nedbør. Alle nye fritidsboliger er plassert på areal med helning 1:6 eller slakere.

Ingen av de nye hyttetomtene ligger utsatt til i forhold til flom i vassdrag.

B. REGULERINGSBESTEMMELSER FORTETTING AV DALSETHAUGEN OG RUSTVEGEN, VEGGLIFJELL, ROLLAG KOMMUNE

§ 1. Planområde, reguleringsformål og plankrav

1.1 Planområde

Det regulerte området er på planen markert med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Planområdet er avsatt til følgende arealformål:

PBL § 12-5, nr. 1: Områder for bebyggelse og anlegg

- Område for fritidsbebyggelse

PBL § 12-5, nr. 2: Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur

- Kjøreveg

PBL § 12-5, nr. 3: Grøntstruktur

- Turdrag

1.3 Plankrav

For å ivareta helheten og naturtilpasning av byggverk i området, skal det før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, utarbeides en situasjonsplan (målestokk minimum 1:500) og profiler som viser hyttenes plassering i det enkelte delområdet/tun.

Situasjonsplanen skal være høgdesett og det skal komme fram hvordan eksisterende terreng er tenkt bevart mest mulig. Høgdesetting av hytta (golvnivå) i forhold til terreng skal markeres dersom denne skal planeres.

For områder for fritidsbebyggelse skal det samtidig med byggemelding foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:

- Adkomst og bygningers plassering med mønehøyde oppgitt som kotehøyde
- Oppstillingsplass for minst 2 biler pr. tomt
- Avstander til naboer / eiendomsgrenser
- Interne gangveier
- Eksisterende og framtidig vegetasjon

Byggemeldingen skal også ha med kart og snitt som viser den delen av tomta som blir berørt av terrenngrep (byggegrøp, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstrasseer).

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

§ 2. Områder for bebyggelse og anlegg

Område for fritidsbebyggelse

2.1 Størrelse og utnyttelse

I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. På den enkelte tomt tillates oppført en hytte med inntil 2 tilhørende uthus/anneks i tunform med maks 8 meter avstand mellom hvert bygg.

Maksimalt tillatt BYA = 210 m² for alle tomter. Dette inkluderer to oppstillingsplasser for biler med BYA = 35 m². Samlet areal for bygninger på den enkelte tomt er BYA = 175 m². Størrelsen på enkeltbygg kan ikke overskride 130 m² BYA. Selvstendige uthus/anneks på inntil 25 m² BYA kan tillates.

2.2 Plassering

Det kan oppføres høystandard fritidsbebyggelse.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 27°. Gesimshøyde må ikke overstige 3,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m over opprinnelig terreng.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området. Det skal nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene, så som stein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Blått, grønt, gult eller sterkt rødt tillates ikke som hovedfarger på fasader. Fasadene skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås. Det skal kun brukes torvtak.

2.3 Tomta

Tomta sin naturlige vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad bevares. Bygninger skal ligge innenfor avmerket byggegrense på hver tomt og som framgår av plankartet.

Det kan anlegges uteplass(er) på inntil 30 m². Uteplass skal fundamenteres av drenerende masser, og ha dekke av grus, gras eller natursteinmaterialer.

Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser på hver tomt. Høgde på fylling og skjæring skal ikke overstige 1 m fra eksisterende terreng. Der det blir benyttet støttemurer skal disse utføres som tørmurede natursteinsmurer, og skråninger skal avrundes og tilsåes.

Flaggstenger og portaler tillates ikke. Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg og skal ha samme farge som veggen. Hytteeier kan gjerde inn 1/3 av den enkelte tomt. Gjerdet skal være av tre eller stein i en høyde på 1,2 meter.

2.4 Vann, avløp, avfall og energi

Det tillates lagt inn vann i fritidsboligene under forutsetning av godkjent utslipp. Fritidsboliger med innlagt vann kan pålegges tilkobling til felles renseanlegg. Vannforsyning skal skje gjennom felles vannforsyningsanlegg.

Alle typer rør og kabler skal følge veitrase så langt dette er praktisk mulig.

§ 3. Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur

Kjøreveg

Alle kjøreveger kan opparbeides med vegbredde inntil 4,0 meter medregnet vegskulder. I tillegg til oppgitt vegbredde kommer inntil 2,0 m grøft med skjæring og fylling.

Det skal sikres tilstrekkelig grøfter for overflatevann og eksisterende bekker langs vegene. Veiskråning skal ikke ha større stigning enn 1:2 uten at denne er sikret med mur eller annet tiltak. Eventuelle støttmurer skal utføres som tørrmuret natursteinsmur. Vegskråninger skal tilsåes.

§ 4. Grøntstruktur

Turdrag

Det tillates ikke nye terrenginngrep i arealer avsatt for turdrag. Eksisterende kjørespor til pumpehus øst på Dalsethaugen kan vedlikeholdes. Vegetasjon kan skjøttes for å fremme ferdsel og utendørs aktiviteter.

§ 5. Andre bestemmelser

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller en sikringssone på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene slik at disse kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.