



«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
  
«KONTAKT»

Vår ref  
2018/558/1/L13

Dykkar ref:  
«REF»

Sakshandsamar  
Trond Stensby  
61244128

Dato  
19.06.2018

## **Reguleringsplan for Borgaløkken (planid.05120152) - oppstartsmelding**

### **Innhold**

Reguleringsplan for Borgaløkken (planid.05120152) - oppstartsmelding .....	1
Oppstartsmelding .....	2
Bakgrunn .....	3
Føremålet med Reguleringsplan for Borgaløkken .....	3
Planstatus.....	3
Eigendomsforhold .....	6
Det offentlege kartgrunnlaget (DOK) - analyse av planområdet .....	7
Andre interesser i planområdet .....	7
Planområdet.....	8
Forholdet til KU (plan- og bygningslova § 4-2) .....	9

## Oppstartsmelding

Lesja kommune melder med heimel i plan- og bygningslova § 12-8, jf. § 12-3 oppstart av arbeid med Reguleringsplan for Borgaløkken. Lokalisering av planområdet er vist i figur 1.

**Frist for å uttale seg blir sett til 24.08.18.**



Figur 1. Oversiktskart, lokalisering av planområdet for Borgaløkken.

## Bakgrunn

Lesja kommunestyre fatta i møte 25.01.17, sak 2/18 slik vedtak:

«Dispensasjon innvilges ikkje. Kommunen dekker kostnad til reguleringsplan, ....»

Saka gjeld eit ikkje namna byggjeområde for fritidsbusetnad i Kommuneplan for Lesja – arealdelen (19.12.13), sjå figur 2.

## Føremålet med Reguleringsplan for Borgaløkken

Føremålet med reguleringsplanen er å regulere utbygging av eksisterande tomter og festetomter for fritidsbygg, eventuelt leggje inn nye tomter for fritidsbygg, i planområdet.

Der det er avklart vegrett, og det er teknisk mogleg, vil reguleringsplanen vise tilkomst- og stikkveggar til tomtene.

Restareala kan bli regulert til felles funksjonar (landskap, friområde, turveg) eller landbruk.

## Planstatus

Kommuneplanen har følgjande føresegner for byggjeområde fritidsbebyggelse:

### «2.5.1 Plankrav jf. §11-9 nr.1:

*Før utbygging skal det utarbeides reguleringsplan for områdene.*

### 2.5.2 Rekkefølgebestemmelser jf. Pbl. § 11-9 nr.4:

*For nye hytteområder skal det etableres godkjent atkomst og ordning for vannforsyning avløp og overvannshåndtering. Reguleringsplanen skal vise hvordan dette løses. Fradeling av tomter kan kun skje i samsvar med godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan.*

...

### 2.5.5 Sikkerhet mot skred jf. pbl§ 4-3, 11-8 og 12-6:

*I forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal reell skredfare kartlegges der hensynssone H310 er angitt i plankartet. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som en del av reguleringsplanen. Krav til sikkerhet gitt i TEK10 §7-3 skal oppfylles.»*

Vidare gjeld det slike retningslinjer:

«- For nye utbyggingsområder skal hele feltet reguleres samtidig.

- Fritidsboligområder skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassing og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang-, ski- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.

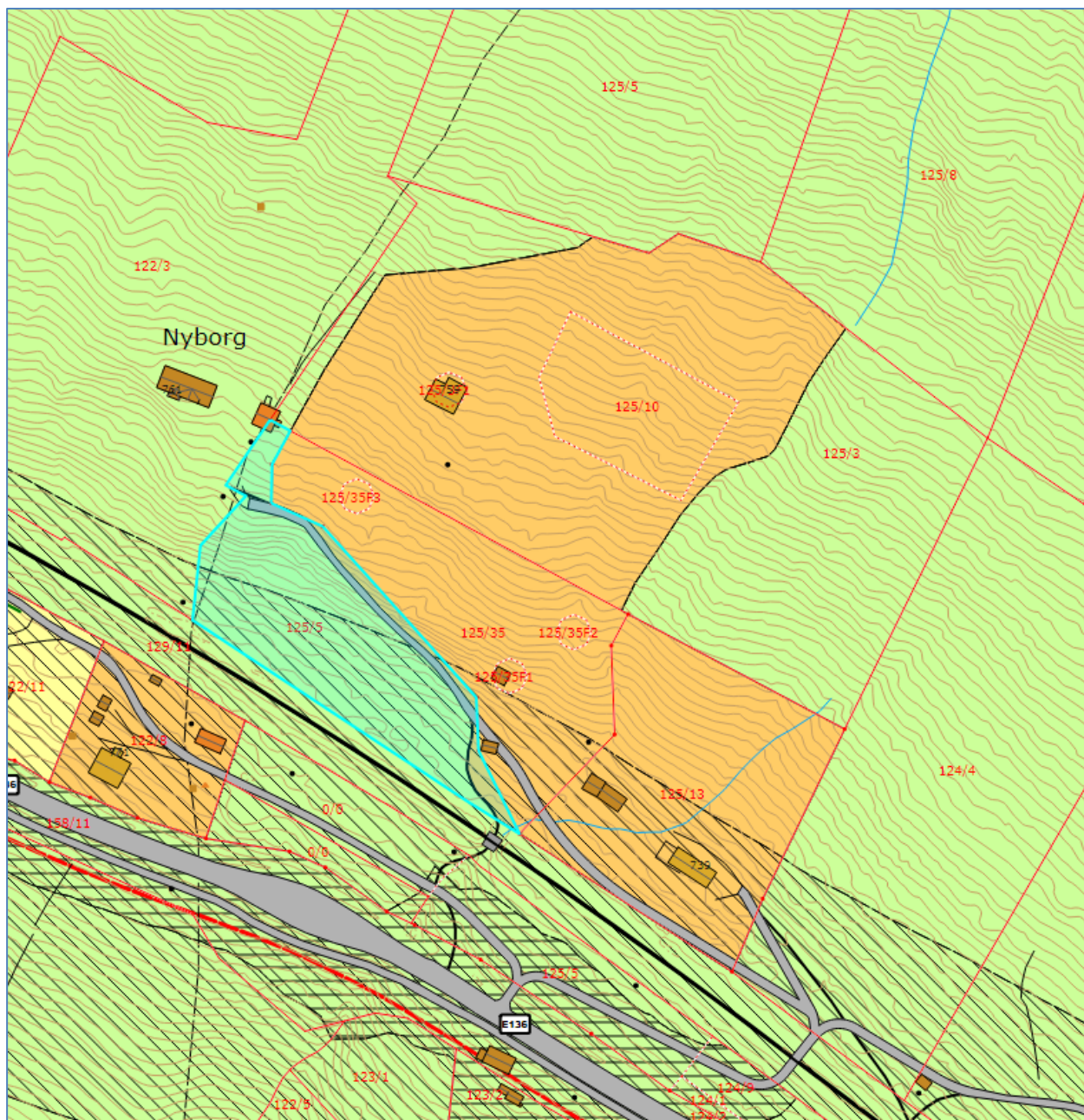
- Tomter skal i utgangspunktet ikke være over 1 dekar.

- Det skal ved regulering legges til grunn to biloppstillingsplasser pr boligenhet.

- Det skal innarbeides krav til tiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene, jf. § 13-5 i Byggeteknisk forskrift av 05.05.2010.

- Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200m<sup>2</sup> eller BYA-% 20%.

- Forhold til enheter og seksjonering skal avklares i reguleringsplan. Hver eiendom skal i utgangspunktet ha en bruksenhet.
- Utforming av fritidsbebyggelsen: bebyggelsen skal tilpasses naturgitte og bygde omgivelser. Det vises til MD sin veileder T1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse».
- Inngjerding av fritidseiendommer er ikke tillatt, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan og det oppnås enighet med rettighetshavere (grunneierlag) i området.
- Det skal innarbeides krav til tiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene, jf. § 13-5 i Byggeteknisk forskrift av 05.05.2010.
- Det skal innarbeides i plan, hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming jf. pbl §1-1, 5. ledd og 11-9 nr. 5.
- Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. pbl § 11-9 nr. 3
- Det skal legges vekt på universell utforming i hele området.
- Kantvegetasjon langs vassdrag skal sikres ihht. § 11 i vannressursloven.
- Forholdet til beitegjerdning skal omtales i reguleringsplan, om nødvendig skal det settes rekkefølgebestemmelser om å flytte det før utbygging kan finne sted.
- Ved regulering av fritidsboligområder skal T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.
- Det skal tilrettelegges for aktivitet som kanalisere ferdsel parallelt med dalføret. Det skal ikke legges til rette for ferdsel inn i fjellområdene utover det som foreligger i dag.»



Figur 2. Utsnitt av kommuneplan med byggeområdet som er lik føreslege planområde for Reguleringsplan for Borgaløkken.

## Eigedomsforhold

I tabell 1 er det vist ein oversikt over grunneigedommar og tomtefeste innanfor planområdet.

Tabell 1. Grunneigedommar og tomtefeste i planområdet.

<b>Gnr./bnr./fnr.</b>	<b>Bruksnamn</b>	<b>Eigar</b>
125/10/0	Krohnborg	(Leren Eiendom AS, oppløyst) -> Tofte Gjenvinning Eiendomsselskap AS
125/13	-	Pål Jørgen Vorkinn
125/3/0	Haadien Sørstuen	Sigurd Jonny Nerland
125/3/1	Feste nr. 1	Egil Fredriksen
125/35	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad
125/35/1	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad
125/35/2	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad
125/35/3	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad

## Det offentlege kartgrunnlaget (DOK) - analyse av planområdet

I tabell 2 er det vist ein oversikt over funn gjort i GIS-basert analyse av DOK-datasett (DOK = det offentlege kartgrunnlaget).

Tabell 2. DOK-analyse (DOK = det offentlege kartgrunnlaget), etter TemadataInnlandet, 19.06.18.

Tema	Funn	Merknad
Naturfare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flomvei.</li> <li>• 20 m buffersone for elv/bekk.</li> <li>• Aktsemdsone for jord-/flomskred; snøskred.</li> <li>• Gul støysone.</li> </ul>	<p>Reguleringsplanen kan ikkje opne for at byggjetiltak kan skje i flomvegar.</p> <p>Skredfaren er utgreidd i kommuneplan for Lesja (2013), slik at planområdet ikkje er omfatta av hensynssone H310 – skredfare.</p> <p>I gul støysone kan det bli stilt krav om støydempende tiltak på bustadar.</p>
Landbruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fulldyrka jord, ca. 3 daa</li> <li>• Innmarksbeite, ca. 3,4 daa.</li> <li>• Skog, låg bonitet, ca. 23,5 daa</li> <li>• Dyrkbar jord, ingen førekomst.</li> </ul>	
Natur, geologi, forurensning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tykk morene</li> <li>• Radon aktsomhet - Moderat til lav</li> </ul>	
Kulturvern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen førekomst.</li> </ul>	
Friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen førekomst.</li> </ul>	

## Andre interesser i planområdet

### Veg

Tilkomst til planområdet skjer på privat veg frå E136.

Statens vegvesen har i brev dagsett 04.02.15 uttalt seg til bruk av avkøyringa frå E136: «Viser til søknad av 17.12.2014 der det søkes utvida bruk av avkjørsel fra E136, hp.01, km.9,753.

*Eiendommen som søkes fradelt fra gnr.125, bnr.5 ligger i LNF område i kommuneplan for Lesja. I følge en gammel disposisjonsplan for Hådi og Bø grunnierlag så ble det fradelt tre festetomter, gnr.125, bnr.5, festnr.1,2 og 3. Disse tomtene ligger også inne i kommuneplan for Lesja vedtatt i 2013.*

*Når det gjelder fradeling av en del av «Borgelykkja» gnr.125, bnr.5 og en eventuell sammenslåing av disse tre tomtene til en, så er det Lesja kommune som planmyndighet som*

*må behandle denne del av saken.*

*Avkjøringa som det søkes om utvida bruk på ligger på parsellen «Bottheim —Bø» som ble utbedret i 2012/2013. Avkjøringa tilfredsstiller dagens krav til utforming og krav til sikt. Det er bygd gangveg langsmed E136 på strekningen. Det er 80 sone og vegen har en ÅDT på ca.2332.*

*Vi har ingen innvendinger mot fradeling som omsøkt, og gir tilsagn om tillatelse til utvida bruk av dagens avkjørsel.*

*Søknaden kan påregnes innvilget når fradeling er endelig godkjent av Lesja kommune. Det må da søkes vegvesenet på nytt om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel.»*

### **Kryssing av jernbane**

Den private vegen kryssar Raumabanen, mellom E 136 og planområdet.

Jernbaneverket har i brev dagsett 04.11.13 uttalt seg til auka ferdsel på kryssinga over Raumabanen:

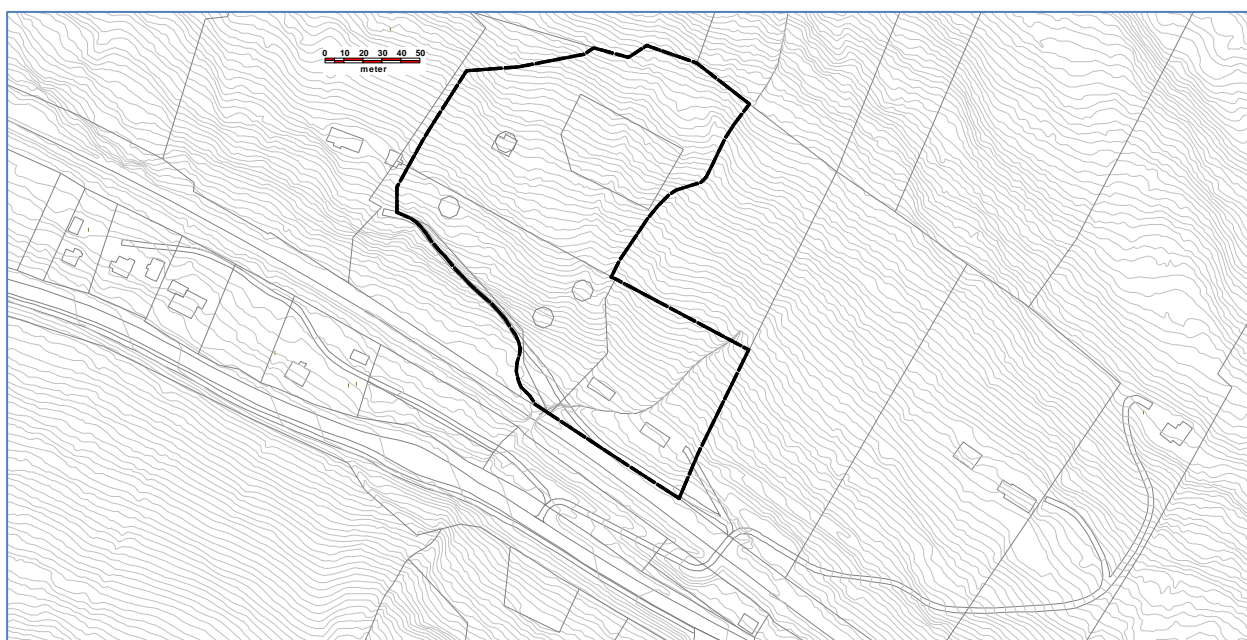
*«Viser til Deres brev av 29.10.2013, hvor dere fremmer ønske om økt bruk av Håkåstad planovergang pga planer om fradeling av eiendom Borgelykkja Gnr/bnr 125/5.*

*Utgangspunktet for fradelingen er oppføring av hytte. Dere nevner i brevet at eiendommen er tomtefestet for tre hytter, men at tomten blir solgt med klausul for oppføring av kun en hytte.*

*Med dette utgangspunktet vil Jernbaneverket godta økt trafikk over nevnte planovergang.»*

### **Planområdet**

Planområdet er vist i figur 3, og er lik byggeområde for fritidsbygg slik det ligg i Kommuneplan for Lesja.



**Figur 3.** Reguleringsplan for Borgaløkken, planid. 05120152, planområdet.



## **Forholdet til KU (plan- og bygningslova § 4-2)**

Planforslaget vil vera i tråd med Kommuneplan for Lesja - arealdelen (19.12.13), og det er derfor ikkje naudsynt med KU etter plan- og bygningslova § 4-2, 2. ledd.

Konsekvensar av planforslaget vil bli omtalt i planomtalen, og det vil bli utarbeidd ei eiga ROS-analyse for planforslaget, jf. plan- og bygningslova § 4-2, 1. og 3. ledd.

Med helsing

Trond Stensby  
planlegger

Vedlegg

- 1 GIS-analyserapport Borgaløkken
- 2 05120152\_Planskjema\_oppstart
- 3 Adresseliste

Kopi til:

Rigmor Bøe  
Elin Stavheim  
Mats Heidsve