



Etnedal kommune

Saksframlegg

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
27/21	Kommunestyret	25.03.2021

Detaljregulering Regla - 2. gangs behandling

Vedlegg:

18.03.2021 Regla plankart
18.03.2021 Reguleringsbestemmelser rådmannens forslag 2. gangs beh
18.03.2021 VA-plan for detaljregulering Regla, Etnedal 17032021
24.11.2020 Planbeskrivelse detaljregulering Regla_09102020
23.11.2020 Lenningen 1_2019_Naturmangfoldrapport(256312)
23.11.2020 ROS-analyse_Regla_03042020(256314)
08.01.2021 Reguleringsplan Regla - Etnedal - Høring
06.01.2021 Reguleringsplan for Regla området på Lenningen kommentar fra styremedlemmer i Lenningen Løypelag
06.01.2021 Dissens: Kommentarer til reguleringsplan for Regla området på Lenningen
05.01.2021 Offentlig ettersyn og høring - detaljreguleringsplan for Regla - Etnedal kommune
05.01.2021 Høringsinnspill til foreslag til reguleringsplan for Regla
05.01.2021 Regla innspill
05.01.2021 kommentar reguleringsplan Regla fra Lenningen Løypelag
04.01.2021 Reguleringsplan Regla
04.01.2021 Høringsuttalelse Regla
04.01.2021 Reguleringsplan Regla - Offentlig ettersyn
04.01.2021 NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Regla - Etnedal kommune. NVEs referanse: 201802053-6
22.12.2020 Reguleringsplan Regla
14.12.2020 Regulering Regla
10.12.2020 Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Regla i Etnedal kommune - planID 20170132
02.12.2020 Merknader til reguleringsplan Regla - Etnedal kommune - Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. Etnedal kommunestyre vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Regla bestående av plankart datert 22.2.2021, reguleringsbestemmelser datert 17.3.2021, VA-plan datert 17.3.2021 og planbeskrivelse datert 20.11.2020 ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å gjøre nødvendige redigeringer i planbeskrivelsen før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Kommunestyret 25.03.2021:

Behandling:

Marit Slettum stilte spørsmål om sin habilitet.

Erklært inhabil med hjemmel forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

ENSTEMMIG

Bjørn Nerموen (AP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Av hensyn til bratt tomt og eksponering, foreslås tomt nummer BFF 39, 40, 41 og 42 tatt ut av planen.

Avstemmingsprosedyre:

Administrasjonens forslag til vedtak pkt. 1 ble satt opp mot forslaget fra Bjørn Nerموen.

Forslaget fra administrasjonen vedtatt MOT 2 STEMMER (Bjørn Nerموen og Ola Lunde)

Administrasjonens forslag til vedtak pkt. 2 ble tatt til avstemming

ENSTEMMIG

KS- 27/21 Vedtak:

1. Etnedal kommunestyre vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Regla bestående av plankart datert 22.2.2021, reguleringsbestemmelser datert 17.3.2021, VA-plan datert 17.3.2021 og planbeskrivelse datert 20.11.2020 ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å gjøre nødvendige redigeringer i planbeskrivelsen før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Natur, Plan og Utvikling og Plan Oppmåling Valdres, hvorav sistnevnte er forslagsstiller, har på vegne av Bruflat Sogn utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Regla. Planområdet ligger på Lenningen nordøst i Etnedal kommune, og er i dag bebygd med 40 hytter relativt spredt. Planområdet omfatter eiendommen 151/1, eiet av Bruflat sogn, 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 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.

Vurdering:

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. Vi vil også forsøke å samkjøre vurderingene av de ulike planforslagene mest mulig med tanke på utnyttelse, bratte tomter og eksponerte tomter.

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 vurderer at detaljplanleggingen av lokalisering av enkelttomter ivaretar hensynet til myrforekomstene i planområdet på en tilfredsstillende måte.

Statsforvalteren mener det er positivt at det gjennom planbestemmelsene etableres avbøtende tiltak mot lysforurensning, med begrensninger på utendørsbelysning og reflekterende flater og vinduer.

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning.

Innlandet Fylkeskommune

Fylkeskommunen ser at det er flere tomter som ligger nært vann, vassdrag, myrer og myrdrag og oppfordrer initiativtaker til å justere enkelte av disse tomtene/sette byggegrense tilstrekkelig fra vann/vassdrag/myr.

Vassdrag er noe hensyntatt i planmaterialet, men det mangler bestemmelser for kantvegetasjon. Det må opprettholdes og det forventes at det etableres bestemmelser for dette.

Reguleringsplanen for Regla skal legge til rette for fortetting i et eksisterende hytteområde og dagens adkomster fra fv. 2442 skal benyttes. Plankart og bestemmelser må sikre at begge adkomster blir utbedret slik at krav i håndbok N100 Vegnormaler tilfredsstilles. Kravet til frisikt i kryss og avkjørsler settes til 6X105m. Dette må rettes opp i planforslaget. I fellesbestemmelsene må det inn at det er Fylkeskommunen som skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg 2442. Det må også lages rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige tiltak i kryss mellom fylkesvegen og SKV2 og SKV10, er utført før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av flere hytter.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen gjennomgikk planen før første gangs behandling og det ble tatt ut 2 tomter som ble vurdert å ha negativ påvirkning på myr og kantsoner til myr. Vi har hatt en ny gjennomgang og justert tomtegrenser på BFF16 og BFF17 for å tilpasse disse bedre til myr. Videre har vi lagt inn byggegrenser mot myr for tomtene BFF44 og BFF 54. Administrasjonen mener at vann/vassdrag og myr med disse endringene tas hensyn til på en tilfredsstillende måte.

Med de justeringene av tomtegrenser og nye byggegrenser som nå er foreslått mener administrasjonen at negativ påvirkning av kantsoner lav. Det er foreslått bestemmelser for landskapstilpasninger og terrengbehandling som vi mener vil bidra til å redusere den negative påvirkningen av kantsoner.

Det er lagt inn ny hensynssone for frisikt i plankartet og bestemmelsen om frisikt er justert. Det er laget en ny rekkefølgebestemmelse om at Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for nye kryss med fv. 2442 før det gis

igangsettingstillatelse.

Statens vegvesen

Ingen merknader

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning

Direktoratet for mineralforvaltning

Ingen merknader

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning

NVE

Kommunen har ikke bedt om bistand og NVE sender derfor generell tilbakemelding.

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning

Bruflat sokn

Mønehøyde er justert fra 6,5 m til 5,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Primært ønsker Bruflat Sokn at 6,5 m står fast. Subsidiært ønskes samme rammer som reguleringsbestemmelser for Nordre Lenningen: 5,5 m fra topp grunnmur.

Det er betenkelig når det blir foreslått å redusere antall tomter i planen. Noe som vil gi dårligere økonomi for Etnedal Kommune, når det gjelder tilknytning til VA-plan, framtidige skatteinntekter og inntekter til næringslivet i Etnedal. Vi ber derfor om at antall tomter i planen ikke blir redusert, slik at det kan bli bedre økonomi i prosjektet når en skal inngå en utbyggingsavtale med kommunen.

Ønsker å fjerne bestemmelsen «Enkeltvinduer eller vinduer stilt sammen som overstiger 4,0 m², skal være av lysdempende og ikke-lysreflekterende materiale.» Bakgrunnen er at Bruflat Sokn i ettertid har fått kunnskap om at vindusprodukter ikke kan være «ikke lysreflekterende», i tillegg ser man at flere hytteleverandører utvikler flere hyttemodeller med store vindusflater for å få inn utsikten i fjellheimen og grunneier ser det ikke som ønskelig at dette skal utelukke disse modellene.

Forstår av kommunestyremøtet at det var spørsmål knyttet til tolkningen av forholdet skjæring/fylling 1,8 meter fra dagens nivå. Bruflat Sokn presiserer at det som var ment er at maks. fyllings/skjæringsgrad hver for seg ikke skulle avvike mer enn 1,8 m fra dagens nivå. Bruflat Sokn ser at dette kan bli lite på noen av tomtene, og ønsker heller en bestemmelse som sier at forholdet skjæring/fyllingsgrad skal være 50/50. Da blir det opp til byggesaksbehandlingen i kommunen hvorvidt den enkelte modell kan bygges på de enkelte tomtene.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen har som følge av at det jobbes med flere reguleringsplaner i Lenningområdet utarbeidet forslag til like bestemmelser for de planene som nå er til behandling. Dette gjelder Synnfjellfoten II, Regla, Ølsjølia og Feplassen. I forslaget til nye bestemmelser er maksimal tillatt mønehøyde for hovedhytte 6,0 meter målt fra topp grunnmur. Eksponerte og bratte tomter har egne bestemmelser for å tilpasse hyttene best mulig til terrenget.

Det ble vedtatt å ta ut to tomter ved første gangs behandling. Administrasjonen kan ikke se at økonomi alene er et godt nok argument for å ta disse to tomtene inn igjen i planen og foreslår derfor ikke å ta disse to tomtene inn igjen.

I forbindelse med at ble utarbeidet felles reguleringsbestemmelsene for planene som nå behandles på Lenningen valgte administrasjonen og ikke videreføre bestemmelsen om vindusflater og reflekterende materiale.

Administrasjonen har foreslått en ny bestemmelse:

Fylling skal være maksimalt 1,8 meter over eksisterende terreng og skjæring skal være maksimalt 1,8 meter under eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur.

Lenningen Hytteeierforening

Det er oppsiktsvekkende at planbeskrivelsen er så upresis når det gjelder antall hytter som finnes i dette området. Det inngir liten tillit til at kommunen har gjort en god vurdering av antallet hytter det bør planlegges for på Lenningen.

Lenningen Hytteeierforening mener at fortettingen som er planlagt i det området som benevnes som Regla er altfor omfattende og at særpreget som har gjort Lenningen til en attraktiv hyttestedestinasjon vil bli betydelig redusert.

Faren for inntrenging av radon må kartlegges før nye hytter anlegges i området.

Tomtene BFF37 - BFF48 er et «nytt hyttefelt» uten eksisterende hytter. Det her er ikke snakk om fortetting, men et nytt felt. LHF mener derfor at disse tomtene bør tas ut av prosjektet.

Bebyggelse av disse tomtene vil også hindre adkomst til snaufjellet fra eksisterende skiløype og man vil, om utbygging gjennomføres, måtte lage en ny trasé for akebakken/tilførselsløype til fjellet. Det er også å bemerke at dette feltet ligger i et svært sårbart område i fjellbjørkebeltet før selve snaufjellet.

Terrengtet er meget bratt, noe som vil føre til store inngrep i sårbar natur.

BFF3, BFF4, BFF5, BFF6 og BFF7:

Må defineres som et nytt felt og ønskes tatt ut på grunn av sårbar natur og at tilførselsvei vil bli til hinder for skiløypa. Tilførselsveien og tomtene vil også blokkere en av hovedstiene mot spåtind.

Alle stikkveier føres tilbake til opprinnelig tilstand og alle nye hytter må kjøpe seg inn i vei. Alle nye hytter tilpasses terrenget.

Administrasjonens kommentarer:

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2019 og gir føringer for hvilke arealdisposisjoner som skal gjøres i kommunen. Det er i denne del er gjort vurderinger på hvilke områder som skal være fremtidige fritidsområder og det er i denne behovet for antall tomter ble vurdert. Kommuneplanens arealdel har lagt til grunn andre data enn hva som er brukt av plankonsulenten for å beskrive området.

Fortetting av hyttefelt vil kunne oppleves som en stor endring for eksisterende hytteeiere. Fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt er likevel en ønsket utvikling for å begrense arealendringer. I tillegg til å føre til mindre arealendringer vil fortetting kunne være positivt med tanke på infrastruktur. Administrasjonen mener planforslaget tar hensyn til eksisterende hytter og landskapet rundt på en tilfredsstillende måte.

I kommuneplanens arealdel ble det utarbeidet en ROS-analyse hvor blant annet radon var tema. Radon ble vurdert å ikke være til hinder for fremtidig fritidsbebyggelse innenfor F5 og F6. TEK 17 legger til grunn at det ved nybygg kan være radon i grunnen. Tetting og ventilasjon skal dimensjoneres deretter.

Administrasjonen mener at tomtene BFF37 - BFF48 er en utvidelse av eksisterende felt. Det er intensjon både fra statlige og regionale myndigheter at nye hyttetomter skal legges ut som

fortetting eller utvidelse av eksisterende områder. Det er gitt egne bestemmelser for bratte fritidstomter. Bestemmelsene gjelder tomtene BFF15, BFF21, BFF41, BFF42, BFF47, BFF48, BFF49, BFF50. Bestemmelsene skal sikre at bebyggelse tilpasses terrenget. Det er i tillegg en bestemmelse som angir maksimal skjæring og fylling. Administrasjonen har foreslått en ny akebakke/tilførselsløype lengst sør i planområdet. Akebakken følger en VA-trasé og vil kunne opparbeides i forbindelse med byggingen av VA-traséen.

Administrasjonen har foreslått å tilpasse tomt BFF7 noe for å bevare stien, og GTD6 er forlenget slik at den dekker eksisterende sti fra veg SKV2 til kommunegrense. Administrasjonen ser at løypekrysninger over veg ikke er ideelt, og at det vil være et hinder, spesielt sent på våren når vegene begynner å bli bare. Trafikksikkerhetsmessig blir ikke dette et kryss som er av de meste utsatte. Vegen er tilførselsveg til bare 5 tomter og farten er lav både for biler og skiløpere. Fordi det er lite biltrafikk blir slitasjen på snøen i løypekrysset også liten. Administrasjonen mener at skiløypa ikke er grunn til å ta ut tomtene av planen.

Reguleringsplanen avklarer i første rekke arealbruken, og ikke hvem som er rettighetshaver. Retten til å bruke veger, og vilkårene for bruk, er et forhold som må avklares mellom rettighetshavere og utbyggere.

Administrasjonen mener reguleringsbestemmelsene er utformet for å ivareta at hyttene tilpasses terrenget på en god måte.

Arnulf Sunde:

Lurer på når det ble bestemt å utvide planområdet (F6) og hvordan dette er kommunisert ut.

Administrasjonens kommentarer:

I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel ble det vedtatt en bestemmelse som sier at «Arealformål for fritidsbebyggelse på F5 og F6 skal ha felles reguleringsplan».

Areadelen ble lagt ut på høring på vanlig måte og vedtatt plan ble publisert blant annet på kommunens hjemmeside.

Laila og Hallgeir Strandvik:

Ønsker at det ses på adkomst til deres hytte (151/69). Det legges nå opp til adkomst til BFF 15 der de normalt parkerer. De vil gjerne at det blir sett på dette problemet og vil gjerne ha mulighet til å kjøre helt ned til hytta. Dette er utfordrende og hvis det ikke er mulighet for å lage en vei helt ned til hytta ønskes mulighet til å parkere i nærheten av der de nå parkerer.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen ser ingen bedre adkomst til 151/69 enn den som er foreslått i planforslaget og vi endrer derfor ikke denne. Men vi ser at adkomsten er bratt og vi har derfor foreslått å legge inn en parkeringsplass som gjør at man fortsatt kan ha mulighet til å parkere i nærheten av der Strandvik tidligere har parkert.

Lenningen løypelag

Lenningen løypelag har sendt inn to uttalelser. Administrasjonen oppfatter at det er én uttalelse på vegne av styret hvor flertallet, 5 av 7 medlemmer, stiller seg bak. En annen uttalelse er sendt inn av Solbrekken og Nygård som ikke er enige i innsendte kommentar fra resten av styret. Administrasjonen vurderer at styrets merknader er Lenningen løypelags uttalelse. Uttalelsen fra Solbrekken og Nygård er å anse som en privat uttalelse.

Lenningen løypelag, styrets merknader

Økt utbygging fører til vesentlig flere brukere. Det oppleves noe konflikter mellom ulike brukerinteresser. Vesentlig utbygging vil kunne forsterke slike utfordringer.

Trafikksikkerhet og trygghet for brukere i alle aldersgrupper er viktig. Nye hyttefelt vil skape behov for nye tilførselsløyper med de kostnader og ulemper det medfører.

Tilførselsvegen til BFF3-7 fører til en ny kryssning løype/veg. Lenningen løypelag ønsker at tomtene tas ut eller at det anlegges bru.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen deler oppfatningen om at flere brukere vil kunne forsterke brukerkonflikter i skiløypene. På den annen side vil flere brukere øke inntektene til løypelaget og gjøre det enklere å legge til rette for å unngå slike konflikter.

Administrasjonen ser at løypekryssninger over veg ikke er ideelt, og at det vil være et hinder, spesielt sent på våren når vegene begynner å bli bare. Trafikksikkerhetsmessig blir ikke dette et kryss som er av de meste utsatte. Vegene er tilførselsveg til bare 5 tomter og farten er lav både for biler og skiløpere. Fordi det er lite biltrafikk blir slitasjen på snøen i løypekrysset også liten. Administrasjonen mener at skiløypa ikke er grunn til å ta ut tomtene av planen. Å anlegge bru for å krysse en veg som er tilførselsveg til kun 5 tomter anser administrasjonen ikke som en god løsning.

Lenningen løypelag, Solbrekken og Nygårds merknader

Bygging av skibruer ved kryssing av hytteveger for skiløyper bør ikke bygges fordi de vil bli svært ruvende og skjemmende i landskapet. Dersom det skal bygges skibruer på Lenningen må de bygges der det er størst trafikk det vil si der hovedløypene krysser fylkesveien.

Kryssing av hytteveier er ikke til å unngå når det fortettes og bygges nye tilbringerløyper. Det er viktig at det etableres en god brøyteinstruks for hyttefeltet slik at de ikke brøytes helt ned til grusen og at det ikke dras inn grus der løypene krysser veien. Det er også viktig at vegetasjon holdes nede slik at bilførere har god sikt og at det settes opp fareskilt med kryssende skiløype og lav hastighet. God dialog med løypekjører ved bygging av vei er også viktig for å sikre en god kryssing. Det er også viktig at det ikke legges stein i løypetrasen i anleggsperioden.

Lenningen Løypelag trenger flere andelseiere og mer bidrag fra grunneiersamarbeidet for å kunne utvikle og drifte dagens løypenett i fremtiden.

Det er viktig at hytteeiere, grunneiere, løypekjører og Etnedal kommune samarbeider om å utvikle området og finne felles løsninger sammen.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen deler oppfatningen om at det ikke er hensiktsmessig å bygge skibru for kryssing av mindre veger, og at dette eventuelt vil være aktuelt på mer trafikkerte veger. God dialog mellom ulike aktører vil kunne gjøre ulempen ved vegkryssing mindre.

Sidse Randklev

Savner en helhetlig plan for området.

Deler av tomter og tilkomstveier er planlagt plassert i randsonen av myrområder. Dette er bekymringsfullt.

Positivt at det tas hensyn til lysforurensning. Foreslår følgende tilførelse: All utendørsbelysning skal være av når hytta ikke er i bruk.

Det bør legges inn en begrensning for antall utendørsbelysning som tillates, og at disse skal avblendes nedover.

Adkomstvei til hyttetomtene BFF37, BFF38, BFF39, BFF40, BFF41 og BFF42 går over vårt veilegeme i Utsikten, fra bommen og opp. Det forutsettes at det inngås en avtale med oss

om bruk og vedlikehold av denne veidelen.

Administrasjonens kommentarer:

Etnedal kommune har nylig revidert kommuneplanens arealdel. I denne har det vært en grundig behandling av hvordan arealene i kommunen skal forvaltes på et overordnet nivå. Dette gjelder også Lenningen. 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 mener vi vil gjøre planprosessen mer oversiktlig og vil kunne føre til at planene vil bli mer ensartede.

Administrasjonen gjennomgikk planen før første gangs behandling og det ble tatt ut 2 tomter som ble vurdert å ha negativ påvirkning på myr og kantsoner til myr. Vi har hatt en ny gjennomgang og justert tomtegrenser på BFF16 og BFF17 for å tilpasse disse bedre til myr. Videre har vi lagt inn byggegrenser mot myr for tomtene BFF44 og BFF 54. Administrasjonen mener vann/vassdrag og myr tas hensyn til på en tilfredsstillende måte.

Som et resultat av at vi har foreslått å lage likelydende bestemmelse for Regla, Ølsjølia, Feplassen og Synnfjellfoten II har vi gjort en justering i bestemmelsen for utebelysning: «Utendørsbelysning skal være avskjermet slik at en i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning. Fasadebelysning tillates ikke.» Vi har ikke valgt å lage en bestemmelse som begrenser bruken av lys til når hytta er i bruk.

Reguleringsplanen avklarer i første rekke arealbruken, og ikke hvem som er rettighetshaver. Retten til å bruke veger, og vilkårene for bruk, er et forhold som må avklares mellom rettighetshavere og utbyggere.

Bjørn Nyquist

Høringsperioden er valgt å ligge på lovens minimumskrav som er 6 uker. Burde vært forlenget på grunn av en lengre ferie i perioden.

Forslaget legger opp til en omfattende utbygging. Det bør reises en debatt om hvor stort overskudd utbygger til slutt vil bli sittende igjen med.

Utbygging på myrområder må fjernes fra planforslaget.

Om vinteren bidrar fargesetting med mørke farger til at hyttene stikker seg tydelig frem. Det samme gjør hytter som plasseres på åskammer og derved stikker seg uheldig frem.

Foreslår at innfyllingstomt benevnt BFF1 bør flyttes 5-10 meter mot nord. Likeledes bør gesimshøyden være så lav som mulig. Det kreves et ord med i laget når det gjelder detaljplassering av denne hytta.

Tilførselsveg til BFF3-7 gjør at skiløypa vil måtte krysse vegen. Det må etterstrebtes færrest mulige kryss mellom skiløyper og bilveger. Det gode løypenettet er et av de viktigste attraksjoner i området. Alternativt må løypetraseen flyttes slik at man unngår å måtte krysse den nye vegen. Noen av tomtene bør fjernes fordi de ligger svært nær myrområder.

Adkomst til foreslåtte tomter BFF36 og BFF 49 – BFF54 må betraktes som et kryss og sikres tilstrekkelig friskt. Spesielt vinterstid med høye brøytekanter, er det viktig å sikre trygge trafikklysninger.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen er enige i at fristen kunne vært lenger med tanke på at julen inngår i høringsperioden. Det er ikke avvist merknader som følge av at de er sendt inn etter fristen.

En overordnet debatt om hvordan man får størst mulig samfunnsmessig positive ringvirkninger ved hyttebygging kan være nyttig. Også i hvilken grad ulike aktører skal bidra

til fellesløsninger. Vurderinger rundt dette passer antagelig best hjemme i kommuneplanens samfunnsdel. Men kan også være et tema i utbyggingsavtaler. Temaet blir ikke nærmere behandlet i denne reguleringsplanen.

Administrasjonen mener vann/vassdrag og myr tas hensyn til på en tilfredsstillende måte. Se vurderinger om myr tidligere i saksdokumentet.

Det er i planforslaget gjort tilpasninger for eksponerte hytter og hytter i bratt terreng for å tilpasse disse best mulig til terrenget. Planbestemmelsene sier at alle bygninger skal utvendig ha mørke og matte jordfarger. Dette er i tråd med Miljødepartementets veileder som sier at det helst skal brukes middels til mørke jordfarger i skog og fjell.

Administrasjonen vil ikke foreslå å flytte tomt BFF 1. Tomta er vurdert å være eksponert og er gitt maksimal tillatt mønehøyde på 5 meter som er en meter lavere enn maksimal mønehøyde for øvrige tomter, som er 6 meter. Alle tiltak skal nabovarsles og man gis da mulighet til å uttale seg.

Tomtene BFF 3-7 er kommentert tidligere i saksbehandlingen og kan leses lenger opp i dokumentet.

For vegkryss er det lagt inn ny hensynssone for frisikt i plankartet og bestemmelsen om frisikt er justert.

Rolf Viflat

Mener planforslaget ikke er i samsvar ved lovnader gitt tidligere spør om det er behov for å fortette et etablert område når man ser i forhold til totalmengden av hyttetomter i området. Mener at fortettingen som nå planlegges for Regla generelt sett er for omfattende.

Som eier av 151/43 foreslås at BFF 13 og BFF 14 slås sammen til en tomt. Det planlegges et parti vegetasjonsbelte mellom hyttetomten og parkeringsplass SPP 2.

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonen mener at planforslaget tar hensyn til natur og eksisterende bebyggelse på en god måte.

Vi ser ikke fordelene med å slå i sammen tomtene BFF 13 og BFF14 og vil derfor ikke foreslå å endre dette. Minimum 25 % av tomta skal beholdes som naturtomt med opprinnelig vegetasjonsdekke. Administrasjonen mener at dette vil dempe eksponeringsgraden noe.

Ole Svein Ødegård

Det er lite seriøst å fremme forslag om tomter midt i et myrområde. (Jfr. T 33 og 34.)

BFF 3-7 vil avskjære skiløype og tursti og ligger i randsonen av myr. Det er også et rikt fugleliv og det er et beiteområde.

BFF 19 bør fjernes fordi den vil berøre myr.

Tomtene 39-42 bør vurderes på ny på grunn av eksponering.

Administrasjonens kommentarer:

Tomtene T 33 og T34 ble foreslått tatt ut av administrasjonen ved 1. gangs behandling. Kommunestyret vedtok å ta tomtene ut.

Vurderinger rundt BFF3-7 er gjort tidligere i denne saksutredningen. Se vurderingen lenger opp i dokumentet.

BFF 19 er vurdert på nytt med tanke på påvirkning av myr. Administrasjonen mener det vil være mulig å bygge på tomten uten å måtte plassere bebyggelse i myr og foreslår ikke å ta

tomta ut.

Tomtene BFF 39 og BFF 40 er gitt bestemmelser for eksponerte tomter som blant annet vil si at maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter. Maksimal mønehøyde er 6 meter for øvrige tomter.

Oppsummering

- Administrasjonen har utarbeidet forslag til nye planbestemmelser som er like for Synnfjellfoten II, Regla, Ølsjølia og Feplassen.
- Det er lagt inn ny hensynssone i plankartet og bestemmelsen om frisikt er justert.
- Det er laget en ny rekkefølgebestemmelse om at Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for nye kryss med fv. 2442, før det gis igangsettingstillatelse.
- Administrasjonen foreslår byggegrense mot myr på tomt BFF 44
- Administrasjonen foreslår en mindre justering av tomt BFF17
- Tomt BFF 16 er justert mot myr
- Tomt BFF7 er justert mot tursti
- Tursti GTD7 er lagt inn
- Byggegrense mot myr lagt inn på BFF 54
- Det er foreslått en ny parkeringsplass SPP3 ved stikkveg inn til tomt BFF15 og

151/69