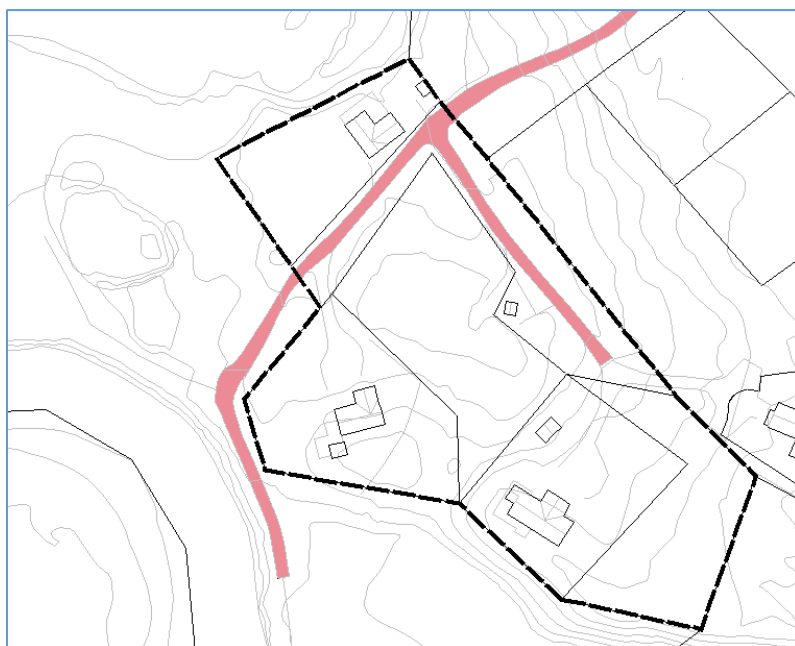




Lesja kommune

Planbeskrivelse for detaljregulering Løskam, gnr. 2 bnr. 105 m/fl Lesja kommune

Plan-ID 5120151



Figur 1 Oversiktskart over planområdet

1. Sammendrag

Detaljplanleggingen tilrettelegger for utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur for inntil åtte fritidsboliger. Området er i dag delvis utbygd. Planen er i overensstemmelse med overordnede planer, hvor arealet er avsatt til fritidsbebyggelse.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Det er ønske om å regulere området til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Området er i dag delvis utbygd, men det er ønskelig å regulere området slik det vil være mulig å bygge på de resterende tomtene og eventuelt utvide de eksisterende fritidsboligene.

2.2 Forslagstillere

Forslagsstillere for planen er grunneiere.
Plankonsulent er Leite og Howden AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort noen vedtak i denne saken tidligere.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er utbyggingsavtale med kommunen angående veg, vann og avløp.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Kommunen har ikke stilt krav om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Det ble avholdt oppstartmøte med Lesja kommune 18.12.2017. Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til naboer, grunneiere og offentlige instanser 20.12.2017. Det ble kunngjort i lokalavisen Vigga 04.01.2018. Reguleringsplanen ble utarbeidet og behandlet i Forvaltningsstyret 17.04.2018 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker etter at noen endringer i reguleringsplanen blir gjort, ma. utregning av tilstrekkelig oppfyllingshøgde for tomt T2 i reguleringsplanen for å forebygge flomskader og innarbeidelse av en byggegrense = 30 m mot vassdrag.

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR LØSKAM,
GNR. 2 BNR. 105 M/FL. LESJA KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningsloven, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp detaljregulering på gnr. 2 bnr. 105 m.fl. Løskam, Lesja kommune. Planområdet vises i kartutsnitt og er ca 11 dekar.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse.

Formålet med planarbeidet er fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er i samråd med kommunen, vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 08.12.2017. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i brevform.

Oppdragsgiver for planarbeidet er grunneiere, og kommentarer/innsspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig pr brev eller mail (post@logh.no) og rettes til Leite og Howden AS, innen 09.02.2018.



LEITE  HOWDEN
Ystenesgata 12, 6003 Ålesund, tlf. 70 10 22 20
www.leiteoghowden.no

Figur 2 Kunngjøring publisert i lokalavisen Vigga.

I forbindelse med oppstart har det kommet inn seks merknader.

Oppland fylkeskommune:

Plan og miljø:

Det er ønskelig at det skal benyttes tverrfaglig fagkompetanse som vil være et godt utgangspunkt for å lage en plan som ivaretar bærekraftig fritidsbolig- og destinasjonsutvikling. Dette er et viktig utviklingsområde i Oppland.

Kommentar:

Leite og Howden (plankonsulent) er ett arkitekt og ingeniørkontor som innesitter tverrfaglig fagkompetanse. I tillegg er Norconsult hentet inn for å utarbeide en flomvurdering av planområdet. Detaljreguleringen skal sikre gode miljø og landskapstilpasninger. Reguleringsplanen vil følge retningslinjer i kommuneplanen angående utnyttning og høyder.

Kulturarv:

Ut ifra våre arkiv har vi ikke kjennskap til at det foreslåtte tiltaket kommer i konflikt med kulturminner. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter.

Kommentar:

Det er stilt krav til at dersom en under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet å ta kontakt med kulturavdelingen i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Opplandstrafikk:

Ingen merknader til planarbeidet.

Bane NOR:

Bane NOR ber om at en utreder hvorvidt tiltaket vil kunne medføre økt trafikk over eksisterende planoverganger i området og hvorvidt det må gjennomføres avbøtende tiltak.

Kommentar:

Detaljreguleringen tilrettelegger for inntil åtte nye fritidsboliger, hvorav tre av disse er etablert i dag. Det er derfor vurdert til at det ikke vil føre til noe særlig økt trafikk over de eksisterende planovergangene.

NVE:

Dersom planen berører NVEs saksområder skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det tydelig gå frem hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområdet må være vedlagt. Vedlagt la en sjekkliste for reguleringsplan – vurdering av tema innen NVEs forvaltningsområder.

Kommentar:

Saksområdene til NVE vil bli gjennomgått i plandokumentene.

Fylkesmannen i Oppland:

Fylkesmannen forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3 blir ivaretatt i videre planarbeid samt kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

Rettleder fra DSB om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging skal følges opp. Brannredskap og tilgjengelighet for brann/redningsressurser er et viktig tema for vurdering i ROS-analysen. Ved høring av planforslag ber vi om at ett eksemplar av SOSI-fil og PDF-fil sendes til statens kartverk pr. e-post.

Kommentar:

Nevnte tema er avklart og blir ivaretatt i planarbeidet.

Mattilsynet:

Mattilsynet har ingen merknader til varselet, og forutsetter at bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vann og avløp.

Kommentar:

Det er stilt krav til utbyggingsavtale med kommunen angående tilknytning til vann og avløp.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

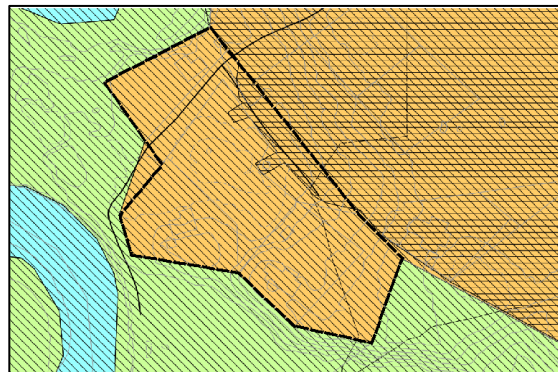
Planområdet er i gjeldende kommunedelplan satt av til fritidsbebyggelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er ikke tidligere regulert.

4.3 Tilgrensende planer

Området nord og øst for planområdet er satt av til fritidsbebyggelse. Mot sør og vest er det satt av til LNF samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



Figur 3 Kartutsnitt viser utsnitt av kommuneplanen til Lesja kommune med plangrense.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Lokalisering og planavgrensning

Planområdet er ca. 11 dekar, og ligger på Løskam i Lesja kommune. Planområdet omfatter gnr. 2 bnr. 8, 105, 271, 443, 1154 og 1155.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag delvis utbygd med fritidsboliger. Området mot nord og øst består også av fritidsboligfelt, og mot sør og vest er det dyrket mark. Sørvest for planområdet ligger elven Rauma.



Figur 4 Flyfoto viser eksisterende arealbruk for planområdet samt nærområdet. Kilde: norgebilder.no

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk

Planområdet består av et etablert fritidsboligfelt. Byggestilen i området er tradisjonell, med hytter over ett plan med hems. I nærområdet er taktype i all hovedsak saltak. Fritidsboligene er ofte utformet med en tverrfløy. Elven Rauma renner forbi planområdet og mot sør og vest ligger dyrkede areal som blir benyttet til landbruk.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Området er relativt flatt med en høyde over havet på mellom 573-580m. Elven Rauma renner forbi planområdet mot vest og nord.

- Solforhold

Planområdet ligger på en slette ved elven Rauma og har gode solforhold året rundt.

- Lokalklima

Bjørli ligger i ett dalstrøk med snørike vintrer og generelt lite nedbør på sommeren. Det er forventet at nedbøren vil øke i tiden fremover, men snøsmeltingen vil foregå tidligere og fordampningen øke både om våren og sommeren.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente registreringer i området.

5.6 Naturverdier

Miljøstatus i Norge viser at det ikke er utvalgte naturtyper eller andre naturverdier registrert i databasen for planområdet.



Figur 5 Kartutsnittet viser SEFRAX registrerte bygninger i området. Kilde: <http://www.miljostatus.no/kart>

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk/uteområde

Planområdet er ikke benyttet til rekreasjonsområde. Hver eiendom har private uteområder.

5.8 Trafikkforhold

- Kjøreadkomst

Planområdet vil få tilkomst fra europaveg 136 videre til fylkesvegen 517 og den private vegen 98622 og 97944.

- Trafikkmengde

Det er minimal trafikkmengde i nærområdet til planområdet, og trafikkmengden består hovedsakelig av privatbiler til og fra fritidsboligene. Europaveg 136 har en ÅDT (årsdøgdrtrafikk) på 1873.

- Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert noen ulykker innenfor planområdet eller på tilkomstvegen til planområdet.

- Trafiksikkerhet for myke trafikanter

Ivaretatt pga. liten trafikk.

5.9 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

NGUs løsmassekart viser at planområdet består av:

Elve og bekkeavsetning - Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. De mest typiske formene er elvesletter, dominerer, og materialet er sortert og rundet. Mektigheten varierer fra 0,5 til mer enn 10 m.

Breelavsetning – Materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte skråstilte lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelavsetninger har ofte klare overflateformer som terrasser, rygger og vifter. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.

- Strømnett

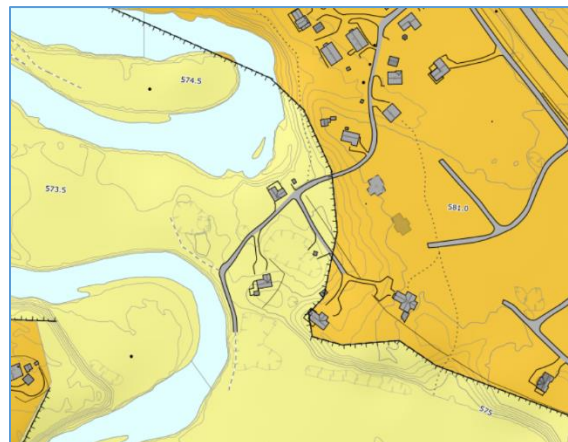
Det vil være mulig å koble seg på eksisterende strømnett.

- Vann og avløp

Det vil være mulig å koble seg på eksisterende ledningsnett. Det vil bli laget utbyggingsavtale med kommunen.

- Skred og steinsprang

Ingen fareområder i nærheten.



Figur 6 Kartutsnittet viser NGUs løsmassekart. Kilde: NGU

5.10 Støyforhold

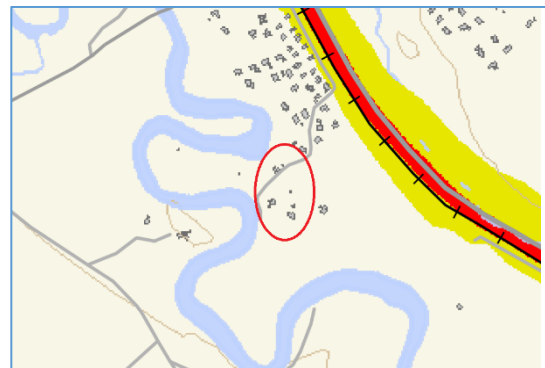
Planområdet ligger ikke i nærheten av støykilder, og det er derfor ikke stilt krav om støyvurdering.

5.11 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Rasfare – Ingen
- Flomfare – Området er i nærheten av elven Rauma som renner forbi planområdet. Det har tidligere blitt gjennomført flomsikrende tiltak på en lengre streknings oppstrøms eiendommen. I deler av planområdet er det ett søkk i terrenget, og flomvegskart viser at det kan bli stående vann der.

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utført en flomvurdering (vedlegg H). Denne konkluderer med at vannføringen inn i planområdet er neglisjerbar, men med en utfylling av tomten T2, SVK1 og SVK2 til en minimumshøyde på 574.5 moh. vil man forhindre vann i terrenget. Det er derfor stilt rekkefølgekrav om at dette må kunne dokumenteres ivare tatt før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for videre utbygging av feltet.

- Vind – Ingen
- Støy – Ingen
- Luftforurensning og forurensning i grunn – Ingen
- Beredskap og ulykkesrisiko – Lesja legekantor ligger på Jakup B. Klukstads veg 32 som er omtrentlig 30 minutt unna. Lensmannkontoret ligger omtrentlig 45 minutt unna planområdet på Dombås, og brannstasjonen er på Lesjaskog, omtrentlig en 7 minutter unna.



Figur 7 Kartutsnittet viser støykart for området. Omtrentlig plassering er markert med rød sirkel. Kilde: Statens Vegvesen.

5.12 Næring

Området ligger opp mot landbruksområde.

5.13 Analyser/utredninger

Det er utført en flomvurdering for planområdet utført av Norconsult. Det er konkludert med at dersom vegene SKV1 og SKV2 og tomten T2 blir hevet og utfyllt til en minimumshøyde på 574.5 moh. er man sikret innrenning av vann i planområdet ved en 200-årsflom selv om vannføringen er neglisjerbar. Dette fremgår av resultatet i vurderingen (side 11 i vedlegg H). Dette er innarbeidet i ROS-analysen og i rekkefølgebestemmelsene i planbestemmelsene.



Figur 8 Tegnforklaring viser planområdet markert med svart strek og landbruksområdet vest og sør for planområdet.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til fritidsbebyggelse, veg, annen veggrunn – grøntareal samt annen veggrunn – tekniske anlegg.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Fritidsbebyggelse - På disse arealene ønskes fritidsbebyggelse i form av fritidsboliger med ev. tilhørende carport/garasje.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er planlagt inntill åtte fritidsboliger innenfor planområdet inkl. tre eksisterende fritidsboliger. Viser ellers til vedlagt illustrasjonsplan for alternativ utforming og plassering av fritidsboligene. Det er satt en 30 m byggegrense mot vassdrag for reguleringsplanen.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelse tillates med en maksimal mønehøyde på 6,8 meter regnet på gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygninger skal ha saltak, men det kan tillates pulttak på garasje/carport og uthus. Det tillates ikke grunnmur eller andre murflater med større høyde over ferdig planert terreng enn 0,9 meter. Det gjelder også pilarer til terrasser.

Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mtp. materialvalg, form og farge.

6.3.2 Grad av utnytting

For BFR1-BFR2 kan ha en BYA på 20% inkludert parkering.

6.3.3 Antall bygg

Det er planlagt inntill åtte fritidsboliger. Det er viktig å presisere at dette er vurdert ut fra en ikke-bindende illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen viser totalt åtte fritidsboliger inkludert de tre som er etablert idag.

6.4 Parkering

Det er krav om garasje eller minst to parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet vil få tilkomst fra europaveg 136 videre til fylkesvegen 517 og den private vegen 98622 og 97944.

6.6 Trafikkløsning

De eksisterende private vegene 98622 og 97944 gir vegadkomst for alle planlagte fritidsboliger. Planområdet er relativt flatt og vegen vil bli etablert naturlig inn i terrenget. Det skal unngås unødvendige skjæringer og fyllinger.

TEGNFORKLARING	
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
BFR	Fritidsbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
SKV	Veg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG	Annen veggrunn - grøntareal

Figur 9 Tegnforklaring viser ønskede formål for planområdet

6.6.1 Utforming av vegen

- Bredde og stigningsforhold

Tilførselsvegen mellom den kommunale vegen og boligfeltets internveger er regulert med vegbredden 4 meter, med 2,0 meter annet veggrunn-teknisk anlegg på hver side. Minimum veghøyde for planområdet er satt til 574.5moh etter flomvurderingen gjort av Norconsult (vedlegg H).

6.6.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er ikke stilt krav til samtidig opparbeidelse utover rekkefølgebestemmelsene.

6.6.3 Felles adkomstveger, eiendomsforhold

Fradeling og grensejustering blir foretatt etter planens godkjenning og eiendomsforhold til felles veger blir tinglyst i tråd med aktuelle brukere av vegen.

6.7 Landbruksfaglige vurderinger

Utbyggingen er i tråd med gjeldende kommuneplan, og vil bli en fortetting av eksisterende bebyggelse.

6.8 Kulturminner

Det er ingen kjente registreringer innenfor planens begrensning ifølge riksantikvaren.no.

6.9 Plan for vann- avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er planlagt tilknytning til eksisterende nett.

6.10 Plan for avfallshenting

Det er i dag etablert felles renovasjonsløsninger for feltet.

6.11 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav vedrørende, veg, vann og avløp.

7. Konsekvensutredning

Med bakgrunn i at planforslaget stemmer overens med kommunedelplanen til Lesja kommune, hvor planområdet er satt av til boligformål, ble det bestemt under oppstartmøte at det ikke er stilt krav til konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan for Lesja kommune.

8.2 Landskap

Grunnet utnyttningen på maks 20% BYA, vil dette føre til at det vil bli åpne luftige arealer for å bevare det åpne landskapet.

8.3 Stedets karakter

Det er lagt vekt på å bevare stedets karakter ved å ha åpne og luftige tomter.

8.4 Byform og estetikk

Det foreligger et ønske om at deler av bebyggelsen skal bygges med moderne hyttetyper der takformen pulttak er ønsket. Planområdet vil få et helhetlig preg, med åpne grønne arealer.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Innenfor planområdet finnes det ingen Sefrak-registrerte bygninger, og planen vil derfor ikke medføre noen konsekvenser.

8.6 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Utbygging i planområdet vil ikke få noen virkninger for naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser og økologiske funksjoner jfr. databasen «Miljøstatus i Norge».

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Området er ikke benyttet til rekreasjonsområder.

8.8 Trafikkforhold

- Vegforhold

Planforslaget tilrettelegger for oppgradering av den eksisterende vegen som inngår i planområdet.

- Trafikkøkning/reduksjon

Planforslaget legger til rette for inntill 8 fritidsboliger hvorav 3 av disse er etablert idag, og generer derfor en liten økning i trafikkmengden som er vurdert til å ikke ha noen virkning.

8.9 Energibehov – Energiforbruk

Eksisterende nett kan benyttes ved videre utbygging.

8.10 ROS

- Rasfare – Utbygging har ingen virkning

- Flomfare – Det er allerede etablert flomsikrende forebyggende tiltak på en lengre strekning oppstrøms eiendommen. I deler av planområdet er det ett søkk i terrenget og flomvegskart viser at det kan bli stående vann. Det er derfor stilt rekkefølgekrav om at dette må kunne dokumenteres å være tilstrekkelig oppfylt i henhold til flomvurderingen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

- Vind – Utbygging har ingen virkning

- Luftforurensning – Utbygging har ingen virkning

- Forurensning i grunnen – Utbygging har ingen virkning

- Beredskap og ulykkesrisiko – Utbygging har ingen virkning
- Støy – Utbygging har ingen virkning.

8.11 Jordressurser/landbruk

Området er i dag delvis utbygd med fritidsboliger, og er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

8.12 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Ingen konsekvens – Eksisterende anlegg kan benyttes
- Trafo – Eksisterende nett kan benyttes

8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er stilt krav om utbyggingsavtale med kommunen angående veg, vann og avløp.

8.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen.

8.15 Interessemotsetninger

Ingen.

9. Avsluttende kommentarer

I arealdelen til kommuneplanen for Lesja, er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse. Området er delvis utbygd i dag, og flomfare for området er forebygget på en lengre streknings oppstrøms eiendommen. I deler av planområdet er det ett søkk i terrenget og flomvegskart viser at det kan bli stående vann. Det er derfor utført en flomvurdering av Norconsult som konkluderer med at vanntilstrømming til planområdet ved en 200-årsflom vil være neglisjerbar men at en utfylling og heving av veg og tomt T2 til en høyde på min. 574.5moh. vil kunne stoppe ett slikt tilsig. Dette er innarbeidet i planbeskrivelsen og tatt med i rekkefølgekrav i planbestemmelsen. Det er satt en byggegrense mot vassdrag for planområdet på 30 meter.

Vår vurdering er at planforslaget tilrettelegger for et attraktivt fritidsboligfelt som vil bli en naturlig utviding/fortetting av det eksisterende.

Ålesund 27.02.2018 rev B 25.05.2020

Leite og Howden AS