



Etnedal kommune

Saksframlegg

Mappe: 17/1068
PlanID-20170132,
K2-L12, PlanNavn-
Regla, GBNR-151/1,
PlanType-35
ArkivID:
Saksbehandler: Vidar Lone Lysnes

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
82/21	Kommunestyret	26.08.2021

Detaljregulering Regla - 3. gangs behandling

Vedlegg:

16.08.2021 Plankart Regla 03082021
16.08.2021 Planbeskrivelse detaljregulering Regla_16082021
16.08.2021 Reguleringsbestemmelser Regla 16082021
16.08.2021 VA-plan for detaljregulering Regla, Etnedal 16082021
08.06.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - Innlandet fylkeskommune
04.06.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - Ødegaard
02.06.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - Berentzen
02.06.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - Leningen Hytteeierforening
27.05.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - NVE
20.05.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - Statsforvalteren i Innlandet
06.05.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - Statens vegvesen
16.08.2021 Høringsuttalelse - 2. gangs høring - Dahl

Forslag til vedtak:

Etnedal kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 reguleringsplan for Regla slik den foreligger i plankart datert 3.8.2021, reguleringsbestemmelser datert 16.8.2021, VA-plan datert 16.8.2021 og planbeskrivelse datert 16.8.2021

Kommunestyret 26.08.2021:

Behandling:

Mari Slettum ba om vurdering av sin habilitet. Slettum er styremedlem i Bruflat sogn.
Marit Slettum ble ENSTEMMIG erklært inhabil.
ENSTEMMIG

KS- 82/21 Vedtak:

Etnedal kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 reguleringsplan for Regla slik den foreligger i plankart datert 3.8.2021, reguleringsbestemmelser datert 16.8.2021, VA-plan datert 16.8.2021 og planbeskrivelse datert 16.8.2021

Saksopplysninger:

Natur, Plan og Utvikling og Plan Oppmåling Valdres, hvorav sistnevnte er forslagsstiller, har på vegne av Bruflat Sokn utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Regla. Planområdet ligger på Lenningen nordøst i Etnedal kommune, og er i dag bebyggt med 40 hytter relativt spredt. Planområdet omfatter eiendommen 151/1, eiet av Bruflat sokn, og planen fremmes på vegne av dem. De øvrige eiendommene er 36 privat hytteeiendommer og 4 festetomter. Planområdet er på ca. 400 dekar. Hensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, der det tas hensyn til natur, friluftsliv og landskap. Planforslaget er i tråd med retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2019. Det ble lagt opp til 54 nye frittliggende tomter i planområdet, i tillegg til dagens tre punktfester og 36 tomteeiendommer i planområdet. De nye tomtene ble plassert som fortetting av dagens hyttefelt, samt utvidelse i F6 i kommuneplanens arealdel. Det ble tatt ut 2 tomter ved første gangs behandling. Det vises forøvrig til vedlagte planbeskrivelse for ytterligere beskrivelse og begrunnelse for planforslaget.

Oppstart av planarbeidet ble varslet ved brev til myndigheter og berørte parter i februar 2018, samt ved annonse i avisa Valdres og på kommunens nettside. I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel, vedtatt 2019, kom det inn et nytt krav om felles planlegging for F5 og F6. Varsel om oppstart av regulering for felt F5 ble derfor sendt i november 2019 til berørte parter og kunngjort i avisa Valdres og på kommunens nettside. Innkomne merknader til oppstartsvarselet er oppsummert og vurdert kort i planbeskrivelsen. Ingen av merknadene ved oppstart var av en slik art at de var til hinder for videre planlegging i tråd med kommuneplanens arealdel.

Etnedal kommunestyre vedtok i møte 22.10.2020 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Regla ut til offentlig ettersyn og høring. Høringsfrist ble satt til 4.1.2021.

Ved høringsfristens utløp hadde kommunen mottatt 14 høringsuttalelser. Basert på innkomne uttalelser ble planforslaget bearbeidet og kommunestyret vedtok i møte 25.3.2021 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Regla ut til 2. gangs offentlig ettersyn og høring. Høringsfrist ble satt til 4.6.2021.

Ved høringsfristens utløp hadde kommunen mottatt 7 høringsuttalelser.

Vurdering:

Høringsmerknadene er oppsummert nedenfor, og er i noen tilfeller kommentert og behandlet samlet der flere uttalelser omhandler samme område/tema. Det vises til vedlagte høringsuttalelser for flere detaljer. Noen av høringsuttalelsene inneholder spørsmålsstillinger og merknader som faller utenfor behandlingen av reguleringsplanen. Disse merknadene vil ikke bli videre kommentert i denne saken.

Statsforvalteren i Innlandet

Statsforvalteren ga uttalelse til 1. gangs høring av planen i brev datert 6. januar 2021. Etter høring er det gjort enkelte justeringer i planen, basert på uttalelser til høringen og samordning med bestemmelse i andre reguleringsplaner som er under utarbeidelse i Lenningområdet.

Statsforvalteren tar endringene til etterretning, og har ingen ytterligere merknader.

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning.

Innlandet Fylkeskommune

Innlandet fylkeskommune kommenterer at «initiativtaker har hatt en ny gjennomgang og justert tomtegrenser på BFF16 og BFF17 for å tilpasse disse bedre til myr. Videre har det blitt lagt inn byggegrenser mot myr for tomtene BFF44 og BFF 54. Slik anser IFK at våre innspill vedr vann/vassdrag og myr er tatt hensyn til på en tilfredsstillende måte.»

Parkeringsplass SPP1 overlapper delvis hensynssone H140 frisikt. Det kan ikke bygges en parkeringsplass som fører til at biler parkerer i frisiktsonen. Innlandet fylkeskommune ber om at plankartet justeres slik at dette unngås.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen har endret SPP1 slik at den tar hensyn til frisiktsonen.

Statens vegvesen

Ingen merknader

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning

NVE

Det er NVEs sterke faglige råd at det før vedtak av planen, må foreligge en flomvurdering som kan dokumentere at bekkeløp innenfor planområdet har tilstrekkelig kapasitet til å avlede flom. Eventuelle faresoner og behov for risikoreducerende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser.

Det vises til tidligere korrespondanse vedrørende planer for Synnfjellfoten II, Ølsjølia og Feplassen, samt brev av 26.05.2021, der NVE trekker sin innsigelse til disse planene under forutsetning av at bestemmelsene og planbeskrivelsen til de tre reguleringsplanene blir oppdatert i henhold til våre innspill. Dette innspillet vil også gjelde for reguleringsplan Regla.

For å kunne ivareta vassdraget i planen bør bekker og vassdrag innenfor planområdet reguleres til formålet friluftsområde i sjø og vassdrag (jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 5). Det bør i tillegg enten settes av en byggegrense i plankart og bestemmelser, eller reguleres et areal på hver side av bekken (til f.eks. reguleringsformål grønnstruktur) for å sikre kantvegetasjonen og naturverdiene langs bekken.

For å sikre en god håndtering av overvannet, bør de arealene som er best egnet til overvannshåndtering reguleres til et eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser, slik at arealene ikke blir bebyggt. Dersom overvann skal avledes til vassdrag som sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir berørt. Dette inkluderer økt flomfare for tredjepart

Administrasjonens kommentarer:

Det er ikke laget flomanalyser utover at det er gjort enkle vurderinger av terrenget. Administrasjonen vurderer at tomter er lagt på en slik måte at det ikke vil være fare for flom så lenge det bygges utenfor flomsonen som er markert i plankartet.

Det er lagt inn en vurdering tilknyttet vassdragsverdiene i planbeskrivelsens kapittel 5.2. Det er videre lagt inn et avsnitt om vannuttak i kapittel 5.5.

Det er også laget en rekkefølgebestemmelse som sier at «Før det kan gis tillatelse til bygging av nye hytter skal det foreligge nødvendig avklaring av drikkevannsuttak i henhold til vannressursloven § 45.»

Det er gjort en vurdering av overvann i planbeskrivelsen hvor valgene som er gjort er beskrevet. Administrasjonen vurderer at det ikke er nødvendig å regulere egne arealer for overvannshåndtering til egne formål.

Leningen Hytteeierforening

LHF er ikke tilfreds med at Etnedal kommune ikke i større grad har lyttet til og tatt konsekvensen av deres innspill. Det vises til at Innlandet fylkeskommune også har hatt merknader, som det ikke er tatt hensyn til.

LHF mener fremdeles at den fortetningsprosessen og innlemming av nye områder for tomter det er lagt opp til er altfor omfattende og vil ødelegge/forringe Lenningen som en attraktiv friluftsddestinasjon ved å sette et alt for stort negativt avtrykk på natur og klima.

LHF mener tomtene BFF37-BFF48 bør/må tas ut av planen. Utbyggingen vil sette enorme avtrykk i sårbar natur som totalt i strid med føringer for hytteutbygging i denne type natur og terreng.

Tomter BFF3 tom. BFF7 bør/må tas ut av planen. Adkomstvei til disse hyttene vil være en forlengelse av Reglavegen. Denne vil måtte legges over myr/våtmark. Dette er i strid med dagens prioritering av bevaring av myr/våtmark mht. CO2-lagring og biologisk mangfold. LHF krever en ekstern faglig og uavhengig vurdering av disse momentene.

V/A til hytter i Reglavegen, samt tilførselsveg til hyttetomtene BFF9-BFF12 berører myr. Med mindre Etnedal Kommune kan komme opp med en alternativ løsning som ikke inkluderer påvirkning av myr/våtmark, krever LHF en ekstern faglig og uavhengig vurdering av den løsningen Etnedal kommune har presentert.

Administrasjonens kommentarer:

I en planprosess er det mange hensyn som skal veies mot hverandre. Alle merknader blir vurdert, og vurderingen som har blitt gjort er beskrevet i saksframstillingen. Når det gjelder innspill fra Innlandet fylkeskommune skriver de følgende i sin uttalelse: «Slik anser IFK at våre innspill vedr vann/vassdrag og myr er tatt hensyn til på en tilfredsstillende måte.» Administrasjonen tar dette til etterretning.

Fortetting ble vurdert ved forrige behandling. Administrasjonen kan ikke se at det fremkommer nye momenter som ikke har vært vurdert tidligere. Tomtene BFF37-BFF48 er også vurdert tidligere. Administrasjonen kan ikke se at det fremkommer nye momenter som ikke har vært vurdert tidligere.

Administrasjonen har gjort en ny befarings av tilførselsvegen til tomtene BFF3 – BFF7. Veggen er i hovedsak planlagt på tørrbakke. Veggen berører områder med torvmoser i overflata, men dette er grunn myr og man ser et stort innslag av stein. Administrasjonen mener at negativ påvirkning av myr, og negative konsekvenser for karbonlagring og naturmangfold er små. Administrasjonen ser derfor ikke at det er hensiktsmessig å ta ut tomtene med bakgrunn i dette.

Administrasjonen har befart området på nytt der VA-ledningen går til tomtene BFF3-BFF14 samt tilførselsveg til tomtene BFF10 til BFF12. VA-ledningen følger myrkanten ved BFF 13 og BFF14 og berører i liten grad selve myra. Tilførselsvegen berører ikke myr. Det er innslag av noe torvmoser, men torvlaget er grunt. Flere steder er det stein i dagen. Administrasjonen vurderer også her at de negative konsekvensene knyttet myr, og negative konsekvenser for karbonlagring og naturmangfold er små.

Frode Berentzen

Frode Berentzen foreslår å flytte VA-traséen til tomt 151/60. Årsaken er at traséen slik den er foreslått i planforslaget fører til at det må etableres en pumpekum med kværnpumpe. Berentzen foreslår en alternativ trasé som går nordover, mellom eksisterende og nye hyttetomter. Alternativet gir selvfølgelig.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen mener foreslåtte endring er en god løsning, og mener det i tillegg til å være en bedre løsning for Berentzen også er en bedre løsning 151/59 og for 151/58. Ny justering fører til at VA-traséen vil gå mellom tomtene 151/58, 151/59 og BFF29

Ole Svein Ødegård

I forlengelsen av Reglavegen inneholder planen 5 tomter (BFF 3-7) som må ha nyetablert veg. Denne vegen krysser skiløypa med de ulemper det fører med seg. En mye brukt tursti til Spåtind går også her. Med hytter tett inntil stien vil en føle at en invaderer privat område. Det er skiløyper og naturopplevelser som gjør Lenningen attraktiv. Ved å bygge ned skiløyper/turstier skjærer vi av greina vi sitter på.

Tomt BFF19 ligger på en smal bergrygg, 12-15 m. brei i myr. Det vil være tilnærma umulig å bygge her uten å grave ut myr. Første gang dette var på høying var denne tomta ikke med. Var tomt BFF 19 med i Risiko og sårbarhetsanalysen?

Administrasjonens kommentarer:

Tomtene BFF3-BFF7 ble vurdert og kommentert ved forrige behandling. Administrasjonen kan ikke se at det fremkommer nye momenter som ikke har vært vurdert tidligere.

BFF 19 er også vurdert og kommentert tidligere. Administrasjonen har gjort en ny befarings tur på tomta. Myra som ligger mellom vegen og foreslåtte tomt ble grøftet for mange år siden. Administrasjonen mener en adkomst til tom BFF19 vil kunne etableres uten at det går på bekostning av viktige verdier tilknyttet myr. ROS-analysen omfatter nye foreslåtte tomter innenfor det opprinnelige planområdet samt utvidet området (F6 i kommuneplanens arealdel).

Jan Wilhelm Dahl

Jan Wilhelm Dahl har sendt inn uttalelse i forbindelse med høring av reguleringsplan for Ølsjølia. Uttalelsen omhandler også reguleringsplanen for Regla. Den kunne vært behandlet ved andre gangs behandling, men fordi den var registrert som uttalelse på Ølsjølia og ikke på Regla ble den ikke fanget opp. Det er derfor naturlig å behandle den her.

Dahl etterlyser en overordnet plan for å kunne samordne planleggingen på Lenningen. Det foreslås en «masterplan» for Lenningen. Denne må også omfatte arealene på Lenningen i Nordre Land.

Det bør samarbeides tett på tvers av eiendoms- og kommunegrenser og med hytteforeninger og løypelag.

Få hytter i området er inngjerdet og en burde derfor redusere inngjerdingen betraktelig slik at det passer inn og gir beitedyr tilgang til sine naturlige beiteområder. Dette blir spesielt viktig når området fortettes. En vesentlig reduksjon av BYA og størrelse på hovedbygg anbefales slik at nye hytter tilpasses terrenget på lik linje med eksisterende hyttebebyggelse. Det bør ikke tillates å gjerde inn mer enn 200 m² av den enkelte hyttetomten slik at beitedyr kan gå fritt, samt at området vil framstå mer uberørt.

Foreslår at BFF3-BFF7 tas ut fordi området ligger utenfor løypenettet vinterstid og langs stien til Spåtind vinterstid.

Foreslår at BFF20 tas ut fordi den ligger delvis på myr.

BFF 31- 34 er en utvidelse av dagens område og blir liggende nært myr med veitrase over våtmark/skogsmyr.

BFF 37-BFF 48 – Område F6 tas ut i sin helhet. Det begrunnes i at det er en utvidelse, samt at det har store konsekvenser for landskap, natur og friluftsliv. Deler av området ligger også delvis på myr og våtmark. Det pekes spesielt på en adkomstveg over myr fra BFF26 mot tomt BFF44. En utbygging av område F6 samt byggingen av VA-traseen over dette myrdraget og over myrområdet i sør, kan medføre at vanntransport en til Lortetjernet blir betydelig redusert.

Dagens akebakke som går gjennom felt F6 må beholdes, og det bør også vurderes innregulert annen infrastruktur for barn og unge, da Regla er et relativt stort hyttefelt.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen mener det overordnede nivået i planleggingen er ivarettatt i kommuneplanens arealdel. En kommunedelplan for Lenningen er en mulig løsning men kommunen har ikke valgt å utarbeide dette. Administrasjonen har som følge av at det jobbes med flere reguleringsplaner i Lenningenområdet utarbeidet forslag til like bestemmelser for de planene som nå er til behandling. Dette gjelder Synnfjellfoten II, Regla, Ølsjølia og Feplassen, hvor de to sistnevnte er vedtatt. Man vil også forsøke å samkjøre vurderingene av de ulike planforslagene mest mulig med tanke på utnyttelse, bratte tomter og eksponerte tomter.

Administrasjonen er enige i at gjerding bør begrenses. Samtidig ser vi at det av ulike årsaker er behov for å gjerde noe. For å i størst mulig grad samkjøre regelverket mellom ulike planer har vi valgt å benytte samme ordlyd for planene som nå har vært under behandling på Lenningen som ordlyden som er brukt i kommuneplanens arealdel. Vi mener 600 m² er hensiktsmessig øvre grense. All gjerding er søknadspliktig og hensynet til beitedyr vil bli vurdert i behandling av søknad. Også når det gjelder utnyttelsesgrad på tomtene har bestemmelsene blitt tilpasset for å være mest mulig like for alle de nevnte planene, og bestemmelsene har blitt til etter en totalvurdering. Bestemmelsene fører etter administrasjonens mening til at hyttene vil bli godt tilpasset terrenget.

Tomtene BFF3-BFF7 er behandlet tidligere i saken. Hvilke vurderinger som er gjort kan leses der.

Tomt BFF 20 er befart av administrasjonen for en ny vurdering. Administrasjonen mener tomten er bygbar uten å måtte berøre myr.

Tomtene BFF33 og BFF34 ble tatt ut av planen på et tidlig tidspunkt. Tomtene BFF30-BFF32 er videreført. Det er administrasjonens vurdering at disse tomtene ikke berører myr, og at de i motsetning til BFF33 og BFF34 ikke er avhengig av at det bygges veg over myr.

Område F6 ble avsatt til framtidig fritidsbebyggelse. Det vil si at det har vært en prosess hvor man har slått fast at området er egnet til fritidsbebyggelse og at man ønsker at området skal bygges ut. Det er gjort tilpasninger for å dempe eksponeringen slik at hyttene blir best mulig tilpasset landskapet. Videre er det gjort avveininger med hensyn til natur og friluftsliv. I den grad man kan unngå å berøre myr gjøres det. Adkomstvegen fra BFF26 mot tomt BFF44 vil berøre noe myr. Administrasjonen ser ingen bedre løsning for adkomst, men mener at foreslåtte løsning er akseptabel.

Det er foreslått en ny løsning for akebakken. Den er flyttet litt lenger sør og administrasjonen mener dette blir en god løsning. Det er ikke foreslått noen nye lekeområder utover dette. Området har rikelig med areal for lek og man erfarer at områder som reguleres til lekeområder ofte ikke fungerer etter intensjonen.

Oppsummering

- SPP1 er endret i plankartet slik at den tar hensyn til frisiktsonen.
- Det er lagt inn en vurdering tilknyttet vassdragsverdiene i planbeskrivelsens kapittel 5.2.
- Det er lagt inn et avsnitt om vannuttak i kapittel 5.5
- Det er laget en rekkefølgebestemmelse som sier at «Før det kan gis tillatelse til bygging av nye hytter skal det foreligge nødvendig avklaring av drikkevannsuttak i henhold til vannressursloven § 45.»
- Grøntområdene er endra fra formål 5500 til formål 5130
- Bestemmelsene pkt 4.4.1 er endra til «Friluftsområde»
- Det er gjort en mindre justering av VA-planen

