

Sak			
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NUMEDAL HØYFJELLSENTER FLÅTEN, GNR.5, NØRE OG UVDAL KOMMUNE, BUSKERUD.			
Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	27.02.87	Brev fra Nore og Uvdal kommune til U.O.	
2	26.03.87	Brev fra U.O. til Nore og Uvdal kommune	
3	22.05.87	Brev fra U.O. til Nore og Uvdal kommune.	Ingen fornminner.



# NORE OG UVDAL KOMMUNE

Fylkeslandbruksstyret  
Landbruksnemnda  
Vegsjefen i Buskerud  
Viltnemnda  
Oldsakssamlingen  
Fylkeskommunen v/  
plan og næringskontoret  
Friluftsnemnda  
Generalplanutvalget  
Fylkesmannen i Buskerud,  
miljøvernavdelingen

Rødberg 27/2-1987

JUBILÆUMSUTVALGEN	
11 FEB 1987	11 MAR 87
Saks. P. W.	ARK.Nr.

## Reguleringsplan Numedal Høyfjellsenter - Nore og Uvdal kommune.

Nore og Uvdal bygningsråd har i møte 26/2-87 på visse betingelser vedtatt å legge forslag til reguleringsplan Numedal Høyfjellsenter ut til off. ettersyn i samsvar med bygningslovens pfg.27. Planen omfatter hotell, appartementsleiligheter og inntil 125 hyttetomter på eiendommen, g.nr.5, b.nr.5 på Dagalifjell.

Vedlagt oversendes planen og reguleringsbestemmelsene for området. Merknader til planen må være sendt Nore og Uvdal bygningsråd, 3630 Rødberg innen 11/4-87.

Dersom tidfristen blir vanskelig å overholde ber vi om at det snarest mulig gis beskjed om dette og om når eventuelle merkander kan mottas.

Med hilsen

Sverre Heimdal  
Saksbeh.

# SÆRUTSKRIFT

NORE OG UVDAL BYGNINGSRAD

Møte 26/2-87

Sak 19/87

## REGULERINGSPLAN NUMEDAL HØYFJELLSENTER, 3632 UVDAL.

Ved møte på Numedal Høyfjellsenter 15/1-87 ble bygningsrådet orientert om den planlagte utbyggingen på Numedal Høyfjellsenter, g.nr.5, b.nr.5 på Dagalifjellet. Det ble lagt fram en bebyggelsesplan dat. 9/1-87. Godkjenningen av denne krevde imidlertid en godkjent reguleringsplan. Denne var under arbeid.

I bygningsrådets møte 29/1-87 ble bygningsrådet ytterligere orientert om den planlagte utbyggingen. Det ble også lagt fram et forslag til reguleringsplan, dat. 27/1-87. Planen foreslår hele eiendommen utnyttet til turistformål.

Ved siden av bebyggelsesplanen har ark. Landsgård har skissert utbyggingen i brev av 16/12-86 til Numedal Høyfjellsenter. Det som der ble skissert er imidlertid nå justert.

Etter de framlagte reguleringsbestemmelsene av 18/2-87, viser det seg nå at utbyggingen er tenkt med et hotell på inntil 5 etasjer med inntil 570 senger, 70 appartementsleiligheter a 6 personer og totalt 125 fritidshytter a 8 personer. Ved siden av bygningene blir det arealer for fellesaktiviteter, svømmebasseng m.v. Kopi av reguleringsbestemmelsene er vedlagt.

Når et område tas opp til regulering skal arbeidet med dette kunngjøres, jfr. bygningslovens pfg. 27-1. Kunngjøringen skjedde ved annonser og brev til grunneiere/naboer. Fristen for uttalelser var satt til 7/2-87.

Det foreligger nå 5 merknader:

- Signe og Odd Krogh, 3/2-87.
- Hans Jacob Skalle, 4/2-87.

Forts.

Forts. sak 19/87

- Grunneiere i øvre Uvdal, 5/2-87.
- Nore og Uvdal Naturvernlag, 7/2-87.
- Verneingen for Hardangervidda, 7/2-87.

I tillegg er det etter fristen kommet en merknad fra Prosjekt Landbruk rundt Hardangervidda. Kopi av samtlige merknadene er vedlagt.

Teknisk etats vurdering:

Reguleringsplanen som i dag gjelder for området er stadfestet av fylkesmannen 3/3-77. Omlag halvparten av eiendommen er i denne planen tenkt som byggeområde for utleiehytter og turistbedrifter, det resterende er friluftsområde. Byggeområdet viser "Høk kafeteria" og 22 utleiehytter, forøvrig bare en skissemessig videre utvikling med en motell/hotell-bygning.

Det er i skjøte av 18/4-75 fra tidligere eier og til kommunen, i skjøte av 15/8-75 fra kommunen og til Lauritz Løkkevik, ikke nevnt noe om størrelsen av turistutbyggingen på eiendommen. Kjøper skulle bare forplikte seg til at området ble utbygd til turistanlegg etter planer godkjent av myndighetene. Turistanlegg på eiendommen er således ikke på noen måte begrenset i de skjøtene som er skrevet.

Selv om utbyggingsområdet i den stadfestede planen bare utgjør en del av eiendommen, må man se i øynene at det før eller siden kunne bli aktuelt å utvide byggeområdet. Med den satsing som kommunen ønsker å gjøre på turistsektoren vil det derfor være naturlig at man i første rekke søker å utvikle eksisterende bedrifter.

Noen av merknader sier at det ikke bør skje en utbygging utover det som allerede er godkjent og det som var forutsetningen for salget. Med bakgrunn i det som er nevnt foran synes det ikke å være noe som taler for at man skal ta hensyn til merknadene på dette grunnlag.

Det er også anført at en så stor utbygging som tenkt vil få store negative konsekvenser for naboeiendommene. Uten at det er nevnt konkret antas det at man med dette mener at naboeiendommene vil bli belastet som friområde. Dette skjer jo også i dag, men enhver videre utvikling vil selvfølgelig medføre mer belastning på utmarksarealene.

Forts.

Forts. sak 19/87

Etter friluftsløven er det fri ferdsel i utmark. Naboene til utbyggingsområdet har store friområder i fjellet. Selv om det kan være forståelse for at utnyttningen av fjellet som friområde kan være til belastning for naboeiendommene, synes ikke dette å være tilstrekkelig til å hindre utbyggingen av eiendommen.

Det kan være beklagelig dersom naboene oppfatter situasjonen slik at de føler seg presset til utbygging av egen eiendom for å kunne få utbytte av fjellet som friområde. Men heller ikke dette synes å være tilstrekkelig for ikke å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Merknaden fra Hans Jacob Skalle angår en eksisterende hytte som ligger midt blant 5 planlagte nye utleiehytter. Skalle har miljømessige innvendinger mot den utbyggingen som er tenkt, men har som alternativ at hytta flyttes til en mer usjenert del av eiendommen. Utbyggeren har sagt at dette kan være aktuelt og det antas at dette forholdet kan løses mellom hytteeieren og utbyggeren.

Flere av merknadene henviser til de oversiktplaner som er under utarbeidelse. Dette gjelder spørsmålet om biotopvern på Dagali-fjellet og turistplan for øvre Uvdal. Rammeplan for øvre Uvdal er nettopp mottatt på teknisk etat og vil bli behandlet i teknisk styre så snart som mulig. Hvor langt arbeidet med planen for biotopvern er kommet kjenner vi ikke til.

Numedal Høyfjellsenter har pr. idag en utslippstillatelse som omfatter 7 nye hytter. All videre utbygging vil kreve enten en ny utslippssøknad eller bygging av kloakkledning fra renseanlegget. Det siste er selvfølgelig det mest aktuelle. Det er også da klart at en utbygging ikke kan skje før det er fattet vedtak om en slik kloakkledning. Et slikt vedtak har økonomiske og planleggingsmessige konsekvenser for kommunen. Arbeidet med turistplan for øvre Uvdal må også berøre denne siden av saken.

Det synes å være klart at en videre utbyggingen på Numedal Høyfjellsenter uansett vil berøre arbeidet med plan for biotopvern og turistplan for øvre Uvdal. Samtidig er det klart at legges forslaget til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn nå, vil man få reaksjoner nettopp fra de organer som arbeider med disse planene. Det har man ikke fått nå. Det kan derfor være nyttig for utbyggernes videre planlegging å få klarlagt synspunkter på planen fra disse overordnede organer nå.

Forts.

Forts. sak 19/87

Til møtet i dag har bygningsrådet fått overlevert en justert bebyggelsesplan som i store trekk er i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene av 18/2-87. Bebyggelsesplanen er datert 25/2-87.

Det har tidligere vært reist spørsmål om bygningsrådet kan kreve at utbyggingen skjer i en bestemt rekkefølge. Etter Plan- og bygningslovens pfg. 26. står det:

"Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen".

Alle videre utbygging på eiendommen utover 7 hytter vil kreve framføring av kloakkledning og tilknytning til kommunens renseanlegg. En slik kloakkledning vil medføre store investeringer for kommunen. Det kan derfor være aktuelt å sette betingelser ved utbyggingen som gjør at kommunen får de virkninger av turistutbyggingen som de ønsker, nemlig oppretting av nye arbeidsplasser. Dette betyr i klartekst at hotellutbyggingen må prioriteres foran hytteutbyggingen.

Det har bl.a. i merknadene vært reist spørsmålet om en framføring av veg østover gjennom området fram til andre aktuelle utbyggingsområder. På bebyggelsesplanen av 25/2-87 er denne vegen inntegnet.

#### Enst. vedtak:

Bygningsrådet mener det hadde vært ønskelig å sett den framlagte reguleringsplanen i sammenheng med den turistplanen som nå er under utarbeiding for øvre Uvdal. Bygningsrådet mener likevel det er verdifullt, også for turistplanen, å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn nå. På den måten kan man tidlig få fram synspunkter også fra andre offentlige organer som er opptatt av utbyggingen på Dagalifjell.

Bygningsrådet vil ikke ta stilling til den endelige utformingen av bebyggelsen og utnyttelsesgraden på Numedal Høyfjellsenter. En forutsetning for bygningsrådets tilslutning til planen er at

Forts.

Forts. sak 19/87

hotellet bygges først. Dette kravet må sees i sammenheng med de investeringer som det er aktuelt for kommunen å gjøre i forbindelse kloakkledningsnett, vannforsyning m.v.

Bygningsrådet er av den oppfatning at planen må reguleres med en veg gjennom området til aktuelle utbyggingsområder sørøst for planområdet.

På disse betingelser vil bygningsrådet legge reguleringsplanen for Numedal Høyfjellsenter ut til offentlig ettersyn i samsvar med bygningslovens pfg. 27.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NUMEDAL  
HØYFJELLSENTER - EIENDOMMEN 5/5 I NORE OG UVDAL KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. I dette område skal bebyggelsen plasseres i samsvar med bebyggelsesplanen og innenfor de angitte byggegrenser, og i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Generelle bestemmelser
- B. Område for turistanlegg
- C. Felles friområder

§ 2

A. GENERELLE BESTEMMELSER.

A.1: Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nore og Uvdal kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

A.2: Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

A.3: De viste veier skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.

A.4: Innenfor frisikoener skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum for de tilstøende veier.

Frisiktområde må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

A.5: Det er forbudt å parkere biler i adkomstveien.

All parkering skal opparbeides i samsvar med nedenstående oppstilling.

Hytter	- 2 plasser
Leilighet i appartement	- 1,5 plasser i fellesanlegg
Hotell	- 1 plass pr. 25 m <sup>2</sup> gulvflate
Fellessanlegg	

A.6: Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke fjernes eller ødelegges uten etter samtykke av bygningsrådet, unntatt er slik rydding som er nødvendig for bygging, adkomst og drift.



B. OMRÅDE FOR TURISTANLEGG.

- B.1: I området kan oppføres turistanlegg bestående av hotell, fellesanlegg, appartement, hytter.

Hotellet kan oppføres i inntil 5 etasjer over kjeller og for inntil 570 senger. Fellesanlegg kan oppføres i 2 etg. pluss loft med grunnflate inntil 700 m<sup>2</sup>.

Det kan oppføres inntil 70 leiligheter a 6 pers. i appartement - maks. høyde 2 etg. pluss loft.

Det kan oppføres inntil 125 hytter a 8 pers. (inkl. alle eks.) - maks. høyde 1 etg. pluss loft.

- B.2: Appartement og hytter skal ha saltak - takvinkel 27 - 45°. I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningen skal ha samme takvinkel. Takform på hotellet vurderes av bygningsrådet.

Om det oppføres garasjer i tilknytning til hytter eller appartement, skal disse være en del av boenheten og tilpasses disses bygningsform, material- og fargebruk.

§ 4

C. FELLES FRIOMRÅDER.

- C.1: Arealene mellom bygningene skal være felles friområde. I friområdet kan bygningsrådet tillate aktiviteter som har naturlig tilknytning til friområdene som lekeplass, skibakke, akebakke, skiløype etc.
- C.2: Opparbeidelse av friområder skal skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

# BEBYGGELSESPLAN

## NUMEDAL HÖYFJELLSENTER

MÅLESTOKK	1:1000
EKVIDISTANSE	1 M
KARTPROD.	FJELLANGER WIDERØE
KARTBLAD	BP- 05 - 1- 1 BP- 055- 1- 57



OPPDRAG NR 8610      TEGNING NR 02 B

**ØYSTEIN LANDSGÅRD**  
arkitekt mnal

ADRESSE: 3630 RØDBERG  
TELEFON: 03 74 14 86

### REVISJONER:

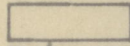
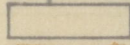

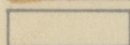
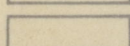
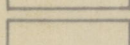
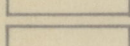
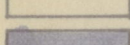
FORSLAG	NR	02	DATO	27 01 87	SIGN.	OL
REV. FORSLAG - REDUSERT HOTELL		02 B		25 02 87		ÖL

### SAKSBEHANDLING:

	NR	DATO	SIGN.
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN			
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
STADFESTET AV:			

### TEGNFORKLARING: BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

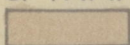
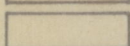
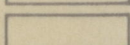
#### 1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER
-  BOLIGER
-  FRITIDSE
-  FORRETN
-  INDUSTRI
-  OFFENTL
-  ALLMENN
-  TURISTAN

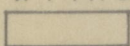
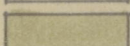
#### 2. LANDBRUKS

-  JORDBRUK / SKOGBRUK

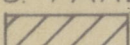
#### 3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

-  KJØREVEI
-  GANG- OG SYKKELVEI / FORTAU
- 

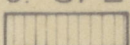
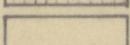
#### 4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TURVEI, LEKEPLASS
-  FRILUFTSOMRÅDE

#### 5. FAREOMRÅDER

-  HÖYSPENT

#### 6. SPESIALOMRÅDER

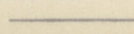

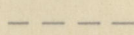

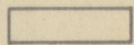
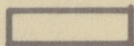
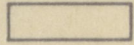
- 
- 

### BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL



Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.  
For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:  
[postmottak@khm.uio.no](mailto:postmottak@khm.uio.no)

-  TOMTEGRENSE
-  EKSISTERENDE EIENDOMS -  
GRENSE SOM OPPEVES
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE MED KURVEPUNKT
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG  
SOM INNGÅR I PLANEN
-  VANN

DAA = DEKAR (1000 M<sup>2</sup>)

# REGULERINGS - ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NUMEDAL HÖYFJELLSENTER

MÅLESTOKK	1:1000
EKVIDISTANSE	1 M
KARTPROD.	FJELLANGER WIDEROE
KARTBLAD	BP- 05 - 1 - 1 BP- 055 - 1 - 57



**ØYSTEIN LANDSGÅRD**  
arkitekt mnal

OPPDRAG NR 8610      TEGNING NR 2.02 B

ADRESSE: 3630 RØDBERG  
TELEFON: 03 74 14 86

## REVISJONER:

FORSLAG	NR	DATO	SIGN.
[REDACTED]	202	27.01.87	OL

## SAKSBEHANDLING:

	NR	DATO	SIGN.
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN			
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
STADFESTET AV:			

## TEGNFORKLARING: BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

### 1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIG
- BOLIG
- FRITI
- FORR
- INDUS
- OFFEN
- ALLME
- TURIS

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JØRDBRUK / SKOGBRUK

### 3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

- KJØREVEI
- GANG- OG SYKKELVEI/ FORTAU

### 4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEI, LEKEPLASS
- FRILUFTSOMRÅDE

### 5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENT

### 6. SPESIALOMRÅDER

- 
- 

## BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z EKSISTERENDE EIENDOMS -  
GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE MED KURVEPUNKT
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG  
SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

DAA = DEKAR (1000 M<sup>2</sup>)

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.  
For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:  
[postmottak@khm.uio.no](mailto:postmottak@khm.uio.no)

# UNIVERSITETET I OSLO

OLDSAKSAMLINGEN  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1  
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF  
NATIONAL ANTIQUITIES  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPU

Nore og Uvdal kommune,  
Bygningsrådet,  
3630 Rødberg.

OSLO, 26. mars 1987.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.: Sverre Heimdal

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 699/87 PON/GI.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NUMEDAL HØYFJELLSENTER,  
FLÅTEN, GNR. 5, NORE OG UVDAL KOMMUNE, BUSKERUD

Vi viser til Deres forsendelse av 27. februar (post-  
stemplet 10. mars).

Det er tidligere ikke foretatt systematiske registreringer av  
fornminner innenfor reguleringsområdet. Etter vårt syn kan  
det være forminner der, og området må derfor registreres.

På grunn av snø og tele kan registreringene først finne  
sted i mai/juni. Saken vil bli prioritert, og Oldsaksam-  
lingen vil avgi uttalelse straks feltarbeidet er utført.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget  
forsker

# UNIVERSITETET I OSLO

OLDSAKSAMLINGEN  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1  
TELEFÓN (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF  
NATIONAL ANTIQUITIES  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

Nore og Uvdal kommune  
Bygningsrådet

3630 RØDBERG

OSLO, 22. mai 1987

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.: Sverre Heimdal

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) PON/bha 699/87

K O P I I

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NUMEDAL HØYFJELLSSENTER, FLÅTEN,  
GNR. 5, NORE OG UVDAL KOMMUNE, BUSKERUD.

Vi viser til Deres forsendelse av 27. februar og vårt brev av  
26. mars 1987.

Arkeologiske registreringer i planområdet fant sted den 19. mai  
1987. Det ble ikke funnet fornminner. Universitetets Oldsaksam-  
ling har derfor ingen merknader til planforslaget.

Skulle det oppdages fornminner ved tiltak i marken i planområdet,  
skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre forn-  
minnene eller deres sikringssoner på fem meter, og melding skal  
sendes Universitetets Oldsaksamling, jfr. lov om kulturminner  
av 9. juni 1978, §8.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget  
magister