

Bjorlitunet AS

# Planbeskrivelse for reguleringsplan for Bjorlitunet

**Plan-id 05120149**

2017-10-25 Oppdragsnr.: 5173475



E02	25.10.2017	Planbeskrivelse etter 1. gangs behandling	AnGin	LiBBe	AnGin
E01	19.09.2017	Planbeskrivelse	AnGin	LiBBe	AnGin
Rev.	Dato:	Bjorlitunet	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innhold

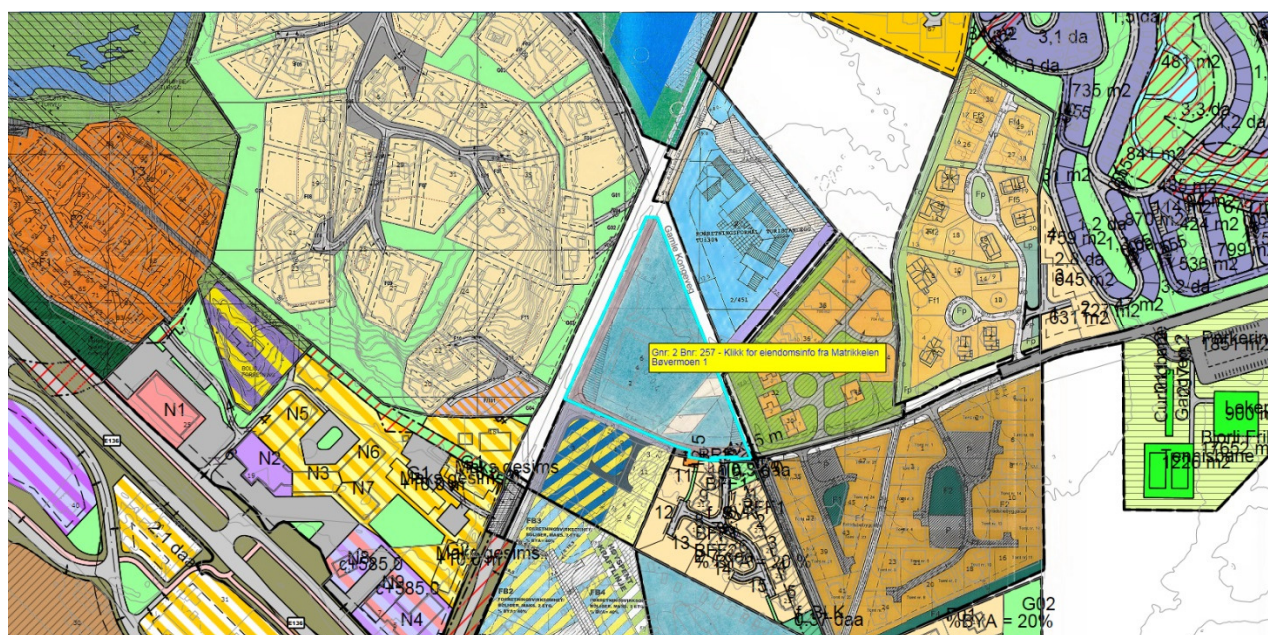
1	Bakgrunn	4
2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
2.1	Beliggenhet	5
2.2	Forhold til overordna plan	6
2.3	Adkomst	7
2.4	Infrastruktur	7
2.5	Naturkvaliteter og biologisk mangfold	7
2.6	Kulturminner	7
2.7	Naturfarer	7
3	Planforslag	8
3.1	Hovedgrep og arealbruk	8
3.2	Bebyggelse, struktur og tiltak	9
3.3	Fortau/Gangvegløsning	9
3.4	Infrastruktur	10
3.5	Trafikk/Adkomst	10
3.6	parkering	10
3.7	grøntområder/ areal for felles bruk	11
3.8	Risiko og sårbarhetsanalyse	11
3.9	Flom	11
3.10	Kulturminner og kulturmiljø	15
3.11	Biologisk mangfold	15
3.12	Verneområder	16
3.13	Landskapsanalyse	16
4	Konsekvensutredning	17
4.1	Utredning av konsekvenser for foreslått omdisponering fra Forretning/kontor til fritidsbebyggelse	17
5	Planprosess og medvirkning	22
5.1	Oppstartsvarsel	22
5.2	Merknader	22
6	Vedlegg	27

# 1 Bakgrunn

Denne reguleringsplanen fremmes på vegne av Bjorlitunet AS og utarbeides av Norconsult AS, avdeling Otta.

Bjorlitunet ligger sentralt på Bjorli mellom Bjorlivegen, Skriuvegen og Gamle kongeveg. Bjorlitunet er en signalbygning på Bjorli med dens vakre utseende og spesielle detaljer. Bygningen ble reist i 2006 og har seks leiligheter som i dag leies ut. Bjorlitunet AS ønsker nå å utvikle resten av eiendommen til fritidsbebyggelse.

Eiendommen ble i 1988 regulert til forretning og kontor i reguleringsplan Bøvermoen 1. Reguleringsplanforslaget skal erstatte gjeldende reguleringsplan i sin helhet.



Figur 1. Oversikt reguleringsplaner i nærheten av planområdet som er avmerket med lyseblå strek. Kilde: kart.regiondata.no

Planen er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven gjeldende fra 1.juli 2009 og er utarbeidet i henhold til Sosisversjon 4.5.



## 2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

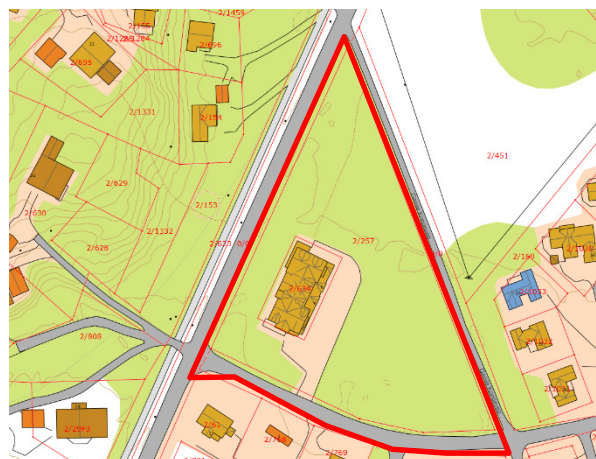
### 2.1 BELIGGENHET

Planområdet har en størrelse på 10,4 dekar, og omfatter hele eller deler av eiendommene GID 2/257 og 2/634 i Lesja kommune. I tillegg kommer kommunalt areal som ligger til både Bjorlivegen og Skriuvegen. Et lite areal på omtrent 2 m<sup>2</sup> i krysset mellom Bjorlivegen og Skriuvegen ligger på eiendom GID 2/61.

Planområdet ligger i sentrum av Bjorli, midt mellom hyttefelt som i all hovedsak er utbygd i dag. Planområdet inkluderer arealet mellom Bjorlivegen, Skriuvegen og Gamle kongeveg, og har en trekantet form. Området er så å si flat og ligger på rundt 575 meter over havet. Plangrensen følger eiendomsgrensen til 2/257 i nordøst og vegkant langs Bjorlivegen i vest mens Skriuvegen inngår i planområdet i sør. Eiendommen 2/634 er i dag bygd ut med Bjorlitunet.



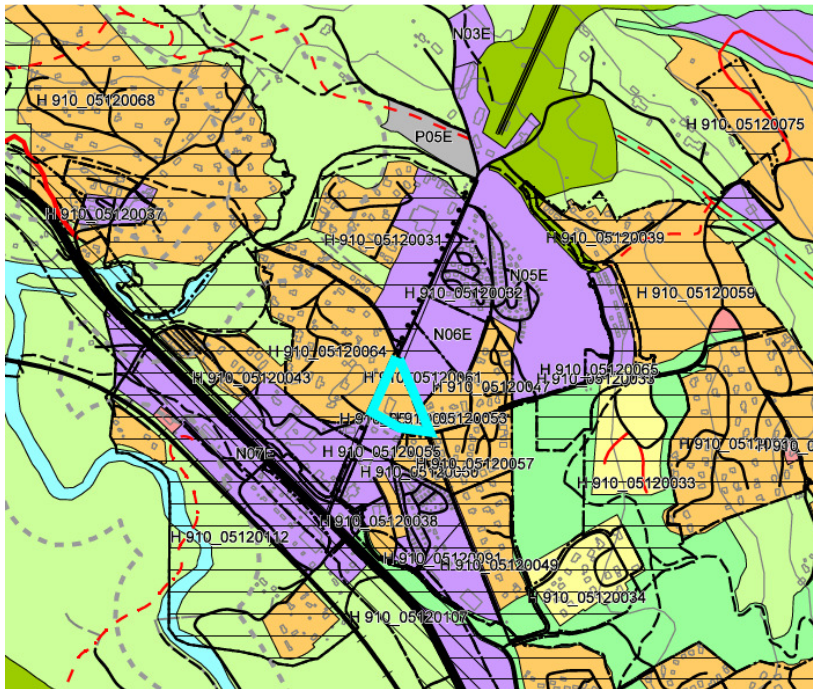
*Figur 2. Oversiktskart og detaljkart.  
Planområdet vises med rød farge.*





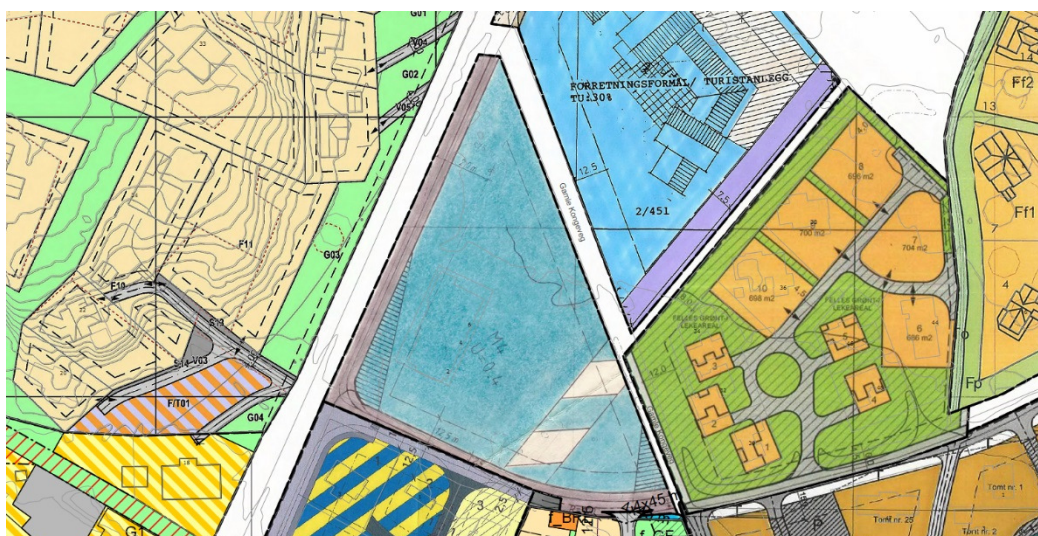
## 2.2 FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

I kommuneplanen for Lesja fra 2013 er arealene som inngår i planforslaget avsatt til nåværende fritidsbebyggelse samtidig som at eksisterende reguleringsplan skal gjelde. Reguleringsplanforslaget anses å ikke være i tråd med kommuneplan, jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Omdisponering til fritidsbebyggelse er konsekvensutredet i kapittel 4. Planforslaget ble ved oppstart varslet å være i tråd med overordna planverk. I samråd med fylkesmannen og kommunen har en kommet til at omdisponeringen skal utredes i henhold til forskriften, da det ikke er gjort i arealdelen til kommuneplanen.



Figur 3. Bjorli. Foreslått plangrense vises med lyseblå strek på utsnitt av kommuneplanens arealdel for Lesja.

Gjeldende reguleringsplan fra 1988 viser at området er regulert til forretning og kontor.



Figur 4. Gjeldende reguleringsplan fra 1988.

Det er ikke kjent at det pågår andre planprosesser i området som har innvirkning på denne reguleringen.

## 2.3 ADKOMST

Bjorlitunet har adkomst fra E136 via Bjorlivegen og Skriuvegen.

## 2.4 INFRASTRUKTUR

Det er i dag etablert avkjørsel til Bjorlitunet fra Skriuvegen. Bygningen er tilknyttet til kommunale VA-systemet. Høgspenledningene som tidligere har gått over planområdet er i dag gravd ned i jordkabel.

Det går en gang- og sykkelveg langs Bjorlivegens vestsida. Det er ikke opparbeidet noen gangveg eller fortau langs Skriuvegen. Det er svært mye trafikk på Skriuvegen i høytider som påske, og Lesja kommune ser nå behov for en løsning som ivaretar myke trafikanter.

## 2.5 NATURKVALITETER OG BIOLOGISK MANGFOLD

Området har ingen spesielle natur- eller biologisk mangfoldkvaliteter. Det er heller ikke registrert forekomster av spesielle arter. Arealene er i dag bevokst med furuskog på lav bonitet.

Planområdet inngår i nedbørfeltet til det varig verna vassdraget Rauma.

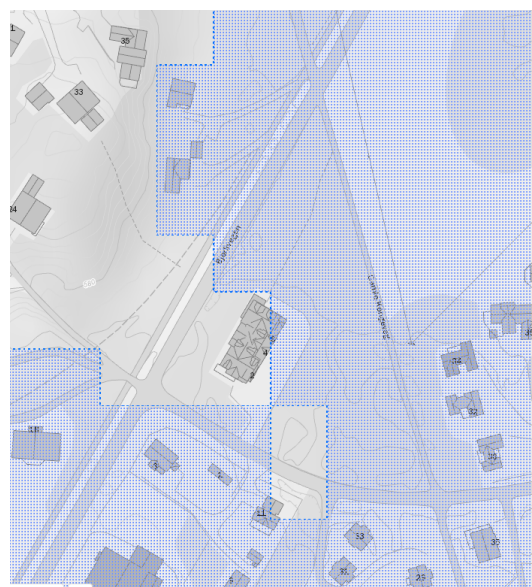
## 2.6 KULTURMINNER

Gamle kongeveg går langs plangrensen i nordøst. Gamle kongeveg er en gammel ferdselsåre mellom Øst- og Vestlandet. Gamle kongeveg er et kulturminne med nasjonal verneverdi og skal ivaretas.

## 2.7 NATURFARER

Planområdet inngår til dels i aktsomhetskartet for flom, jf. aktsomhetskart til NVE. Aktsomhetskart er egnet for planlegging på overordnet nivå. Kartene sier ingenting om sannsynlighet. Aktsomhetskart for flom er produsert på bakgrunn av hydrologiske modeller, basert på erfaring fra norske vassdrag og en digital terrengmodell. Aktsomhetskartet viser hvilke områder som potensielt kan være flomutsatt. Vannstandsstigningen vil som oftest være betydelig overestimert ved bruk av denne metoden. En mer detaljert kartlegging vil derfor som regel redusere aktsomhetsområdenes utstrekning.

Det er ikke registrert noen andre naturfarer i nærområdet.



*Figur 5. Aktsomhetskart for flom.  
Planområde vises med  
rød strek.*

# 3 Planforslag

## 3.1 HOVEDGREP OG AREALBRUK

I planforslaget legges det opp til 8-9 nye bruksenheter som er regulert til henholdsvis frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse. En av tomtene tillates bebygd med kjedete enheter eller tomannshytter. Hvor mange enheter som etableres på tomten avhenger av størrelsen på den enkelte bruksenhet.

Videre foreslås det 5 tomter som reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse. Her er det ønskelig med etablering av frittstående, tradisjonelle hytter.

Det legges opp til én felles adkomstveg fra Skriuvegen til alle enhetene inkludert Bjorlitunet. Det opparbeides parkeringsplasser mot Skriuvegen som kan nyttes av alle hjemmelshavere eller besøkende av området. Parkeringsplassen langs Bjorlitunets østre vegg er knyttet til Bjorlitunets bruksenheter.

Det er avsatt egne uteoppholdsarealer inntil tomtene i øst og i krysset mellom de interne vegene.

Lesja kommune ønsker en gangvegløsning langs Skriuvegen, da denne til tider er sterkt trafikkert og det ikke finnes løsninger for myke trafikanter langs vegen. Av plasshensyn ønskes det en fortauløsning på nordsiden av Skriuvegen gjennom planområdet.

Planområdet utgjør 10,5 dekar. Av dette inngår de ulike arealformålene med følgende bruk:

Formål	Areal i m <sup>2</sup>
1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende	3128
1122: Fritidsbebyggelse-konsentrert	3178
1600: Uteoppholdsareal	444
2011: Kjøreveg	1504
2012: Fortau	305
2018: Annen veggrunn - tekniske anlegg	899
2082: Parkeringsplasser	518
3001: Grønnstruktur	439
<b>Sum</b>	<b>10414</b>



## 3.2 BEBYGGELSE, STRUKTUR OG TILTAK

### Tomtestørrelser og utnyttelsesgrad

Retningslinjene til kommuneplanens arealdel har blitt endret med vedtak i kommunestyre i møte 10.09.2015 i sak 52/15. Endringen går ut på å inkludere nødvendig parkeringsareal i utnyttelsesgraden slik at tillatt bebygd areal for fritidsbebyggelse er % BYA = 23,6% med en maksimal utnyttelse på BYA = 236m<sup>2</sup>.

Det legges opp til en mere intensiv utnyttelse av planområdet. Området nord for Bjorlitunet med navn BFK02 i plankartet foreslås utnyttet med 30 %. Tomten har en størrelse på 2134 m<sup>2</sup>. Her foreslås det konsentrert fritidsbebyggelse, hvor tomannsbolig eller kjedete boliger tillates. Antall enheter vil kunne variere mellom 3 til 4 ettersom hvor store enheter utbygger legger opp til.

I østre del av planområdet foreslås frittliggende fritidsbebyggelse på 5 tomter. Tomtene (BFF01) lengst øst langs Gamle kongeveg har et areal på mellom 689m<sup>2</sup> til 734 m<sup>2</sup>. Her foreslås det en utnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel på % BYA = 23,6 m<sup>2</sup>. Største bygg kan maksimalt være BYA = 139 m<sup>2</sup>, gitt at parkeringsareal er lik 36 m<sup>2</sup>.

De resterende to tomtene mot Skriuvegen med navn BFF02 utnyttes også med % BYA = 23,6 % inkludert parkeringsareal. Tomtene har en størrelse på 499m<sup>2</sup> og 502 m<sup>2</sup>. Maksimal utnyttelse for disse tomtene blir således BYA = 118 m<sup>2</sup>. Største bygg kan maksimalt være BYA = 82 m<sup>2</sup> og parkeringsareal er lik BYA = 36 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen på BFF01 og BFF02 kan oppføres i to bygninger, jf. bestemmelsene.

Det lagt føringer i planbestemmelsen om materialbruk som skal bidra til å dempe framtoning av bebyggelsen og underordne seg naturpreget i området. Materialer som naturstein, treverk, skifer og torv er eksempler som er ønskelige, jf. planbestemmelsene. En ser for seg at området bebygges i samme stil som Bjorlitunet.

Bebyggelse tillates med en maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Hems og «oppstugu» kan tillates. Foreslått mønehøyde er høyre enn det som er vanlig praksis for fritidsbebyggelse på Bjorli.

Området som skal bebygges er så å si flat og det vil ikke være behov for spesiell terrengtilpassning som følge av bratt terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 0,5 meter. Fyllingshøyde for tomtene er 0,9 meter.

Maksimal snølast på tak for Lesja kommune i henhold til Norsk standard er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

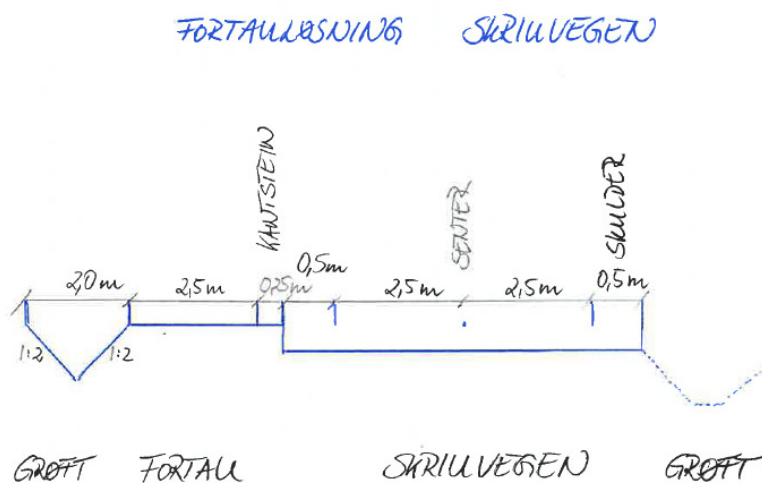
### Byggegrenser

Byggegrense mot Bjorlivegen er 12,5 meter og 4 meter fra kanten på det nye fortauet langs Skriuvegen. Byggegrenser for øvrig går fram av plankartet. Byggegrensen mot Gamle kongeveg er satt til 10 meter. For annen bebyggelse er det ønskelig at byggegrense mot naboeiendom defineres i samsvar med plan- og bygningsloven § 29 -4.

## 3.3 FORTAU/GANGVEGLØSNING

Det er foreslått en fortauløsning langs Skriuvegen. Lesja kommune planlegger en forlengelse av det foreslåtte tiltaket videre østover langs Skriuvegen. Gjennom planområdet er fortauet etablert på nordsiden av Skriuvegen. Det nye fortauet vil kunne knyttes sammen med gang- og sykkelveg på vestsiden av Bjorlivegen gjennom etablering av et fotgjengerfelt like nord for krysset mellom Bjorlivegen og Skriuvegen. Skriuvegen har en fartsgrense på 30 km/t, jf. Vegkart til Statens vegvesen. Nøyaktig trafikkmengde er ikke kjent, men den kan være betydelig i høytider som jul og påske når mange av hyttene på Bjorli brukes. Skriuvegen blir oppfattet som farlig for myke trafikanter som ferdes langs vegen særlig når trafikkmengden er på topp. Derfor ønsker nå kommunen å etablere en egen gangvegløsning.

Fortauløsningen foreslås med en bredde på 2,5 meter i tillegg til kantstein mot Skriuvegen på 0,25 meter. Areal til grøft og snøopplag har en bredde på 2,0 meter. Byggegrense mot fortauet er satt til 4 meter langs Skriuvegen, noe som tilsvarer 9,75 meter fra senterlinje av vegen.



Figur 6. Prinsippskisse planlagt fortauløsning langs Skriuvegen.

### 3.4 INFRASTRUKTUR

Framføring av kabler skal skje i jord og samtidig med etablering av adkomstvegene og VA-anlegget så langt det er praktisk mulig. Dersom det er nødvendig kan teknisk infrastruktur legges i grøntområdene.

Bebyggelsen skal tilkobles det kommunal VA-systemet.

Innkjørsel til området fra Skriuvegen flyttes med 3 meter mot nordvest i forhold til dagens innkjørsel. Dette vil være eneste adkomst til bebyggelsen i planområdet.

### 3.5 TRAFIKK/ADKOMST

Bjorlitunet har adkomst fra E136 via Bjorlivegen og Skriuvegen som er kommunale vegger. Skriuvegen inngår i reguleringsplanforslaget i og med at det skal etableres en ny gangveg-løsning langs vegen for å ivareta myke trafikanter.

Skriuvegen reguleres med en reguleringsbredde på 6,0 meter og en kjørebanebredde på 5,0 meter. Adkomstveg fra Skriuvegen og inn i planområdet er også avsatt med en reguleringsbredde på 6,0 meter, mens andre stikkveger er regulert med 4,0 meters bredde.

Forventet trafikkøkning som følge av planforslaget vurderes å være liten i omfang. En økning på til sammen opp mot 8-9 nye enheter på arealet, gir en liten prosentvis trafikkøkning på Bjorlivegen og Skriuvegen.

### 3.6 PARKERING

Biloppstilling for ny bebyggelse forventes løst på den enkelte tomt, jf. planbestemmelsene som setter krav om to parkeringsplasser på hver bruksenhet. For Bjorlitunet foreslås det eget parkeringsareal øst for bygningen (SPP02). Mot Skriuvegen sør for Bjorlitunet er det lagt opp til 10 parkeringsplasser (SPP01) mens det øst for Bjorlitunet inntil husveggen er plass til 13 biler. Dette gir tilsammen 23 parkeringsplasser som kan nyttes av henholdsvis brukerne av Bjorlitunet og av de andre enhetene. Alternativt vil SPP01 kunne nyttes som gjesteparkering for de andre planlagte bruksenhetene i planområdet.

### 3.7 GRØNTOMRÅDER/ AREAL FOR FELLES BRUK

Planforslaget legger opp til grønnstruktur vest for Bjorlitunet mot Bjorlivegen. Det er også avsatt to områder for uteopphold som kan opparbeides eksempelvis sittegrupper eller grillplasser.

Det er ikke avsatt egne lekeplasser på arealene. En mener at uteoppholdsarealene oppfyller noe av samme funksjonen for sosiale møteplasser for brukerne av området.

### 3.8 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

Det har blitt utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Konsekvenser av uønskete hendelser som følge av tiltak forslått i reguleringsplanen, er ubetydelig eller mindre alvorlige. Det er konkludert med at 8 aktuelle hendelser utgjør en risiko i henhold til denne analysen. Av disse hendelsene er 1 av en art der tiltak skal vurderes eller er påkrevd.

For hendelser der tiltak skal vurderes, er disse omtalt i analysen som følger planforslaget.

Bjorli har store nedbørsmengder om vinteren. Maksimal snølast i henhold til NS 3491-3 for Lesja kommune er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene som et krav. Det er avsatt en minimum 1,5 meter bred sone langs alle internveger og en minimum 2,0 meter bred sone langs Bjorlivegen og Skriuvegen med nytt fortau til teknisk vegareal som skal kunne tjene til snøopplag om vinteren. I medhold av planbestemmelsene, skal det utarbeides en drenerings- og overvannsplan for området.

Forholdet til kulturminner, flom og nedslagsfeltet til det varig verna vassdraget Rauma, er dessuten omtalt i egne kapitler nedenfor.

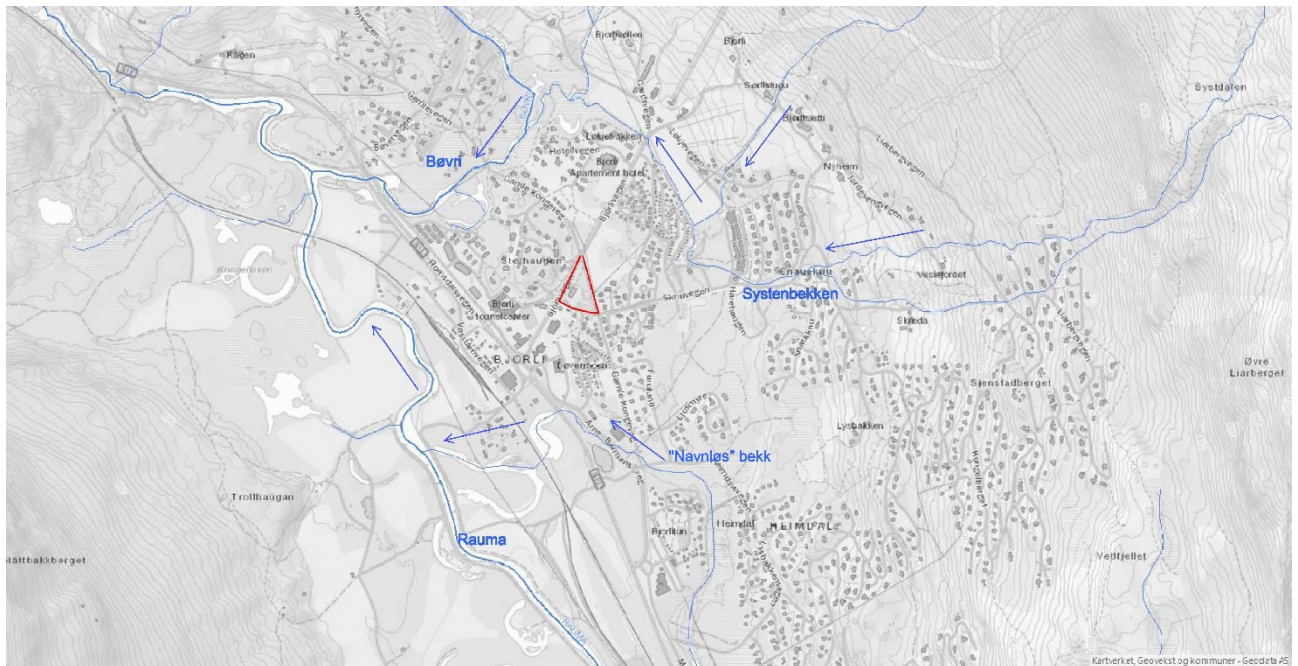
### 3.9 FLOM

Aktsomhetskartet for flom viser at deler av planområde kan være utsatt for flom. Vannstandsstigningen vil som oftest være betydelig overestimert i modellen som er brukt i aktsomhetskartet.

Lesja kommune har ikke foretatt konkrete vurderinger i forbindelse med kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2013. Området var da delvis utbygd og regulert.

Om flomfaren som vises i Aktsomhetskartet skyldes små eller store vassdrag evt. overvann går ikke fram av kartet.

Av figuren nedenfor går det fram hvilke vassdrag som finnes i nærheten av planområdet. En navnløs bekken kommer ned fra fjellet ved Vetlefjellet og renner senere parallelt med Movegen og E136 fram til Bøvermoen hvor den krysser E136 og renner inn i Rauma. Systembekken(-e) som har sitt utspring i fjellet ovenfor Systdalen, har sitt løp forbi Vetlejordet, Snauskriu og Vetlegrenda før den blir ledet nordover forbi Bjorli vintercamping og Bjorli Appartmenthotell og inn i bekken Bøvri. Bøvri renner gjennom den nordvestlige delen av Bjorli. Storhaugen som er en forhøyning i sentrum av Bjorli ligger mellom planområdet og Bøvri. At Bøvri skulle kunne føre til flom i planområdet anses som lite sannsynlig.



Figur 7. Vassdrag på Bjorli og omegn. Pilene angir hvilken retning bekkene renner. Planområdet er vist med rød strek.

Faren for flom- og sørpeskred er utredet med en sannsynlighet på større enn 1/5000 per år for Systembekken, jf. Sweco sin overvannsrapport med tilleggsnotat av 2.06.2015. Flomsonen er framstilt i figur 8. Krav til sikkerhet, jf. TEK 17 § 7-3 for boliger og fritidsboliger er sikkerhetsklasse S2 med største nominell årlig sannsynlig på 1/1000. Således tar faresonen høyde for en strengere sikkerhetsklasse enn det planforslaget legger opp til. Plangrensen for utredningsområdet går omtrent midt gjennom planrådet for Bjorlitunet. Resterende del av utredningsområdet er frikjent i rapporten. Med bakgrunn i rapporten anses det som lite sannsynlig at planområdet kan bli utsatt for flom fra Systembekken.

Den navnløse bekken som renner nordover forbi Bjorlitunet langs Movegen og Arne Barmanns veg krysser E136 sør for Bøvermoen. Bekken har fordrøyningsmuligheter i flere myrdrag på strekningen.

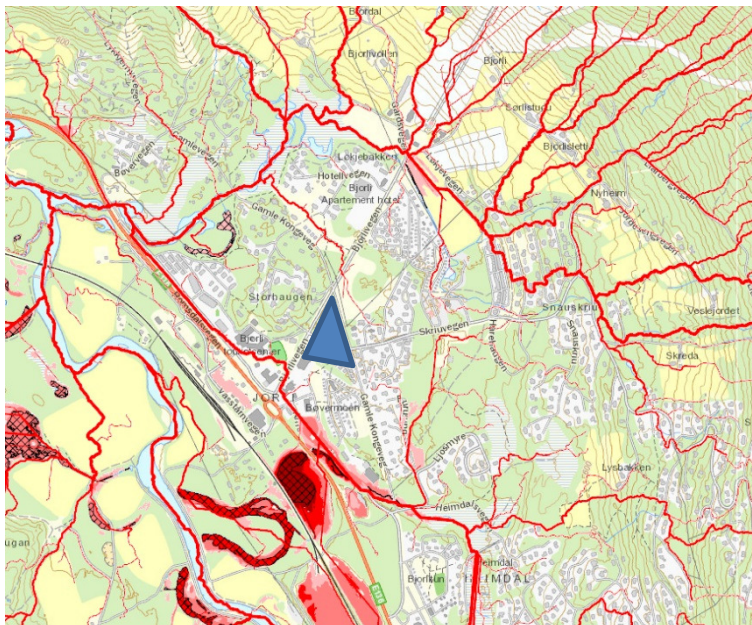






Figur 9. Faresonekart for jord- og flomskred, Sweco 2015.

Rauma har sitt opphav i vannskillet på Lesjaskogsvatnet og har et meanderende elveløp forbi Bjorli. Planområdet er lokalisert på andre siden av både jernbane og E136 i forhold til Rauma. Den omtrentlige høydeforskjellen fra Rauma til planområdet er 5 høydemeter. Hvorvidt planområdet kan bli påvirket av en flomhendelse i Rauma er ikke kjent, men kjentfolk på Bjorli kan ikke huske at flom har berørt områdene øst for Bjorlivegen de siste 70 år. En kjenner likevel ikke til hvordan situasjonen var under siste storflom i 1938. Vannstanden har blitt målt i Rauma ved en målestasjon (103.68.0) like sørøst for Bjorli sentrum i perioden 1978 – 1989, jf. NVE Atlas. Det er ikke beregnet middel-, minimums- eller maksimumsverdier for målingene, og dataene ser ut til å ha mange hull. Laveste målte vannstand i perioden er i mai 1981 med 4,37 meter mens høyeste vannstand som er registrert er målt i november 1987 med 6,86 meter. Variasjonen for målingene i perioden er således 2,49 meter. Nullpunktet for målingene er ikke kjent for forslagstiller. Dataene sier ingenting om vannføring.



Det finnes datasett for beregnede flomveier både ved åpne og tette stikkerenner. Figur 10 viser situasjonen for planområdet. Det er tydelig at vannet renner bort fra planområdet både ved åpne og tette stikkrenner.

Figur 10. Flomveier og forsenkninger ved tette stikkrenner på Bjorli. Planområdet vises med blått.

Med bakgrunn i at Aktsomhetskartet for flom angis å være overestimert, samt at store deler av planområdet har samme høyde som grensen for faresonen i aktsomhetskartet og forholdene for det enkelte vassdraget i nærheten som omskrevet ovenfor, anses det som lite sannsynlig at flom vil ramme planområdet innenfor sikkerhetsklassen (F2) som gjelder for bebyggelsen som planlegges.

### 3.10 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er avsatt en bevaringssone for kulturmiljøet Gamle kongeveg i henhold til Pbl § 12-6 jf. § 11-8 c) med en bredde på 10 meter fra vegskulder. Sonen skal ivareta Gamle Kongeveg med tilhørende grøfteareal. Det er utarbeidet passende bestemmelser i samarbeid med kulturarvheten til Fylkeskommunen som skal ivareta kulturminnet.

Dersom det senere skulle bli oppdaget kulturminner i området, må kulturminnemyndighetene varsles omgående. Meldeplikten, jf. kulturminneloven § 8 er lagt til planbestemmelsene i avsnitt om verneverdier i henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6.

### 3.11 BIOLOGISK MANGFOLD

#### **Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12**

I henhold til naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand.

Det foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene Artsdatabanken og Naturbase i og i nærheten av planområdet. Lesja kommune opplyser om at de ikke kjenner til supplerende registreringer. Området ligger innimellom eksisterende hyttefelt. Deler av arealet er bygd ut med Bjørliitunet. Resterende areal er bevokst med lavbonitets furuskog. Det vurderes som usannsynlig at det finnes naturverdier på det aktuelle arealet som ikke er kjent.

Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som tilstrekkelig, jf. § 8 i naturmangfoldloven

Føre-var prinsippet etter § 9 kommer til anvendelse i de tilfellene der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig *vesentlig* skade på naturmangfoldet.

Ettersom den foreslåtte reguleringen er vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter *vesentlig*, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok, synes ikke føre-var prinsippet relevant i forhold til den videre håndteringen av reguleringsplanforslaget.

Etter ordlyden i § 10 skal den planlagte bruken av området vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. En kjenner ikke til annen *vesentlig* belastning som må ses i sammenheng med det foreslåtte tiltaket.

I henhold til § 11 blir tiltakshaver belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet. Der det ikke er forventet skade, er tiltak mindre aktuelt. Det er ikke antatt at planlagte tiltak i henhold til denne planen fører til *vesentlig* skade i dag eller vil gjøre det fremover.

Formålet med § 12 er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette skal man gjøre gjennom å ta utgangspunkt i slik teknikk og lokalisering som, ut i fra vurderingen av de andre prinsippene, både tar hensyn til naturen og til samfunnsøkonomiske prinsipper. En vurderer § 12 som hensyntatt ved forslag av tiltak som går fram av dette reguleringsplanforslaget.

#### **Varig verna vassdrag - Rauma**

Rauma er et varig vernet vassdraget (verneplan 4 for vassdrag, 1993). Vernegrnlaget for vassdraget er dets størrelse og beliggenhet. Vassdraget er en viktig del av et variert landskap fra vannskillet mot Trøndelag til Mørkekysten. Stort naturmangfold er knyttet til elveløpsformer, landformer, botanikk, landfauna og vannfauna. Planområdet inngår i nedslagsfeltet til Rauma vassdraget, og tiltak foreslått i planforslaget antas ikke å påvirke vassdraget negativt.



### 3.12 VERNEOMRÅDER

Dalsida landskapsvernområde ligger nord for planområdet. Eksisterende stier og skiløyper ligger inne i forvaltningsplan for området. Planforslaget forventes i liten grad å gi noen påvirkning på verneområdet.

#### Regional plan for Dovrefjell

Området inngår i randsonen for Dovrefjell. Det ligger ingen føringer på randsoner i regional plan.

### 3.13 LANDSKAPSANALYSE

Planområdet er lokalisert mellom Bjorlivegen, Skriuvegen og Gamle kongeveg i sentrum på Bjorli. Deler av planområdet er bygd ut med Bjorlitunet. Tilliggende areal øst for bygningen er opparbeidet med en stor parkeringsplass for brukere av Bjorlitunet. Resterende området er bevokst med furutrær. Planområdet er så å si flat, og ligger i dalbunnen. Innsyn til arealet er således begrenset til nærområdet.

Tilgrensende arealer er i dag bygd ut med hytter både i sør, øst og vest. I nord er det ikke realisert noen bebyggelse selv om området er regulert til utbyggingsformål.



*Figur 11. Flybildet over nærområdet til Bjorlitunet. Plangrensen vises med rød strek.*

Planlagt bebyggelse forventes ikke å skille seg vesentlig fra tilgrensende arealer som er bygd ut. Tiltakshaver ønsker å videreføre noe av stilen til Bjorlitunet i den planlagte bebyggelsen slik at bygningsmassen framstår som enhetlig. Tett utbygging med høy arealutnyttelse, vil nødvendigvis føre til området endrer karakter. Det blir flere tette flater og mindre vegetasjon i planområdet. Planforslaget legger opp til at vegetasjon skal skånes på tomteareal som ikke skal bygges ned. Det er avsatt grønnstruktur og uteoppholdsareal som skal gi grønne lommer i planområdet.



# 4 Konsekvensutredning

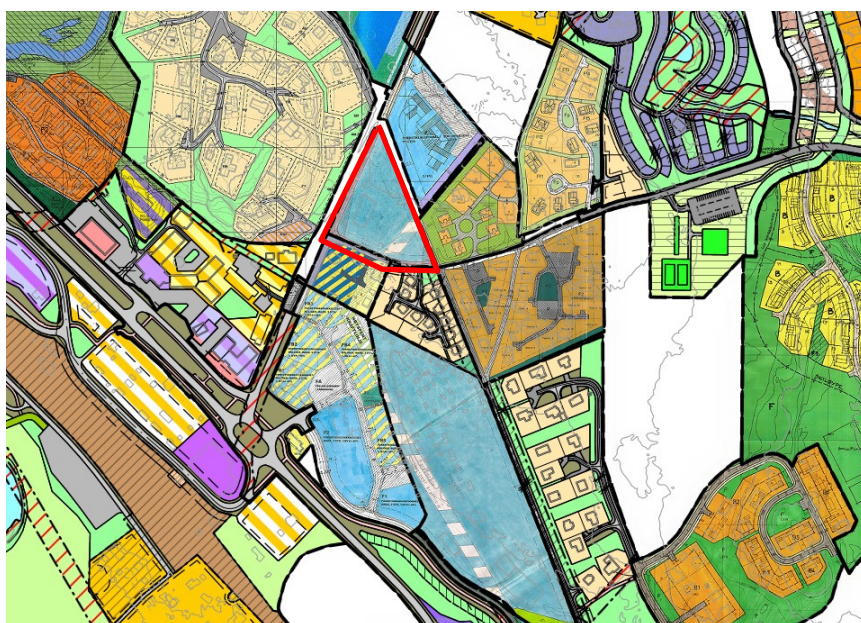
## 4.1 UTREDNING AV KONSEKVENSER FOR FORESLÅTT OMDISPONERING FRA FORRETNING/KONTOR TIL FRITIDSBEBYGGELSE

### Bakgrunn

Etter nærmere vurdering av det overordnede planverket, har forslagstiller i samarbeid med Lesja kommune og Fylkesmannen i Oppland, kommet fram til at planforslaget utløser konsekvensutredning når det gjelder omdisponering fra dagens arealbruksmål til fritidsbebyggelse.

### Status plansituasjon Bjorlitunet

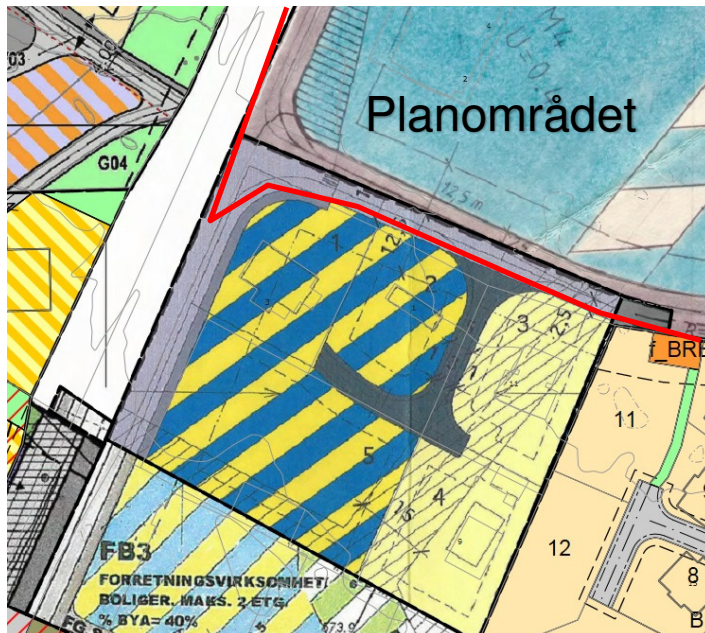
I gjeldende reguleringsplan er planområdet avsatt til forretning og kontor. Forretningsbegrepet omfattes ikke av definisjonen for næringsbebyggelse, jf. forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister. Forretning kan også omtales som detaljhandel eller butikkvirksomhet. Etter gjeldende regulering kan slik virksomhet kombineres med kontorvirksomhet. Kontor fortolkes som «administrasjon» og ikke som «tjenesteyting» i henhold til veiledning til forskriften. I bestemmelsene til gjeldende plan blir det spesifisert at området skal være forretningsområde spesielt med tanke på turistanlegg. Det kan oppføres hotell, motell og tilsvarende bygninger, jf. bestemmelser punkt 5.2. Dagens virksomhet med utleieleiligheter på Bjorlitunet kan anses å være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Leilighetene er i midlertid seksjonert og kan selges ut når som helst som fritidsleiligheter.



Figur 12. Oversiktsbilde reguleringsplaner i Bjorli sentrum. Plangrense vises med rødt.

## Status plansituasjon Bjorli

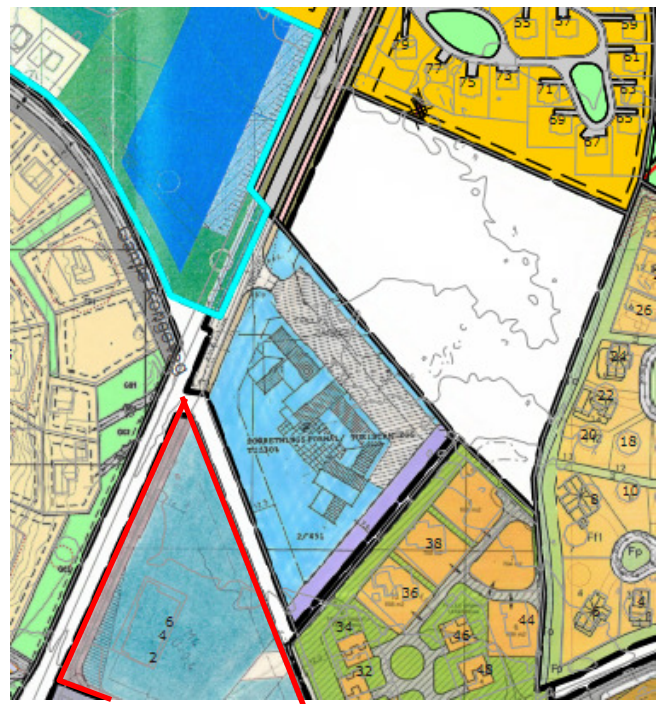
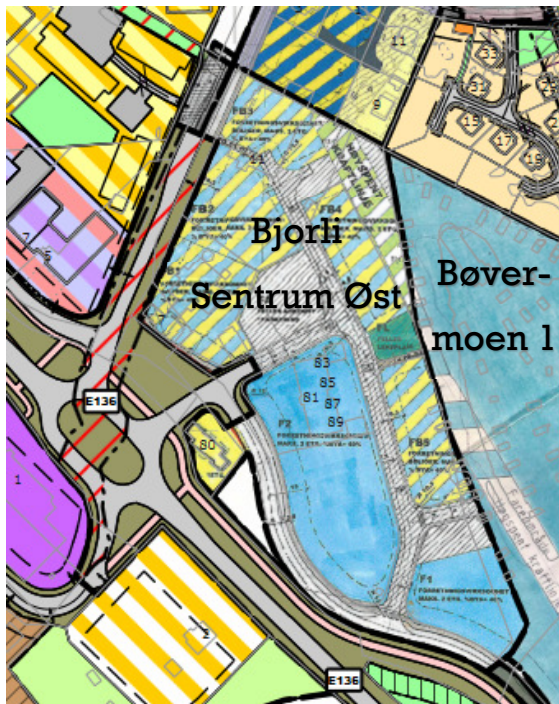
Inntil planområdet ligger reguleringsplan for Lyngstad i sør. Arealet nærmest Bjorlivegen og Skriuvegen er regulert til kombinert formål bolig/merkantil som fortolkes som administrativ næringsvirksomhet eller kontor.



Figur 13.  
Reguleringsplangrensen vises med  
rød strek. Reguleringsplan for  
Lyngstad fra 2004 sør for  
planområdet.

I reguleringsplan for Bjorli sentrum øst fra 2002 er det regulert østre del av sentrumsområde på Bjorli. Her vises alt areal i nord som kombinert formål bolig og forretning, mens resterende areal er avsatt til forretning. Store deler av området er ikke realisert i henhold til formålet og det er mye ledig forretningsareal, særlig innenfor områdene F1 og F2 i planen. Nabo område til denne reguleringsplanen ble i 1988 regulert til forretning/kontor i reguleringsplan for Bøvermoen 1.





Figur 14. Reguleringsplan for Bjorli Sentrum Øst fra 2002 til venstre. Til høyre i bildet vises deler av Bøvermoen 1 fra 1988. Reguleringsplan for Sagatun AS ses til høyre. Plangrensen vises med rød strek.

Området nordøst for planområdet ble i 1999 regulert til forretning/ turistanlegg i plan for Sagatun AS. Området er ikke realisert i dag. Arealet nord for denne reguleringsplan er også avsatt som næringsareal i kommuneplanens arealdel.

I oktober 2016 ble reguleringsplan for Storåkeren næringsområde vedtatt. Området ligger inntil skitrekket på Bjorli og det legges opp til utleiehytter og servicebygg med mulighet for bevertning. På konseptskisser som følger planen vises 15 bygninger og det opplyses at hver hytte skal ha mellom 1- 6 utleieenheter.

### Status for næringsliv på Bjorli

I dag er det forholdsvis begrenset forretnings- og kontorvirksomhet på Bjorli. Det finnes en sportsbutikk (Gamasje Fjellsport) og en interiørbutikk (Lunt Inne). Det drives en bensinstasjon (XY Bjorli) og en matbutikk (Bunnpris) i sentrum som har handelsvirksomhet som hovedformål. Ren kontorbruk kjenner ikke forslagstiller til, men Reinheim Regnskap AS driver med tjenesteyting ovenfor sine kunder. Bjorli Fjellmat har produksjonen sin på Bjorli som består seg av videreforedling av forskjellige kjøtt-typer. Virksomheten betegnes som industri i reguleringsplansammenheng. XL Bygg som er en byggevarehandel har etablert seg på Bjorli for omtrent et år siden.

Av de fire opprinnelige hotellene på Bjorli blir kun Bjorliheimen drevet som hotellvirksomhet i dag. Bjorli skisenter driver alpinbakken samt en kafé- og pubvirksomhet i sesongen. Bjorli Camping og Bjorli vintercamping driver campingplass og tilbyr utleiehytter og caravanoppstilling.

## Historisk utvikling

Gjennom årene har det blitt etablert og nedlagt flere forretninger både i sentrum og blant annet i Vetlegrenda. Tanken bak Vetlegrenda var en miljøgate med bebodde hus og små forretninger som skulle drives i høy- og skisesongen. Konseptet fungerte ikke som ønsket og de fleste forretninger er i dag permanent nedlagt.

Forretningsvirksomhet på Bjorli er utfordrende med store sesongmessige variasjoner, og få fastboende som kan holde liv i forretningsvirksomheten utenfor vintersesongen. Det anslås at Bjorli har i overkant av 120 fastboende. Ren kontorvirksomhet har ikke vært etablert på Bjorli før som forslagstiller kjenner til.

Det har blitt omdisponert næringsareal til fritidsbebyggelse i et visst omfang over lengre tid på Bjorli. Tre av de opprinnelig 4 hotellene på Bjorli har blitt omregulert og solgt som fritidsleiligheter. Reguleringsendringen for Bjorli Apartments hotell ble konsekvensutredet og Norsk Turistutvikling AS laget et notat som belyste konsekvensene av omdisponeringen. Det vises i rapporten til endringer i markedet som de senere årene ikke gjorde drift av særlig høyfjellshotell økonomisk forsvarlig. Utviklingen har vært den samme ikke bare på Bjorli men også i blant annet Øyer, på Sjusjøen, Golsfjellet, Hemsedal, Hardangervidder og Geilo. Listen er ikke uttømmende.

## Utleie BjorlitUNET

BjorlitUNET ble bygd ferdig i 2003 og består av 6 store leiligheter. Leilighetene har vært seksjonert helt 2003. Utleiemarkedet var ifølge eier jevn og stabil midt på 2000-tallet og har vært dalende siden. Langtidsleie av enheter er stadig økende i forhold til vanlig døgn- eller helgeleie av leiligheten. Denne trenden har en sett særlig de siste 3-4 årene. Gjennomsnittlig belegg for 2016 var 28 % for alle leiligheter. Av det gjennomsnittlige belegget utgjorde langtidsleie 57%, mens ordinær leie var 43%.

Hittil i år (tom. august) har det gjennomsnittlige belegget vært 44 %, hvorav langtidsleie utgjorde 75 %. Det kan se ut som det er en trend der markedet etterspør mere permanent disponering av enheter, mens vanlig utleie blir stadig mindre. Langtidsleie er som regel mindre lønnsomt da gjennomsnittlig pris per døgn går ned betraktelig. Døgnpris for langtidsleie kan ligge på omtrentlig en fjerdedel av ordinær leiepris.

## Konsekvenser av omdisponering til fritidsbebyggelse

Oversiktskartet i figur 11 viser at flere reguleringsplaner øst for Bjorlivegen omfatter areal regulert til forretning og kombinerte areal der forretningsbruk tillates. Planene er forholdsvis gamle og en ser at mye av det tilgjengelige forretningsarealet ikke er realisert. Det er nærliggende å konkludere med at tilgjengelig reserve er større enn etterspørselen for denne typen arealbruk. Det ser heller ikke ut til å være et framtreddende behov for kontorarealer, i og med at slik virksomhet ikke er etablert på Bjorli i dag. Bestemmelsene definerer regulert bruk som forretningsområde spesielt med tanke på turistanlegg. Kontorvirksomhet vurderes således som lite vektlagt i eksisterende plan.

Ved omdisponering av planområdet til fritidsbebyggelse, vil arealet gå tapt som forretningsareal. Tatt i betraktning at gjeldende plan snart er 30 år gammel og området ikke er utbygd ferdig i henhold til formålet, er det nærliggende å tro at arealet vil forbli uutnyttet med dagens regulering også i framtiden. Markedet har i flere år hatt en utvikling mot såkalte kalde sengeplasser (privat eide enheter som ikke er i bruk når ikke eier disponerer enheten). Når areal ikke realiseres, vurderes også bieffekten på næringslivet som negativ som følge av fraværende aktivitet.



Dersom området omdisponeres til fritidsbebyggelse, vil området trolig bebygges og verdien av arealet realiseres. Dette vil gi en kortvarig positiv effekt for næringslivet som er involvert i byggeprosessen, som entreprenører, byggefirma samt andre håndverkertjenester. På lang sikt vil utbyggingen gi en merbruk av område, støtte opp om etablerte virksomheter og tjenester på Bjorli.

Det ble regulert et omfattende utleieprosjekt Storåkeren nærmest alpinbakken på Bjorli i fjor. Det går ikke klart fram hvor mange utleieenheter en ser for seg, men skisser viser 15 bygninger som oppgis å ha mellom 1 – 6 bruksenheter. Hvis en forutsetter 4 utleieenheter per bygning i snitt, vil dette gi 60 nye utleieenheter. Disse vil stå i direkte konkurranse med utleievirksomheten på Bjorlitunet og eventuelle andre utleietilbud som måtte blitt etablert innenfor planområdet. Med synkende belegg og dårligere lønnsomhet ved langtidsleie som utgjør mesteparten av den totale utleievirksomheten, ønsker ikke forslagstiller å investere i virksomhet i tråd med dagens regulering i et usikkert marked.

Den mest sannsynlige utviklingen av arealet innenfor plangrensen etter gjeldende regulering, er at området ikke realiseres. Ved omdisponering, anses realisering av området som sannsynlig. Samlet sett anses omdisponering å gi en positiv konsekvens både med tanke på det til i dag uutnyttete potensialet av området og effekten etablering av nye fritidsenheter vil ha på næringslivet på Bjorli og omegn i største alminnelighet.

# 5 Planprosess og medvirkning

## 5.1 OPPSTARTSVARSEL

Varsel om oppstart ble sendt ut 14.06.2017. Det ble også varslet oppstart med annonse i avisa GD 16.06.2017. Frist for innspill var satt til 11.08.2017. I/S Bjorlibo ble innvilget frist til 25.08.2017.

## 5.2 MERKNADER

Totalt har det kommet 9 innspill til planarbeidet.

### Fylkesmannen i Oppland, epost datert 14.08.2017.

Fylkesmannen vil bemerke at i kommuneplanens arealdel er det lagt hensynssone 910 på planområdet, og dette innebærer at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Videre vises arealformålet som eksisterende fritidsbebyggelse. Når hensynssone 910 er lagt på arealet er det ikke adgang til å vise noe annet formål enn det som er formålet i gjeldende reguleringsplan. I dette tilfellet innebærer det kommuneplanen skulle vist arealet som byggeområde forretning/kontor. Dette innebærer at det nye reguleringsformålet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen har i andre saker på Bjorli tidligere pekt på at det er viktig at kommunen har en bevist holdning til endring av sentralt beliggende areal fra næringsformål til fritidsboligformål da sentralt beliggende areal er begrenset. Det samme gjelder for dette området.

Vi viser ellers til [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no) og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i *Planskjemaet* og presisert i *Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3*, blir ivare tatt i det videre planarbeidet. Vi forventer også at *kap. 1* om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

For å se hele merknaden vises det til vedleggene som følger planforslaget.

### *Forslagstillers kommentar:*

*I overenstemmelse med Lesja kommune og Fylkesmannen utredes omdisponering til fritidsbebyggelse. Konsekvensutredningen er gjengitt i kapittel 4 i planbeskrivelsen.*

*Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland anses oppfylt i planforslaget. Planområdet ligger sentralt på Bjorli og alle fasiliteter i sentrum anses å være innenfor gangavstand fra planområdet. Planforslaget legger opp til en konsentrert utnyttelse i stil med eksisterende bebyggelse i planområdet. Bebyggelsen kobles til kommunalt VA-nett. Det er regulert tilstrekkelig med parkeringsareal til alle bruksenheter i tillegg til at besøksparkering finnes. Etter ønske av Lesja kommune reguleres også en gangvegløsning for myke trafikanter langs Skriuvegen. Denne tilretteleggingen langs Skriuvegen vil øke trafiksikkerheten og kunne bidra til mindre bruk av bil til sentrum når tiltaket er ferdig etablert.*

### Oppland fylkeskommune, epost datert 13.07.2017

Planområder er utredet og avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og dette planarbeidet er i tråd med kommuneplanen. Vi har derfor ingen spesielle merknader til "varsel om oppstart" men tilrår at plassering av bebyggelse, parkering og utforming av bebyggelsen skal bygges opp under Bjorlivegen som hovedgate fra E-136 til alpinbakken. Adkomst via Skriuvegen vil være et positivt bidrag til dette og parkering mellom Bjorlivegen og bebyggelsen bør unngås. Opplandstrafikk og Kulturarvenheten har vurdert saken og har ingen merknader.

#### *Forslagstillers kommentar:*

*Byggegrensen mot Bjorlivegen er i gjeldende reguleringsplan 20 meter, mens den i planforslaget er satt til 12,5 meter i samråd med kommunen. Byggegrensen anses som tilstrekkelig for både nødvendig snøopplag om vinteren. Samtidig mener forslagsstiller at Bjorlivegens framtoning som hovedgate blir opprettholdt selv om byggegrensen reduseres i forhold til gjeldende plan. Bebyggelsen like sør for planområdet er etablert omtrent 12,5 meter fra senterlinjen til Bjorlivegen. På den måten videreføres påbegynt praksis langs Bjorlivegen også i planområdet. Forslagstiller mener at Bjorlivegen ivarestas som hovedgate på en god måte i planforslaget.*

*Meldeplikten, jf. kulturminneloven § 8, er lagt til planbestemmelsene i avsnitt om verneverdier i henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6.*

### Statens vegvesen, epost datert 23.06.2017

Planlagt arealbruk - fritidsbebyggelse - er i samsvar med kommuneplanen. Planen omfatter ikke riks- eller fylkesveger. Vi har derfor ikke merknader til planarbeidet ved varsel om oppstart.

#### *Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til etterretning.*

### NVE, 10.08.2017

NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfare, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 17 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. Vi anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs nettsider om arealplanlegging: [www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging](http://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging).

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er



ivaretatt jf. pbl § 28-1. Dersom dere har konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet vil vi selvfølgelig svare ut disse underveis i planprosessen.

*Forslagstillers kommentar:*

*Forslagstiller har benyttet seg av muligheten for veiledning i planprosessen. Det vises til kontakt med NVE ved Kristin Hasle Haslestad av 21.08.17 og 24.08.17 der føringer for vurdering av flomfaren i planområdet blir gitt samt at en utgreiing av flomfaren ble vurdert uformelt av NVE. Fare for flom er omtalt i kapittel 3.9.*

#### Mattilsynet, epost datert 22.06.2017

Mattilsynet har ingen kommentarer til varselet om oppstart, og ser at drikkevann er i varetatt i avsnittet; - «Formål og forutsetninger for planforslaget» - Framtidig bebyggelse skal kobles til det kommunale VA-anlegget.

*Forslagstillers kommentar:*

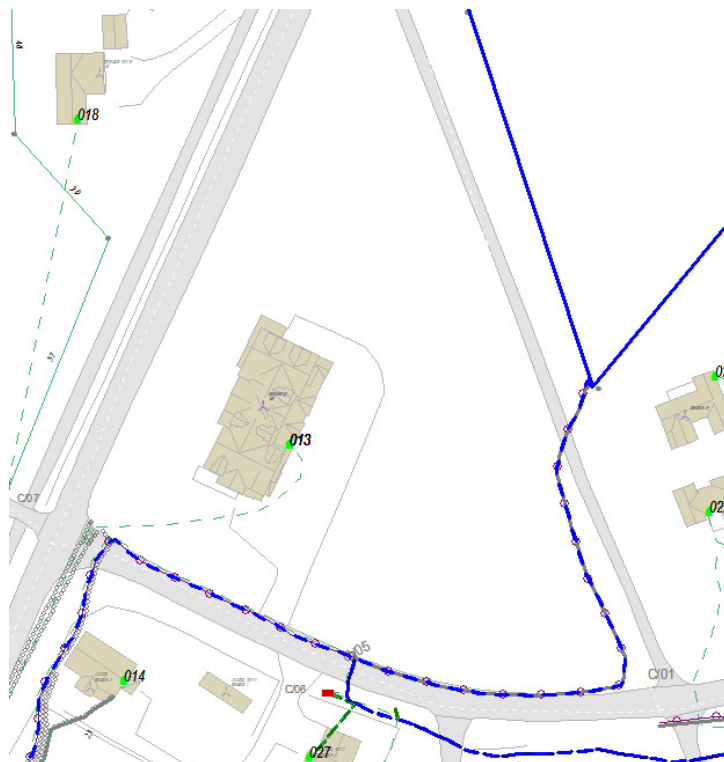
*Merknaden tas til etterretning.*

#### Eidefoss, epost datert 18.07.2017

Hei, Vi gjør oppmerksom på at Eidefoss her et utstrakt høyspent- og lavspent kabelnett i planområdet.

Tegnforklaring:

- Blå stiplet strek - høyspent kabel
- Blå hel strek - høyspent luftlinje
- Grønn stiplet strek - lavspent kabel



*Forslagstillers kommentar:*

*Merknaden tas til etterretning. Høgspentkabel langs Skriuvegen blir mest sannsynlig påvirket av tiltak som planlegges. Realisering av planlagt fortau må gjøres i dialog med Eidefoss.*

Kvammen Edith, brev datert 08.08.2017

Viser til tilsendt varsel datert 14.06.2017.

Jeg, Edith Kvammen, er eier av eiendommen gnr. 2 brnr. 1031 beliggende på området Bjorlibo.

**Begrunnelse og forslag til vurderinger i forbindelse med planarbeidet for Bjorlitunet.**

Hovedgrunnen for min innsigelse er varslet om mulig gangveg på nordsiden av Skriuvegen. Min eiendom ligger tett inntil Skriuvegen der bare en jordvoll skiller vegen fra hytta. Ved en eventuell gangveg vil denne komme helt inntil hytteveggen. Jeg ser nødvendigheten av gangveg langs Skriuvegen siden farten der i dag ikke holdes etter skiltingen på 40 km/t. Fartsdempere ville kunne redusere farten på vegen vesentlig.

Mitt forslag vil være ved en eventuell gangveg følgende; Skriuvegen forskyves noen meter mot syd ved min eiendom for å gi mulighet for gangveg på nordsiden uten at den kommer inntil hytteveggen. I tillegg vil jeg kreve avskjerming mellom gangveg og hytte på en tilfredsstillende måte.

Dersom disse elementene ikke blir tatt hensyn til, vil verdien av min eiendom bli vesentlig redusert av denne gangvegen.

Vil videre påpeke at høyden på bebyggelsen på Bjorlitunet vil innvirke på solforholdene på eiendommen, også en negativ virkning på verdien.

Ber om at mine vurderinger blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet.

*Forslagstillers kommentar:*

*Kvammen er eier av gnr/brnr 2/1031 som ligger like øst for planområdet på nordsiden av Skriuvegen.*

*Lesja kommune har bedt forslagstiller legge opp til ny gangvegsløsning for myke trafikanter på nordsiden av Skriuvegen. I samråd med kommunen har en kommet til å velge den minst plasskrevende gangløsning som vil være fortau.*

*Skriuvegen er til dels svært trafikkert og det er viktig at myke trafikanter for en sikker gangvegsløsning langs vegen.*

*Hvordan fortsettelsen av gangvegsløsningen er planlagt langs Skriuvegen kjenner ikke forslagstiller til i detalj. En går ut fra at gangvegen vil være gjenstand for en utredning i pågående kommuneplanrevisjon. Lesja kommune har signalisert at dem ønsker å finne gode helhetlige løsninger.*

I/S Bjorlibo ved Asbjørn Bua, epost datert 11.08.2017

Eg viser til utsendt nabovarsel til I/S Bjorlibo i samband med oppstart av detaljregulering for Bjorlitunet. Vi har merknad til pkt vedk gangveg ev fortau langs Skriuvegen. Ein ev gangveg på nordsida av Skriuvegen vidare ausover frå Bjorlitunet vil skape store problem for to av hyttene i I/S Bjorlibo. Eit fortau vil også skape arealmessige problem, men i mindre grad enn ein gangveg. Trafikktryggleiken langs Skriuvegen må vurderast i ein større samanheng, t. d. i samband med rullering av kommuneplanen. Vi meiner elles det er uheldig dersom BYA blir høgare enn det kommuneplanen tilseier. Nabovarslet er mottatt midt i ferietida og I/S Bjorlibo har ikkje klart å samle alle eigarane for å gi ein felles uttale. Vi ber det for om utsett frist for merknader til innan utgangen av august. Mvh I/S Bjorlibo v/Asbjørn Bua

*Forslagstillers kommentar:*

*I/S Bjorlibo ved Asbjørn Bua har i epost av 21.08.17 fått utsatt frist for merknader til 25.08.17.*

*I/S Bjorlibo ved Lars Petter Ose, epost datert 11.08.2017*

På vegne av I/S Bjorlibo oversendes nedenfor stående kommentarer.

Vi har mottatt deres varsel om oppstart detaljregulering av Bjorlitunet og har følgende kommentarer:

1. Vi er sterkt kritisk til at det skal reguleres inn gang- og sykkelvei på nordsiden av Skriuvegen. I tilfelle må Skriuvegen flyttes syddover slik at det blir mer lik belastning på tomteeierne. Dette har vi kommentert til Lesja kommune før og før utbygging av hytter på sydsiden og tett inn i Skriuvegen. Et annet forhold er at Skriuvegen burde vært stengt for gjennomkjøring og at det ble lagt en ny adkomst fra området ved Bunnpris til Kongleberget.
2. Vi stiller spørsmål til så sterk utnyttelsesgrad, størrelser som det legges opp til på tomten og opp mot 12 nye bruksenheter. Bjorlibo fikk maks 180 m<sup>2</sup> i 2008 for sine bruksenheter som maksimal størrelse.
3. Vi mener byggelinje mot Gamle Kongeveg skal være 12 m, som er samme krav som Bjorlibo fikk ved regulering i 2008.
4. Til slutt mener vi at det må settes et krav til byggelinje fra dagens Skriuvegen, 4 m fra nytt fortau er for kort avstand til Skriuvegen, med mindre denne flyttes.

*Forslagstillers kommentar:*

*Forslagstiller viser til kommentar til Edith Kvammen sin merknad angående gangvegsløsning langs Skriuvegen.*

*Det har vært stort fokus på effektiv arealutnyttelse i sentrale deler av tettsteder, og konsentrert fritidsbebyggelse har blitt regulert flere steder på Bjorli i den senere tid. Bjorlitunet ligger veldig sentralt på Bjorli og det en stor etterspørsel etter noe mindre enheter som kan være kjedet eller sammenbygd som tomannsbolig i markedet. Utnyttelsesgraden er omtalt i detalj under kapittel 3.*

*Hensynssone og byggegrenser mot Gamle Kongeveg er avklart med ansvarlig myndighet som er Kulturarvenheten hos Fylkeskommunen. Forslaget er i tråd med de retningslinjene forslagstiller har mottatt.*

*Skriuvegen er en kommunal veg. Byggegrense mot gangveg/fortauløsning foreslås i samråd med kommunen og anses som tilstrekkelig i dette konkrete eksempelet.*



## 6 Vedlegg

- Plankart i målestokk 1: 1.000 i A3 format
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Kopi av innkomne merknader ved forhåndsvarslingen.