

**REGULERINGSPLAN FOR
SVARTLØK-SMYLEHAUG-
SUNDTJØNN VEST,
ROLLAG KOMMUNE**

ENDELIG VERSJON 15.04.2008

- 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 videre utvikling
 - 3.3 Arealer for fritidsbebyggelse
 - 3.4 Arealer for leiligheter
 - 3.5 Skiløyper, stier og annen reiselivsmessig infrastruktur
 - 3.6 Infrastruktur (veg/energi/vann/avløp)
 - 3.7 Områder for landbruk, skogbruk mv.
4. Forhold til overordnede planer.
5. Miljøvurderinger
6. Næringsmessige vurderinger

B. REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Vedlegg:

1. Oversikt over innkomne merknader til oppstart av planarbeid.
2. Kartbilag 1: Oversikt over planområdet
3. Kartbilag 2-4: Alternative vegtrasseer for sammenbindingsveg nord-sør

A. PLANBESKRIVELSE.

1. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet Svartløk-Smylehaug-Sundtjønn vest ligger på søndre del av Vegglifjell i Rollag kommune, Numedal i Buskerud. Området avgrenses av Svartløkfjell i nordvest, Smylehaug i øst og lia vest for Sundtjønn i sørvest. Høyeste punkt ligger ved Svartløkfjell på ca 890 i nordvest, mens laveste punkt ligger ved Sundtjønnå på 770 meter i øst.

Mot nordvest stiger planområdet mot Svartløkfjell. Planområdet når ikke helt opp i de snaue områdene på toppen av fjellet, men de øvre deler av lia er dominert av kronglete bjørkeskog. Svartløksetra ligger oppe i lia mot Svartløkfjell, av fire gamle setre er det bare en som er holdt i hevd med intakte bygninger og åpen voll. De andre setrene er mer eller mindre gjengrodde.

Øst for Svartløkfjell, ned mot Sundtjønnå og Smylehaug, er terrenget slakt hellende mot øst med grunne myrpartier og furuhauger innimellom. I øst avgrenses planområdet av Smylehaug og Sundtjønnå. Smylehaug er en flat, slak ås bevoskt med granskog. Rester av flere kullgroper vitner om tidligere tiders aktivitet i et ellers urørt område. Fra Smylehaugtjønn (785 moh) stiger terrenget sørover mot Sundtjønnskarven.

Sundtjønnå renner ut fra Sundtjønn mot nord. Det første partiet er forholdsvis rolig, for deretter å gå over i et striere parti. Fra det punktet elva møter bekken fra Smylehaugtjønnan flyter den stille og rolig nesten 1 km mot nord og øst, før elva igjen setter fart mot øst. Sundtjønnå er et flott landskapselement i den østre delen av planområdet.

I sørvest er planområdet utvidet med et areal vest for Sundtjønnå og Sundtjønn som tidligere er regulert for hyttebygging, men uten godkjente veger fram til tomtene.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

G.nr. 13 b.nr. 1 (setervoll)	Inger og Sebjørn Bjørkgården
G.nr. 14 b.nr. 1 (setervoll)	Olaug Iren Fjose
G.nr. 12 b.nr. 1 (setervoll)	Ragnar Tveiten
G.nr. 11 b.nr. 1	Halvor Haugestad
G.nr. 11 b.nr. 4	Liv Kristin og Roar Øygarden
G.nr. 17 b.nr. 1	Asbjørn Blakstad
G.nr. 15 b.nr. 4 og gnr. 18 bnr. 1	Kari Aarvelta
G.nr. 10 b.nr. 3	Stein Erik Tveiten
G.nr. 10 b.nr. 2	Åse og Gjermund Otterholt
G.nr. 15 b.nr. 3	Kjell Blakstad
G.nr. 16 b.nr. 1	Erik Bakke

Innenfor planområdet er det tidligere godkjent 107 hyttetomter, av disse er 87 bebygd med hytter.

Sentrale og vestre deler av planområdet er tidligere bygd ut med hytter. Deler av planområdet er planlagt for hytter i flere omganger, første gang før det ble stilt krav til godkjente planer.

Tidligere godkjente planer innenfor planområdet, og som bli erstattet av denne planen:

Disposisjonsplan for Svartløk Sameie (1980)

Reguleringsplan for Sundtjønn gnr 10 bnr 2 (2001)

Reguleringsplan for Sundtjønnskarven (2005) (vestre del av planen)

2. Intensjon for reguleringsarbeidet.

Intensjonen for reguleringsarbeidet er:

1. Forsiktig fortetting av eksisterende hytteområder.
2. Relativ tett utnytting av nye hytteområder.
3. Legge til rette for høy sanitært teknisk standard i alle nye hytteområder, og gi mulighet for høy standard i eksisterende hytteområder.
4. Legge til rette for næringsvirksomhet i området ved Smylehaug.
5. Regulere inn veger i tidligere godkjente hytteområde vest for Sundtjønn og Sundtjønnåe.
6. Bevare områdets miljøkvaliteter, og sikre og legge til rette for friluftaktiviteter.

3. Planens innhold.

3.1 Overordnet profil for planområdet

Ønsket profil for Svartløk-Smylehaug-Sundtjønn vest:

- Nye hytteområder som er relativt konsentrerte men naturtilpassede, og med høy sanitært teknisk standard
- Gamle hytteområder som er relativt spredte med veg og strøm, og mulighet for innlegging av vann med godkjent avløp
- Smylehaug som tett hytteområde bygd ut i klynger/tun, og med godt utviklet servicetilbud
- Tilrettelagte aktivitetstilbud i friluft og natur; skiløyper, turstier, badeområde, skileik mv
- Selv om deler av planområdet får en forholdsvis høy utnyttelsesgrad er det et mål å bevare områdets overordnede preg som naturlandskap

3.2 Prinsipper for videre utvikling i planområdet.

Moderne hytteområde.

Moderne men naturtilpasset hytteområde med romslige hyttetomter med full standard, med vegframføring til de fleste hyttene, strøm, innlagt vann og felles avløpsløsninger.

Forhold til nåværende hytteeiere.

Hytteeierne i planområdet har ulik tilknytning til området. Mange har hatt hytte på Vegglifjell i flere tiår, mens andre har etablert seg i området i de senere år. Et generelt inntrykk er at flere av de som har hatt hytte i området i lang tid ønsker å bevare området slik det har vært, mens flere av de nyere hytteeierne forventer at Vegglifjell utvikler seg i takt med andre fjellområder. Videre planlegging og utvikling må forsøke å balansere de ulike ønsker og interesser, også i lys av behovet for lokal utvikling samt ivaretagelse av miljøhensyn.

Friluftsliv, aktiviteter.

Mulighet for å drive friluftsliv ved skigåing, fotturer og andre utendørs aktiviteter i fjellnatur vil være et hovedmotiv for å ha hytte på Vegglifjell. Dette er også grunnlaget for å utvikle næringsvirksomhet i området ved Smylehaug, med servicetilbud og mulighet for utleiehytter. Det er behov for å videreutvikle nettet av stier og skiløyper og å legge til rette for andre friluftslivsaktiviteter som fiske, bading, enkelt båtliv, skileik og andre enkle former for friluftsliv. Nettet av skiløyper og turstier må ikke oppleves som overfylt.

Det arbeides parallelt med planarbeidet for å finne gode løsninger for utbygging og drift av felles goder som stier, skiløyper og nye aktivitetstilbud.

Bevaring av landskap, natur og miljø.

Det er en stor utfordring å bevare landskapets urørte preg og områdets øvrige natur- og miljøkvaliteter i den utviklingen som det legges opp til i planområdet. Dette er utdypet under punkt 5.

Reisemålsutvikling.

Til nå har det kun vært planlagt områder for tradisjonelle hytter på søndre del av Vegglifjell. I denne planen legges det opp til utvikling av servicetilbud og aktiviteter ved Smylehaug som kan skape grunnlag for næringsvirksomhet med tiden. Tankene om et reisemålskonsept for dette området er i en tidlig fase, og vil bearbeides videre framover.

Grunneieres næringsaspekt.

Et hovedmotiv for å fremme reguleringsplanen er å ivareta grunneiernes næringsaspekt på eiendommene, både ved tomteinntekter på kort sikt og varig virksomhet knyttet til eiendommene. Planen forutsetter at grunneierne kan reinvestere tomteinntekter i varig virksomhet i planområdet. Det arbeides med samarbeidsløsninger som styrker grunneiernes næringsaspekt over tid.

3.3 Arealer for fritidsbebyggelse.

Tidligere godkjente tomter i planområdet er 107. Av disse er 87 bebygd.

I nytt planforslag er det 173 nye tomter. Av disse er 95 regulert på tomtenivå, mens 78 tomter på Smylehaug er flateregulert med krav til bebyggelsesplan før utbygging. Til sammen vil det gi 280 tomter for fritidsbebyggelse i planområdet.

Utbyggingsform.

Eksisterende hytteområder opprettholdes som relativt spredte hytteområder. Det legges opp til noe fortetting innimellom eksisterende hytter og tidligere godkjente tomter.

Nye hytteområder legges ut som relativt tette hyttefelt med full standard. Normal størrelse på tomtene er 1-1,5 mål.

Et mindre antall tomter er uten godkjent vegforbindelse på grunn av vanskelig tilgjengelighet, fordi hytteeier ikke ønsker vegframføring eller for å unngå reduksjon i inngrepsfrie naturområder. Disse tomtene forutsettes å være uten bilveg i framtida.

Smylehaug er planlagt uavhengig av eiendomsgrenser og med et stort antall boenheter på et relativt konsentrert område. Tomtene er lagt i tun eller grupper på inntil 15 hytter, og det forutsettes en enhetlig utbygging av den enkelte gruppe. Dette området forutsettes også utviklet med et tilrettelagt aktivitets- og servicetilbud i nærområdet for å øke attraktiviteten.

På setervollen ved Svartløk tilhørende gnr 12 bnr 1 er det avsatt ei stor tomt for fritidsbebyggelse, og som kan bygges ut i tunformasjon. Denne tomten forutsettes å høre til eiendommen og kan brukes til egen fritidsbolig eventuelt utleie eller annen form for seterturisme.

3.4 Arealer for næringsvirksomhet.

Ved Smylehaugtjønn er det avsatt areal for næringsvirksomhet og for ulike naturbaserte aktiviteter. Det vil arbeides videre med planer for Smylehaug, med servicetilbud og tilrettelagte aktiviteter. Det vil kunne ligge til rette for utleie av varme senger på Smylehaug dersom en lykkes med et godt aktivitetskonsept.

3.5 Skiløyper, stier og lignende fellestiltak

Det er satt av traseer for gjennomgående skiløyper i planområdet. Det er også holdt av traseer for naturlige stier og ferdselsårer i planområdet, blant annet fra hyttefelt og ut til friområder.

Området ved Smylehaugtjønn avsettes til spesialområde for lek/idrett/sport, med mulighet for å utvikle ulike naturbaserte aktiviteter i området. Dette kan være badeplass, båtbrygge for ulike vannaktiviteter, skitrekk og skileikområde. Det er avsatt parkeringsareal i tilknytning.

3.6 Infrastruktur.

Veg.

Det er planlagt bilveg fram til alle nye hyttetomter og de fleste tidligere godkjente tomter og bygde hytter. De tomtene som ikke har regulert bilveg fram ligger slik til at vegframføring ville redusere inngrepsfrie naturområder (INON), samtidig som flere hytteeiere ikke ønsker veg. Der det ligger til rette for vegbygging uten store inngrep er det planlagt veg fram til hytta selv om hytteeier ikke ønsker veg. Da er framtidig vegtrasse godkjent, samtidig som det skaper forutsigbarhet for naboer og andre berørte.

Hovedadkomst til vestre del av planområdet er lagt via eksisterende veg forbi Sundtjønn. Adkomst til østre del av planområdet er forutsatt via ny veg fra Skinnholtet seter og Smylehaug, og er lagt inn i høringsforslag for kommunedelplan for Vegglifjell. Adkomstveg mellom Skinnholtet og Smylehaug forutsettes regulert når kommunedelplanen er godkjent.

Adkomstvegen mellom Skinnholtet seter og Smylehaug kan utgjøre en del av framtidig vegforbindelse mellom Søndre og Nordre Vegglifjell.

Strømforsyning til søndre del av Vegglifjell kommer inn i planområdet fra Svartli på Nordre Vegglifjell. Utbygging av strømnnett forutsettes å skje ved jordkabler som følger vegnettet.

Vannforsyning.

Det tas høyde for innlegging av vann i alle hytter. Vannforsyning forutsettes å skje ved felles borebrønner. Ved Sundtjønnå er det anlagt felles vannforsyningsanlegg for et større antall hytter.

Avløp.

Det er avsatt areal for felles renseanlegg på Smylehaug, og som vil dekke behovet for det meste av planområdet og også eventuelle framtidige byggeområder nordøst for planområdet. Nye hytteområder er planlagt i forhold til aktuelle traseer for avløp med størst mulig grad av selvfall mot renseanlegget. Med det planlagte utbyggingsmønsteret vil det oppnås en rasjonell utnyttning av både renseanlegg og avløpstraseer.

I de deler av planområdet som ikke vil dekkes av renseanlegget på Smylehaug kan det godkjennes mindre renseanlegg. Det må da utarbeides helhetlig plan for vannforsyning og avløp for det enkelte delområde.

3.7 Områder for landbruk, skogbruk mv.

Alt areal mellom hyttetomtene er lagt ut som landbruksområder. I praksis er det skogsdrift som er mest aktuell driftsform. 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 er ønskelig at setrene i planområdet bevares og tas i bruk til miljøbasert næringsutvikling tilknyttet den enkelte eiendom. Det tillates ført opp nye bygninger i tilknytning til landbruk på setervollene som er regulert til jord og skogbruk.

4. Forhold til overordnede planer.

4.1 Kommuneplan for Rollag.

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

4.2 Kommuneplanens arealdel.

Etter revidering av planforslaget er de aller fleste nye hyttetomter lagt på arealer som er godkjent som byggeområde for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel, eller arealer som grenser naturlig inntil godkjente byggeområder. Kartbilag 1 viser planområdets beliggenhet i forhold til kommuneplanens arealdel. Kartbilaget viser også et areal som kommunestyret i Rollag ønsket som nytt byggeområde for fritidsboliger, men som ble tatt ut av kommuneplanen etter innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud og meklingsrunde.

Skriftlig del av kommuneplanens arealdel legger opp til fortetting av nåværende hytteområder og standardheving. På dette området er planforslaget i tråd med kommuneplanens arealdel.

Ved oppstart av planarbeidet var det et ønske om å utvide byggeområdene for fritidsboliger fra Svartløkseter mot vest, og opp mot Svartløkfjell. Denne utvidelsen ble skrinlagt tidlig i planarbeidet fordi dette ville utgjøre konflikt i forhold til friluftsliv fordi området Svartløkseter – Svartløkfjell er mye brukt som friluftsområde av hyttegjester i området. En utvidelse av byggeområdene mot vest ville også kunne legge et større press på mulig trekkorridor for villrein mellom Blefjell og Hardangervidda/Lufsjåtangen.

4.3 Fylkesplan for Buskerud.

Planforslaget er i tråd med fylkesplan for Buskerud, som legger opp til økt satsing på hyttenæringer og reiseliv i Øvre Buskerud.

4.4 Fylkesdelplan for Blefjell og Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust.

Hele planområdet er lagt ut som hytte og turistområde i Fylkesdelplan for Blefjell. Dette gjelder også de arealer som ikke er godkjent for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er ikke i strid med fylkesdelplan for Blefjell.

5. Vurderinger av miljø, naturressurser og samfunn.

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med kommuneplanen for Rollag, arealdelen. Byggeområder i kommuneplanen skal allerede være vurdert for konsekvenser overfor miljø, naturressurser og samfunn. Ved oppstart av planarbeidet ble fra Rollag kommune ikke stilt krav om konsekvensutredning for planarbeidet i hht plan og bygningslovens kap. VII-a.

I det følgende er det likevel gitt en generell vurdering av mulige virkninger av planforslaget for miljø, naturressurser og samfunn.

5.1 Virkninger for miljø.

Inngrepsfrie naturområder INON.

Kartvedlegg 3 viser hvordan endelig planforslag påvirker inngrepsfrie naturområder (INON). Vegsystemet i planområdets vestre del er endret for å redusere påvirkning på INON-områdene. Endelig planforslag vil redusere et mindre inngrepsfritt område øst for planområdet med ca. 480 da, samt et større inngrepsfritt område vest for planområdet med ca. 520 da.

Overordnet arealbruk.

Planforslaget legger opp til en relativ konsentrert utnyttning av et lavereliggende fjellområde. De østlige delen av planområdet representerer ikke et spesielt sårbart fjellområde, og sammenlignet med andre fjellområder som tas i bruk til hyttebygging tåler dette området en konsentrert utnyttelse bedre enn mange andre områder. I et overordnet arealbruksperspektiv er det gunstig å utnytte ikke-sårbare fjellområder relativt tett enn å spre hyttebyggingen over større og mer sårbare områder.

Landskap. Terrenginngrep.

Planforslaget omfatter 173 nye hyttetomter i et område på 1.910 da. Summen av inngrep ved nye hytter, veger og andre tekniske inngrep representerer et stort potensiale med hensyn til skjemmende inngrep i terrenget, og som i sum kan komme til å sette sitt preg på landskapet på en uheldig måte.

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.

Selv om det er planlagt med et stort antall nye hytter i planområdet, er hyttene forsøkt lagt skjermet og tilbaketrukket i terrenget. Også bestemmelsene for hyttenes utforming og fargesetting er laget slik at hyttene i minst mulig grad skal sette preg på 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.

Ferdsl inn mot villreinens leveområder.

Planforslaget innebærer at aktivitet som følger av bygging og bruk av hytteområder på søndre Vegglijfjell kanaliseres mot øst og bort fra de definerte trekkområdene for villrein i vest. Nye skiløyper og turstier i den østre delen av planområdet vil også dreie den totale aktiviteten lenger øst og bort fra villreinens sårbare områder.

Kulturminner.

Planområdet ble registrert for kulturminner høsten 2005. Funnene er beskrevet i rapport fra Buskerud fylkeskommune, og er automatisk fredede kulturminner framgår av reguleringskartet. Etter siste endring av planforslaget i februar 2008 er det ett kulturminne (kullgrop) som må frigis på grunn av vegtrase. Kullgropa er frigitt i brev fra Buskerud fylkeskommune datert 14.03.2008.

Hensyn til eksisterende hytteeiere.

I de eksisterende hytteområdene er det lagt opp til å opprettholde en noe større avstand mellom hyttene og nye tomter enn i helt nye byggeområder. Dette er gjort av hensyn til eiere av eksisterende hytter. Nye tomter og veger er forsøkt lagt skånsomt i forhold til eksisterende hytter.

Samtidig vil det med noen flere nye tomter i de eksisterende hytteområdene bli flere å dele kostnader med utbygging av infrastruktur på. I likhet med andre gamle hytteområder vil det være et spørsmål om tid før ønsket om framføring av veger, strøm og innlegging av vann og avløp presser fram en slik utbygging. Planforslaget innebærer en helhetlig plan for standardheving av de eksisterende hytteområdene. Nye tomter er plassert strategisk i forhold til planlagte veger og hensiktsmessige grøftetrasseer for avløp og vannforsyning.

Adkomstveg til østre del av planområdet er lagt om delvis av hensyn til eksisterende hytteeiere langs vegen forbi Sundtjønn og mot Svartløk, for å unngå ny gjennomgangstrafikk på denne strekningen som ikke er bygd med tanke på stor trafikk.

Friluftsliv - ferdsel.

I takt med utbygging av planområdet må det utvikles nye turstier og skiløyper for å unngå overbelastning på det etablerte nett. Det må være mulig å finne turområder uten trengsel i nærhet til hytteområdene. Ved god tilrettelegging er det et stort potensiale for å kanalisere turgåere til nye og gode friluftsområder. Med tanke på salg av tomtene i de østre delene av planområdet, og

spesielt på Smylehaug, vil det også være en stor fordel å utvikle turstier, skiløyper og andre friluftaktiviteter for å oppnå en god pris.

Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder som Svartløkfjell med Svartløkseter og vassdragsnære områder langs Sundtjønn, Sundtjønnåe og Smylehaugtjønn er sikret gjennom planforslaget. Det er lagt vekt på åpne ferdselsveger fra alle hyttefelt og ut til nærliggende friområder.

Gjennom utbyggingsavtale med Rollag kommune sikres midler til etablering og drift av ”grønn infrastruktur” som skiløyper, turstier osv. i og i tilknytning til planområdet.

Biologisk mangfold.

Gjennom skogbrukstakseringer er det kartlagt en nøkkelbiotop bestående av et lavkledd skogparti på gnr 10 bnr 2 på Smylehaug. Det er ikke dokumentert rødlistearter i denne biotopen. Biotopen er satt av som bevaringsområde naturvern.

Det er ikke kjent dokumenterte forekomster av sjeldne eller sårbare dyre- eller plantearter i planområdet som krever spesielle hensyn. De foreslåtte byggeområdene har vært tilgjengelig for skogsdrift, og nye områder for hyttebygging er tidligere gjennomhogget. Det kan i planområdet likevel forekomme gamle, døde furutrær som er habitat for rødlistearten ulvelav. Ved bevisstgjøring av grunneiere og utbyggere kan eventuelle forekomster av ulvelav i de fleste tilfeller spares ved utbygging.

Østre del av planområdet har vært har vært skånet for friluftsliv og ferdsel, og har vært mye brukt av elg i deler av året. Utbygging i området vil kunne fortrenge elgen i deler av året, og området vil kunne utgå som jaktområde for elg.

Forurensning.

Ved utbygging av planområdet med hytter med innlagt vann og avløp oppstår det fare for forurensning av overflatevann og grunnvann. Ved å pålegge tilkobling til felles renseanlegg ved innlegging av vann reduseres faren for forurensning av vannkilder.

Energiforsyning.

Utbygging og bruk av et så stort antall nye hytter i fjellet vil bidra til økt forbruk av elektrisk strøm. Nye planlagte hyttefelt på Smylehaug og nord for Sundtjønnåe øst i planområdet legger opp til stor tetthet av hytter, noe som gir mulighet for utbygging av vannbåren varme fra felles fyringsanlegg. I normale hytteområder har det til nå vært liten lønnsomhet i utbygging av felles energiforsyningsanlegg basert på vannbåren varme på grunn av høye investeringer og for lav energibruk. Men med utsikter til stigende strømpriser og muligheter for utleievirksomhet i disse tette hytteområdene kan det åpne seg mulighet for utbygging av felles vannbårne energianlegg. Dette vil redusere behovet for elektrisk strøm i hyttefjellet.

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 befolkningkonsentrasjoner 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.

Renovasjon.

Planområdet inngår i den ordinære ordningen for hytterenasjon som Rollag kommune har innført. Det vil si boder som settes opp på strategiske steder for innsamling av restavfall. Rollag kommune vil i 2006 gjennomgå renovasjonsordningen for hytteområdene i kommunen. Det er i planforslaget ikke avsatt areal for renovasjonsboder i planområdet. Slike boder bør ligge mer strategisk til i forhold til nedfartsårene fra søndre Vegglifjell og ned mot bygda.

5.2 Virkninger for naturressurser.

Virkning for naturressurser for landbruksformål.

- Skogbruk: Planforslaget legger i liten grad beslag på produktivt skogareal, med unntak av området Smylehaug. Smylehaug er godkjent for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og de overordnede vurderingene av fritidsbebyggelse i forhold til landbruk er gjort på det nivået.
- Jordbruk (setring, beiting og nydyrking): Planforslaget ivaretar i hovedsak setrene, med unntak av seter tilhørende gnr 11 bnr 4 øst for Svartløk som er foreslått omdisponert til fritidsbebyggelse. Flere av de tidligere setervollene, bl.a. tilhørende gnr 11 bnr 4, er kommet så langt i gjengroing at den i dag kan karakteriseres som skog. Planforslaget legger trolig ikke beslag på dyrkbar jord. Lokalt er det en større utfordring på kort sikt å bevare dyrket og dyrkbar mark nede i dalen.

Virkning for kvartærgeologiske løsmasser, stein og mineraler.

- Kvartærgeologiske løsmasser: Planforslaget legger ikke beslag på kjente forekomster av kvartærgeologiske løsmasser som det kan tenkes å bli mangel på. Det ligger forekomster av grusmasser langs Sundtjønnå i østre del av planområdet, og som kan ha nytte ved utbygging av planområdet
- Mineraler, stein mv.: Planforslaget legger ikke beslag på kjente forekomster av mineraler, stein mv.

Virkning for vannressurser.

- Overflatevann: Planforslaget ødelegger ikke kjente forekomster av overflatevann. Vannkvalitet sikres i første rekke ved bestemmelser om innlegging av vann og krav til avløp. Tilgang til vassdragsnære arealer er ivaretatt ved byggegrense mot vassdrag.
- Grunnvann: Planforslaget ødelegger ikke kjente forekomster av grunnvann. Vannforsyning i området forutsettes løst ved hjelp av grunnvannsbrønner, og det er i planens interesse å hindre forurensing av grunnvannsforekomster.

5.3 Virkninger for samfunn

Etterspørsel etter tomter for fritidsboliger.

Markedet for tomter etter fritidsboliger viser at det er stadig større etterspørsel etter tomter med kort reiseavstand, dvs. inntil to timer fra større byer og tettsteder på det sentrale Østlandet. Planforslaget vil bidra til å dekke denne etterspørselen etter tomter i en midlere prisklasse.

Næringsmessige virkninger i lokalsamfunnet.

Planforslaget bidrar i første omgang til å styrke det næringsmessige grunnlaget på åtte av eiendommene i planområdet, ved at de vil få mulighet for betydelige tomteinntekter i årene framover. Planforslaget medfører samtidig at fordelingen av utbyggingsverdier og tomteinntekter mellom eiendommer i området blir mer skjevt enn hva tilfellet har vært fram til i dag ved at to eiendommer som var med på planarbeidet er tatt ut av det reviderte planforslaget.

Dersom denne ujevne fordelingen av utbyggingsverdier mellom eiendommene ikke blir bedre gjennom ny kommunedelplan for Vegglifjell vil det etter alt å dømme medføre at løypekjøring mellom Søndre og Nordre Vegglifjell kan bli stoppet. Det vil redusere verdien av utbyggingsretter i tilgrensede områder på Vegglifjell.

Utbygging av infrastruktur i planområdet vil medføre en omsetning for entreprenørbransjen på i størrelsesorden 40 mill. kr. Utbygging av 173 nye hytter vil medføre en omsetning på i størrelsesorden 240 mill. kr. for byggebransjen.

Årlig bruk av 173 nye hytter vil kunne utgjøre 5-8 mill. kr. i lokal omsetning basert på erfaringstall. Ved utleievirksomhet vil tallet ligge høyere. I tillegg bidrar planen til å styrke virksomheter ved drift av veger, vannforsyning og avløpsanlegg og evt. felles varmesentral.

Ved innføring av ordning med årlig innbetaling fra alle nye hytter til drift av skiløyper mv vil planforslaget kunne tilføre 173.000 kr i faste, årlige innbetalinger.

Dersom det en gang bygges vegforbindelse mellom nordre og søndre Vegglifjell vil en utbygging i planområdet bidra til å styrke skisenter og annen reiselivsvirksomhet på nordre Vegglifjell. En slik vegforbindelse vil også styrke trafikkgrunnlaget for næringsvirksomhet i planområdet.

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.

Alle typer rør og kabler skal følge veitrase der dette er praktisk mulig, eventuelt samordnes til felles grøfter.

Byggegrense på 50 m mot større bekker kan fravikes i henhold til reguleringskart når det ikke medfører forurensningsfare, er til hinder for ferdsel langs vassdraget eller medfører flomfare.

§ 4. Byggeområder

Områder for fritidsbebyggelse.

Bebygde og ikke bebygde tomter er vist med planlagt adkomstveg fram til tomtegrense.

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

På hver tomt kan det føres opp to bygg, med hovedhytte og uthus. På tomter som på plankartet er over 2,0 da eller der det for øvrig ligger til rette for det da kan det tillates ført opp inntil tre bygninger i tunformasjon, med hovedhytte, anneks og uthus. Dette gjelder tomtene 28, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 66, 78, 88, 89, 94, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 106 (numrene gjelder ikke tomter på eiendommene gnr 15 bnr 3 og gnr 16 bnr 1 vest for Sundtjønn).

Antall godkjente fritidsboliger i det enkelte felt på Smylehaug:

Felt	Antall fritidsboliger
A	9
B	8
C	10
D	13
E	11
F	10
G	10
H	12
I	8
J	4
SUM	95

Felt A og B på Smylehaug er detaljert med tomtegrenser og kan bebygges uten bebyggelsesplan. Feltene C-J kan bygges etter godkjent bebyggelsesplan.

På setervoll kan det etter søknad føres opp flere bygninger i tunformasjon. Bygninger på setervollene som er regulert til fritidsbebyggelse forutsettes benyttet til fritidsformål eventuelt til miljøbasert næringsutvikling ved utleie av husvære. Andre former for seterturisme kan etter søknad godkjennes. Avsnittet gjelder tomt 53.

Prosent bebygd tomteareal (%-BYA) er inntil 15 % av tomtas areal.

Utnyttelsesgrad for tomter i nye hyttefelt er BRA = 150 m² for fritidsbolig, med uthus/ annekts BRA = 20 m² og to oppstillingsplasser for biler med BRA = 35 m², samlet BRA = 205 m². Disse bestemmelsene gjelder i utgangspunktet for tomtene 65-106 og alle feltene på Smylehaug, men med følgende unntak:

For tomtene 50, 51, 52, 53, 54, 55, 66, 78, 88, 89, 94, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 106 som er spesielt avmerket gjelder at BRA = 150 m² for fritidsbolig, BRA = 60 m² for annekts og BRA = 40 m² andre uthus. I tillegg kan det bygges fire oppstillingsplasser for biler med BRA = 70 m². Samlet BRA = 320 m² for hele tomta eller samlet %-BYA = 15 %.

For eldre hytteområder med mindre hytter gjelder BRA = 120 m² for fritidsbolig, med uthus/ annekts BRA = 25 m² og to oppstillingsplasser for biler med BRA = 35 m², samlet BRA = 180 m². Dette gjelder tomtene 1-64 (med unntak av tomtene nevnt i forrige avsnitt) og alle tidligere godkjente og bebygde tomter.

Gesimshøyde skal normalt ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. For tomtene 31, 38, 39, 53 skal ikke mønehøyde overstige 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning.

Det kan settes opp gjerde rundt 50 % av hver tomt. Flaggstenger tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig stengsler eller hindringer mot at sau og andre beitedyr kan sette seg fast under bygninger.

Område for næring og servicevirksomhet.

Arealet kan benyttes til nærings- og servicevirksomhet som er rettet mot turisme og fritidsbeboere, og som ikke er til hinder eller ulempe for utvikling i området for øvrig.

Det kan føres opp en bygning med BRA = 300 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5. Landbruksområde

Jord og skogbruk

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

Private vegger.

Hovedveger beregnet på gjennomgangstrafikk (V1 og V2) i planområdet kan opparbeides i 6 meters bredde medregnet vegskulder, i tillegg til nødvendig grøft med skjæring og fylling. Samleveger til hyttefelt kan opparbeides i 5 meters bredde mens stikkveger for 5 tomter eller mindre kan opparbeides i 4 meters bredde medregnet skulder.

Vannforsyning.

Det kan føres opp pumpehus i tilknytning til borebrønner/vannforsyningskilder.

Avløpsanlegg

Renseanlegg kan bygges ut etter godkjent plan med utslippstillatelse.

Det kan tas ut løsmasser fra område for avløpsanlegg ved Sundtjønnå så lenge det ikke reduserer områdets egnethet for infiltrasjon og utgjør skjemmende inngrep i forhold til nærliggende veier og fritidsbebyggelse.

Bevaring kulturminner.

Innenfor spesialområdene for bevaring av kulturminner er det ikke tillatt å gjøre noen fysiske inngrep på kulturminnene. Det er ikke lov å skade, tildekke eller skjemme kulturminnene jfr. § 3 i lov om kulturminner. Eventuelle tiltak av enhver art i bevaringsområdet må forelegges utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune.

Bevaring kulturminne/naturvern.

Innenfor område for bevaring kulturminne/naturvern gjelder bestemmelsene for bevaring av kulturminner i tillegg til bestemmelser for å bevare naturforekomster. Skogen i området skal skjøttes slik at forekomster av hengelav på trærne bevares og at området framstår som en urørt lunge. Det kan legges forsiktig til rette for friluftsliv og lek så lenge det ikke går utover formålet med bevaringsområdet.

Skiløyper.

Trasseer for skiløyper kan opparbeides i inntil 5 meters bredde for oppkjøring på lite snø.

Område for lek, idrett og sport.

Område for lek, for idrett og sport kan opparbeides for formålet, herunder med badeanlegg, båtbrytte, akebakke/skileik, turveger, skøytebane. Det kan føres opp kunstig belysning.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser.

Utgraving av automatisk fredet kulturminne.

Før iverksettingen av tiltak i reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet (id. 95410-11) i planområdet.

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Vannforsyning.

Det kan ikke gis tillatelse til å legge inn vann i fritidsboliger før det foreligger en godkjent vann- og avløpsplan for hele nærområdet til fritidsboligen.

For de deler av planområdet der det i hht vann- og avløpsplan ikke skal tillates innlegging av vann, skal det ikke gis byggetillatelse til nye hytter før det er opparbeidet brønn i rimelig nærhet fra tomta, med brønnringer og sandforing, og det skal foreligge godkjent prøveresultat fra brønnen.”

Adkomstveg til Smylehaug.

Det kan ikke gis byggetillatelse for hytter i området Smylehaug før det er etablert ny adkomstveg til området.

§ 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 sikringsone på fem 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.