

**REGULERINGSPLAN FOR  
HEKÅE HYTTEFELT,  
NORDRE VEGGLIFJELL,  
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](mailto: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 for området
  - 3.2 Prinsipper for videre utvikling
  - 3.3 Arealer for fritidsbebyggelse
  - 3.4 Skiløyper, stier og annen reiselivsmessig infrastruktur
  - 3.5 Områder for landbruk, natur og friluftsliv
  - 3.6 Infrastruktur (veg/energi/vann/avløp)
4. Forhold til overordnede planer
5. Miljøvurderinger
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Vurdering av alternative løsninger

## **B. REGULERINGSBESTEMMELSER**

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

## **VEDLEGG:**

1. Plankart i SOSI-fil, originalformat (A3).
2. Oversiktskart over planområdet i ny kommunedelplan for Vegglifjell
3. Oversiktskart for friluftsliv og grøntstruktur for planområde
4. Planområdet i utsnitt av INON (Inngrepsfrie naturområder)
5. Planområde i flyfoto
6. Kartvedlegg over planlagt hovedavløpsledning
7. Sammendrag av innkomne merknader til oppstart planarbeid og vurdering av merknadene
8. Kopi av varslingsannonser, varslingsbrev og adresseliste over de som er varslet.
9. Utbyggingsavtale

# A. PLANBESKRIVELSE

## 1. Beskrivelse av planområdet

Planområdet Hekåe hyttefelt ligger på nordre Vegglijfjell i Rollag kommune, Numedal i Buskerud. Planområdet ligger sør for Votnedalsveien før avkjøringen til Svartli, og ned mot Hekåe. Høyeste punkt nordvest i planområdet er på 765 moh og laveste punkt i øst er på 720 moh.

Landskapet er småkupert med lave høydedrag, skogkledde lier hellende mot sørøst og mindre myrdrag mellom de tørre ryggene. Flyfoto (vedlegg 5) viser landskapet i planområdet. Hekåe renner sørvest for planområdet. Høydedragene og ryggene mellom myrdragene er dominert av furuskog, mens det vokser tett gran- og bjørkeskog i lisdene med dypere jordsmonn.

Planområdet berører følgende landbrukseiendommer:

Gnr 27 bnr 1	Bjørn Melvold
Gnr 30 bnr 3	Kristin Frøyland
Gnr 30 bnr 2	Harald Meland
Gnr 22 bnr 1	Hallgeir Tveiten

Innenfor planområdet er det tidligere godkjent 17 hyttetomter, av disse er 13 bebygde. De aller fleste hyttene er bygd før 1990, og har enkel sanitærteknisk standard. De fire hyttene øst i planområdet har veg helt fram eller nesten fram til hytta. Bakgrunnen for planarbeidet er ønske fra eksisterende hytteeiere i planområdet om å få godkjent og bygd veg fram til hytta.

Tidligere godkjente planer innenfor planområdet, og som bli erstattet av denne planen er reguleringsplan for Årset – Votnedalen fra 1995 (gjelder ikke for gbnr 30/3).

## 2. Intensjon for reguleringsarbeidet

Intensjonen for reguleringsarbeidet er:

- Planlegge veg fram til eksisterende hytter
- Utlegging av nye hyttetomter i samsvar med ny kommunedelplan for Veggifjell
- Legge til rette for høy sanitærteknisk standard i alle nye hytteområder, å gi mulighet for høy standard i eksisterende hytteområder.
- Opprettholde en høy miljøstandard for hytteområdet, med god tilkomst til stier og skiløyper

## 3. Planens innhold

### 3.1 Overordnet profil for planområdet

Ønsket profil for Hekåe hyttefelt er et terrenntilpasset hyttefelt med høy sanitærteknisk standard og god plass rundt tomtene. Nye fritidsboliger søkes tilpasset eldre hytter. Det skal være god tilgang til turområder og langrennsløyper i tilknytning til planområdet.

### 3.2 Prinsipper for planlegging og utbygging av planområdet

Følgende prinsipper er lagt til grunn for videre planlegging og utbygging i planområdet:

- Adkomstveg søkes lagt så skjult som mulig i terrenget, samtidig som vegen dekker eksisterende hytter og nye tomter i planområdet
- Stigning på adkomstveg søkes holdt under 1:10 for å opprettholde god framkommelighet også på vinterføre
- Eksisterende utbyggingsmønster opprettholdes med luft rundt hyttene mot nabohytter. Det gir en mer kostbar utbygging av infrastruktur.
- Det er avgjørende for salg av nye hyttetomter at en klarer å bevare landskap, natur og miljø i størst mulig grad
- God tilgang til skiløyper, natur og friluftsområder er viktig for hytteområdet

### 3.3 Områder for fritidsbebyggelse

Tabellen nedenunder gir oversikt over eksisterende og nye tomter i planområdet samt seterbygg fordelt på eiendommer, herunder ubebygde tidligere godkjente tomter.

Eiendom	Tidligere godkjente tomter	Herav ubebygde tomter	Skogshusvære	Nye tomter	Sum tomter og skogshusvære
gbnr 27/1	7	3	1	6	14
gbnr 30/3	4	0	0	3	7
gbnr 30/2	4	1	0	1	5
gbnr 22/1	2	0	0	1	3
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>29</b>

Plassering av nye hyttetomter er tilpasset eksisterende hytter for å unngå unødig sjenanse overfor eksisterende hytteeiere. Det er lagt til grunn en norm på at nye hytter ikke plasseres nærmere enn 50 meter på framsiden av eksisterende hytter. Bak og til side for eksisterende hytter kan denne grensa fravikes. For nye tomter som ligger i nærheten av eksisterende hytter settes maks størrelse på nye hytter til 120 m<sup>2</sup>. For nye frittliggende hytter og eksisterende tomter som ligger alene settes maks størrelse til 150 m<sup>2</sup>. Normal størrelse på tomtene er satt til ca 1 mål.

### 3.4 Skiløyper, stier og lignende fellestiltak

Mulighet for å drive friluftsliv ved skigåing, fotturer, sykling og andre utendørs aktiviteter i flott fjellnatur er et hovedmotiv for å ha hytte på Vegglifjell. Det er lagt vekt på å opprettholde korridorer for ferdsel inne i og ut av planområdet. Dette framgår av vedlegg 3. Det er ikke skiløyper i planområdet, men det går tilbringerløype rett vest for planområdet og ny tilbringerløype til hovedløypenettet er planlagt rett nord for planområdet.

Grunneierne vil underskrive utbyggingsavtale med Rollag kommune (vedlegg 9), der det økonomiske grunnlaget for videre utvikling og drift av grønn infrastruktur blir sikret. Grunneierne vil tilbakeføre 5 % av tomtsalget til utbygging av ny grønn infrastruktur som skiløyper, turstier, sykkelveger, og der kjøpere av nye tomter forplikter seg til å bidra med årlige midler til drift av de samme tiltakene (oppkjøring av skiløyper osv).

### **3.5 Områder for landbruk, natur og friluftsliv**

Alt areal mellom hyttetomtene er lagt ut som kombinerte områder for landbruks-, natur- og friluftsmål i hht plan og bygningslovens § 12-5 nr 5.

Det legges ikke juridiske begrensninger på beite og skogsdrift i planområdet utover ordinært lovverk som regulerer landbruksdrift. I henhold til gjeldende miljøstandarder for skogsdrift skal det tas hensyn til natur og miljø, herunder også til hytter og friluftsliv, ved hogst innenfor området.

Nordøst i planområdet på gbnr 27/1 ligger et laftet skogshusvære med tilhørende stall. Bygningene er delvis i bruk som hytte, og har trolig ingen historisk verdi. Det bør være mulig å flytte bygningene til et sted der de kan komme ennå mer til rette dersom grunneier ønsker det.

### **3.6 Infrastruktur (veg/energi/vann/avløp)**

Det er regulert veg fram til alle hytter og tomter i planforslaget, selv om ikke alle hytteeierne har ønsket veg til hytta i denne omgangen. Ved å regulere veg helt fram er framtidig vegtrase avklart dersom det skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt.

Rollag elverk har planlagt transformator (nettstasjon) ved Votnedalsvegen rett vest for planområdet. Denne stasjonen vil forsyne planområdet med strøm. El-forsyningskabler vil legges i bakken og så langt som mulig, i VA-grøfter eller i kjøreveger. Vegglifjell Vann og Avløpselskap AS (VEVAS) og Rollag elverk har rutiner for samarbeid om utbygging av infrastruktur.

I ordinære hytteområder er det ikke regningssvarende å bygge felles anlegg for vannbåren varme fordi investeringskostnadene er altfor høye i forhold energiforbruk og mulighet til å tjene inn investeringene. Det er derfor uaktuelt med lokal energisentral for vannbåren varme i planområdet.

VEVAS planlegger overføringsledning for avløp fra området Høggerud/Elehovda i nordvest, forbi planområdet og til Årsetkrysset nordøst for planområdet. Fra Årsetkrysset vil avløpet pumpes enten til felles renseanlegg ved Persbukrysset, eventuelt føres i ny hovedavløpsledning fra Nordre Vegglifjell og ned til nytt, felles renseanlegg ved Veggli sentrum. Basert på selvføll vil de fleste hyttene kunne kobles til denne avløpsledningen og felles renseløsning utenfor planområdet.

Vannforsyning vil løses med spredte borebrønner i planområdet. Fordi avløp føres ut av planområdet anses det ikke som noen store fare for forurensning av grunnvannet i området.

Vedlegg 6 viser planlagt trase for hovedavløpsledning. Detaljert trase for stikkledninger til hytter og nye tomter vil avklares i samråd med berørte brukere ved forberedelse til graving. Interesse for å knytte eksisterende hytter til avløpsledningen vil ha betydning for plassering av stikkledninger.

## **4. Forhold til overordnede planer**

### **4.1 Ny kommunedelplan for Vegglifjell**

Planforslaget er i samsvar med tidligere kommuneplan for Rollag og ny kommunedelplan for Vegglifjell, slik det framgår av kartvedlegg 2. Hele planområdet er lagt ut som byggeområde for fritidsbebyggelse.

## 4.2 Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust

Planforslaget er i samsvar med fylkesdelplan for Hardangervidda Aust. Hele planområdet er lagt ut som hytte- og turistområde i gjeldende fylkesdelplan fra 1998.

## 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 stilles 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

Viktige grøntkorridorer i og i tilknytning til planområdet framgår av kartvedlegg 3. Utenfor planområdet er det lagt inn trasseer for to gjennomgående tilbringerløyper fra hytteområdene og til hovedløypenettet. Det er store friområder øst, sør og vest for planområdet. Gjennom pålagt utbyggingsavtale vil det avsettes midler til nyinvesteringer og drift av ”grønn infrastruktur”.

### Naturverdier

I Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning er det ikke registrert forekomster av utvalgte naturtyper eller spesielle artsdata for sårbart biologisk mangfold i eller i nær tilknytning til planområdet. Elva Hekåe sørvest for planområdet har stor verdi for friluftsliv og naturopplevelse.

### Inngrepsfrie naturområder INON

Planforslaget innebærer ingen reduksjon i inngrepsfrie naturområder INON, jfr. kartvedlegg 4.

### Overordnet arealbruk

Planforslaget legger opp til en relativt lav utnyttingsgrad av byggeområdet for fritidsboliger, for å følge opp eksisterende utbyggingsmønster. Terrenget gir ikke mulighet for særlig tettere utnytting uten at det reduserer kvaliteten på den enkelte tomt.

### Landskap og terrenginngrep

Nye hytter og veger er søkt plassert slik at utbyggingen ikke skal prege landskapet. Ingen nye hytter er plassert i terreng brattere enn 1:4. Det er søkt opprettholdt en buffer mellom nye inngrep og åpne myrområder. Det er lagt inn bestemmelser om bevaring av vegetasjon for å bidra til å opprettholde et naturpreget landskap. Alle inngrep skal avsluttes raskest mulig for å redusere virkningene av anleggsarbeid på landskapet. Bestemmelser om størrelse, høyde og utforming av bygninger skal ivareta hensyn til landskapsvirkning og estetikk.

### Ferdsel i forhold til villreinkorridor

Villreinkorridoren mellom Hardangervidda og Blefjell ligger mer enn 2,5 km vest for planområdet. Ferdsel fra planområdet vil i all hovedsak følge eksisterende skiløypenett og stier. Skiløypene går i nord-sørlig retning og vil i liten grad medføre økt ferdsel inn mot villreinkorridoren. Også på sommeren vil mye av ferdselen skje mot nord og sør.

### Kulturminner

Planområdet er ikke befart for kulturminner før planforslaget er oversendt Rollag kommune for behandling. Det forutsettes at planområdet blir befart for kulturminner i forbindelse med høring

på planforslaget. Det er fra tidligere registreringer ikke kjennskap til fredede kulturminner i planområdet.

#### Forurensning av grunnvann og overflatevann

Innlegging av vann i hyttene medfører fare for forurensning av grunnvann ved utslipp av gråvann eller svartvann. Innlegging av vann krever utslippstillatelse etter forurensningsloven til godkjent renseløsning. Det ligger til rette for å etablere overføringsledning for avløp fra hele planområdet og ned til Votnedalskrysset helt øst i planområdet. Det aller meste av ledningsnett vil ha selvføll, og antall potensielle abonnenter er så stort at dette framstår som det beste alternativet framfor å etablere spredte renselanlegg i tilknytning til planområdet, med fare for utslipp.

#### Energiforsyning

Utbygging og bruk av nye hytter i fjellet vil bidra til økt forbruk av elektrisk strøm. I vanlige hytteområder er det dårlig økonomi i å bygge ut felles energiforsyningsanlegg basert på vannbåren varme. Det bør satses på frivillige, energiøkonomiserende tiltak i tillegg til god isolering av hyttene.

#### 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 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 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. Det er avfallsboder ved Årset nordøst for planområdet.

## **6. Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Ingen nye hyttetomter eller nye veger ligger utsatt til for flom i planområdet. Det er heller ingen nye hyttetomter eller veger i planområdet som ligger utsatt til for ras eller skred.

## **7. Vurdering av alternative løsninger**

I planarbeidet er det vurdert to ulike vegløsninger for Hekåe hyttefelt. Det ene alternativet som var hytteeierne forslag til vegløsning ble illustrert i kartvedlegg ved varsel om oppstart av planarbeidet (vedlegg 8). Berørte parter fikk anledning til å gi tilbakemelding (vedlegg 7).

På bakgrunn av tilbakemelding fra en av grunneierne og Fylkesmannen i Buskerud, ble løsning for adkomstveg lagt om fra eksisterende hytteveg øst i planområdet. Denne løsningen ligger mer skjult i terrenget, og gir en felles avkjøring til hyttefeltet sør for Votnedalsveien. Denne vegløsningen fanger også opp nye tomter på en god måte.

## **B. REGULERINGSBESTEMMELSER ÅRSET – HØGGERUD SETER, VEGGLIFJELL, ROLLAG KOMMUNE**

### **§ 1. Avgrensning av planområdet**

Det regulerte området er på planen markert med reguleringsgrense.

### **§ 2. Reguleringsformål**

Planområdet er avsatt til følgende arealformål:

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

PBL § 12-5, nr. 2: Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur  
- Kjøreveg  
- Parkeringsplasser  
- Anlegg for vannforsyning

PBL § 12-5, nr. 5: Områder for landbruks-, natur og friluftformål  
- Kombinert område for skogbruk, friluft- og naturformål

### **§ 3. Fellesbestemmelser**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele 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.

Etter ferdigstilling av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende. Det tillates ikke omfattende opparbeiding av terreng på tomter. Jordmasser skal påføres, og det skal helst brukes jord fra området.

### **§ 4. Områder for bebyggelse og anlegg**

#### **Område for frittliggende fritidsbebyggelse**

Ved søknad om byggetillatelse skal bygningens plassering på tomt med møneretning framgå av situasjonsplan, 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 - 27°. Hovedmøneretning skal tilpasses nærliggende bygninger. Hovedmøneretning skal normalt følge høydekurvene i terrenget.



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 hyttetradisjoner. Fasadene skal ha oppdelte vinduer, store vindusflater skal unngås.

Maksimalt tillatt BYA = 175 m<sup>2</sup> for tomter der ikke annet framgår av plankartet. Dette inkluderer to oppstillingsplasser for biler med BYA = 35 m<sup>2</sup>. Maksimal grunnflate for et enkeltbygg er BYA= 120 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det føres opp uthus/anneks. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng om ikke annet framgår av plankartet. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter.

På tomter som er merket ”BYA=205” på plankartet gjelder at maksimalt tillatt BYA = 205 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer to oppstillingsplasser for biler med BYA = 35 m<sup>2</sup>. Maksimal grunnflate for et enkeltbygg er 150 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det føres opp uthus/anneks. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng om ikke annet framgår av plankartet. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter.

Der hensyn til landskap, bebyggelsens harmoni, og der naboer tillater det kan bygning føres opp med ramloft (oppstugu). Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Disse tomtene er merket på plankartet med ”H=6,0”.

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 inntil 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.

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

## **§ 5. Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur**

### **Kjøreveg**

Alle kjøreveger i planområdet bygges og driftes som private veger. Adkomstveger V2-V4 kan opparbeides med vegbredde inntil 4,0 meter medregnet vegskulder, mens stikkveger til en/tre hytter (V5-V7) kan ha en bredde inntil 3,5 meter medregnet vegskulder. I tillegg til oppgitt vegbredde kommer nødvendig grøft med skjæring og fylling for alle kategorier av kjøreveger. Byggegrense mot Votndalsveien V1 er 20 meter fra senterlinje.

### **Parkeringsplasser**

Areal for parkering skal opparbeides for hytter som ikke har vegframføring.

### **Anlegg for vannforsyning**

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

## **§ 6. Områder for landbruks-, natur og friluftsmål**

### **Kombinert område for skogbruk, natur- og friluftsmål**

Områdene skal brukes til skogbruk, natur- og friluftsmål i henhold til gjeldende lovverk. Ved hogst skal det legges vekt på flerbrukshensyn og tas hensyn til friluftsliv og naturopplevelse, viktig naturforekomster og nåværende og framtidig fritidsbebyggelse. Framkommelighet på stier skal opprettholdes.

## **§ 7. 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 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.