



Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
63/17	Forvaltningsstyret	10.10.2017

Reguleringsplan for Bjorlitunet - planid. 0512149 - offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, jf. § 12-11 blir forslag til Reguleringsplan for Bjorlitunet (planid. 05120149) lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker.

Forslaget sendes ut på høyring under føresetnad av at tiltakshavar endrar følgjande planbestemmelse i tråd med kommuneplanens arealdel slik:

planbestemmelsene **Frittliggende fritidsbebyggelse**

➤ bokstav c endras til

Hver hyttetomt på BFF02 kan bebygges med et tillatt bebygd areal på BYA=23,6 % inklusive parkeringsareal, og kan ikke overstige BYA = 100 m².

Willy Sægrov

Bakgrunn:

Lesja kommune har mottatt forslag til reguleringsplan for Bjorlitunet (planid. 05120149) i e-post den 19.09.2017. Reguleringsplanen er fremma på vegne av Bjorlitunet AS og utarbeidd av Norconsult AS, avdeling Otta. Forslaget inneheld:

- Planbestemmelsar
- Planbeskrivelse
- Plankart (RP_Bjorlitunet_05120149)
- ROS-analyse (Risiko og sårbarhetsanalyse)
- Merknader samla
- Planskjema
- Oversendelsesbrev

Planområdet ligg i sentrum av Bjorli i Lesja kommune (sjå figur 1). Bjorlitunet ligg sentralt på Bjorli mellom Bjorlivegen, Skriuvegen og Gamle kongeveg. Planområdet har ein størrelse på 10,4 dekar, og omfattar heile eller delar av eigedommane GID 2/257 og 2/634 i Lesja kommune. I tillegg kjem kommunalt areal som ligg til både Bjorlivegen og Skriuvegen. Eit lite areal på

omtrent 2 m² i krysset mellom Bjorlivegen og Skriuvegen ligg på eiendom GID 2/61. Planområdet har i dag et stort leilighetsbygg som står på langs med Bjorlivegen (vegen som går frå rundkjøringa til Skiheisene).



Figur 1. Planområdet (markert med rød sirkel) for Bjorlitunet er vist på oversiktskartet, nord -vest for rundkjøring og bensinstasjon på Bjorli.

Formål

Formål med planen er regulere om heile området frå næringsareal til fritidsbebyggelse. Det er lagt opp til 8-9 nye frittliggande og konsentrert fritidsbebyggelse. Ein av tomtane (inntil Bjorlivegen) er tillatt bebygd som kjeda einheit eller tomannshytte.

Lesja kommune ynskte i oppstartsmøtet ein gangvegsløysning langs Skriuvegen, da denne til tider er sterkt trafikkert og det ikkje finns løysningar for mjuke trafikantar langs vegen. Av plassomsyn ynskjast det ein fortaugløyising på nordsida av Skriuvegen gjennom planområdet.

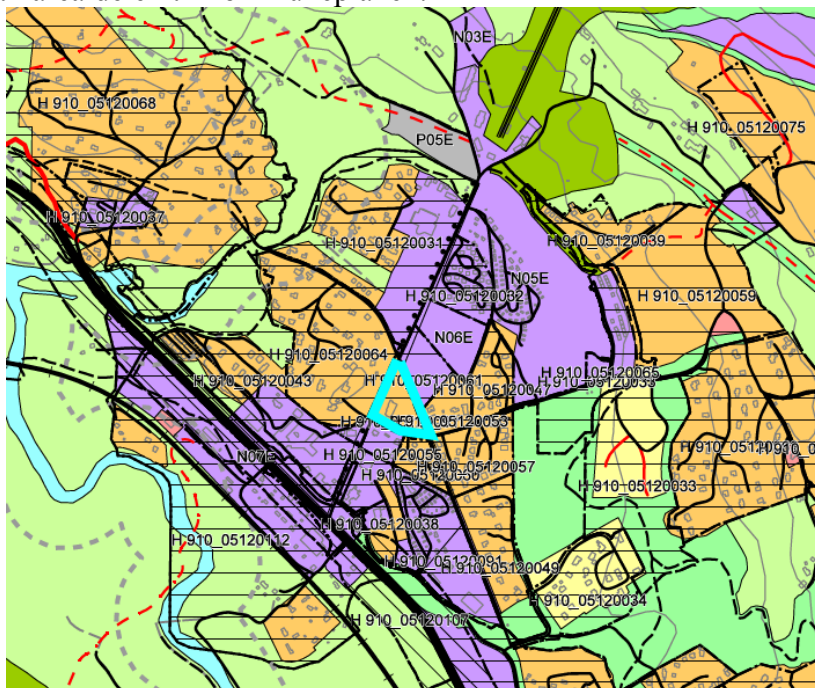
Formål	Areal i m2
1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende	3128
1122: Fritidsbebyggelse-konsentrert	3178
1600: Uteoppholdsareal	444
2011: Kjøreveg	1504
2012: Fortau	305
2018: Annen veggrunn - tekniske anlegg	899
2082: Parkeringsplasser	518
3001: Grønnstruktur	439
Sum	10414

Figur 2. Tabell tatt ut frå planbeskrivelsen (Norconsult AS 2017).

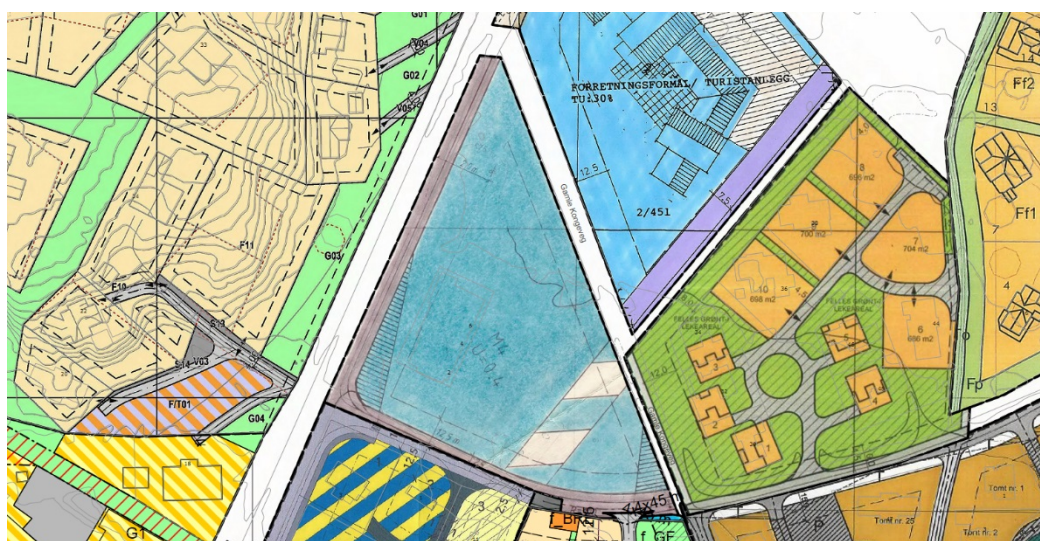
Arealstatus

I kommuneplanen for Lesja frå 2013 er areala som inngår i planforslaget avsett til noverande fritidsbebyggelse (oransje farge) samtidig som at eksisterande reguleringsplan skal gjelde (H 910). Det er feil farge (formål) i kommuneplankartet frå 2013, da det skulle vore merka som blått næringsareal, slik hensynskoda H 910 seier, samt at reguleringsplanen er vist til skal gjelde i kommuneplanens arealdel av 2013. Reguleringsplanforslaget er derfor ikkje i tråd med kommuneplanen, jf. *Forskrift om konsekvensutredninger*. Omdisponering til fritidsbebyggelse er konsekvensutreda i kapittel 4 i planbeskrivelsen som ligg vedlagt.

Planforslaget vart ved oppstart varsla å vere i tråd med overordna planverk (pga. formålsfarga i kommuneplanen var feil). I samråd med Fylkesmannen i Oppland og Lesja kommunen har ein komme til at omdisponeringa skal utredas i henhald til forskrift om konsekvensutredningar, da det ikkje er gjort i arealdelen til kommuneplanen.



Figur 3. Bjorli. Utsnitt frå kommuneplanens arealdel i Lesja kommune 2013. Plangrense markert ljøs blå.



Figur 4. Gjeldande reguleringsplan frå 1988, som viser til blått næringsareal.

Området har i dag gjeldande reguleringsplanen frå 1988 (Bøvermoen 1). Her er området blått, med formål forretning/kontor, og det var godkjent til å bygge fleire store utleige-leilighetsbygg. I dag står det eitt utleigebygg på tomte. Området har adkomst frå E136 via Bjorlivegen og Skriuvegen.

Reguleringsplanforslaget vil i sin heilskap erstatte gjeldande reguleringsplan for området.

Kulturmiljøet Gamle Kongeveg

Planforslaget ligg inntil kulturmiljøet Gamle Kongeveg. Det er avsatt ein bevaringssone for kulturmiljøet Gamle kongeveg i henhold til Pbl § 12-6 jf. § 11-8 c) med ein bredde på 10 meter frå vegskulder. Sona skal ivareta Gamle Kongeveg med tilhøyrande grøfteareal. Det er utarbeidd bestemmelser i samarbeid med kulturarvenheten til Fylkeskommunen som skal ivareta kulturminnet

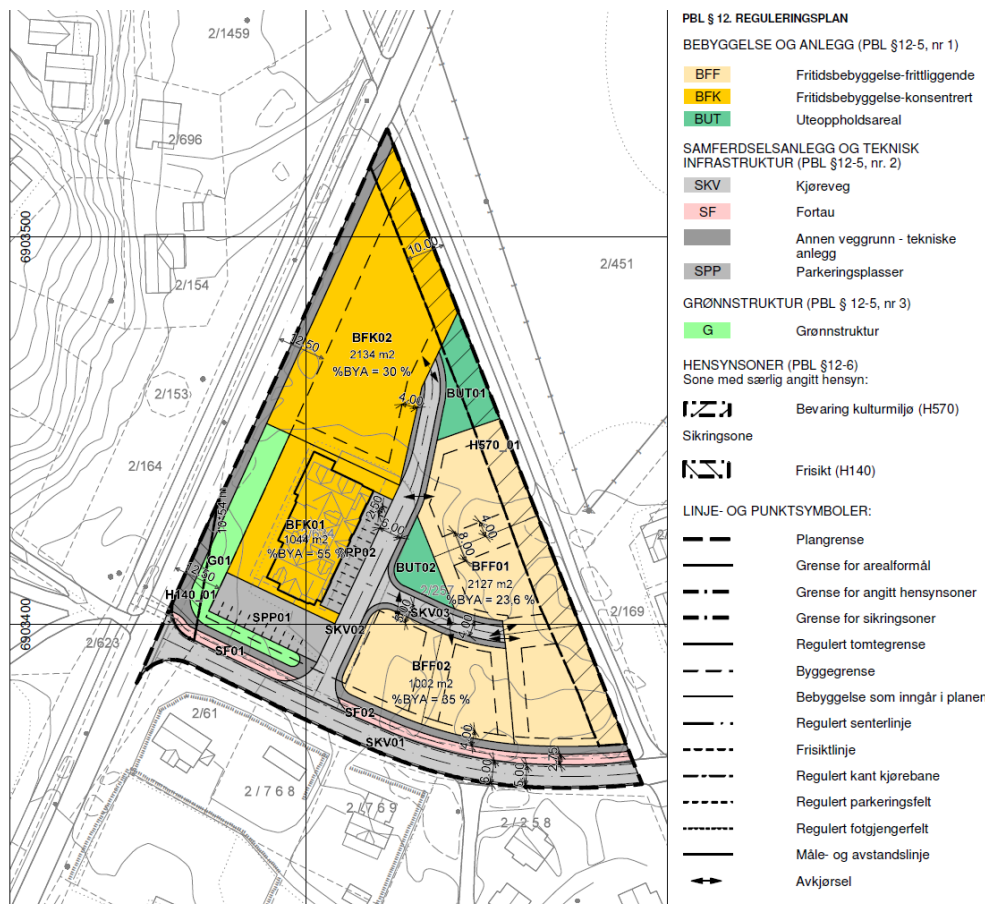
Flom og overvatn

Planforslaget inneheld ein beskrivelse og vurdering knytt til flom og overvatn. Det er vist til eksisterande kunnskap, aktsamheitskart, høgder, samt at Norconsult AS har konferert med NVE.

Prosess

Varsel om oppstart vart sendt ut 14.06.2017, samt varsla oppstart med annonse i avisa GD 16.06.2017. Frist for innspel var sett til 11.08.2017. I/S Bjorlibo ble innvilget frist til 25.08.2017. Det var følgjande 9 uttaler til oppstartsvarslet:

- Fylkesmannen i Oppland, epost av 14.08.2017
- Oppland fylkeskommune, epost av 13.07.2017
- Statens vegvesen, epost av 23.06.2017
- Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), 10.08.2017
- Mattilsynet, epost av 22.06.2017
- Eidefoss, epost av 18.07.2017
- Edit Kvammen, brev av 08.08.2017 (eier av gnr. 2 bnr. 1031)
- I/S Bjorlibo ved Asbjørn Bua, epost av 11.08.2017
- I/S Bjorlibo ved Lars Petter Ose, epost av 11.08.2017



Figur 5. Forslag til regulering for Bjorlitunet, utsnitt av reguleringsplankart.

Vurdering:

Rådmannen vurderer planforslaget til å vere godt gjennomarbeidd, og innehalde alle krav til dokument og vurderingar. Rådmannen meiner det er gjort tilstrekkelege vurderingar knytt til flom og overvatn.

Reguleringsplanforslaget inneheld også delar av gamle kongeveg, og rådmannen meiner forslaget ivaretar kulturminne med hensynssone og bestemmelsar på ein god måte. Gamle Kongeveg er viktig å ivareta som kulturminne og som veg som blir brukt til friluftsliv og rekreasjon.

Næring til fritidsbebyggelse

Planforslaget er ikkje i tråd med overordna plan, då området i dag er regulert til næringsareal, regulert til kontor/foretning. Reguleringsplanforslaget legg opp til å endre heile området, ca 10 daa, i sentrum av Bjorli, til fritidsbebyggelse med høg utnyttingsgrad. Planforslaget inneheld ein konsekvensutgreiing av denne tematikken som rådmannen syns beskriv og vurderer tematikken godt. I bestemmelsane til gjeldande plan blir det spesifisert at området skal vere forretningsområde spesielt med tanke på turistanlegg. Dagens verksemd med utleigeleiligheter på Bjorlitunet er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Leilighetene er i midlertid seksjonert.

Plansituasjonen rundt Bjorlitunet viser til at det er både kombinet formål bustad/foretning (Lyngstad, i sør) og forretning/turistanlegg (Sagatun AS, i nordøst) like ved. I desse område er

det framleis areal som er ubebygd/ikkje realisert. Det er også fleire område med formål fritidsbebyggelse i nærleiken til Bjorlitunet.

Rådmannen meiner at det er viktig å halde på næringsareal i sentrum av Bjorli for vidare å kunne skape arbeidsplassar og ha tilgjengelege næringsareal for vidare utvikling. Arealet på Bjorlitunet har lenge vore bebygd med kun eit leilighetsbygg, med varierende belegg for overnatting. Det visas til marknadssituasjonen i utgreiinga. Det er framleis att kontor/foretningsareal i nærleiken som ikkje er realisert i andre reguleringsplanar. Det er i dag noko forretning og kontorverksemd, overnatting og turistsatsing på Bjorli, men Bjorli er framleis ein vinterdestinasjonen. Destinasjonen Bjorli har den seinare tida fått ein positiv vind over seg med regulert område like ved skitrekket for utleige (næringsareal til Storåkeren) og regulert område for klatrepark, samt eit nyopna foretningslokale med XL Bygg. Bjorli er på veg mot også å vere meir enn ein vinterdestinasjon, og Bjorli er Lesjas viktige reiselivsmotor. Rådmannen meiner på bakgrunnen av dette at formålsendringa kan aksepteras.

Lesja kommune må likevel i kvar sak vurdere formålsendringar frå næring nøye, da det er viktig å ha slike areal tilgjengeleg for nyskapande idear og verksemdar som kan trenge areal raskt og på lengre sikt. Viktigheit av næringsareal er også nemnt i andre regulerings saker av Fylkesmannen i Oppland til Lesja kommune. Sentrumsområde er særskilde viktige areal, samtidig som meir folk i sentrum også kan vere positivt for verksemdar som er på Bjorli i dag og i framtida. Det er ynskeleg at areal vert utnytta og ikkje ståande tome/utnytta.

Arealutnyttelse og bygningshøgde

Planforslaget inneheld ein konsentrert og fortetta bygningsmasse. Bygga vil både vere høge, og dekkje store delar av tomteareala. Arealet som står ubebygd etter utbygging vil vere biloppstillingsplassar, samt to små uteopphaldsplassar (grøne i reguleringskartet) som kan kunne nyttas av alle heimelshavarane i område.

Innspel frå I/S Bjorlibo ved Lars Petter Ose og I/S Bjorlibo er kritisk til ein så høg utnytting på tomte til Bjorlitunet.

Rådmannen ser at det er ein intens utnytting av areala i planforslaget. Langs Bjorlivegen er det foreslått eit område BFK02 med utnyttingsgrad 30%. Her skal det vere konsentrert fritidsbebyggelse, med tomannsbolig eller kjeda boligar. Dagens bygning har ein utnytting på 55%. Rådmannen ser det er lagt til rette for ein høg utnytting av arealet også i tidlegare plan, men da som næringsareal. I området BFK02, som vil vere svært synleg langs hovudvegen *Bjorlivegen* på Bjorli, er det viktig at bygningen som blir ståande i dette området står i stil med noverande bygg. Rådmannen meiner at ein kan kan tillate ein høgare arealutnytting for BFK02, slik det også er gjort i andre regulererte områder

I område BFF01 og BFF02, er reguleringsforslaget 5 frittliggande fritidstomter, med moglegheit for to bygningar per tomt. BFF01 legg opp til ein arealutnytting på 23,6 %, i tråd med kommuneplanens arealdel. BFF02 legg opp til ein arealutnytting på 35%, dette er langt høgare enn fritidstomter elles på Bjorli. Tomtestørrelsen for dei to tomtene i BFF02 vil vere små. Planforslaget legg opp til at ein skal kunne bygge like mykje i alle tomtane, men at tomtane har ulik størrelse i areal.

Maksimal mønehøgde som foreslås tillatt er 8 meter for område BFF01, BFF02. Maksimal tillatt mønehøgde i dagens reguleringsplanar for fritidsbebyggelse på Bjorli er vanlegvis 6,5 frå ferdig planert terreng. Nabobygg og naboreguleringsområde har 7 meter som maksimal mønehøgde frå ferdig planert terreng. Det er også gjeve dispensasjon til godkjenning opp til 6,9 meter

mønehøgde like ved Bjorlitunet. På reguleringsplan gnr 2 bnr 258, er det i reguleringsplan frå 2014 godkjent høgde opp til 7,5 meter. Rådmannen kan skjønne det kan vere ei viss bekymring for naboane rundt med tanke på utnyttingsgrad og høgde. Rådmannen meiner 8 meter på dette flate arealet er høgt men at ein har tillate omtrentlege høgder på område like ved , som gjer at 8 meter ikkje er unaturleg høgt med tanke på landskapet ellers. Høge hus kan påverke slik som solforhald etc. men rådmannen meiner 8 meter mønehøgde er innanfor det som kan aksepteras.

Retningslinene til kommuneplanens arealdel har i nyare tid blitt endra med vedtak i kommunestyre i møte 10.09.2015 i sak 52/15. Endringa går ut på å inkludere nødvendig parkeringsareal i utnyttingsgraden slik at tillatt bebygd areal for fritidsbebyggelse er % BYA = 23,6% med en maksimal utnyttelse på BYA = 236m². Rådmannen meiner at for dei to tomtene i område BFF02 må denne utnyttelsesgraden følgjast slik i tråd med kommuneplanens arealdel. Det vil fort kunne gje presedens og skape uheldig effekt ved å tillate ein arealutnyttelse på 35% for desse to tomtene.

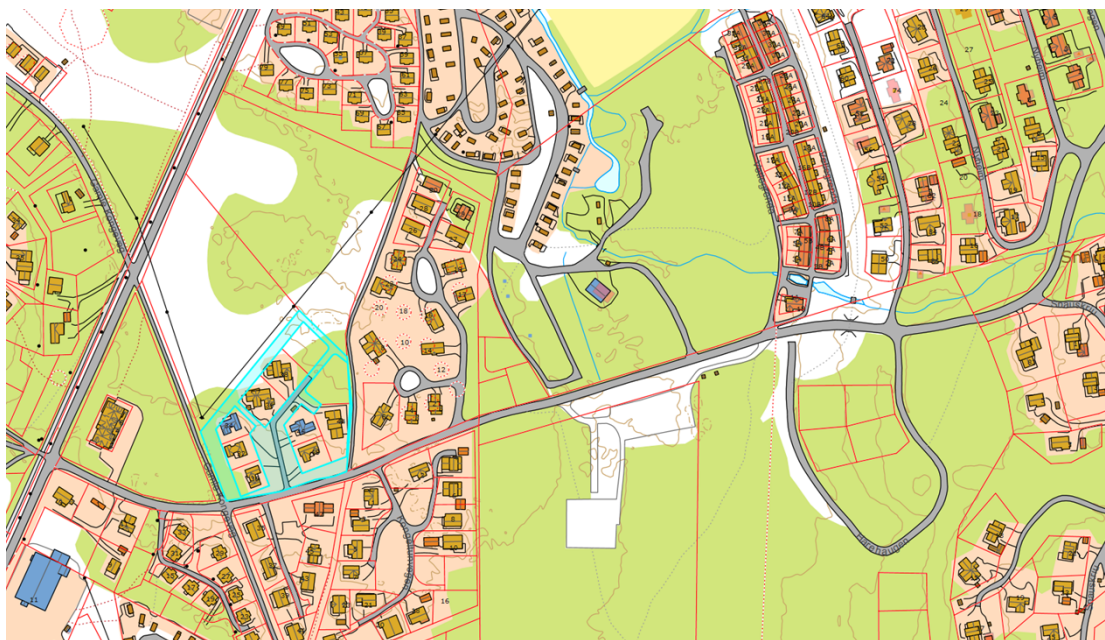
Rådmannen vil derfor anbefale at planbestemmelsene under **Frittliggende fritidsbebyggelse** endras slik:

➤ bokstav c endras til

Hver hyttetomt på BFF02 kan bebygges med et tillatt bebygd areal på BYA=23,6 % inklusive parkeringsareal, og kan ikke overstige BYA = 100 m².

Fortau reguleras inn nord for Skriuvegen

Fleire av innspela til oppstart av planarbeid for Bjorlitunet har kommentert forhold til regulering av fortaug på nordsida av Skriuvegen. Dette gjelder I/S Bjorlibo ved Lars Petter Ose, I/S Bjorlibo ved Asbjørn Bua og næraste hytteeigar gnr. 2 bnr. 1031 Edith Kvammen. Kvammen har i tillegg meldt innsigelse på dette, og bedt om at Skriuvegen forskyvas nokre meter syd for å få plass til fortaug utanfor hennar eigedom. Ho ber også om avskjerming mellom gangveg og si hytte. Bua viser til at trafikktryggleiken langs Skriuvegen må vurderast i ein større samanheng, t.d. i rullering av kommuneplanen.



Figur 6. Viser område IS Bjorlibo står for, som ligg like ved planområdet for Bjorlitunet.

I planbeskrivelsen til forslaget står følgjande som rådmannen viser til:

Kvammen er eier av gnr/bnr 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.

Rådmannen sluttar seg til forslagsstillar sine kommentarar til uttalene som har komme til oppstartvarslelet. Rådmannen vil ta med seg kommentarane knytt til fortau vidare vestover på nordsida av Skriuvegen inn i kommuneplanprosessen, og sjå på gode heilskaplege løysingar slik at eigedommar ikkje vert forringa, mjuke trafikantar vert ivaretatt og moglegheit for å forskyve eksisterande Skriuvegen sørover. Rådmannen meiner elles det er lagt opp til gode veg-løysingar i reguleringsplanforslaget.

Tabell 1. Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 jamfør §7.

§§	Relevans	Vurdering
8. (kunnskapsgrunnlaget)	Nei	Avklart på kommuneplannivå, samt brukt eksisterande kunnskap som finns av databaser etc. i dag. (askeladden, naturbase etc.)
9. (føre-var-prinsippet)	Nei	Avklart på kommuneplannivå. Området er i dag delvis bygd ut frå før.
10. (økosystemtilnærming og samla belastning)	Nei	Avklart på kommuneplannivå.
11. (kostnadene ved miljøforringels skal bæres av tiltakshaver)	Ja	Pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett.
12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)	Ja	Pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett. Det er også ein høg utnyttelsesgrad av sentrumsarealet, for å utnytte eksisterande bebygde/regulert areal.

Rådmannen meiner at reguleringsforslaget legg til grunn for ei god utnytting av området.

Rådmannen instiller derfor på at planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Dokumenter

1	U	Forhåndskonferanse reguleringsplan for Bjorlitunet	Jan Erik Lehre
2	I	Varsel om oppstart av planarbeid for Bjorlitunet, Bjorli, Lesja kommune	Norconsult
3	I	Planavgrensning Bjorlitunet	Norconsult
4	U	SV: Planavgrensning Bjorlitunet	Norconsult
5	I	Forslag naboliste	Norconsult
6	U	SV: Forslag naboliste	Norconsult
7	I	SV: Planavgrensning Bjorlitunet	Norconsult
8	I	Vedr. Varsel om oppstart av planarbeid for Bjorlitunet Bjorli Lesja kommune - (Vår ref 2017/125347-1)	Mattilsynet
9	I	Dokument 17/84317-2 Reguleringsplan	Statens vegvesen Region Øst

		for Bjorlitunet i Lesja kommune. Varsel om oppstart av planarbeid. sendt fra Statens vegvesen	
10	I	Dokument 201705455-6 Varsel om oppstart av planarbeid for Bjorlitunet, Bjorli, Lesja kommune sendt fra Oppland fylkeskommune	Oppland fylkeskommune
11	I	Lesja kommune - reguleringsplan Bjorlitunet - oppstart	Fylkesmannen i Oppland v/Olav Malmedal
12	I	NVEs svar - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune, Oppland	Norges vassdrags- og energidirektorat - NVE
13	I	Merknader reguleringsplan Bjorlitunet	Norconsult
14	I	Reguleringsplanforslag Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune	Norconsult
15	I	VS: Reguleringsplanforslag Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune	Norconsult / NVE
16	U	flomvurderinger bjorlitunet	Norconsult
17	U	Bjorlitunet	Norconsult AS
18	I	Kopi korrenspondanse med NVE - flomvurderinger Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune	Norconsult
19	I	Svar fra NVE - flomvurderinger Bjorlitunet, Lesja kommune, Oppland	Norconsult AS
20	I	Oversendelse reguleringsplanforslag for Bjorlitunet til behandling	Norconsult
21	S	Reguleringsplan for Bjorlitunet - planid. 0512149 - offentlig ettersyn	
22	I	Bestemmelser Bjorlitunet	Norconsult AS

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse_Bjorlitunet_19092017
- 2 RP_Bjorlitunet_A3_05120149_utm32_sosi45_19092017
- 3 ROS-analyse_Bjorlitunet_19092017
- 4 Planbestemmelser_Bjorlitunet_26092017

Saksprotokoll i Forvaltningsstyret - 10.10.2017

Behandling

Som innstillinga, 5 – 0.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, jf. § 12-11 blir forslag til Reguleringsplan for Bjorlitunet (planid. 05120149) lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker.

Forslaget sendes ut på høyring under føresetnad av at tiltakshavar endrar følgjande planbestemmelse i tråd med kommuneplanens arealdel slik:

planbestemmelsene **Frittliggende fritidsbebyggelse**

➤ bokstav c endras til

Hver hyttetomt på BFF02 kan bebygges med et tillatt bebygd areal på $BYA=23,6\%$ inklusive parkeringsareal, og kan ikke overstige $BYA = 100\text{ m}^2$.