



Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/408-4

Saksbehandler: Marit Svanborg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2021/26	08.06.2021	Forvaltningsutvalget

Reguleringsendring Bjorliheimen - offentlig ettersyn [plan ID 34320157]

Saken gjelder

Reguleringsendring av Bjorliheimen.

Bakgrunn

Norconsult AS har på vegne av oppdragsgiver Bjorliheimen Hotell og Møtesenter AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Bjorliheimen hotell og tilhørende areal. Området inngår i sin helhet i gjeldende reguleringsplan fra 2001, Bjorliheimen (Plan-ID 05120044) som planforslaget skal erstatte. Planforslaget legger opp til endring av tomter for fritidsbebyggelse lengst nord i planområdet og viser framtidig arealbruk for områdene knyttet til dagens hotell- og campingvirksomhet.

Planforslaget inneholder følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse
- ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Planbestemmelser
- Flomanalyse med vannlinjeberegninger
- Overvannsplan
- Merknader fra planoppstart samlet

Området

Planområdet ligger på Bjorli i Lesja kommune. Området ligger like øst for Bjorli sentrum, og øst for E136. Hele planområdet ligger inntil deler av den kommunale Arne Barmannsveg i vest og eksisterende avkjørslar derfra benyttes inn i området. Movegen som går parallelt med E136 er også en kommunal veg, og inngår også i planområdet. Det er anlagt en gang- og sykkelveg på vestsiden av Arne Barmannsveg fra krysset med E136 og nordover. Området innehar Bjorliheimen hotell med omkringliggende arealer og fritidsbebyggelse i nord. Områdene for øvrig er delvis bebygde.



Figur 1. Planområdets beliggenhet.

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel for Lesja fra 2013 er området avsatt som nåværende arealer for fritidsbebyggelse og næring, der reguleringsplanen skal gjelde.

Reguleringsplanforslaget ligger inntil flere regulerte områder, som er redegjort for på side 7 i planbeskrivelsen.

Prosess

- Oppstartsmøte med kommunen 16.07.2019. Også i 2009/2013 ble det startet en prosess med reguleringsendring som stoppet opp. Ny prosess ble derfor startet i 2019.
- Oppstartsvarsel sendt 26.05.2020
- Dialog med kommunen er gjennomført underveis og det er avholdt digitale avklaringsmøter i 2020/2021. Det har vært god dialog med utbygger/plankonsulent.

Til oppstartsvarselet kom det inn 9 merknader til planoppstart. Disse ligger samlet med og er kommentert i planbeskrivelsen fra side 20. Merknadene er kommet inn fra Eidefoss AS, Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet, Lesjaskog Handelsforening, Mattilsynet, NVE, Statens Vegvesen, Kjetil Morken Vestbø, Rune Hagås. Kommunedirektøren mener innspillene er ivaretatt i planforslaget. Dette gjelder både overvann og flomvurdering med merknad fra NVE, adkomst og vegnorm kommentert fra **Statens vegvesen** og **Mattilsynet** hadde ingen merknader.

Lesjaskogs handelsforenings eiendom 2/1478 blir ikke berørt av planen. **Kjetil Morken Vestbø** kommenterer det med anleggstrafikk over privat veg, her må utbygger sørge for oppgradering og vedlikehold underveis. Dette blir et privat anliggende men er en selvfølge at utbygger må sørge for.

Rune Hagås har merkander til en endring av tomte sj, pga. noe privatrettslige forhold. Slik kommunedirektøren ser dette er planforslaget i tråd med Hagås sitt ønske, men tomte er ikke oppmålt eller endret i tråd med dette. Men tomte er regulert/foreslått i planen.

Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) hadde en lengre uttale med flere hovedtemaer. Kommunen vurderer det ikke er krav til konsekvensutredning i denne saken. Planforslaget legger heller ikke opp til omdisponering av eksisterende næringsarealer. Søtysoner og andre hensynssoner og faresoner er ivaretatt i plankart og planbestemmelser. En blågrønn struktur er også lagt inn kartet som vil sikre natur/vegetasjon, myr og vann med mer. Det er også utarbeidet en egen overvannsplan med vurderinger. Planforslaget legger heller ikke opp til nedbygging av myrreal. Kommunedirektøren kommenterer lengre ned forholdet til barn- og unge og planforslaget ivaretar dette på en god måte. Samfunnssikkerhet og beredskap er ivaretatt i planforslaget, og omtalt i planbeskrivelse, ROS-analyse og i flomnotatet og overvannsplanen.

Eidefoss har kommentert og oversendt kabelkart, høyspentlinjer er avsatt med faresone i planforslaget.

Innlandet fylkeskommunes kommentarer virker ivaretatt med tanke på medvirkning, barn- og unge, kulturminner og Kongevegen samt gode gangforbindelser i planen.

Reguleringsendring

Reguleringsendringen vil omfatte nesten hele planområdet fra vedtatt reguleringsplan for Bjorliheimen (PlanID 05120044) vedtatt i 2001. Eksisterende plan vil opphøre når ny plan vedtas, da områder i vest er tatt med i planen for E136.



Figur 2. a) til venstre; gjeldende reguleringsplan. B) til høyre; planforslag.

I tabellen under vises endringene skjematisk fra gjeldende reguleringsplan til ny:

Gjeldende plan	Forslag til ny plan
28 hyttetomter (fritidsformål)	25 hyttetomter (3 redusert), 2 av disse skal gå inn som utleiehytter og inn til næringsarealer.
Blå næringsarealer	Næringsarealene deles opp i flere kategorier campingplass (C), fritids- og turistformål (FT), hotell- overnatting (H) og utleiehytter (UH)
Gang og sykkelveg på side mot Hotellet	Gang- og sykkelveg er flyttet på andre side av gang- og sykkelveg som er regulert sammen med eksisterende gang. Og sykkelveg.
Områder for klimavernsone, fareområde høyspenninganelgg	Hensynssoner i plankartet for flom, kulturminner og faresone støysoner, faresone høyspentanlegg
	Planen er mer detaljert og inneholder dagens krav til reguleringsplan.

Arealbruk

Tabellen under viser de ulike reguleringsformålene. Området omfatter totalt 91972 m².

Formål	Areal i m ²
1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende	20 085
1170: Fritids- og turistformål	10 448
1171: Utleiehytter	4 161
1173: Campingplass	12 732
1320: Hotell/overnatting	7 806
1500: Andre typer bebyggelse og anlegg	29
1600: Uteoppholdsareal	3 758
1610: Lekeplass	325
2011: Kjøreveg	8 382
2015: Gang-/sykkelveg	1 552
2019: Annen veggrunn - grøntareal	6 388
3002: Blågrønnstruktur	11 181
3040: Friområde	4 909
6001: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	216
Totalsum	91 972

Figur 3. Tabell som viser arealformål.

Rekkefølgebestemmelser

Planen inneholder rekkefølgebestemmelser. Det er utarbeidet en overvannsplan for området. Anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann skal opparbeides i forhold til denne planen. Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse. Planforslaget innehar også andre rekkefølgekrav for andre tema.

Vurdering

Planforslaget skal utarbeides og behandles etter kapittel 12 i plan- og bygningsloven, der det i §12-10 står følgende:

§ 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter § 4-2, skal konsekvensutredningen følge planforslaget.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Forslagsstiller skal varsle berørte som nevnt i andre ledd om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak, dersom det kan bli aktuelt at den vedtatte planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i [§ 21-3](#) femte ledd. Dette gjelder både ved underretning som nevnt i andre ledd og i [§§ 12-8](#) andre ledd og [12-12](#) fjerde ledd.

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak innen tolv uker. Fristen kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg [§ 12-11](#).

Kommunedirektøren ser det som både positivt og nødvendig å gjennomføre en reguleringsendring for området. Reguleringsplanen er 20 år gammel, og for videre utvikling av området er det riktig å få en nye detaljreguleringsplan for området. Arealbruken i reguleringsplanen av 2001 er delvis realisert, men det er flere avvik mellom gjeldende plan og faktisk bruk av området. Dette blir nå rettet opp i planforslaget. I tillegg viser ny reguleringsforslag en høyere detaljgrad enn i 2001 og en ser klarer hva arealene skal brukes til. Det er f.eks regulert blå næringsarealer som deles opp til de ulike underformålene campingplass (C), fritids- og turistformål (FT), hotell- overnatting (H) og utleiehytter (UH).

Planforslaget inneholder også tre fritidstomter mindre i nord. To av disse tomtene gjøres om til blå utleieenheter. Dette er positivt at regulering av områder på Bjorli også kan gå den vegen, fra fritidsformål til næringsformål. Her er det framtidstro, og Bjorli har over flere år mistet nettopp utleiehytter i flere områder. En ser også at utleieenheter er etterspurt i slik som sosiale medier på Bjorli.

Tomtene i nord ligger delvis med en faresone flomfare (H-320) over tomtene. Innenfor dette arealet kan det ikke bebygges.

Andre hovedtrekk som er løst på en gjennomført og god måte er;

- hensynssone og bestemmelser for ivaretagelse av gamle kongeveg og et automatisk fredet kulturminne som er et veimerkestein med kors, samt en kullmile.
- gangveg er regulert inn
- støysoner regulert inn
- bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene
- byggeområdene skal tilknyttes kommunalt VA-nett
- planområdet inneholder myr og bekk som blir ivaretatt med hensynssone/faresone
- BYA for fritidsbebyggelse er i tråd med kommuneplanens arealdel på 23,6% og med to parkeringsplasser per tomt.
- overvannsplan
- flomvurderinger
- ROS-analyse
- fritids- g turistformål innehar bestemmelse om 40% BYA utnyttelsesgrad og 10% uteoppholdsareal.
- utleiehytter har 35 % BYA

Branngate i campingplass

For området med campingplass legges det til rette for spikertelt eller lignende på inntil 20m². Hver campingenhet max 80m². Det er viktig at planbestemmelsene legger inn krav om situasjonsplan i rekkefølgekravene at før campingområdene tas i bruk skal det etableres branngater og vegsystem som sikrer brannsikkerheten, og adkomst ut/inn.

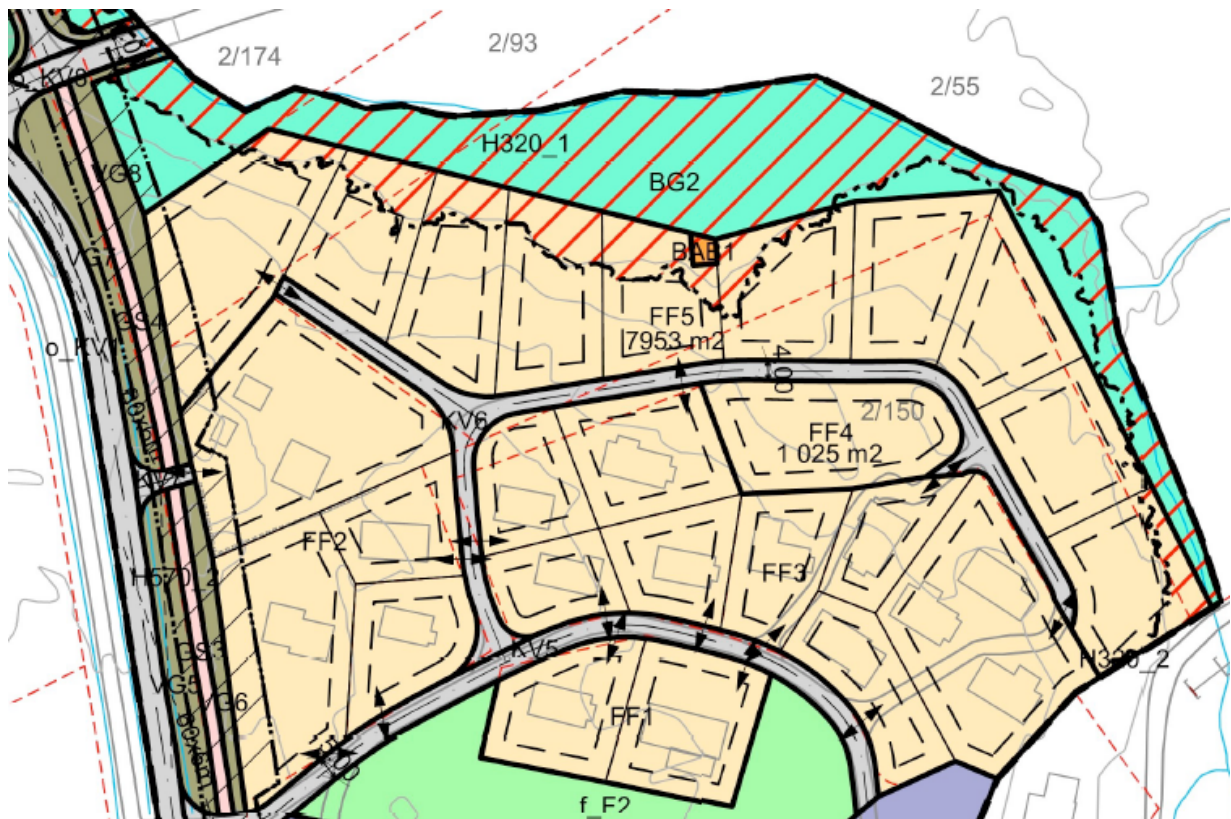
P-plasser

Planforslaget viser ikke parkeringsplasser i plankartet men innehar krav til p-plasser i planbestemmelsene. Dette er vanlig praksis i slik som fritidsformål / hyttetomter og delvis også i andre områder. Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig at kommunen bør stille krav til at P-plasser vises ved hotellområdet H1. Planbestemmelsene side 8 viser til at det skal etableres et bed mellom kjøreveg og p-plass. Dette er en utfordring i dag, der kjøreveg og p-plass flyter sammen.

For hotellet er det satt en planbestemmelse på 0,008 biloppstillingsplasser pr. 1 m² gulvflate for hotell - og bevertningsareal (målt som BRA). Dette gir 28,5 biloppstillingsplasser ut fra dagens bygningsmasse + bussoppstillingsplasser. Dette vil være et minimum og kommunedirektøren mener det bør stilles krav til noen flere, selv om mange besøkende kommer med buss.

Mangler noen innkjøringspiler

Plankartet mangler noen juridiske innkjøringspiler som viser adkomst inn til tomta. Dette er vanlig vises i plankartet, og må være med. Dette gjelder områdene for fritidsbebyggelse men også område C1 campingplass, og FT1 fritids og turistformål. I planbestemmelsene står det på side 3 Bebyggelse og anlegg bokstav g) at Innkjørsel til tomten skal vises på situasjonsplanen. Kommunedirektøren mener dette bør gå klart fram av reguleringskartet.



Figur 4. Utsnitt av plankartet som viser noen manglende innkjøringspiler.

Byggegrense Pbl §29-4

I planbestemmelsene VII Bebyggelse og anlegg generelle bestemmelser står det i bokstav b)

Byggegrense mot naboeiendom fram av Pbl § 29-4. Byggegrenser mot naboeiendom, jf. pbl. § 29-4 kan fravikes dersom naboen samtykker og endringen ellers er i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 17).

Kommunen har erfart at dette ikke er presist nok i planbestemmelsene. Det må også stå i planen at garasje, uthus og lignende mindre tiltak ikke omfattes av byggegrensen men kan plasseres utenfor byggegrensen med 1 meter fra eiendomsgrense, dersom det er i samsvar med forenklingene i pbl, og i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17). Slik det står nå er det ikke samsvar mellom planbestemmelsene på dette punktet.

Barn og unge

Kommunedirektøren mener planen legger godt til rette for å ivareta barn- og unge. Det er regulert inn både lekeplass, uteoppholdsarealer, friområde og blågrønn struktur som er positivt.

ROS-analyse

Etter plan- og bygningsloven §4-3 skal alle planer for utbygging ha en risiko- og sårbarhetsanalyse. Planen inneholder en fyldig ROS-analyse, kommunedirektøren mener denne.

Naturmangfoldvurdering

Planforslaget innehar naturmangfoldsvurdering som legges til grunn for saken. Området er delvis bebygd i dag, og innehar ikke naturverdier av nasjonal eller regional verdi. Myrområder og bekker blir bevart, og det er et positivt trekk at det legges inn en blå-grønn struktur.

Kommunedirektøren vil anbefale å sende planen på høring etter noen små endringer.

Dokumenter

Vedlegg

- 1 RP Bjorliheimen planbeskrivelse 13042021.pdf
- 2 RP Bjorliheimen planbestemmelser 13.04.21.pdf
- 3 RP Bjorliheimen ROS-analyse 13042021.pdf
- 4 5194815 Flomvurdering Bjorliheimen sammenstilt.pdf
- 5 Merknader oppstart samlet.pdf
- 6 Overvannsplan Bjorliheimen etter befarng.pdf
- 7 Overvannsplan 05042020.pdf
- 8 RP Bjorliheimen plankart A2 13042021.pdf

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10, jf. §12.11 blir forslag til reguleringsplan for Bjorliheimen [planID 34320157] lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.

Før forslaget blir sendes ut på offentlig ettersyn og høring må følgende endres av forslagsstiller;

- Alle byggeområder i plankartet må ha juridiske innkjøringspiler (adkomstpiler).
- Området ved Hotellet må vise område for P-plasser og i planbestemmelsene øke p-plasser til 0,01 per BRA.
- Fritids og turistformål må inneha bestemmelse om minimum antall parkeringer; 1 per enhet.
- Det må settes krav til branngate og situasjonskart for campingplassarealene før området opparbeides.

Frank Westad
kommunedirektør

Forvaltningsutvalgets behandling av sak 26/2021 i møte den 08.06.2021:

Behandling

Kommunedirektøren tilføyde følgende til sin innstilling:

- Planen må presisere hvilke bygg som skal omfattes av byggegrensen

Kommunedirektørens innstilling med tillegg enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10, jf. §12.11 blir forslag til reguleringsplan for Bjorliheimen [planID 34320157] lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.

Før forslaget blir sendes ut på offentlig ettersyn og høring må følgende endres av forslagsstiller;

- Alle byggeområder i plankartet må ha juridiske innkjøringspiler (adkomstpiler).
- Området ved Hotellet må vise område for P-plasser og i planbestemmelsene øke p-plasser til 0,01 per BRA.
- Fritids og turistformål må inneha bestemmelse om minimum antall parkeringer; 1 per enhet.
- Det må settes krav til branngate og situasjonskart for campingplassarealene før området opparbeides.
- Planen må presisere hvilke bygg som skal omfattes av byggegrensen.

