

REGULERINGSPLAN FOR STORHAUG - KRÅKÅS

ROLLAG KOMMUNE

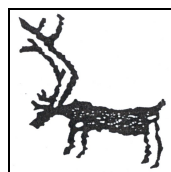
GODKJENT AV KOMMUNESTYRET I ROLLAG
21. JUNI 2007

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



INNHold:

A. PLANBESKRIVELSE.

1. Beskrivelse av planområdet.
2. Intensjon for reguleringsarbeidet.
3. Planens innhold:
 - 3.1 Overordnet profil for området
 - 3.2 Prinsipper for planleggingen.
 - 3.3 Arealer for fritidsboliger
 - 3.4 Skiløyper og stier
 - 3.5 Infrastruktur (veg/energi/vann/avløp)
 - 3.6 Områder for landbruk, skogbruk mv.
4. Forhold til overordnede planer.
5. Miljøvurderinger

B. REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Avgrensning av planområdet.
2. Reguleringsformål.
3. Fellesbestemmelser.
4. Byggeområder.
5. Landbruksområder.
6. Friområder
7. Spesialområder.
8. Rekkefølgebestemmelser.
9. Andre bestemmelser.

C. VEDLEGG.

1. Brev av 14.05.2007 med bl.a. vurdering av konsekvenser av planforslag for INON og villreinens leveområder.

A. PLANBESKRIVELSE.

1. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet Storhaug - Kråkås ligger i Votnedalen, nordre del av Vegglifjell i Rollag kommune, Numedal i Buskerud. Planområdet dekker ca. 580 da. Laveste punkt er Kråkåsløken i nordøst (846 moh) og høyeste punkt er Kråkåshaugen i nordvest (910 moh). Området er småkupert med markerte høydedrag, og med myrer og bekkedrag som deler opp området. Vegetasjonen er dominert av barskog (granskog med furu på høydedragene), men med innslag av fjellbjørk mot vest.

Landskapet består av relativt små landskapsrom som har en god evne til å skjule hyttebebyggelse uten at denne preger området.

Planområdet omfatter følgende eiendommer (ikke fritidseiendommer):

G.nr. 20 b.nr. 1	Olav Svensrud (setervoll)
G.nr. 21 b.nr. 1	Solveig Kvernedalen m.fl.
G.nr. 21 b.nr. 2	Vebjørn Wetterhus' dødsbo
G.nr. 22 b.nr. 1	Hallgeir Tveiten
G.nr. 29 b.nr. 1	Solveig Haukjem
G.nr. 29 b.nr. 2	Alfred Rauland
G.nr. 30 b.nr. 12	Ulrik Hoff (setervoll)

Planområdet er tidligere planlagt gjennom disposisjonsplan for Votnedalen fra 1975.

Det er tidligere godkjent 48 hyttetomter i planområdet, av disse er 25 bebygde. Seks eiendommer har seter i planområdet, ingen av disse er i drift. Det ligger flere hytter rett sør for planområdet på gnr 30 bnr 1. Deler av planområdet er bygd ut med veier.

Etterspørselen etter hyttetomter på Vegglifjell har holdt seg meget høyt de siste årene, også i konkurranse med andre områder. Konkurranseskraften ligger i at området har en variert og flott natur helt opp mot høyfjellet, og er den innfallsporten til Hardangervidda som ligger nærmest det sentrale Østlandsområdet med to timers kjøring fra Oslo-området og byene i Vestfold. Til tross for et stort antall hytter framstår området som relativt urørt, og området har etter hvert et godt utbygd skiløypenett.

2. Intensjon for reguleringsarbeidet.

Intensjonen for reguleringsarbeidet er:

1. Framføring av veg til eksisterende hytter og godkjente tomter.
2. Forsiktig fortetting med nye hyttetomter.

3. Planens innhold.

3.1 Overordnet profil for området

Storhaug-Kråkås skal være et naturtilpasset hytteområde med relativt spredtliggende hytter og med friarealer innimellom. Det legges opp til høy standard på hyttene, med framføring av veg og strøm, og med mulighet for innlegging av vann i hyttene med godkjent avløp. Alle tiltak skal tilpasses landskapet slik at områdets urørte preg opprettholdes.

3.2 Prinsipper for planleggingen.

Moderne hytteområde.

Moderne men naturtilpasset hytteområde med romslige hyttetomter med full standard, med vegframføring, strøm og mulighet for innlagt vann og avløp. Det er god mobildekning i planområdet.

Bevaring av natur og miljø.

Det er en stor utfordring å bevare områdets natur- og miljøkvaliteter og å tilpasse alle tiltak til terreng og landskap. Dette er utdypet under punkt 5.

Nåværende hytteeiere.

Ved utlegging av nye tomter er det lagt vekt på at eksisterende hytter i området ikke skal bli utilbørlig sjenert. Det er ønske fra flere hytteeiere i planområdet om framføring av veg til hyttene. Veger er søkt lagt slik at den enkelte hytte får grei adkomst uten at vegen vil skjemme eksisterende hytter.

Friluftsliv, aktiviteter.

Tilgang på skiløyper og turstier i flott naturlandskap har vært et hovedmotiv for å reise til hytta på Vegglijfjell. Det legges vekt på å opprettholde muligheten for ferdsel både sommer og vinter i og rundt planområdet.

Grunneieres næringsaspekt.

Grunneiernes næringsaspekt er et tilleggsmotiv for reguleringsplanen. Det er lagt opp til en forsiktig fortetting med nye tomter i planområdet, uten at det skal gå på bekostning av eksisterende hytter.

3.3 Arealer for fritidsboliger

Tidligere godkjente tomter i planområdet er 48. Av disse er 25 bebygd. I planforslaget er det 21 nye tomter. Til sammen vil det gi 69 tomter i planområdet.

Det er lagt opp til normal tomtestørrelse i planområdet på 1-1,5 mål.

3.4 Skiløyper og stier

Gjennomgående skiløype vest i planområdet er tegnet inn sammen med gjennomgående skiløype øst-vest gjennom planområdet. Dette er traseer som kjøres opp allerede i dag.

Det er ikke regulert inn stier og traseer for ferdsel på barmark, men det er holdt av areal mellom nye hyttetomter som ivaretar framkommeligheten i planområdet.

3.5 Infrastruktur (veg/energi/vann/avløp)

Hytteområdene er planlagt med følgende løsninger for infrastruktur:

Bilveg fram til alle hytter (private veger).

Framføring av strøm til alle hytter og tomter forutsettes løst med jordkabel i vegtrasse.

Vannforsyning. Det avsettes areal for borebrønn sentralt i planområdet. Med bakgrunn i erfaringer fra andre hytteområder må det påregnes ønske om å legge inn vann i hyttene når det er ført fram veg og strøm. Reguleringsbestemmelsene tar høyde for innlegging av vann med mulighet for å kreve tilkobling til evt. felles renseanlegg.

Avløp til felles renseanlegg øst i planområdet. For å unngå en situasjon med mange mindre renseanlegg innenfor planområdet stilles det krav til godkjent vann- og avløpsplan for hele planområdet før det kan godkjennes innlegging av vann.

Planområdet har god dekning for mobiltelefon.

3.6 Områder for landbruk, skogbruk mv.

Alt areal mellom hyttetomtene er lagt ut som landbruksområder. Seks eiendommer har seter i planområdet, ingen av disse er i drift med husdyr.

I praksis er det skogsdrift som er mest aktuell driftsform, ved siden av å opprettholde de gamle setrene. Det legges ikke juridiske begrensninger på skogsdrift i planområdet. I henhold til gjeldende miljøstandarder for skogsdrift vil det tas hensyn til natur og miljø, herunder også hytter og friluftsliv, ved hogst innenfor området.

Det er ingen hindringer for utmarksbeite med sau i området. Det tillates ikke satt opp gjerder rundt tomtene, og det stilles krav til sikring under hyttene for at ikke sauer skal sette seg fast.

4. Forhold til overordnede planer.

Kommuneplan for Rollag.

Hyttebygging er pekt ut som satsingsområde i Rollag kommune, som ledd i å styrke bygdas næringsgrunnlag.

Kommuneplanens arealdel.

Eksisterende og nye byggeområder for hytter i planforslaget er i hovedsak godkjent som byggeområder for fritidsboliger i arealdelen til kommuneplan for Rollag. Det er en eksisterende hytte på Svensrudsætra vest i planområdet, og det er i medhold av disposisjonsplanen for Votnedalen fra 1975 godkjent to hyttetomter på gnr 29 bnr 1 rett øst for Svendsrudsætra. Arealet for disse tre tomtene er ikke avmerket som byggeområde for fritidsbolig i kommuneplanens arealdel, men det framgår av den skriftlige delen av arealdelen at tomter godkjent i medhold av bl.a. denne disposisjonsplan fortsatt skal gjelde.

Fylkesplan for Buskerud.

Også fylkesplan for Buskerud legger opp til satsing på hyttenæringer og reiseliv i Øvre Buskerud.

Fylkesdelplan for Hardangervidda øst.

I følge plankart for fylkesdelplan for Hardangervidda Aust fra 1996 ligger den meste av planområdet innenfor "Villreinens områder" mens den nordøstlige delen ligger i sone 2 "mindre berørte natur- og landbruksområder". I forbindelse med behandling av kommuneplan for Rollag, godkjent i 2004, ble grense for villreinens leveområder i fylkesdelplanen justert slik at grensa følger vest for tidligere godkjente hytteområder og langs en linje som omtrent følger langs skiløypa vest i planområdet. Med unntak av eksisterende hytte gbnr 20/8 ligger alle eksisterende og nye hyttetomter utenfor villreinens områder i Fylkesdelplanen.

5. Miljøvurderinger

Planforslaget omfatter ikke byggeområder utover det som er godkjent i kommuneplanen for Rollag kommune, arealdelen.

Inngrepsfrie naturområder (INON).

Bygging av veger i den vestre delen av planområdet vil redusere inngrepsfrie naturområder (INON) vest for planområdet med ca 160 meter i hht vurdering av 14.05.07 (vedlagt). Ny planløsning av juni 2007 vil medføre atskillig mindre reduksjon av INON-områder enn opprinnelig planforslag fra april 2006.

Ferdsel inn mot villreinens leveområder.

Vurdering av planforslaget i forhold til villreinens leveområder er vurdert i brev av 14.05.2007 (vedlegg).

Forurensing.

Det skal utarbeides en helhetlig plan for vannforsyning og avløp for planområdet før det gis tillatelse til å legge inn vann i fritidsboligene. På den måten forebygges en situasjon med flere mindre renseanlegg innenfor planområdet og som i sum kan medføre forurensning av grunnvann og overflatevann. Reguleringsbestemmelsene tar høyde for å kunne pålegge hytter tilknytning til felles avløpsanlegg.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn bestemmelser for montering av utendørs belysning for å unngå unødig spredning av lys til omgivelsene (lysforurensning).

Landskap - terrenginngrep.

Konsekvens av vegbygging er vurdert i brev av 15.05.2007 (vedlegg). Adkomstveger er søkt lagt skånsomt i terrenget og med en vegbredde som ikke er større enn nødvendig. Dette reduserer behovet for store og godt synlige terrenginngrep ved bygging av veger. Det er også viktig at arbeidet skjer så skånsomt som mulig og at anleggsarbeider pusses opp fortløpende.

På samme måte er hytter søkt lagt skjermet i terrenget og med bestemmelser for utforming som gjør at bygningene tilpasses landskapet. Dersom bygging av hyttene følges opp i henhold til reguleringsplanen, og bestemmelser for byggeskikk blir overholdt, vil terrenginngrepene samlet sett ikke dominere landskapet. Også ved skogsdrift bør retningslinjer for levende skog følges opp for å unngå at skogsdrift på en uheldig måte reduserer opplevelsen av urørt natur.

Tilgang på friområder.

Viktige friluftslivs- og lekeområder bevares, samt tilgjengeligheten til disse områdene. Dette gjelder nærområder til hytter, vassdragsnære arealer, høydedrag og andre urørte naturområder. Grunneierne vil innføre ordning der nye hytteeiere forplikter seg til å innbetale årlig avgift til drift av skiløyper og annen infrastruktur.

Stillhet og ro.

Et viktig motiv for å reise til fjellet er å oppleve stillhet. Det vil ikke være noe stort problem med støy fra gjennomgangstrafikk på vegen inn i planområdet.

Biologisk mangfold.

Det er ikke kjente forekomster av sårbart biologisk mangfold i planområdet, men planområdet grenser opp til avsatt trekkorridor for villrein mellom Blefjell og Harangervidda/Lufsjåtangen.

Kulturminner.

Planområdet ble befart for kulturminner sommeren 2006 av Buskerud fylkeskommune. Det ble ikke funnet noen automatisk fredede kulturminner.

Energiforsyning.

Med framføring av strømkabel vil nåværende og nye hytter bidra til økt forbruk av elektrisk strøm. Det vil likevel være en marginal økning i strømforbruket. Private hytter med et lavt antall bruksdøgn pr. år har begrensede muligheter for å legge inn alternative energikilder med bruk av vannbåren varme, slik større utbyggingsprosjekter har.

Betraktninger vedr transport.

Bruk av hytter og reiselivsvirksomhet generer biltrafikk. Avstand fra bolig til ferie- og fritidsområde har betydning for trafikkmengde. Vegglifjell har relativt kort reiselengde fra store befolkningsskonsentrasjoner som Stor-Oslo og byene i Vestfold. Trafikkbelastningen blir derved mindre ved reise til Vegglifjell enn tilsvarende områder lenger nord i Buskerud eller andre deler av Østlandet.

Renovasjon.

Planområdet inngår i den ordinære ordningen for hytterrenovasjon som Rollag kommune har innført. Det vil si boder som settes opp på strategiske steder for innsamling av restavfall. Rollag kommune vil gjennomgå sin hytterrenovasjon i løpet av 2006.

B. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STORHAUG - KRÅKÅS, ROLLAG KOMMUNE.

§ 1. Avgrensning av planområdet.

Det regulerte området er markert på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1) Område for eksisterende og ny fritidsbebyggelse
- Landbruksområde (PBL § 25, 1.ledd nr.2) Område for jord og skogbruk
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6) Vann- og avløpsanlegg
Private veier
Skiløype
Badeanlegg

§ 3. Fellesbestemmelser.

Ved søknad om byggetillatelse skal bygningens plassering på tomt med møneretning framgå av kartvedlegg, sammen med parkeringsløsning for tomta.

Bygninger skal oppføres i tre eller natursteinmaterialer og tilpasses landskap, eksisterende bygninger og lokal byggeskikk. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 - 30°. Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes torv, skifer, tre eller mørk papp. Blanke metallplater godkjennes ikke. Det skal benyttes farger i mørke nyanser eller tjærebrune nyanser. Hvite og lyse farger godkjennes ikke. Kommunen skal godkjenne utvendig fargebruk ved behandling av byggesøknad.

Byggestil skal ha utgangspunkt i lokale byggetradisjoner fra Numedal eller fra norske hytte-tradisjoner. Fasadene skal ha oppdelte vinduer, store vindusflater skal unngås.

Etter ferdigstilling av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende. Jordmasser skal påføres, og det skal helst brukes jord fra området. Det tillates ikke omfattende opparbeiding av terreng på tomter. Alle former for terrenginngrep skal gjøres så små og skånsomme som mulig, og så langt som mulig innordnes hensyn til landskap og omgivelsene for øvrig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Store skjæringer/fyllinger skal unngås. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Alle typer rør og kabler skal følge veitrase der dette er praktisk mulig, eventuelt samordnes til felles grøfter. Byggegrense mot vei er 8 m fra veiens senterlinje.

§ 4. Byggeområder

Område for eksisterende og ny fritidsbebyggelse:

Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er T-BRA = 120 m² for fritidsbolig med uthus/anneks T-BRA = 25 m² og to oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 35 m², samlet T-BRA = 180 m².

Generelt skal ikke gesimshøyde overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For tomter som ligger eksponert i terrenget gjelder maks mønehøyde 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. 5,0 m mønehøyde gjelder tomtene 1, 10, 34-38, 40-44 (gnr 29 bnr 2), tomt nr 33 og 34 (gnr 29 bnr 1), tomt nr 1 og 3 (gnr 21 bnr 1) og tomt nr. 1-6 (gnr 22 bnr 1).

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling, Det skal tilstrebes innbyrdes harmoni i tun og mellom naboer. Alle bygninger innenfor samme tun eller på samme tomt skal oppføres med samme formspråk som hovedhuset.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Flaggstenger er ikke tillatt

Det skal utarbeides vann- og avløpsplan for hele planområdet før det gis utslippstillatelse. Vannforsyning skal fortrinnsvis skje gjennom felles vannforsyningsanlegg. Alle bygninger som søker innlegging av vann kan pålegges tilkobling til felles renseanlegg i henhold til godkjent vann- og avløpsplan.

Området vil få adkomst via allerede godkjent privat veg. Hyttetomtene dimensjoneres med 2 parkeringsplasser pr. enkelttomt.

§ 5. Landbruksområder

Områdene skal brukes til jordbruk/seterdrift og skogbruk i henhold til gjeldende lovverk. Ved hogst inn til fritidsbebyggelse skal det legges stor vekt på eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse, stier og friområder. Ved skogsdrift skal framkommelighet på stier opprettholdes.

Det kan tillates oppført nye bygninger i seterområdene i tilknytning til tradisjonelt landbruk.

§ 6. Spesialområder

Vann- og avløpsanlegg

Det kan føres opp pumpehus i tilknytning til borebrønner/vannforsyningskilder. Renseanlegg kan bygges ut etter godkjent plan med utslippstillatelse.

Private veger.

Private veger kan opparbeides i 4,0 meters bredde medregnet skulder.

Skiløype.

Skiløyper kan ryddes for trær og busker og grunnprepareres for oppkjøring av skiløyper på lite snø i inntil 6 m bredde. Traseene kan skiltes og planeres, og det kan utføres forsiktig grøfting og drenering. Det kan bygges broer og klopper ved kryssing av bekker og mindre elver. Det tillates ikke masseutskifting eller full drenering over myrpartier.

Badeanlegg.

Badeplass kan etter søknad opparbeides på en skånsom måte som fremmer bading og friluftsliv, og som ikke hindrer vandring for fisk eller hindrer flomvannføring. Kulpen kan graves ut og det kan legges på egnede masser.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

Det skal etableres godkjent vannforsyning før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger.

§ 8. 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 fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene slik at disse kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.