

REGULERINGSPLAN FOR SUNDTJØNNSKARVEN, ROLLAG KOMMUNE

VERSJON 04.06.2009

- 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 for området
 - 3.2 Prinsipper for videre utvikling
 - 3.3 Arealer for fritidsbebyggelse
 - 3.4 Folkehjelpshytta
 - 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

B. REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Vedlegg:

1. Plankart i SOSI-fil, originalformat og nedfotografert til A3.
2. Oversiktskart over planområdet i ny kommunedelplan for Vegglifjell
3. Kopi av varslingsannonser, varslingsbrev og adresseliste over de som er varslet.
4. Kopi av VA-plan fra tidligere reguleringsplan for Sundtjønnskarven.
5. Oversiktskart for grøntstruktur for planområde.
6. Liste over koordinater til nye bygninger og veier i planområdet.
7. Sammendrag av innkomne merknader og vurdering av innspillene (oppstart planarbeid).
8. Utbyggingsavtale

A. PLANBESKRIVELSE.

1. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet Sundtjønnskarven ligger på søndre del av Vegglijfjell i Rollag kommune, Numedal i Buskerud. Området avgrenses av Sundtjønn og Sundtjønnåe i vest, gnr 10 bnr 2 i nord, myrdrag i øst og hovedveg mellom Myrefjell seter og Sundtjønn i sør. Høyeste punkt på Sundtjønnskarven er på ca 850 moh mens laveste punkt nord i planområdet ligger på 790 moh.

Sundtjønnskarven er et slakt skogbevokst høydedrag som er oppdelt av noen grunne myrdrag innimellom. Hele planområdet er byggeområde for hytter, og er planlagt og utbygd i flere etapper i perioden fra ca 1960 og fram til i dag. De aller fleste hyttene har veg fram til hytta, en større del av hyttene har i tillegg innlagt strøm, vann og avløp.

Vest i planområdet, mot Sundtjønn, ligger en klynge med setre tilhørende fem eiendommer. En av setereiendommene med fradelte hyttetomter inngår ikke i planområdet (gnr 15 bnr 1).

Planområdet omfatter følgende landbrukseiendommer:

G.nr. 15 b.nr. 3	Kjell Blakstad
G.nr. 16 b.nr. 1	Erik Bakke
G.nr. 18 b.nr. 1	Kari Aarvelta
G.nr. 17 b.nr. 1 (setervoll)	Asbjørn Blakstad
G.nr. 10 b.nr. 3 (setervoll)	Stein Erik Tveiten
G.nr. 10 b.nr. 2 (setervoll)	Åse og Gjermund Otterholt

Innenfor planområdet er det tidligere godkjent 89 hyttetomter, av disse er 66 bebygd med hytter. Blant disse er vakthytta til Norsk Folkehjelp.

Hele planområdet er tidligere bygd ut med hytter, og er planlagt for hytter i flere omganger.

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

- Reguleringsplan for Sundtjønnskarven (2005) (vestre del av planen)
- Reguleringsplan for Svartløk-Smylehaug-Sundtjønn Vest (en stripe mellom Sundtjønnåe og hovedveg mellom Sundtjønn og Svartløk)

2. Intensjon for reguleringsarbeidet.

Intensjonen for reguleringsarbeidet er:

1. Relativ forsiktig fortetting inne i eksisterende hytteområder.
2. Plassering av nye hyttetomter i utkanten av planområdet.
3. Legge til rette for høy sanitærteknisk standard i alle nye hytteområder, å gi mulighet for høy standard i eksisterende hytteområder.
4. Korrigere plassering av hyttetomter og vegger i forhold til reguleringsplan for Sundtjønnskarven fra 2005.

3. Planens innhold.

3.1 Overordnet profil for planområdet

Ønsket profil for Sundtjønnskarven er et terrengetilpasset hytteområde med høy sanitærteknisk standard og relativ høy utnyttingsgrad, der ny hyttebebyggelse er tilpasset eldre hytter.

3.2 Prinsipper for videre utvikling i planområdet.

Moderne hytteområde.

Moderne men terrengetilpasset hytteområde med romslige hyttetomter med høy sanitærteknisk standard, med vegframføring, strøm, innlagt vann og lokale avløpsløsninger.

Forhold til nåværende hytteeiere.

Plassering av nye hyttetomter må tilpasses eksisterende hytter for å unngå unødig sjenanse overfor eksisterende hytteeiere.

Friluftsliv, tilgang til turområder.

Mulighet for å drive friluftsliv ved skigåing, fotturer og andre utendørs aktiviteter i fjellnatur er et hovedmotiv for å ha hytte på Vegglifjell og på Sundtjønnskarven. Hele planområdet er i utgangspunktet byggeområde for hytter, men er omgitt av friluftsområder. Det er viktig å avsette gode ferdselsårer ut fra hyttefeltene i planområdet og til nærliggende turområder.

Bevaring av landskap, natur og miljø.

Det er en utfordring å bevare hovedtrekkene i landskapsbildet og planområdets øvrige natur- og miljøkvaliteter samtidig som planområdet fortettes med nye tomter. Dette er utdypet under pkt 5.

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.

3.3 Arealer for fritidsbebyggelse.

Oversikt over eksisterende og nye tomter i planområdet samt setre fordelt på eiendommer, herunder ubebygde tidligere godkjente tomter.

Eiendom	Tidligere godkjente tomter	Herav ubebygde tomter	Setre	Nye tomter	Sum tomter og setre
15/3	44	13	1	6	51
16/1	34	9	0	14	48
18/1	8	0	0	6	14
10/2	1		1		2
10/3	1		1		2
17/1			1		1
Sum	88	22	4	26	118

Tidligere godkjente tomter i planområdet er 88, av disse er 66 bebygde. I tillegg er det 4 setre i planområdet. I nytt planforslag er det 26 nye tomter. Til sammen vil det gi 114 hyttetomter og fire setre i planområdet (medregnet Folkehjelpshytta). Setrene er lagt ut som fritidsbebyggelse i hht MD's retningslinjer ettersom disse ikke er i bruk som tradisjonelle setre med dyrehold.

Utbyggingsform.

Det legges opp til en relativ god utnyttelse av planområdet. Nye tomter er i hovedsak plassert med litt avstand fra eksisterende hytter.

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

3.4 Folkehjelpshytta.

Nord for vegkrysset med avkjøring til Vorset ligger hytta til Norsk Folkehjelp. Hytta er regulert til byggeområde for allmennyttig formål.

3.5 Skiløyper, stier og lignende fellestiltak

Det er satt av traseer for gjennomgående skiløyper helt vest i planområdet, mellom Sundtjønn og hovedveg mot Svartløk. Det er fra før foreslått ny gjennomgående hovedskiløype mellom Smylehaug og Skinnholtet rett øst for planområdet. Det er ikke regulert skiløyper eller turstier inne i planområdet, men det er holdt av traseer for stier og naturlige ferdselsårer inne i planområdet slik det framgår av vedlagte temakart for grøntstruktur. Den gamle setervegen mellom Veggli og Sundtjønn seter kommer inn i planområdet i nordvest og ender ved setrene. Setervegen er fra før delvis blokkert av hytter og anneks, men traseen er holdt fri for nye tomter.

3.6 Infrastruktur.

Veg.

Det er planlagt bilveg fram til alle nye og tidligere godkjente hyttetomter samt eksisterende hytter selv om mange hytteeiere ikke har ønsket veg. Med dette godkjennes framtidig vegtrasse til den enkelte hytte, og det skapes forutsigbarhet for naboer og andre berørte hvor evt. veg vil komme. Vegnettet er i all hovedsak allerede godkjent og bygd ut. Nye veger i planforslaget er forlengelse av eksisterende veger.

Strømforsyning til planområdet og øvrige deler av Søre Vegglifjell skjer via Svartløk og Svartli på Nordre Vegglifjell. Utbygging av strømnnett forutsettes å skje ved jordkabler som i hovedsak følger vegnettet.

Vannforsyning.

Det tas høyde for innlegging av vann i alle hytter. Vannforsyning forutsettes å skje ved felles borebrønner. Ved Sundtjønnåe er det anlagt felles vannforsyningsanlegg for et større antall hytter og som allerede forsyner store deler av planområdet med vann.

Avløp.

En rekke hytter i planområdet har separate renseanlegg. Avløp for nye hytter og tomter kan enten skje med spredte, lokale renseanlegg for flere hytter i planområdet, eller avløpet kan samles med felles overføringsledning til regulert felles renseanlegg nord på Smylehaug nord for planområdet. Det er mulig å transportere avløp til Smylehaug med stor grad av selvføll, men supplert med noen lokale pumpestasjoner.

3.7 Områder for landbruk, skogbruk mv.

Alt areal mellom hyttetomtene er lagt ut som landbruksområder. Utenom seterområdet er det beite og skogsdrift som er mest aktuelle utnyttingsformer. Det legges ikke juridiske begrensninger på beite og 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 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 Ny kommunedelplan for Vegglifjell.

Reguleringsforslaget er i samsvar med ny kommunedelplan for Vegglifjell, slik det framgår av kartvedlegg 2. I ny kommunedelplan er det aller meste av planområdet godkjent som byggeområde for fritidsbebyggelse. Ytre deler av planområdet i nord og nordøst er lagt ut som LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde), det er ikke lagt ut nye hyttetomter i LNF-området. Det er ikke lagt ut nye tomter i 100-metersbeltet mot Sundtjønn der det er forbud mot bygging av nye hytter.

4.2 Fylkesdelplan for Blefjell.

Planforslaget er i samsvar med fylkesdelplan for Blefjell. Hele planområdet er lagt ut som hytte og turistområde i Fylkesdelplan for Blefjell.

5. Vurderinger av miljø, naturressurser og samfunn.

Planforslaget innebærer videre utvikling av eksisterende hytteområde, og medfører ikke at nye naturområder tas i bruk til hyttebebyggelse. Ved oppstart av planarbeidet har Rollag kommune ikke stilt krav om konsekvensutredning for planarbeidet i hht plan og bygningslovens kap. VII-a.

Det er likevel gjort en vurdering av planforslaget i forhold til miljø og natur.

5.1 Virkninger for miljø.

Inngrepsfrie naturområder INON.

Planforslaget innebærer ingen reduksjon i inngrepsfrie naturområder INON.

Overordnet arealbruk.

Planforslaget legger opp til en konsentrert utnytting av et område som allerede er bebyggt med hytter. Overordnet arealpolitikk taler for en relativ sterk utnytting av egnede hytteområder samtidig som en sparer større naturområder. Dette er også rasjonelt av hensyn til infrastruktur som veg, vann, avløp og strømforsyning.

Landskap. Terrenginngrep.

De høyereliggende delene av Sundtjønnskarven er allerede godkjent for hyttebygging og i stor grad bebyggt med hytter. Sundtjønnskarven er godt synlig i landskapet fra store deler av Vegglifjell, og hyttebygging på høydedraget kan bli dominerende dersom det utføres på en lite gjennomtenkt måte. De fleste av de nye tomtene ligger nedenfor de høyeste delene av skarven, med unntak av noen tomter i planens østre del. Disse nye tomtene blir likevel liggende innimellom nye hytter og tomter og vil ikke utgjøre noen stor endring i forhold til det som allerede er godkjent. For å forebygge sterk landskapsvirkning av de nye tomtene som ligger høyest er det foreslått mønehøyde på 5,0 meter. I tillegg bør en være svært forsiktig med å fjerne unødig vegetasjon i dette partiet.

Ferdsel inn mot villreinkorridoren.

Ferdsel fra planområdet vil i hovedsak følge eksisterende skiløyper og stier. Skiløypene går i nord-sør retning og vil i liten grad medføre økt ferdsel inn mot villreinkorridoren som ligger vest for planområdet og Sundtjønn. På sommeren

Kulturminner.

Det aller meste av planområdet ble undersøkt for kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsarbeidet for Sundtjønnskarven i 2004. Det ble ikke funnet fredede kulturminner. Sørøstre del av planområdet, eiendommen gnr 18 bnr 1, vil undersøkes for kulturminner i barmarksesongen 2009.

Hensyn til eksisterende hytteeiere.

Nye hytter er søkt plassert 50 meter unna eksisterende hytter når de nye tomtene ligger på framsiden av eksisterende. Der nye hytter ligger mer skjult i forhold til eksisterende hytter er grensen på 50 meter fraviket. Ikke bebygde tomter er plassert nærmere hverandre enn 50 meter.

Friluftsliv - ferdsel.

Planområdet er nærmest i sin helhet disponert for hyttebygging, men med gode fri- og turområder i tilknytning. Hovedskiløype passerer i vestre del av planområdet og fortsetter sør for planområdet tett forbi førstehjelpshytta. Ny, framtidig, gjennomgående skiløype er planlagt rett øst for planområdet. Sundtjønn er et naturlig friområde for hyttegjester i planområdet, det samme er Svartløkfjellet nordvest for planområdet. Det er holdt av ferdselskorridorer gjennom og ut av hyttefeltet i planområdet, uten at dette er regulert inn. Vedlagte temakart viser ferdselskorridorer i planområdet. Gjennom utbyggingsavtale vil det avsettes midler til investering i ny og til drift og vedlikehold av ”grønn infrastruktur”.

Biologisk mangfold.

Det er ikke kjente forekomster av sårbart biologisk mangfold i planområdet.

Forurensning av grunnvann og overflatevann.

Fare for forurensning forhindres gjennom oppfølging av forurensningsloven ved søknader om å legge inn vann i den enkelte hytte. Tillatelse til å legge inn vann kan gjøres når det foreligger godkjent utslipp. Det foreligger både muligheter for å etablere spredte renseanlegg eller å pålegge tilkobling til felles renseanlegg.

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.

Betraktninger vedr transport.

Bruk av hytter medfører biltrafikk til og fra hytta. Avstand fra bolig til ferie- og fritidsområde har stor betydning for trafikkmengden. Veggli fjell har relativt kort reiselengde fra store befolkningsskonsentrasjoner som Stor-Oslo og byene i Vestfold. Trafikkbelastningen blir derved mindre ved reise til Veggli fjell 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 hytterrenovasjon som Rollag kommune har innført. Det vil si boder som settes opp på strategiske steder for innsamling av restavfall. Det er avsatt areal for eksisterende renovasjonsbod sørøst i planområdet.

§ 4. Byggeområder

Område for ny og eksisterende 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 skje gjennom felles vannforsyningsanlegg.

På hver tomt kan det føres opp to bygg, med hovedhytte og uthus. På setervoll kan det etter søknad føres opp flere bygninger i tunformasjon.

Maksimal grunnflate for en fritidsbolig skal ikke 150 m² BYA eller 120 m² BRA. I tillegg kan det føres opp uthus/anneks med BRA = 20 m² og to oppstillingsplasser for biler med BRA = 35 m². Samlet BRA = 205 m² for en tomt.

Generelt skal ikke gesimshøyde overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

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

Arealet kan benyttes til forebyggende redningsvirksomhet med tilhørende aktiviteter. Virksomheten forutsettes å ikke medføre sjenanse på sine nærliggende områder.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse gjelder også for byggeområde for allmennyttige formål med følgende unntak:

Tillatt utnyttingsgrad for tomta er BRA = 180 m² for hovedbygning, med uthus/anneks BRA = 30 m² og to oppstillingsplasser for biler med BRA = 35 m², samlet BRA = 245 m².

Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5. Landbruksområde

Jord og skogbruk

Områdene kan nyttes 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 veger.

Hovedveger beregnet på gjennomgangstrafikk (V1) i planområdet kan opparbeides i 5,0 meters bredde medregnet vegskulder, i tillegg til nødvendig grøft med skjæring og fylling. Samleveger til hyttefelt kan opparbeides i 4,5 meters bredde (V3, V4, V8), samleveger til mindre hyttefelt 3,5 meters bredde (V2, V5, V7) mens stikkveger for 1 - 3 tomter kan opparbeides i 3,0 meters bredde medregnet skulder.

Parkering.

Areal for parkering kan opparbeides og skal benyttes av allmennheten.

Drikkevannsmagasin.

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

Skiløyper.

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

Renovasjon.

Arealet benyttes til boder for kommunal renovasjon.

§ 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.