

Reguleringsplan Nordre Leningen, del av gnr. 151 bnr. 1 i Etnedal kommune.

Vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 46/08 i møte den 16.10.2008

Beskrivelse

Reguleringsplanen ble opprinnelig vedtatt av Etnedal kommunestyre 29.04.03 og bygger på kommunedelplan for gml. Ton sameie/Leningen. Planområdet er på ca 420 daa og er i kommuneplanens arealdel 2003-2006 satt av hovedsakelig som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse. Innen planområdet ligger det i dag 44 bebygde tomter, mens forslaget til reguleringsplan nå legger opp til 64 nye tomter for fritidsbebyggelse, samt tilhørende infrastruktur.

Planområdet ligger i nordøstre del av Etnedal, og er et utpreget friluftsområde med store naturkvaliteter. Området ligger nær inntil Synnfjell (Spåtind 1414 moh.), som er et attraktivt friluftsområde både sommer og vinter.

Planområdet ligger på begge sider av fylkesveg 204. Høyden over havet er fra ca 970 meter til ca 1050 meter. Terrenget er, i alt vesentlig, slakt skrånende mot syd, vest og nord, og er i stor grad bevokst med bjørkeskog. Grunnforholdene er gode, med i alt vesentlig morenemasser i byggeområdene. Det er lagt stor vekt på å legge nye tomter og veger slik at inngrepene i terrenget skal bli minst mulig og bygninger ikke skal dominere synsinntrykket. Samtidig har man vektlagt at området bør utnyttes på en god måte når det først tas i bruk til fritidsbebyggelse.

Sentralt i planområdet er det satt av et areal på ca 18 daa som friluftsområde (F1). Dette er et område som kan egne seg for tilrettelegging av ulike aktiviteter, særlig om sommeren.

Før utbyggingen av området starter må det utarbeides tekniske planer for vannforsyning og avløp. Disse vil i neste omgang være med å bestemme rekkefølgen på utbyggingen av de forskjellige feltene.

Planprosessen

Arbeidet med revidering av reguleringsplanen ble satt i gang i 2007 med bakgrunn i at man ønsket å gjennomgå reguleringsbestemmelsene for å vurdere om disse er hensiktsmessige for ønsket utvikling av området. I tillegg var det ønskelig å vurdere ytterligere noe fortetting i forhold til planen vedtatt i 2003, samt få planen over på digital form.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 22.12.07 med annonse i avisa Valdres og Oppland arbeiderblad, samt brev til berørte fagmyndigheter, naboer og tomteeiere. Frist for merknader til oppstart av planarbeidet ble satt til 01.02.08. Innen fristen var det kommet inn totalt 5 merknader. Disse ble vurdert i forbindelse med 1. gangs behandling av planforslaget.

Planforslaget ble tatt opp til 1. gangs behandling i planutvalget i møte 15.4.2008, sak 13/08. Planforslaget ble da vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til aktuelle instanser. Høringsrunden og offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 17.4.2008 til og med 19.5.2008. Innen fristen var det kommet inn totalt 10 merknader. Planforslaget ble behandlet 2. gang i planutvalget i møte 15.10.2008, sak 28/08, og endelig vedtatt i kommunestyret 16.10.2008, sak 46/08.

Reguleringsbestemmelser

1 Fellesbestemmelser

- 1.1 Planområdet er avgrenset med plangrense vist på kart dat. 11.03.08, og viser følgende formål:

Pbl § 25, 1. ledd nr 1 Byggeområder:

- Fritidsbebyggelse

Pbl § 25, 1. ledd nr 2 Landbruksområder:

- Jord- og skogbruk

Pbl § 25, 1. ledd nr 3 Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg

Pbl § 25, 1. ledd nr 5 Fareområder:

- Høyspenningsanlegg

Pbl § 25, 1. ledd nr 6 Spesialområder:

- Privat veg
- Friluftsområde
- Anlegg for telekommunikasjon
- Frisiktsone
- Bevaring av kulturminne

- 1.2 All utbygging i planområdet skal gjøres så skånsomt som mulig når det gjelder terrenginngrep og eksisterende vegetasjon. Ved terrenginngrep på tomt eller for vegbygging skal prinsippet med halv skjæring og halv fylling benyttes for å dempe inngrepene i landskapet mest mulig.
- 1.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller dens sikringssone på 5 m, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at disse kan foreta befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.
- 1.4 Alle nye kabler skal legges under bakken.

2 Byggeområder for fritidsbebyggelse

- 2.1 Det tillates bebygd BYA=200m² pr tomt fordelt på inntil 3 bygg. Dersom bebyggelsen oppføres som 2 eller 3 bygninger forutsettes det at disse plasseres i tunform. Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser pr tomt. Arealet til disse skal medregnes i utnyttelsen. Maksimum areal for anneks og uthus er 40m².
- 2.2 Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk med brede overliggere, hjørnemarkeringer og vindskibord. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier skal også være i jordfargede, mørke fargenyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert terreng. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.
- 2.3 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved

ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

- 2.4 Det tillates inngjerdet inntil 200 m² pr. tomt i tilknytning til bebyggelsen og biloppstillingsplass. Gjerdet skal ikke på noe sted stå mer enn 20 meter fra bygning. Gjerdene skal utformes i tre og grunder skal slå utover. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde høyde maks 100 cm. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke. Parabolantennener og tv-antennener skal monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.
- 2.5 Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Vedlagt byggesøknaden eller meldingen skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling.
- 2.6 Tomtene 53, 54 og 55, med tilhørende atkomstveg, kan ikke opparbeides og bebygges før det er etablert ny felles vannkilde som kan erstatte eksisterende brønn på nedsiden av fylkesvegen.

3 Landbruksområder

- 3.1 I områdene regulert til formål jord- og skogbruk er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller gjøre andre terrenginngrep utover det som er nødvendig for framføring av jordkabelanlegg m.m.

Områdene kan for øvrig benyttes til tradisjonell jord- og skogbruksaktivitet.

4 Offentlige trafikkområder

- 4.1 Fylkesveg 204 gjennom planområdet har en total reguleringsbredde på 12 meter. Regulert bredde på kjørebane er 6 meter

5 Fareområder

- 5.1 Eksisterende høyspentlinje går inn i planområdet som vist på plankartet. Denne er regulert som fareområde med 20 meters bredde.
- 5.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdene, med unntak av installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg.
- 5.3 Installasjoner og bygninger i forbindelse med høyspenningsanlegg skal tilpasses nærområdets utforming og bruk. Eventuelle bygg skal oppføres med saltak og utvendig kledning av tre eller naturstein.

6 Spesialområder**6.1 *Private veger og parkering***

Alle atkomstveger er regulert til formål privat veg. Total reguleringsbredde inkludert grøfter, fyllinger og skjæringer er 8 meter for hovedatkomstveger og 6 meter for mindre atkomstveger. Regulert kjørebanebredde er henholdsvis 4 meter og 3 meter.

6.2 *Friluftsområde*

I område F1 regulert til formål friluftsområde kan det gjøres enkel tilrettelegging for felles friluftaktiviteter.

6.3 *Anlegg for telekommunikasjon*

Innenfor området er det oppført mast og nødvendig anlegg for telekommunikasjon.

6.4 *Frisiktsone*

Frisiktsone i avkjørsler fra fylkesvegen er 6 x 100 meter. Innen frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon, installasjoner el. som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veks kjørebanenivå.

6.5 *Bevaring av kulturminne*

Innenfor området ligger en veidebu fra nyere tid. Det er ikke tillatt med bygningsmessige tiltak m.v. som kan virke uheldig inn på kulturminnet.

Dato: 6.10.08