

Videreføring av kommunedelplaner – endringer i arealformål.

Arealformålene i gjeldende reguleringsplaner er i all hovedsak videreført i nytt planforslag. Noen justeringer er gjort m.a. pga ny pbl fra 2008 og justering langs eiendomsgrense. Der det foreligger nye innspill i strid med gjeldende plan, er ikke arealformålet i gjeldende plan videreført.

Kommunedelplanene for Venabygdfjellet og Fåvang Østfjell er i all hovedsak videreført. Spesielt for disse to kommunedelplanene er at mye spredt fritidsbebyggelse er vist som byggeområde, vanligvis som en sirkel, men i noen tilfeller figur i samsvar med eiendomsgrensene. Dette gjelder både bebygde og ubebygde tomter. Uheldigvis er mange av sirklene feilplassert, slik at noen tomter er vist som LNF, mens LNF-områder er vist som byggeområder. I tillegg er en del landbruksbebyggelse vist som byggeområde-fritidsbebyggelse. Landbruksbebyggelse er i ny plan vist som LNF.

Planprosessen har forsøkt å rydde i feil og mangler i de to kommunedelplanene. Det er også gjort noen endringer i arealformål som er videreført fra andre kommunedelplaner. Nedenfor følger en oppsummering.

Etablering av bebygde tomter i nytt plankart:

I hele planområdet er det ca 1500 uregulerte, bebygde tomter. Ca 800 av disse ligger innenfor kommunedelplanene for Venabygdsfjellet og Fåvang Østfjell. For å slippe å manuelt digitalisere hver enkelt tomt er det kjørt en rutine i FME som automatisk genererer teoretiske tomter rundt hver enkelt hytte (inkl uthus/anneks). Maks areal rundt hver hytte er satt til 3 daa. Dette er bakgrunnen for at det i plankartet er en del tomter med noe spesiell og tilsynelatende ulogisk form, jf figuren nedenfor. Til en viss grad er dette manuelt justert i ettertid for de verste tilfellene.



Generelt om ubebygde tomter i kommunedelplanene

I gjeldende kommunedelplaner for Venabygdsfjellet og Fåvang Østfjell ligger det inne ca 70 tomter som ikke er bebygde. Disse er videreført i ny plan. I stedet for sirkler med byggeformål fritidsbebyggelse er hele tomta eller et areal på om lag 1,3 daa (dersom tomta ikke er fradelt) vist med formålet LNF med spredt fritidsbebyggelse. Utsnittet nedenfor illustrerer hvordan

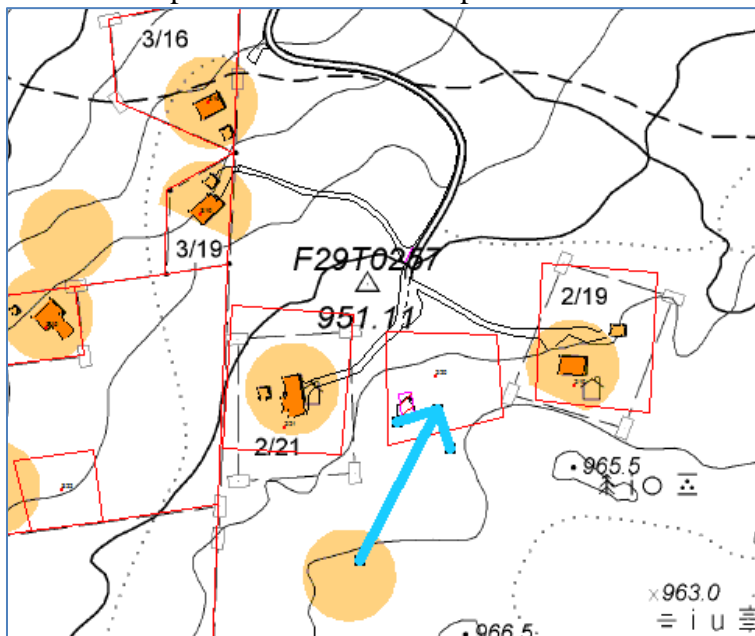
dette er vist i gammel og ny plan. Her er noen sirkler bebygde og noen er ikke bebygde. Utsnittet til venstre er gjeldende plan, mens utsnittet til høyre er forslaget til ny plan.



Venabygdsfjellet:

Tomt 2/20

Tomta er feilplassert i kommunedelplanen



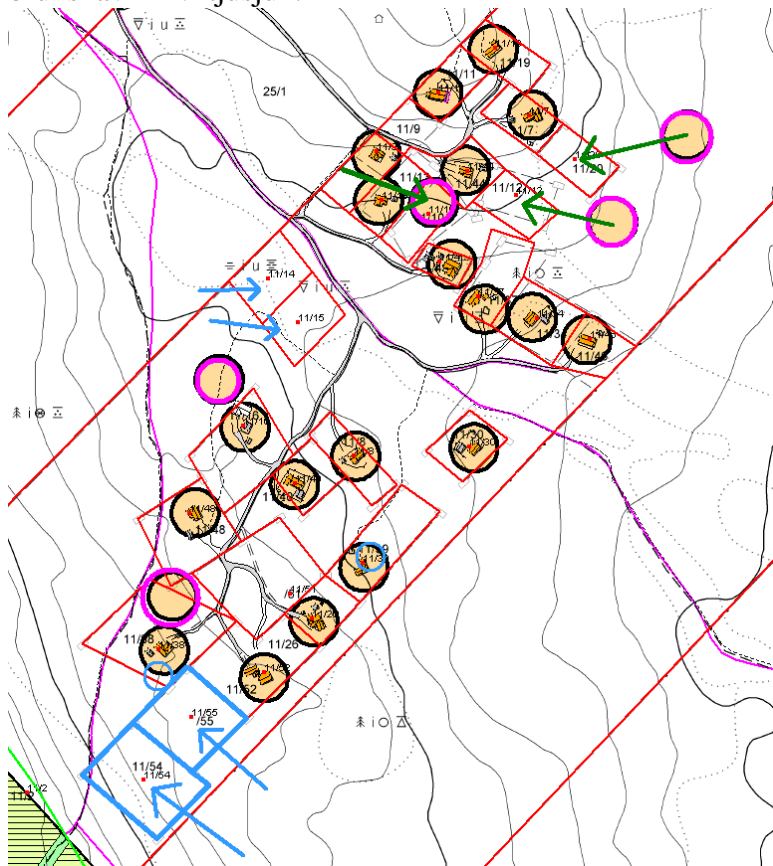
Tomt 19 og 27 i disposisjonsplan for Kirkegårdsfjellet

I kommunedelplan for Venabygdsfjellet er tomt 19 og 27 i disposisjonsplanen for Kirkegårdsfjellet satt av som byggeområde. I tillegg er tomtene gnr/bnr 11/10, 12 og 20 innenfor samme disposisjonsplan satt av som byggeområder. Totalt fem tomter. Innenfor disposisjonsplanområdet ligger det i dag totalt sju fradelte tomter som er ubebygde. Disse er vist med grønn og blå pil i figuren nedenfor. Tomtene 11/10, 12 og 20 vises med grønn pil.

Byggeområdene som er vist i kommunedelplanen er markert med lilla sirkel på figuren nedenfor. Området vist som byggeområde i kommunedelplanen for tomtene 11/12 og 20 er feilplassert i forhold til tomtenes beliggenhet jf lilla sirkel og grønn pil. Tomt 11/10 er korrekt plassert. Området vist som tomt 19 og 27 i disposisjonsplanen er markert med små blå sirkel. Disse to sirklene ligger innenfor tomter som i dag er bebygde.

Når det gjelder tomt 19 og 27 i disposisjonsplanen er det noe uklart hvilke av de resterende fire fradelte tomtene (blå piler) dette er. Dette er tomtene 11/14, 15, 54 og 55. Som det går fram av figuren nedenfor samsvarer ikke noen av byggeområdene i kommunedelplanen (lilla sirkel) med disse tomtene.

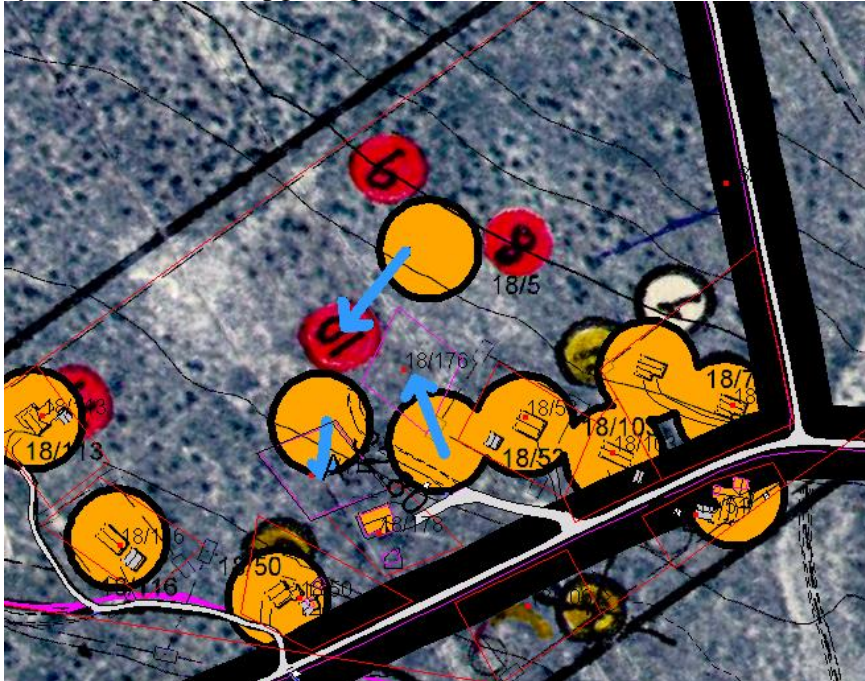
I dokumentene til disposisjonsplanen er bnr 14 og 15 benevnt som tomt nr 1 og 2. Bnr 54 og 55 er ikke omtalt annet enn på kartet. Dvs tomtene var enda ikke fradelt. Antakelig er det derfor disse to sistnevnte tomtene som er tomt nr 19 og 27. Dette stemmer overens med at tomtene var fradelt i 1971 og 1973 (bnr 14 og 15 var fradelt i 1965) og at bnr 54 har bruksnavn «Nr tjusju».



Tomt 8, 9 og 10 i disposisjonsplan for Langbakken.

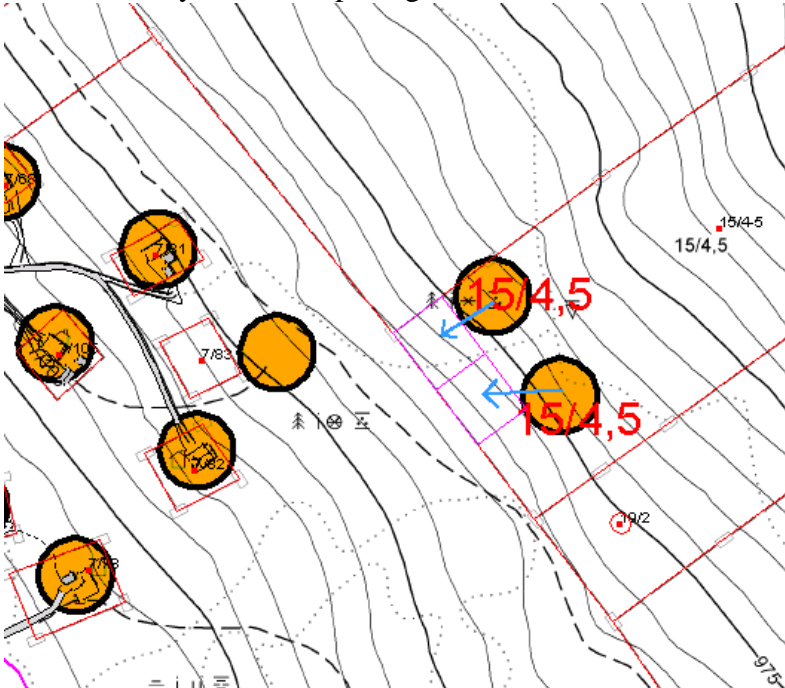
Tomtene 8, 9 og 10 i Freskevegen samsvarer ikke med disp.planen. To av tomtene er flytta inn på ubebygde tomter 18/176 og 177. Den siste tomten er lagt inntil tomt 18/177, da dette

synes mest praktisk pga vegadkomst.



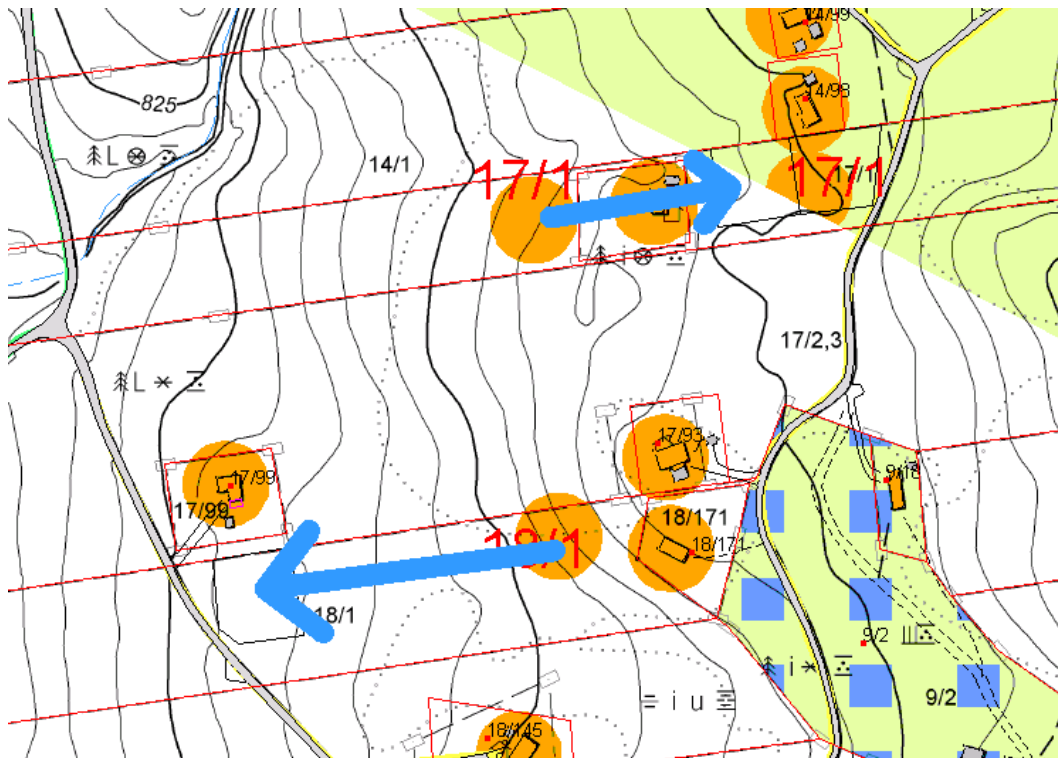
To tomter på 15/4, 5 langs Dynjesetervegen

Tomtene er flytta nederst på teigen for å komme nærmere bilveg og eksisterende bebyggelse..



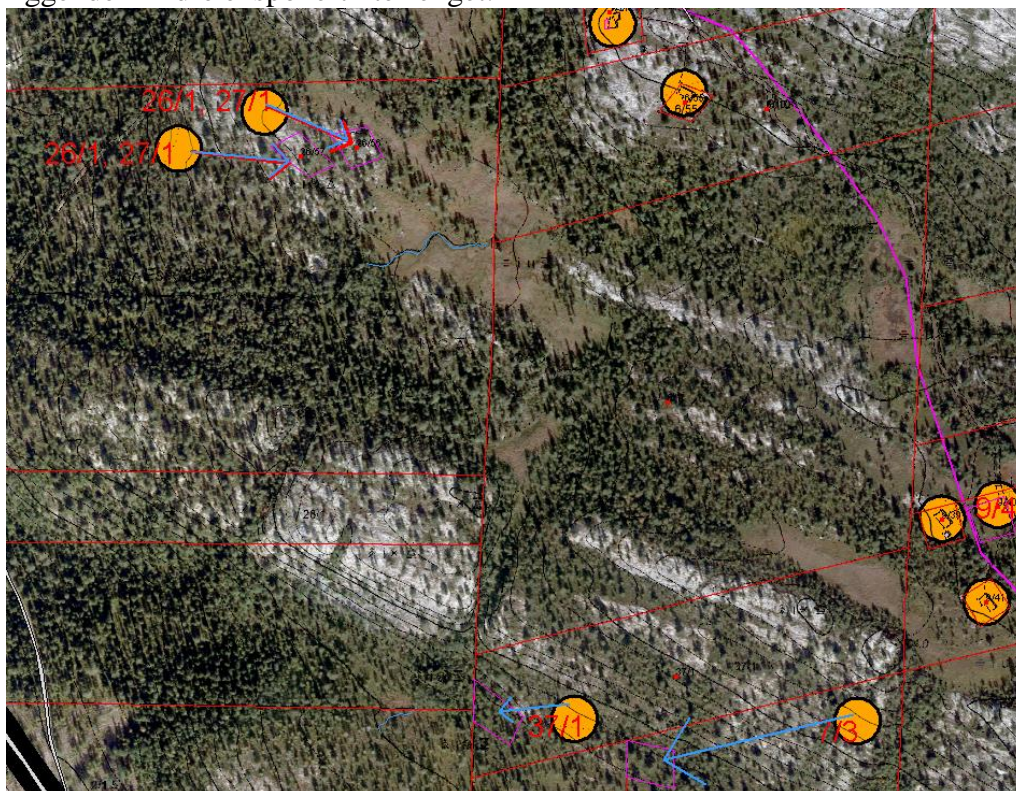
Tre tomter på teigen 17/1 og 18/1 ved Venåsetra

En av tomtene på teig 17/1 er flytta østover inntil den andre ubebygde tomta på 17/1. Dette for å gi bedre vegadkomst og samle hyttene bedre. 17/1 har tomt både i LNF 1 og 4. Tomt 18/1 er flytta ned til Venåsetervegen, inntil eksisterende hytte på naboteigen og for å få enklere vegadkomst og større avstand til Venåsetra.



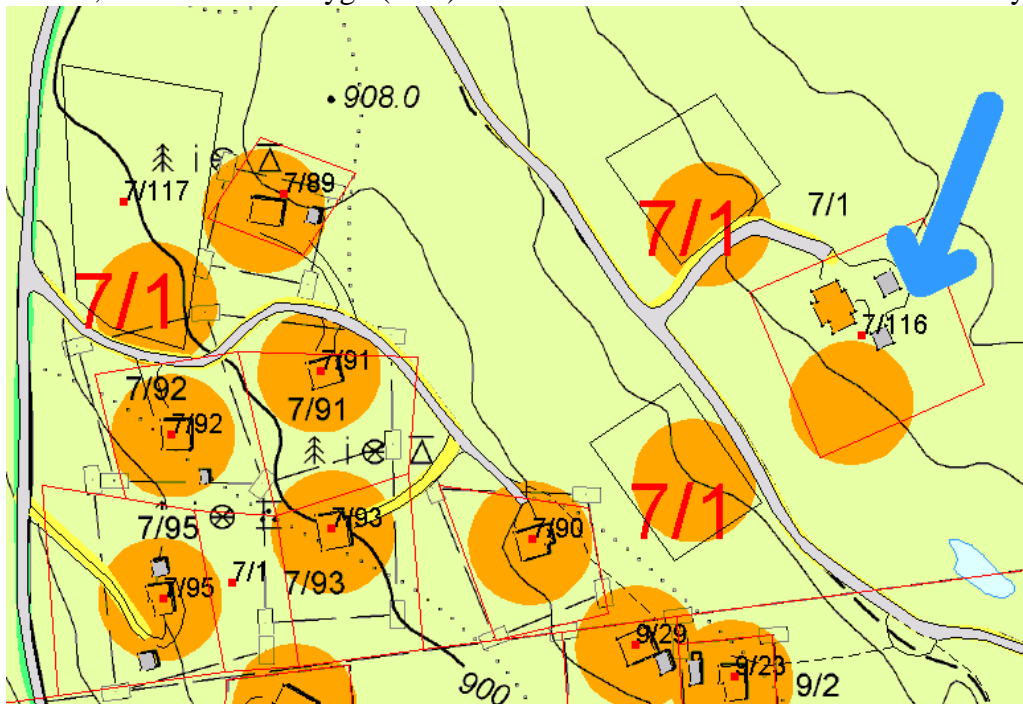
Fire tomter på teigene 26/1, 27/1, 37/1 og 7/3, Stor Essdalen

På teigen 26/1, 27/1 ligger det to fradelte tomter like øst for der byggeområde er vist i kommunedelplanen. Tomtene er fradelte i 2013 og byggeområdet er flytta til disse tomtene. Tomtene på 37/1 og 7/3 er flytta vestover da dette gir en enklere vegadkomst og tomtene blir liggende mindre eksponert i terrenget.



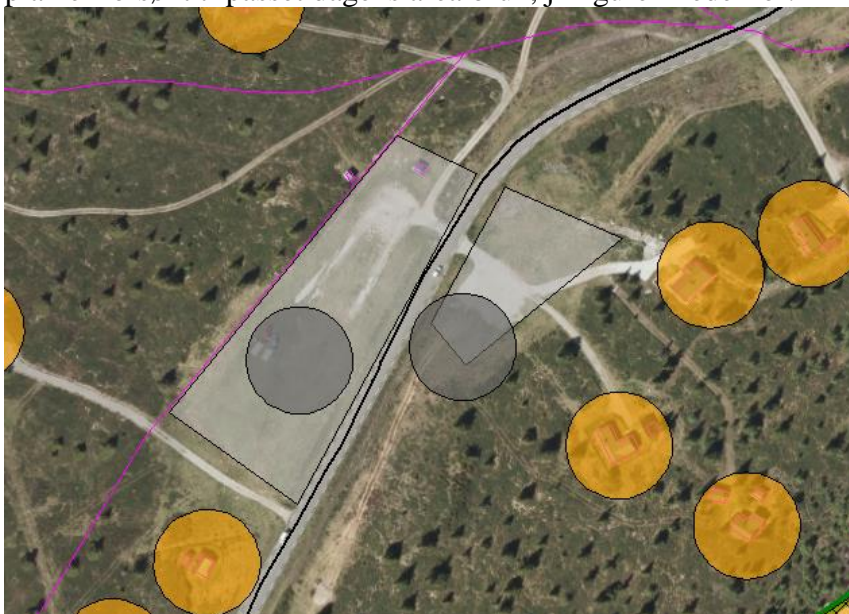
Fire tomter på 7/1 i Venåsmorka

På 7/1 er det satt av fire tomter i kommunedelplanen. To av disse er fradelt etter at planen ble vedtatt, hvorav en er bebygd (7/16). Det er derfor bare tre tomter som vises i ny plan.



Parkeringsområder

Parkeringsplassene på Venabygdsfjellet er vist som små sirkler med formål parkering. Disse er ikke i samsvar med utstrekningen av eksisterende parkeringsplasser. Arealformålet i ny plan er forsøkt tilpasset dagens arealbruk, jf figuren nedenfor.

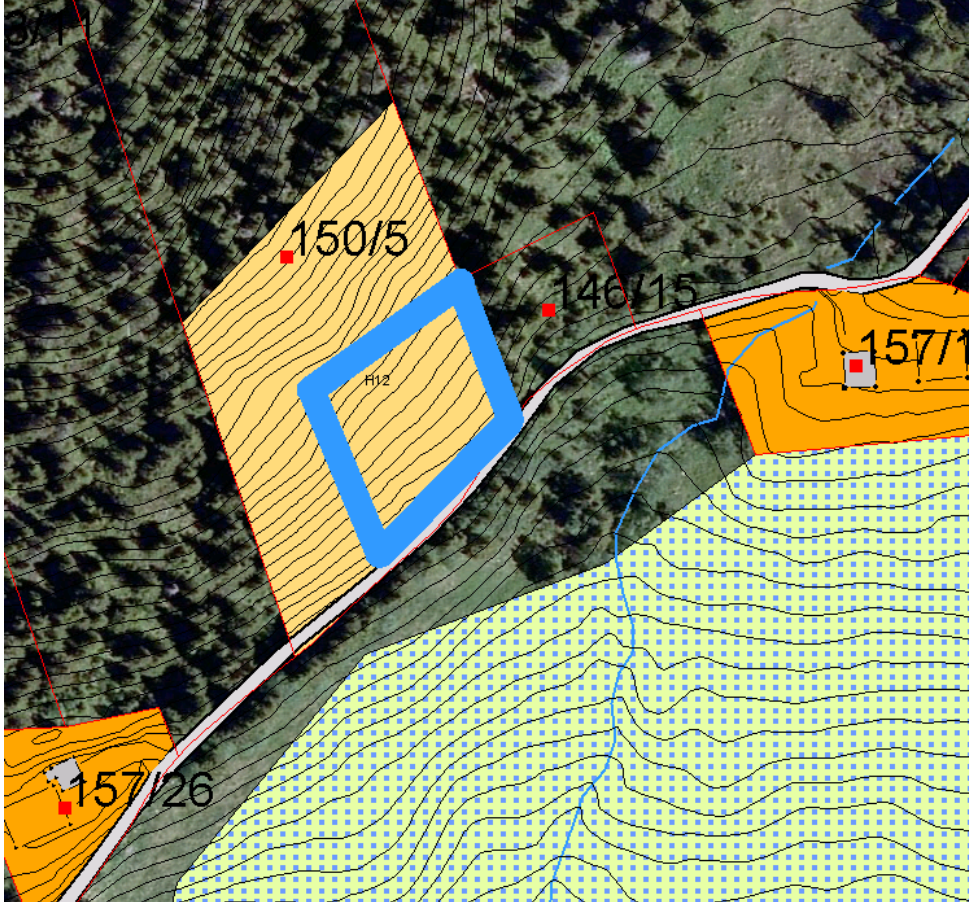


Fåvang østfjell:

De fleste enkelttomtene som er vist som byggeområde i kommunedelplan for Fåvang østfjell er bebygd. Nedenfor følger oversikt over de ubebygde som er lagt inn i ny plan.

Felt H12

I kommunedelplanen for Fåvang østfjell er det satt av areal til ei tomt i felt H12. Det er ikke krav om reguleringsplan for tomta. Tomta er ca 3,5 daa og svært bratt (1:2 i snitt). Det er betenkelig å bruke dette arealet til bebyggelse. I forslag til ny plan er tomtearealet redusert til ca 1 daa og lagt inntil vegen. Dette hovedsakelig for å redusere konsekvensene for landskapet.



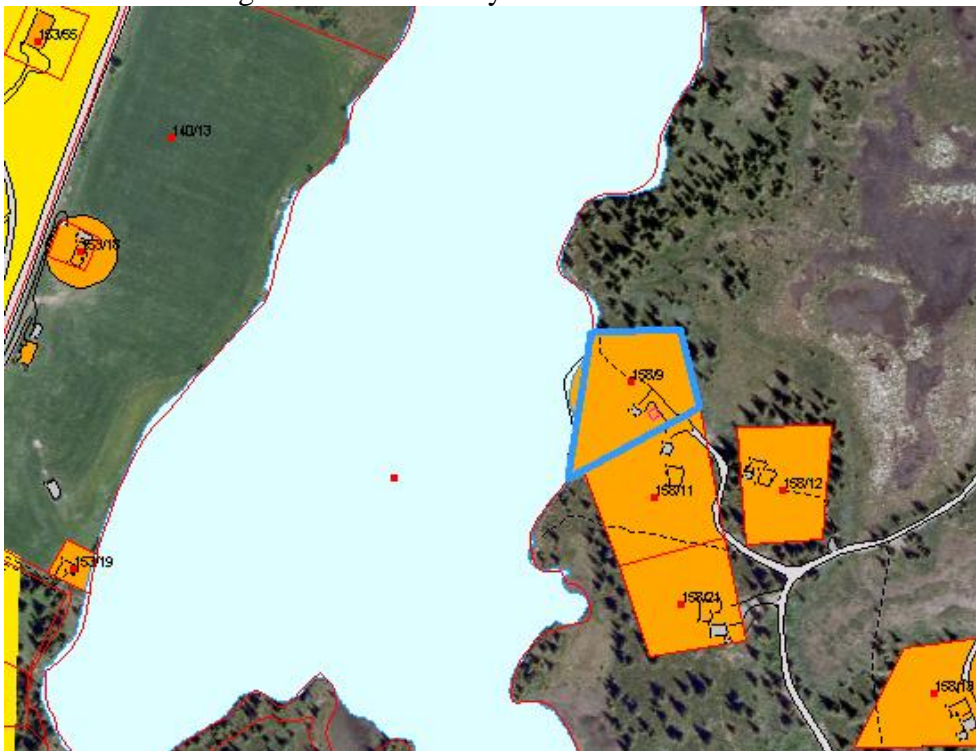
Ny tomt på 156/2, 157/2

Etter at kommunedelplanen for Fåvang østfjell ble vedtatt dukket det opp en sak på eiendommen 156/2, 157/2, nederst på Rollstulen. Grunneier, Per Huse, ble da klar over at ei tomt han tidligere har fått tildelt gjennom disposisjonsplan fra 1971, ikke var med i kommunedelplanen (disposisjonsplanen fins ikke i kommunens arkiv). Tomta har vært gjennom mange runder bl.a. med vedtak om dispensasjon i UPT og klagebehandling hos Fylkesmannen der fradeling til slutt ble nektet. Dette er bakgrunnen for at tomta nå vurderes tatt inn i revisjonen av planen. Tomta er betenkelig ut fra landskapshensyn.



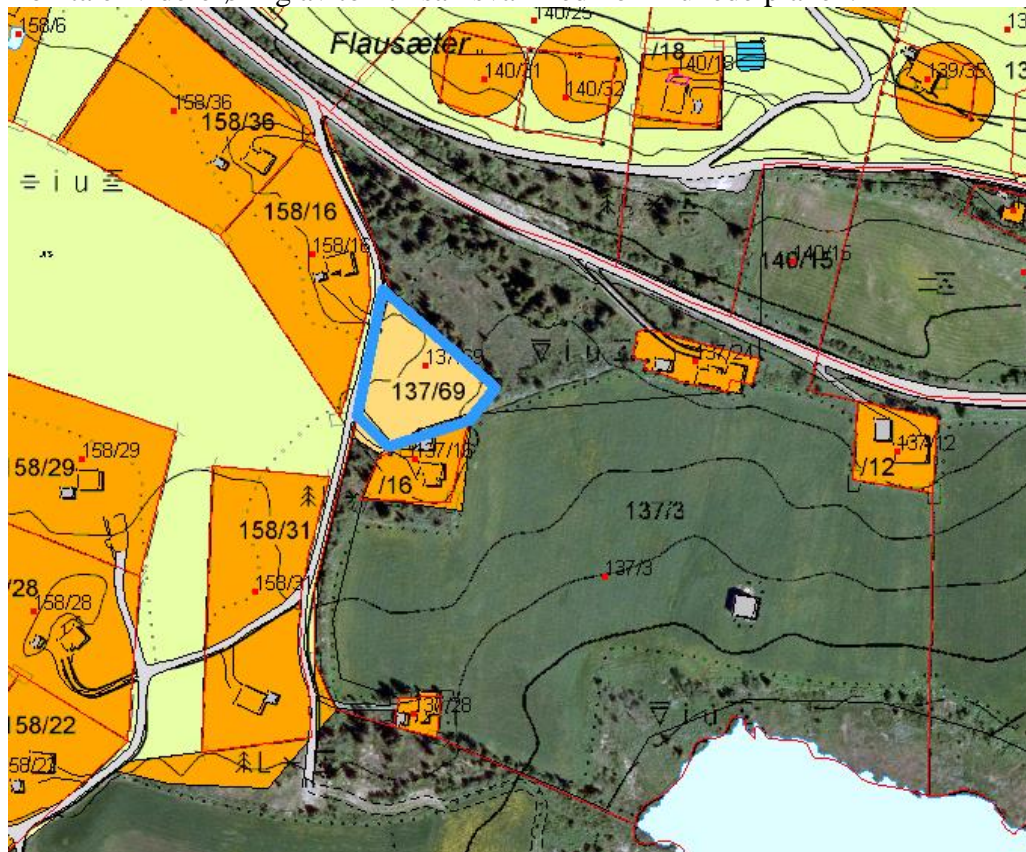
Tomt 158/9

Tomta er bebygd med anneks for fritidsformål, men hovedhytta er foreløpig ikke ført opp. Tomta er derfor lagt inn for ordens skyld.



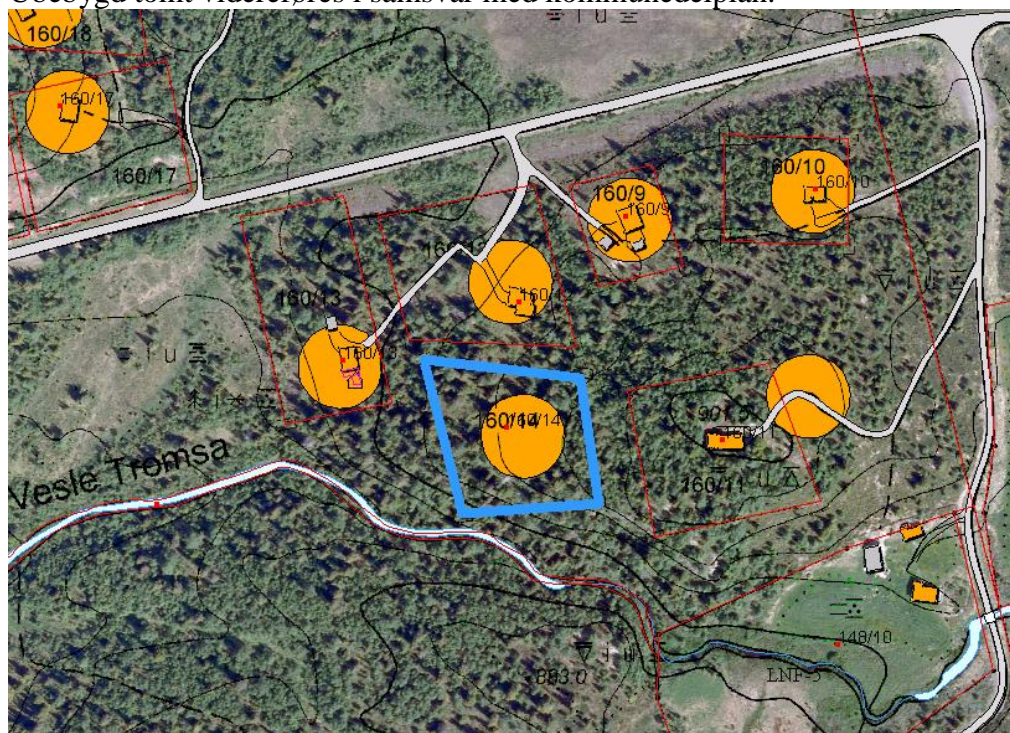
Tomt på 137/69 ved Flausetra

Tomta er videreføring av tomt i samsvar med kommunedelplanen.



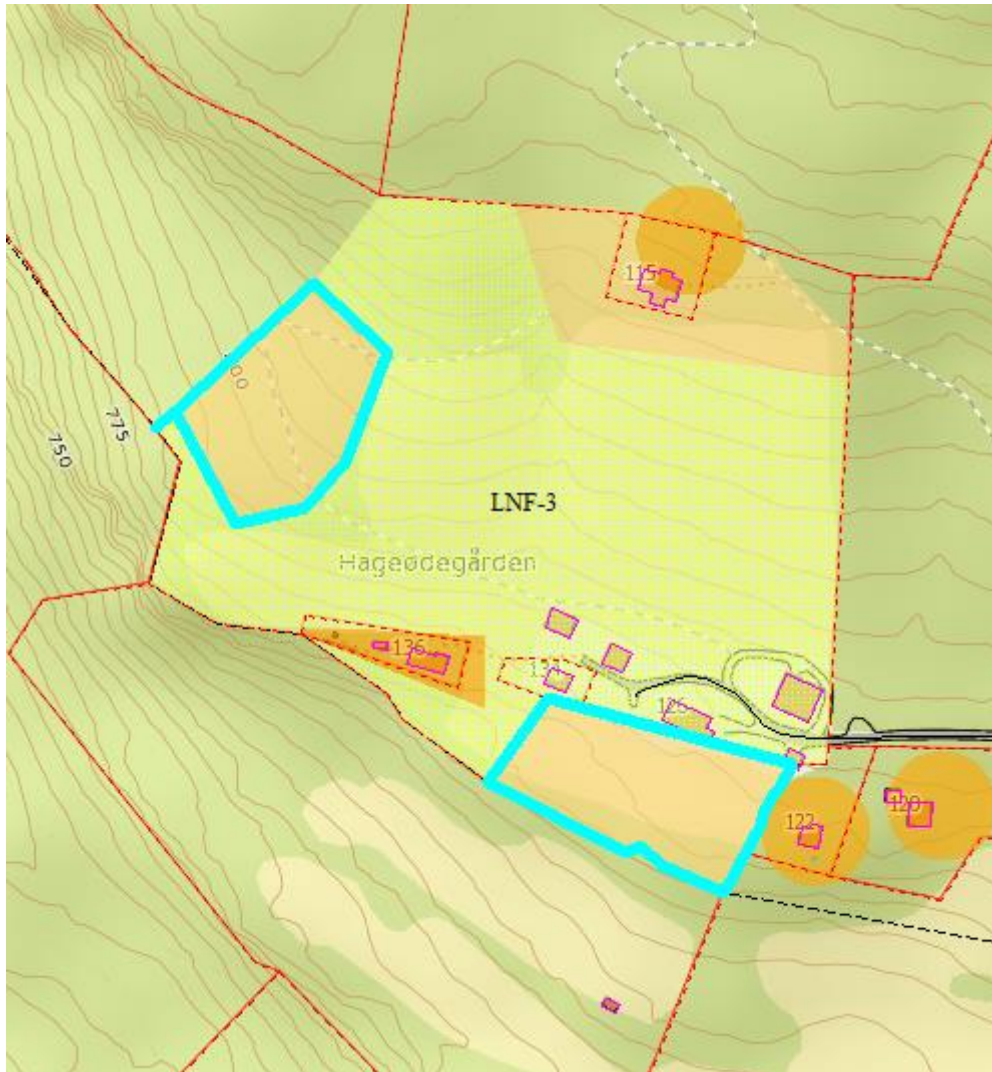
Tomt 160/14 ved Slørne

Ubebygget tomt videreføres i samsvar med kommunedelplan.



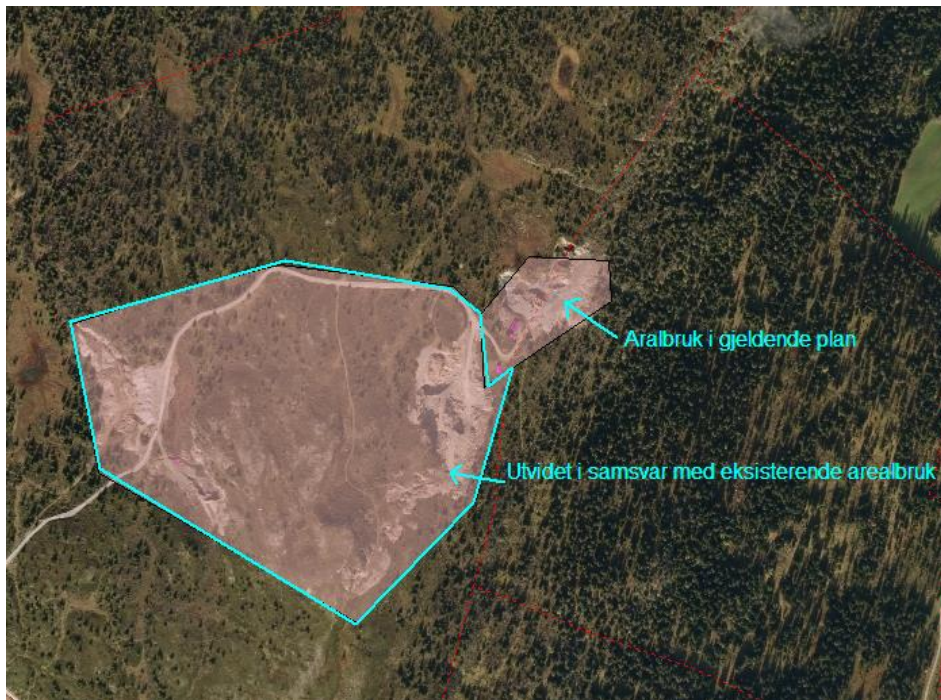
Hageødegarden

Området er i gjeldende kommunedelplan satt av delvis som LNF med spredt fritidsbebyggelse og delvis som byggeområde for fritidsbebyggelse. I LNF-området er det bygd en hytte etter at gjeldende plan ble vedtatt. Området er i hovedsak dyrka, men byggeområdene ligger i liten grad på dyrka mark. To av disse er videreført i ny plan som LNF med spredt fritidsbebyggelse. Det tredje byggeområdet anses for lite aktuelt å bebygge pga terreng og lite areal.



Bånsetra:

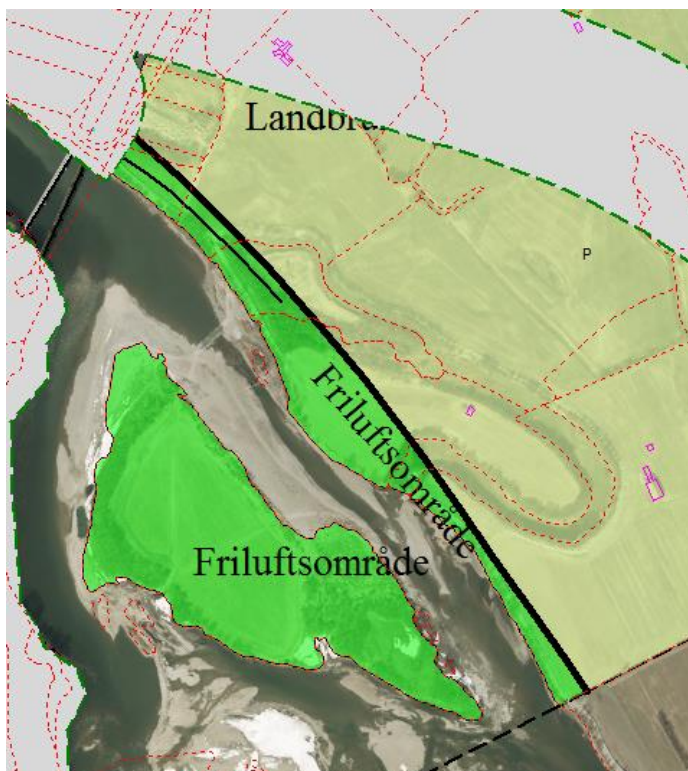
Alle uregulerte byggeområder er videreført i ny plan. Området for skiferbrudd i Lindvikskampen er utvida i tråd med eksisterende arealbruk.



Fåvang og Vålebru:

Friluftsmål

Områder vist som friområder i gjeldende plan (jf utsnitt nedenfor), er i ny plan vist som LNF. Arealformålet friområde legger begrensninger på utnyttelsen av arealet til landbruk. Noe som kan utløse erstatningskrav. Arealformålet LNF omfatter også friluftsliv og hensyntar derfor intensjonen i gjeldende plan.



Mindre byggeområder i LNF

En del eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor sentrum er i gjeldende plan vist som byggeområde. Disse er i ny plan vist som LNF. Eksempelet nedenfor viser to boliger vist som byggeområde og fire bebygde boligeiendommer vist som LNF, tre gardsbruk og to fradelte tomter med uklar status. Kartet blir ryddigere og eiendommene blir mer likebehandlet ved at alt vises som LNF og at ubebygde tomteområder vises som LNF-spredet boligbebyggelse.

