



Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/109-100

Saksbehandler: Marit Svanborg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2021/40	14.09.2021	Forvaltningsutvalget
2021/46	16.09.2021	Kommunestyret

Sluttbehandling - Bjorli områdereguleringsplan [planID 34320158]

Saken gjelder

Sluttbehandling av områdereguleringsplanen Bjorli områdereguleringsplan [planID 34320158].

Bakgrunn

Lesja kommune har sammen med Bjorli utvikling AS utarbeidet områdereguleringsplan for Bjorli. Planleggingsarbeidet er utført av Norconsult AS og Lesja kommune, og det er innhentet flere utredninger fra eksterne parter. Planen har krav til detaljregulering før utbygging.

Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nye nedfartsløyper for alpint med fremtidige heiser, utvikling av Bjorli med hytter samt nærings- og servicetilbud.

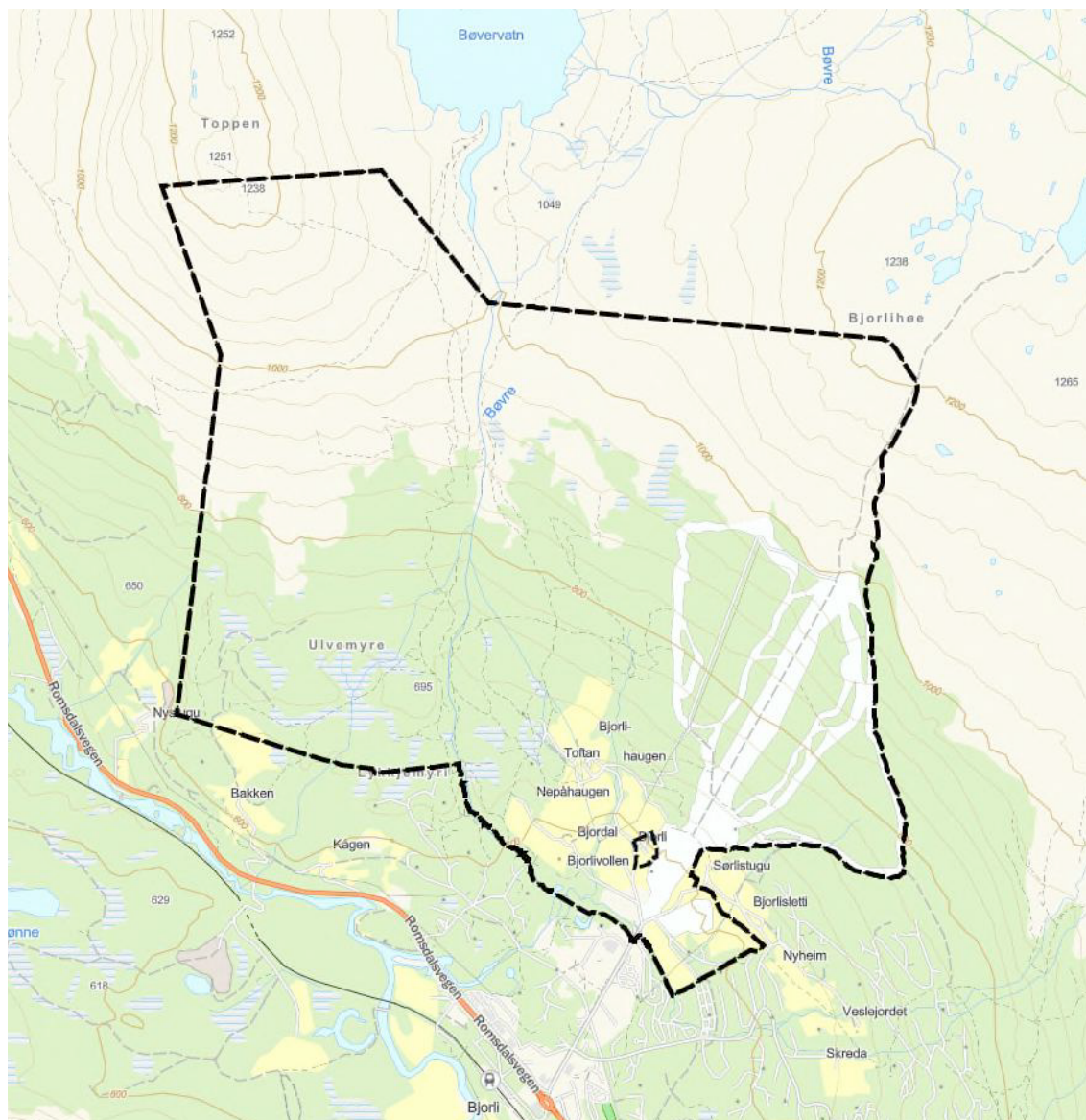
Planen åpner for nye byggeområder for både frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse samt utleiehytter, hoteller, forretninger og næringsvirksomhet. Planen omfatter nye alpin-nedfartstraseer, som vil skape en større bredde i tilbudet på Bjorli. Planen sikrer en ny kryssløsning der Bjorlivegen kommer inn til eksisterende alpinanlegg, og hovedveger til utbyggingsområdene som planlegges både på øst og vestsiden av Bøvre. Før utbygging kreves det detaljreguleringsplan og godkjent byggesøknad for de enkelte tiltakene.

Målsetningen er å utvikle destinasjonen og stedet Bjorli på en måte som tilfører Bjorli noe mer, og nytt i riktig rekkefølge. En ønsker å skape helårs arbeidsplasser og turisme. Ambisjonen fram til 2040 er å bygge 5000 nye senger på Bjorli fordelt på 400-500 enheter fritidsboliger, uteleieenheter og hotell. Dette gir en økning med rundt 30 % fra dagens 1500 hytter/fritidsboliger til rundt 2000.

Området

Planområdet ligger på Bjorli lengst vest i Lesja kommune, ca 40 km vest for Lesja sentrum. Planområdet er fysisk plassert rundt dagens skitrek i øst og nord, og videre nordover til like

nedenfor fjellet Toppen (se fig. 1). I vest går planområdet over Bøvre mot Ulvemyre og Nystuguberget. Planområdet er på ca. 7200 daa, og strekker seg fra 575 m.o.h til ca. 1244 m.o.h. Interesser innenfor planområdet er blant annet landbruk og beitebruk, alpinsenter, friluftsliv med stier og langrennsløyper, næringsdrift, beboelse og fritidsbeboelse. Det er også områder med myr, slåttemark, viktig vannmiljø med Bøvre og noen kulturminner. I hovedsak er områdene landbruk- natur og friluftsmål (LNF). Planområdet ligger innenfor 7 reguleringsplaner som er gjort rede for i planbeskrivelsen.

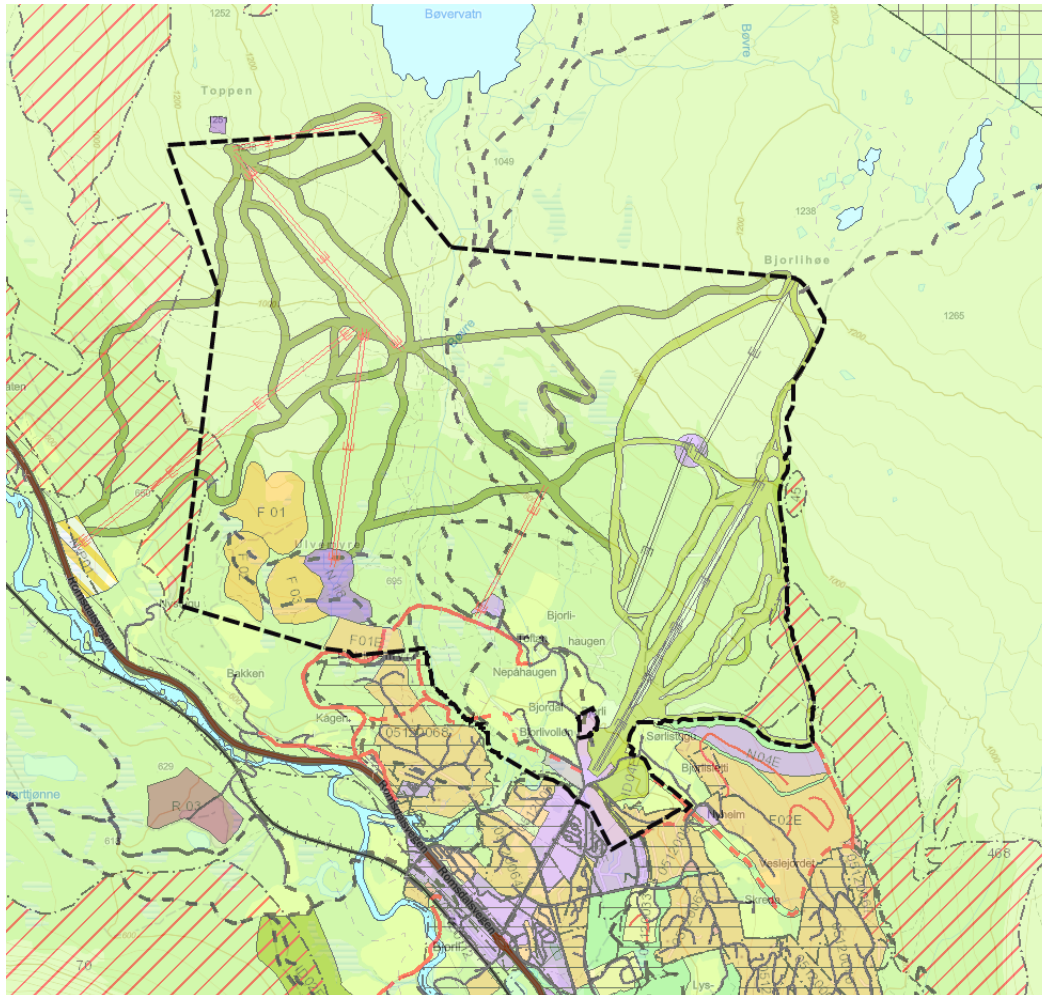


Figur 1. Oversiktskart over planområdet.

Kommuneplan

Planen følger godt opp kommuneplanens samfunnsdel fra 2007, med dens føringer og veivalg. Arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel pågår. Planprogram for ny kommuneplan er fastsatt av kommunestyret 26.09.2019 i sak 41/19. Innspill til planprosessen fra Bjorli utvikling er omtalt i planprogrammet og følger videre med i arealdelen. Kommunen har valgt å gå for en områdereguleringsplan for å sikre fremgang av nye utbyggingsområder og utvikling på Bjorli, og ikke vente på kommuneplanprosessen. Bjorli områdereguleringsplan står opplistet som prioritert planoppgave i vedtatt planstrategi for kommunen inneværende periode.

Formålet med planen er i stor grad i overensstemmelse med gjeldene arealdel for Lesja, hvor arealdelen legger opp til nye løyper og nye utbyggingsområder (se figur 2). I gjeldende kommuneplan (arealdelen) er område vest for Bøvre forslått til videre utvikling av både alpinanlegg og fritidsbebyggelse.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel med plangrense for Bjorli områderegeringsplan med stiptet linje.

Av hovedforskjeller mellom kommuneplanen og områderegeringsplanen er følgende;

Tema	Forskjell med begrunnelse
Utbyggingsområder vest for Bøvre	Har flyttet plassering av utbyggingsområdene i noen grad for å ta mer hensyn til myr, landskap og terreng. Områdene blir mer detaljert avgrenset i neste planfase; detaljregulering.
Sentrumsområde i bunnen av dagens skitrekk	Endret formål fra blått næringsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål, skiløypetrase, parkering og blågrønn struktur.
Nye byggeområder ved skitrekket og øst for Bøvre	Det er lagt til rette for nye byggeområder (BFR 3 og 4) på areal som tidligere var LNF.
Alpinløyper og langrennsløyper	Alpinløyper og langrennsløyper er sikret i planen og mer detaljert planlagt, noe endret plassering.

Deler av reguleringsplan for klatreparken	En liten del her foreslås endret.
Utnyttelsesgrad	I retningslinjene for kommuneplan legges det til grunn en BYA på 23,6% som blir fraviket i flere flater/byggeområder for å ha en høyere utnyttelse til konsentrert fritidsbebyggelse.

Adkomst

For å komme til planområdet kjører man av E136 ved rundkjøringen på Bjorli og tar nordvestover langs Bjorlivegen mot dagens skitrekk. Bjorlivegen er kommunal, og har gang- og sykkelveg på vestlig side. Planområdet legger til rette for en hovedadkomst opp i feltet mot Flyhaugen der det også er regulert inn gangveg. I sentrumsområdet er det regulert inn kjøreveg og gangveg, og skiløype. Områdereguleringsplanen har fokus på myke trafikanter, gangforbindelser både om sommeren, samt skiløyper.

Landskap

Landskapet på Bjorli er i dag sterkt prega av utbygging med hytter og infrastruktur. Dagens alpinanlegg deler Bjorli i øst og vest; i øst er det bygd hytter opp mot 800 moh., vest for alpinanlegget er det landbrukslandskap opp til 700 moh. som synker ned til 600 moh. mot Bøvre, vest for Bøvre er det bygd hytter opp mot 650 moh. Over hyttebygginga er naturen lite berørt med unntak fra alpinanlegget. Vestligste og største del av planområdet (vest for Bøvre over 650 moh.) er ikke påvirket av utbygging tidligere. Hoveddelen av planområdet er dermed et naturlandskap med sine naturlige økologiske systemer opprettholdt.

Kulturminner

Innenfor planområdet er det tidligere foretatt funn av gjenstander som bla. spydspiss av jern. Innlandet fylkeskommune har befart området sommeren 2020 og 2021. Det er ikke funnet automatisk freda kulturminner.

Det er flere vatningsveiter på Bjorli. Det gamle transportsystemet leder vann fra fjellsiden til gardene nede i lia. Disse skal i størst mulig grad bevares og ikke påvirkes av planforslaget, og det stilles krav i planbestemmelsene (kap. 1.2) at disse skal hensyntas. Det er også noen SEFRAC-bygg i nærheten som ikke blir berørt/mindre grad berørt.

Naturmangfold

Planen inneholder en kartlegging av naturtyper. Det foreligger konsekvensutredning, og temakart for myr i planforslaget. Videre ligger det enkelte bestemmelser i planbestemmelsene og en vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12 i planforslaget.

Friluftsliv

Friluftsliv er et viktig hensyn å ivareta i planen, dette er beskrevet godt i planbeskrivelsen og i konsekvensutredningen, samt sikret i planbestemmelsene (kap 1.12 og . I de to temakartene vises ulike stier og løyper, og plankart og bestemmelser hensyntar friluftslivet mange steder på en riktig god måte. Det har vært utfordrende å finne en god nedfartsløype på langrenn fra Flyhaugen og til sentrum, som ikke er for bratt, og som er akseptabel for grunneiere. Det stilles krav om at langrennsløypa Nystuguberget og Fjelløypa skal hensyntas når utbygging/detaljregulering skal starte (sikret i planbestemmelse kap. 2.1.1 og 2.6 k)

Villrein

Deler av planområdet i nord ligger innenfor villreinens leveområde, jamfør Naturbase. Planområdet ligger med god avstand til Dalsida landskapsvernområde, og er ikke klassifisert som nasjonalt villreinområde. Planforslaget inneholder kunnskapsgrunnlag og vurderinger knyttet til hensynet villrein. Området ligger i regional plan for Dovrefjellområdet som *bygdenært område* der kommuneplan og kommunale planer med plan- og bygningsloven er bestemmende for arealbruk. Områdene som foreslås brukt til alpint med løyper og heiser er tidligere avklart i kommuneplanens arealdel (2013). GPS-data fra merkeprosjektene på villrein i Snøhettaområdet viser at de merka reinene ikke trekker ned til planområdet. Villreinens leveområder er i dette området marginalt brukt som vinterbeiteområde.

Det er lagt inn bestemmelse om at det skal informeres om villrein med informasjonspunkt.

Det er lagt inn bestemmelse i planforslaget om at fjellheisen og heisen til Bjorlitoppen skal være stengt mellom 1 helg etter 1.mai og 15.juni.

Dyrka mark

Summen av jordbruksarealer som vil omdisponeres i tråd med planforslaget er 44,4dekar hvorav innmarksbeite er 3,5 dekar. Av dette arealet utgjør areal som er omdisponert i kommuneplanen til utbygging (jordet ved sentralområdet) ca 25,3 dekar. Hovedalternativet øker omdisponeringen av dyrka mark med ca 19,1 dekar, sett i forhold til hva som er vedtatt i kommuneplanen. Dette er i all hovedsak arealbeslag knyttet til fremføring av ny veg til Flyhaugen (10dekar) og omdisponering av areal ved dagens klatrepark utgjør 4 dekar.

Flom, overvann og samfunnssikkerhet

Hovedutfordringen i planområdet med naturfare og samfunnssikkerhet for flom og overvann. Området inneholder flere aktsomhetsområder for flom. Sweco har i 2014 utarbeidet en fagrapport for overvannsplan for Bjorli. Rapporten, samt erfaringskunnskap konkluderer med en utfordrende situasjon med flom i bunnen av dagens skitrekke og utover jordene i det som kalles sentralområdet eller sentrumsområdet i planen. Norconsult AS har befart og foretatt nye flom- og overvannsvurderinger med nødvendige anbefalinger for sikring av området. Rapportene som er utarbeidet følger planene; Notat: Vannlinjeberegninger og dimensjonering av kanal ved Bjorlivegen, 11.03.21 og Notat: Overvannshåndtering, 31.08.21

Krav til detaljregulering

Innenfor hvert utbyggingsområde er det krav om en detaljregulering før utbygging og byggesøknad. I tillegg til kravene i plan- og bygningsloven er det flere krav til sammenhenger, rekkefølgen og hensyn som skal tas i planbestemmelsene til områdereguleringsplanen (se spesielt kap. 1.3 og kap. 8 i planbestemmelsen).

De ulike arealformålene i planen er beskrevet på side 38 i planbeskrivelsen, og i tegnforklaringen til plankartet. Av arealformål til bebyggelse og anlegg se tabell 1.

Tabell 1. Tabell over arealformål bebyggelse og anlegg fra side 38 i planbeskrivelsen.

Arealformål		Betegnelse	Areal, størrelse i daa
Bebyggelse og anlegg § 12-5. Nr. 1			
1120	Fritidsbebyggelse- generell	BFF	391,4
1121	Fritidsbebyggelse- frittliggende	BFK	21,7
1170	Fritids- og turistformål	BFT	5,9
1300	Næringsbebyggelse	BN	11,2
1410	Skianlegg	BSA	1071,3
1420	Skiløypetrase	BST	77,9
1500	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	BAS	0,8
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	43,0

Av sentrale trekk legges det til rette for

- To nye alpint-heiser og flere nye løyper.
- 21 nye arealer til fritidsformål, frittliggende og konsentrert (BFF2 eksisterer ikke).
- I sentralområdet legges det vekt på kommersiell drift/offentlig overnatting, det vil si hotell og leiligheter som kan leies ut gjennom hele sesongen.
- Planen legger opp til utbygging av ca 5000 senger.
- Nye senger bygges ut i en kombinasjon av hotell, leilighetsbygg og hytter med fleksibel bruk mellom eie, dele og leie.

Konsekvensutredninger

I følge plan- og bygningslovens § 4-2 annet ledd skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Tema for konsekvensutredninger er fastlagt i planprogrammet og følger i kapittel 4 i planbeskrivelsen. Utredningstemaene er; naturmangfold, vannmiljø, landskap og etikk, støy, kulturminner, landbruk, infrastruktur og trafiksikkerhet, samfunn og næringsutvikling, friluftsliv og nærmiljø samt barn og unges interesser, naturfare og beredskap, samfunnssikkerhet og beredskap, økonomiske konsekvenser for kommunen.

Alle konsekvensutredningstemaene er viktige, men naturfare, beredskap og samfunnssikkerhet er svært sentrale tema. I en så stor plan er også de økonomiske konsekvensene for kommunen viktige.

Nye veger og vegnavn

Av plankartet fremgår vegnavn for de nye vegene i planen. Vegen Flyhaugen er gitt navnet Flyhaugen, vegen fra Flyhaugen og til områder vest for Bøvre er angitt som Bjorlitoppen og vegen i sentralområdet som Løkjevegen, da denne kobles mot den eksisterende Løkjevegen.

Det er ikke krav til at vegene skal bygges etter Statens vegvesens håndbøker, men håndbok N100 er lagt til grunn for prosjekteringen.

Prosess

- Oppstartsmøte ble avholdt med Lesja kommune, Bjorli utvikling AS og Norconsult AS 18.06.20. Planen er utarbeidet tett mellom Lesja Kommune, Bjorli Utvikling AS og Norconsult AS. Det har vært løpende møter og befaringer gjennom hele prosessen.
- Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble sendt naboer, lag, forening og offentlige myndigheter og annonse i GD 17.09.20. Frist for innspill 06.11.20.
- Den 19.10.20 ble det gjennomført et informasjons/drøftingsmøte og befaring med offentlige og statlige myndigheter og instanser på Bjorli.
- Saken har vært oppe i regionalt planforum 01.04.20 (tidlig fase) og 17.11.20

- Planprogram ble fastsatt av Lesja kommunestyre i sak 64/20 den 16.12.20.
- Den 20.08.20 ble det blant annet gjennomført en Kick-Off samling på Bjorli Låve med deltakere fra Bjorli Utvikling AS, Lesja kommune, Norconsult, Evo Partners og ABG Sundal Collier.
- Lesja kommune har orientert i ulike næringsforum (fjellpub), og i formannskap og Kommunestyret underveis i proesessen.
- Det har vært skrevet om satsningen på Bjorli i flere aviser; Finansavisen (31.03.2021), Åndalsnes avis, Vigga og GD. Heimesiden til Lesja kommune, Facebooksiden til Lesja kommune og Levande Lesja har vært brukt.
- Varsel om utvidelse av planområde sendt ut 27.01.21. Frist for innspill 19.02.21.
- Bjorli Utvikling AS har jobbet tett opp mot grunneierne i området.
- Planen sendt på høring i sak 22/2021 den 28.04.21. Høringsfrist juni/juli 2021.
- Statsforvalteren var selv på befaring på Bjorli og Lesja 18.mai under høringen.
- Planforslaget får inn 2 innsigelser fra NVE og Statsforvalteren og 21 øvrige innspill.
- Befaring med flere grunneiere og beitelag 7.07 og 17.08
- Møte med Statsforvalteren om innsigelsen og løsningsforslag 18.06, brev 28.06, 27.07, 24.08, 03.09.2021
- Teamsmøte med NVE om innsigelsen og løsningsforslag 18.06 og 31.08, brev 27.08, 02.09, 06.09.

Parallelt med reguleringsplanen er det utviklet en Masterplan for Bjorli som alpinsenter, en markedsplan og en samlet forretnings- og investeringsplan. Den foreslåtte arealbruken i områdereguleringsplanen er derfor nært knyttet til den planmessige utvikling av Bjorli som reisemål.

Grunneiere

Grunneieravtaler i planområdet er inngått mellom Bjorli Utvikling AS og de aktuelle grunneiere i form av leieavtaler for nedfarter, stier og skitrekk samt opsjonsavtaler for kjøp av utbyggingsarealer. Disse avtalene ble inngått i januar 2021 med utgangspunkt i utkast til Masterplanen for Bjorli som var eneste foreliggende utbyggingsplan på dette tidspunktet. Ved vesentlig avvik mellom utkast til masterplan og endelig områdereguleringsplan, skal partene gjøre tilpasninger i avtalen.

Vedtak i forvaltningsutvalget

Forvaltningsutvalget har i sak 22/2021 den 28.04.21 vedtatt å legge Bjorli områdereguleringsplan [planID 34320158] ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker.

Forvaltningsutvalget behandlet først Bjorli områdereguleringsplan den 22.04.21 (sak 19/2021), men en så i etterkant at vedtatt tilleggspunkt (bevare bekken i BSA1) gav uheldig konsekvens for flom- og overvannsvurdering til realisering av sentrumsutviklinga.

Forvaltningsutvalgets sak 22/2021 den 28.04.2021:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges områdereguleringsplan for Bjorli [planID 32320158] ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Det stilles som vilkår at;

•Gjenværende kulturminnekartlegging blir gjennomført og hensyntatt før sluttbehandling og planvedtak.

•Før utsending av plandokumenter til høring skal følgende endringer foretas i plandokumentene; -Området BFR 2 tas helt ut av planen (bestemmelser og kart) for å

hensynta jordvernet. Gang-/sykkelveien må legges inntil vegen. -I planbestemmelsen settes det inn; Det stilles krav at før utbygging av områdene vest for Bøvre skal det utredes en helhetlig flomvurdering og overvannsplan. Langrennsløypetraseene skal befares og finne en helhetlig løsning som sikrer færrest kryssinger. Overvannsplanen skal også hensynta myr. -Området BSA1 (jamfør figur 4) endres til kombinert formål skianlegg/landbruk og BST7 til kombinert formål skiløypetrasé/landbruk. I bestemmelsene må det gå frem at det skal kunne drives tradisjonelt landbruk på arealene i vekstsesongen. 8.6.d) det må sikres gode drivveger for beitedyr til og fra gårdene. 1.2; Gårdenes vatningsveger i området må garanteres opprettholdt i fremtiden. 8.4; Før utbygging av 30% vest for Bøvre må det etableres skitrekk øst for Bøvre mellom dagens skitrekk og Bøvre.

Andre endringer i planforslaget; Det skal tilrettelegges for gangtrafikk fra BFR 4 til sentrumsområde utenom dyrka mark.

I plankartet; Ny skiheis frå heiskroa mot Jon Bjorli tas ut i plankartet, pga. den ikke er i tråd med avtale mellom Bjorli utvikling og grunneier. Det legges inn i plankartet dagens gardsveg over BSA1 og på overside av BKB3 og mellom BKB3 og BFF3. Veg SV2 tas ut som gjennomkjøringsveg. Denne vegen skal være stengt for kjøring om vinteren, og kun til gangveg vinterstid. Det skal være kjøreveg for gårdene om sommeren. Dette legges inn i planbestemmelsene.

Høring

Planen ble sendt på høring i perioden 28.04.2021-juli 2021. Høringstiden var såpass lang pga. at noen fikk utsatt høringsfrist. Lesja kommune har mottatt 23 høringsinnspill til områderegeringsplanen. (høringsuttaleleser i sin helhet ligger på kommunens hjemmeside, postliste, søk 2021/109). To av høringsinnspillene er innsigelser fra NVE og Statsforvalteren. I plansaken er det viktig å dokumenter hvordan innspillene er vurdert.

To innsigelser til planen – høringsinnspill (oppsummert)

NVE , brev av 07.06.2021

NVE fremmer innsigelse til planen fordi den strider mot vesentlig regionale og nasjonale interesser knyttet til våre ansvarsområder, jf. vannressursloven §§ 5, 7, 8 og 35, pbl § 28-1 og byggt teknisk forskrift §§ 7-2 og 7-3. Planen mangler en avklaring av reell fare for flom- og skredhendelser. Drikkevannsutaket er foreløpig ikke avklart etter vannressursloven.

Kommentar fra kommunedirektøren:

Lesja kommune har hatt møte med NVE like i etterkant av innsigelsen kom inn for å avklare hva som må til for å imøtekomme innsigelsen. Norconsult AS har foretatt nye befaringer av 6 nye bekker og har nå vurdert reell flomfare. Det er laget en ny rapport på flom og overvann som følger planen. Plankartet og planbestemmelser er endret i tråd med hydrologenes anbefalinger og vurderinger. Faresoner for flom i plankartet er revidert i tråd med flom- og overvannsrapporten. Hele planbestemmelsen er gjennomgått og kapittel 1.3 har fått den største endringen. Planbestemmelsene er både mer konkretisert og med en bedre kopling til flom- og overvannsrapporten. Det foreligger også krav til detaljregulering, og kravene til en helhetlig flom- og overvannshåndtering er viktig å følge opp for videre detaljregulering. Særlig for sentrumsområdet kreves et omfattende sikringsarbeid av kanal og bekker, utskifting av stikkrenner og flomvoll, samt sedimentasjonsdam for oppsamling av sediment (stein/sand) fra bekkene.

Det er satt inn krav i planbestemmelsene i kap. 1.4 til grunnvannsutttak. Det foreligger en egen rammeplan VA til planen. Kommunen har startet arbeidet med å se på nye områder som er egnet for uttak av drikkevann. Av sentrale mengder nevnes:

- Maks uttak i påsken har vært på 906 m³/døgn
- Det foreligger ikke konsesjon for Bjorli vannverk i dag
- Full utbygging krever ca. 2000 m³/døgn

Drikkevann fra dagens brønner har fortsatt igjen noe kapasitet. Kommunen må likevel i gang med søknad om konsesjon og sikre fremtidig utvidelse av dagens drikkevannskilder og evt. sikre fremtidige. Kommunen har knyttet til seg konsulent i Asplan Viak for arbeid mot en konsesjonssøknad. Kommunen har sendt oppdaterte plandokumenter til NVE 1. og 2.09.21 og mottatt svar 06.09.2021

Statsforvalteren i Innlandet, brev av 14.06.2021

Statsforvalteren fremmer innsigelse til planen begrunnet i

- *Formelt grunnlag.* Med henvisning til rundskriv T-2/16 (revidert 2019) om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet. Statsforvalteren mener at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad avklarer om de interessene vi skal ivareta knyttet til f.eks. utnyttingsgrad, landskapshensyn og klimahensyn, støy, sentrumsutvikling mm. er tilstrekkelig ivaretatt.
- *Naturmangfold.* Med henvisning til rundskriv T-2/16 (revidert 2019) om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet. Innsigelse mot nedbygging av ei slåttemark, Bjordal vest som bli delvis nedbygd som følge av ny tilkomstvei til hytteområdene
- *Jordvern.* Statsforvalteren mener at omdisponering av dyrka jord må reduseres vesentlig, og har innsigelse knyttet til følgende forhold:
- Atkomstvegen til Flyhaugen
- BAS1. Statsforvalteren kan akseptere en omdisponering av nedre del (3,6 daa dyrka mark), slik at den delen som er vist i fig. 1 blir lagt til LAA1 og bestemmelsene for LAA1 endres.
- Bestemmelsene for LAA1 og LAA2
- *Mangelfull ROS-analyse.* Med henvisning til plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen er mangelfull når det gjelder uønskede hendelser *Flom i vassdrag og Ekstremnedbør (overvann)*,

Kommentar:

Kommunen hadde tidlig et avklarende teamsmøte med Statsforvalteren for å få klarhet i innsigelsen og hva som måtte til for å få imøtekommet innsigelsen. Kommunen sammen med Norconsult har jobbet med revidering av plandokumentene og sendt oppdaterte plandokumenter til Statsforvalteren. Følgende har blitt endret for å imøtekomme statsforvalteren sin innsigelse:

Endringer på plankart

- Del av BAS1 er lagt til LAA1 i hht skisse fra Statsforvalteren
- Vegtrase til Flyhaugen med flere områder er noe justert/optimalisert med hensyn til mur osv. for å spare dyrkamark og slåtte-eng. Veg er lagt om for å ikke lengre komme i konflikt med slåttemark (naturtype), dette har likevel gått på bekostning av mer dyrket areal.
- BFR3 er endret av hensyn til ivaretagelse av myr
- Støysoner er innarbeidet
- Justering av kanal ved Bjorli vintercamping

Endringer i planbestemmelser

- Endringer med hensyn til krav om detaljregulering, ikke feltutbyggingsplan
- Bestemmelser med hensyn til konsesjonsplikt for grunnvannsutttak.

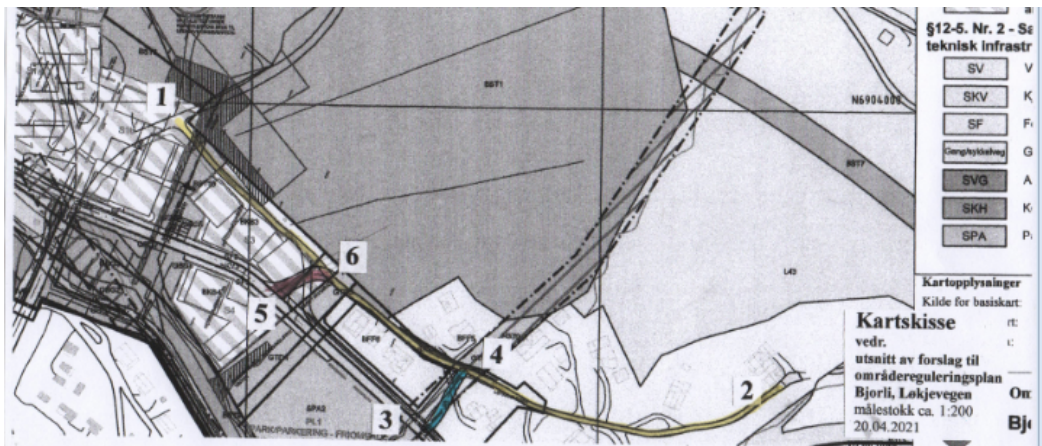
- Rød og gul støyzone fremgår nå av planbestemmelsene.
- Bestemmelsene i forhold til LAA1 og LAA2 (kombinertformål alpint/landbruk) er endret

I tillegg er flom og overvann innarbeidet i risiko- og sårbarhetsanalysen, og planbeskrivelsen endret i tråd med endringene over.

Øvrige høringsinnspill (oppsummert)

Bjorli Øst Hytteforening , v/Styreleder Jan Sjøstad, brev av 20.04.2021 (kommet inn før planen er sendt på høring)

Bjorli Øst Hytteforening er positive til Bjorli Utvikling AS sine planer. Hytteforeningen ser nødvendigheten for en justering innen områdereguleringsplanen basert på at Løkjevegen som er en del av hytteforeningen sin tilkomstveg. Tverrforbindelsen SV 1 må «flyttes» lenger vest, vest for gnr. 2 bnr. 333, merket 5-6 i kartvedlegg. Dette med bakgrunn i stigning og for å få en best mulig veg til eksisterende hyttefelt.



Kommentar fra kommunedirektøren:

Vegen merket med punkt 5-6 ble flyttet i vedtak fra forvaltningsutvalget i april i tråd med innspillet. Forvaltningsutvalget har vært på befaring i området. Planforslaget ivaretar dermed merknaden og vegtilkomst til Bjorli Øst Hytteforening.

Mattilsynets, brev av 18.05.2021

Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar:

Tas til orientering.

Kristin Dahle Aandahl og Jørund Dahle, brev av 1.juni 2021 (eier av gnr 2 bnr 1322)

- All vegetasjon mellom vår eiendomsgrense, planlagt skitrasé og planlagt veg må bevares.
- Minst mulig vegetasjon i utbyggingsområde for øvrig må hogges.
- Terrenget bak vår hytte er forholdsvis bratt, slik at veganlegget vil medføre store inngrep. Skjæringer/fyllinger kan bli svært negativt for det visuelle inntrykket både på nært og langt hold. Kommunen bør derfor planlegge nøye hvor vegen skal legges og hvordan vegen blir bygd. Vannveiene er også kompliserte over vår hytte, og feil mengde vann fra bekker kan føre til oversvømmelser og utgraving av vår veg.

- Vi har borehull/fjellbrønn som vanntilførsel på hytten. Det bør garanteres for denne når det gjelder forurensning og overforbruk av vann (snøkanoner osv.)
- Støy fra snøproduksjon, heiser, serveringssteder osv. bør minimeres. Det innebærer at det ikke må spilles musikk fra høyttalere.
- De nye hyttene som planlegges bygd bør være regulert slik at de er tilpasset terrenget og ikke bare bygd på såler, som gir store fyllinger.

Kommentar

Området rundt hytta til Dahle Aandahl er regulert til LNF (landbruk, natur og friluftsmål), likt som det ligger i kommuneplanens arealdel i dag. Dette innebærer ingen restriksjoner for slik som skogsdrift. Skitrekket kommer 30 meter fra hytta, vegetasjonen i skitrekket vil bli borte. Vegene vil innebære et betydelig inngrep i terrenget. Kommunen kan sørge for vilkår i rammesøknad og igangsettingstillatelsen med at skråninger sås til igjen og andre avbøtende tiltak. Veiene vil bli byggemeldt og nabovarslet.

Borrevann/fjellbrønnen er vurdert i planbeskrivelsen til trolig ikke å bli påvirket av utbyggingen. Ved detaljregulering kan slike ting vurderes nærmere dersom tiltakene skulle komme nær brønnen. Støy vil forekomme i perioder ved bruk av snøproduksjon, heiser, serveringssteder osv. Det er også vanlig at det sendes musikk over anlegg, og kommunedirektøren mener ikke det bør settes restriksjoner for total forbud mot dette. Både serveringsstedene og heisene vil ha visse åpningstider som vil avgrense dette noe.

Områdereguleringsplanen legger opp til at bebyggelsen skal tilpasses terrenget.



Figur 3. Hyttas plassering vises i midten av kartet øst for fremtidig skitrekk (markert med blå sirkel).

Statens vegvesen, brev av 08.06.2021

Det er positivt av adkomsten til området er lagt til eksisterende rundkjøring på E136. Dette er en nasjonal hovedveg, som har meget streng holdning til utvidelse av og nye avkjøringer.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering

Innlandet fylkeskommune, brev av 09.06.2021

- Kulturminnekartlegging i øvre del av området må gjennomføres før vedtak av områdereguleringsplanen.
- Det viser til en god medvirkningsprosess men savner mer beskrivelse på medvirkningsprosess mot andre grupper som barn/unge, hyttefolket/deltidsinnbyggeren mfl.
- Positivt at Myr er ivaretatt i planforslaget
- Feltutbyggingsplan er ikke et begrep ihht plan og bygningsloven og vil være en situasjonsplan som ikke er juridisk bindende og kan ikke benyttes til å stille krav som ikke er hjemlet i områdereguleringen. Å bruke feltutbyggingsplan som plantype framstår som noe uoversiktlig.
- "Det er bra at det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau og g/s-veg til Flyhaugen, men vi ber kommunen vurdere om det er mer hensiktsmessig å knytte rekkefølgekravet til fortau/g/s-veg sammen med ferdigstillelse av vegen (SVK2)."
- Savner krav til "minimumsløsninger" i de ulike utbyggingsområdene for å ivareta myke trafikanter.
- Bra at det brukes vegnormaler
- Det oppfordres til bruk av kollektivtilbud
- regional plan for vannforvaltning i vannregion Møre og Romsdal 2016-2021 er gjeldende for området, den må legges inn som regional føring i kapittel 1.4.1 i planbeskrivelsen. vurderinger knyttet til miljøtilstand og fastsatte miljømål for vannforekomstene må gjennomføres.
- Betydelig flomsikring og kryssing med veg og løyper vil påvirke vassdraget, og disse vurderingene burde komme tydelig fram i overordnet plan slik at de ligger til grunn for videre planlegging og utvikling i området.
- Ferdsel må styres slik at den går langs dalen og ikke opp på fjellet og innover mot Eikesdalen, som er et viktig område for villreinen. Fylkeskommunen støtter det at det legges inn tidspunkter for når heiser ikke skal kjøres.
- "Hvordan skal Lesjasamfunnet ta imot disse nye sysselsatte og vi savner en drøftelse omkring hvilke konsekvenser dette kan få (helsetjenestetilbud, infrastruktur m.m)
- Satsning mellom Valdres og Bjørli om grønn framtid nevnes, og viktig at dette legges til grunn.
- Fylkeskommunen oppfordrer til at så mange stier og løyper som mulig vises i kartet og gis bestemmelser slik er det sikret at de ikke bygges ned.
- "Det heter at *Det er et ønske om at bærekraftperspektivet skal stå sentralt i utvikling av området. Utbyggingen bør skje på en så miljømessig bærekraftig måte som overhodet mulig.* Fylkeskommunen stiller spørsmål om disse føringene er gode nok."
- Fylkeskommunen etterlyser en vurdering av hvilke konsekvenser det vil ha for kommunen at fritidsboliger reguleres om til helårsboliger. (VA, helsetjenester m.m)
- Universell utforming: Fylkeskommunen oppfordrer til at det i planbestemmelsens § 1.9 settes av et visst antall parkeringsplasser som skal være *tilgjengelig*, TEK 17. Dette anbefales å være 10 %.

Kommentar;

Det settes nå krav til detaljregulering før utbygging av områdene. Flere av innspillene som er nevnt blir videre fulgt opp i de enkelte detaljreguleringsplanene. Til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel vil flere av innspillene knyttet til boliger, internett, infrastruktur mm. blir tatt videre. Det

jobbes med et eget prosjekt i Bjorli sentrum. Det er kommet en oppdatert, nyere bærekraftsstrategi som ligger ved planforslaget som legger føringer for videre arbeid. Denne setter ikke absolutt krav men vil bli fulgt opp ved nytt plannivå; detaljregulering. Det stilles krav i planbestemmelsene at det skal sikres en gangforbindelse til sentrum fra nytt byggeområde BFR4. Sentrale stier langs Bøvra blir ikke berørt og sikret i form at de ligger innenfor hensssynssoa til Bøvra. Det settes også krav til å hensynta Nystugubergløypa og Fjelløypa.

Universell utforming; Planforslaget sikrer universell utforming på planbestemmelse kap.1.7. Når det gjelder medvirkning redegjør planbeskrivelsen for dette. Det åpnes for at fritidsboliger kan omdisponeres etter søknad til fast/midlertidig bolig. Kommunen mener dette er et viktig supplement da en ser at standarden på nye hytter og leiligheter er høy og kan egne seg godt til boligformål også. Det er få områder til boligformål igjen på Bjorli i dag, men også lav etterspørsel. Det er flere hvert år som i dag søker om midlertidig/varig bruksendring. Det vil trolig ikke påvirke tjenestene til kommunen i stor grad, da det er snakk om få tilfeller årlig, men heller positivt sosialt og økonomisk.

Edin Rånå, brev av 9.06.2021

- Vi ser positivt på at Bjorli kan få et løft
- Den framlagte planen bryter imidlertid med flere av de forutsetningene som lå til grunn da vi skrev under opsjonsavtalen med Bjorli Utvikling.
- Mitt forlangende er derfor at områdeplanens ytre grenser skal harmoniseres med Vintercampingens grenser.
- Bjorli Vintercamping er i opsjonsavtalen betegnet som No-go sone.
- Områdeplanens vedlegg «Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal»: I pkt 6.2 foreslås flomvoller, avskjæringsgrøfter og sedimenteringsbasseng lagt inn på området til hyttefeltet « Bjorli Øst» (BFF 1).Undertegnede er grunneier og dette har ikke vært tema. I pkt 6.3 foreslås etablert et større sedimenteringsbasseng midt inne på Vintercampingen. Dette er i strid med opsjonsavtalens punkt 14 M: «Utbygging av sentralområdet skal ikke berøre campingplassens arealer». Grunneier vil ikke akseptere dette.
- Sedimentasjonsbasseng mellom Vetlegrenda og vintercampingen må fjernes.
- Det må tilrettelegges for gående og syklende fra utbyggingsområdet BFR 4 og ned til sentrum.

Kommentar

- Lesja kommune v/leder forvaltning og Norconsult v/Kittelsen har vært på befaring med Edin Rånå 17.august 2021. Det ble gått gjennom innspillene til Rånå og sett på arealene. Grunneier ønsket flere kart oversendt for å se situasjonen bedre. Det var særlig to arealer som ble sett på som viktige, arealer mot kanalen fra utleiehyttene på vintercampingen og et trekantet areal på ca 700m² mot kanalane fra innkjøringen til vintercampingen.
- Dialogen er fulgt opp med mail- og telefonsamtaler med grunneier i etterkant av befaringen. Epostene er journalført i saken.
- Innspillet fører til at plankartet endres; sør for kanalen legges det inn grøntareal, likt formål som fra vintercampingen sin reguleringsplan. Arealet sør for kanalen blir ikke tatt ut som grunneier opprinnelig ønsket men det blir regulert inn med samme formål som fra vintercampingen. Kanalen og det smale arealet sør for kanalen er helt nødvendig å ta med for flomsikringstiltak i planen. Slik kommunen oppfattet grunneier er ikke grunneier imot flomsikringstiltakene men ønsker minst mulig areal tatt med, og mest mulig handlingsrom for videre utvikling av vintercampingen. Kanalen er flyttet noe nordover i forhold til dagens kanal, og det sikres kun nødvendig areal til flomsikringstiltak.

- I plankartet tas det ut en trekant som legges utenfor planen etter ønske fra grunneier. Det vil ikke påvirke arealer en trenger for utbedring av kanal til flomvurderinger.
- Sedimentasjonsbasseng er inn som krav i planbestemmelsene. Det er naturen selv som bestemmer hvor det flater ut i terrenget og avsetter sedimenter. Sedimentasjonsbasseng må derfor være i en bestemte soner. Det er stilt krav til detaljreguleringsplan og prosjektering av flomsikringstiltakene før bygging. Det vil da være en ny dialog med grunneier for å få til en best mulig løsning for alle parter, og krav til erklæring fra grunneier før tiltak kan gjennomføres.

Bjørli utvikling, brev av 10.06.2021

Som utbygger ønsker Bjørli Utvikling AS å få tatt ut følgende rekkefølgebestemmelse i høringsforslagets rekkefølgebestemmelse pkt. 8.4, siste setning:

Før utbygging av 30% vest for Bøvre må det etableres skitrekk øst for Bøvre mellom dagens skitrekk og Bøvre.

Men når det gjelder rekkefølge og tidspunkt for utbygging av nye skitrekk/nedfarter så handler det aller mest om den kommersielle utvikling av destinasjonen – eksempelvis hva er kapasiteten og økonomien i dagens anlegg, når er det behov for eller lønnsomhet i å bygge nye trekk, hva etterspør kundene – alpint, off piste eller langrenn?

Kommentar:

Dette rekkefølgekravet kom i forvaltningsutvalgets møte i april. Rekkefølgekravet er tatt med for å sikre at det skjer en ønsket utvikling innen skitrekk-utbygging og ikke kun fritidsbebyggelse med mer. Det er i denne planprosessen mulighet til å stille slike krav til rekkefølgen, noe forvaltningsutvalget aktivt gjorde i sist planbehandling. Kommunedirektøren støtter forvaltningsutvalgets vurdering.

Bjørli utvikling, brev av 10.06.2021

Som utbygger ønsker Bjørli Utvikling AS å få gjort endring i plankartet når det gjelder framføring av kanal forbi sentralområdet.

I forbindelse med grunneieravtalene laget alle grunneiere kart over sine såkalte «no-go.zoner» - områder som utbygger og reguleringsprosessen skulle holde seg unna. Hvis en likevel måtte berøre et slik sone, utløste det en konvensjonalbot i tillegg til avtale grunnpris.

Utbygger har derfor bedt Norconsult om å utrede en flytting av flomkanalen mot nord for å begrense inngripen i «no-go.zona» sør for kanalen som er et område som Vintercampingen bruker bla. til bobil-camping. Vedlagt oversendes forslaget til endring. Foreslått omlegging av kanal innebærer fortsatt noe arealbeslag fra denne grunneier som er Edin Rånå. Men i det justerte forslaget til omlegging blir det bruken ca 1000 m2 som er en reduksjon på ca 700 m2 i forhold til forslaget i høringsversjonen.

Kommentar

Endring av kanal er tatt med i planforslaget. Det er kontrollert opp mot fagkyndige i Norconsult AS at endringen ikke påvirker dreneringsforhold og flomsikringstiltak negativt eller samfunnssikkerhet ved ny/utbedret kanal.

Bjorli Lesja Løypelag, brev av 10.06.2021

Områderegeringsplanen for Bjorli, slik den foreligger i dag, inneholder ikke tilfredsstillende løsninger for å opprettholde kvalitativt gode langrennsløyper.

Det gjelder følgende langrennsløyper:

- Fjelløypa vest, nedfart, som slik planen nå er, vil bli ødelagt av ny heis og nye nedfarter for alpinanlegget. Antall kryssinger mellom alpin nedfart og langrennsløypa er ikke akseptabelt, og kan medføre en stor risiko for begge brukergrupper.
- Nystugubergløypa som vil bli sterkt skadelidende av nye planlagte hytteområder. Slik planen er i dag, har strekningen fra området Flyhaugen og ned til sentrum av alpinanlegget, ingen akseptabel løsning, og det er tilnærmet umulig å opprettholde løypenettet slik det er i dag, om det ikke blir endringer.
- Det må også poengteres, og noteres, at alle kostnader vedrørende omlegging, samt arbeid med omlegging/tiltak - slik som trasebygging, broer, kulverter o.l som oppstår på grunn av utbyggingen, skal tilfalle utbygger og ikke Bjorli Lesja Løypelag. Bjorli Lesja Løypelag skal være med, og inkluderes i videre planarbeid for å finne en løsning på oppståtte problemer med Fjelløypa og Nystugubergløypa.

Kommentar:

Lesja kommune og Norconsult har hatt eget møte med løypelaget rundt innspillet og løypenettet for langrenn innenfor planområdet. Det har også vært befarings med løypelag og grunneier. Det er nå satt inn krav i planbestemmelsene om at Nystugubergløypa skal være planfri vest for Bøvra og hensyntas og reguleres inn i detaljreguleringen (neste plannivå). Ved bygging av nye alpintnedfarter skal Fjelløypa hensyntas (jf.planbestemmelse 2.1.1). Det er også jobbet for en bedre langrennsløypenedfart fra Flyhaugen til sentrum. Grunneier Erik Rånå gnr.2 bnr.2. har et skriftlig samtykke på omlegging av løypa over hans eiendom, under forutsetning av visse krav. Løypa er regulert inn i planen, og det stilles krav om at Bjorli Utvikling AS og Lesja Bjorli Løypelag må opprette ny avtale med grunneier Erik Rånå for å følge opp vilkårene i samtykket. Kommunedirektøren mener det er svært viktig å ivareta infrastrukturen til langrennsløypene. Uten langrennsløyper vil ikke destinasjonen Bjorli fungere. Ved økt utbygging vil presset på løyper, kryssinger osv. øke, og det blir enda viktigere å ha fokus på dette hensynet.

Erik Rånå og Elisabeth Høyemsvoll, e-post av 25.08.2021

Samtykke for endret trasé for langrennsløype ovenfor og nedenfor Nepåhaugen.

Befaring 19.08.21 med Sigurd Alme(Kommunen), Per Nordsletten(Løypelaget) og undertegnende.

Telefonsamtale 23.08.21 mellom Sigurd Alme og undertegnede.

Samtykke gis under forutsetning at:

- Tilstrekkelige tiltak for å kanalisere alle skiløpere og alpinister til traseen og hindre nedfart forbi/gjennom

tunet skal på plass ved omlegging av løypen.

- Gjerdet/hindringen skal kostes og driftes av andre enn grunneier.

- Skulle ikke hindringen være god nok skal endringer utføres, i samråd med grunneier.

- Det skal beholdes et skogsbelte mellom dyrket mark og ny trasé, breiest mulig, men ikke smalere enn 2 meter.

- Hogst av ny trasé skal utføres av grunneier, mot kompensasjon.

- Trasé nedenfor tunet legges så langt nedenfor berget(vist på befarings) som mulig, men denne kan flyttes

etter snødybde og skiføre. Dette godtas.

Erik L Rånå og Elisabeth Høyemsvoll.

Nepåhaugen, Bjorli

Bjorli Lesja Næringslag, epost av 10.06.2021

Det er viktig at Lesja kommune og Bjorli Utvikling i det videre arbeidet har tett og inkluderende dialog med lag, foreninger, og bedrifter blir inkludert i utviklingsarbeidet. Informasjon og inkludering i forkant, og ikke etterkant.

Kommentar:

Kommunen tar innspillet til orientering. Dette vil bli tatt med videre i arbeidet fremover.

Bjorli beitelag, e-post av 10.06.2021

- Sperregjerdet bør flyttes og settes opp utenom tidsrommet 15.06-15.10, da det er beitedyr i området.
- Det må komme klart frem hvem som skal koste og vedlikeholde gjerdet. Det er rimelig at dette er utbygger.
- Sperregjerde øst for Bøvra og Vest for Bøvra må koples sammen. Bøvra virker ikke som gjerde om sommeren da vannstanden blir lav.
- Hva er ment med drivingsveger?

Kommentar

Lesja kommune v/Austvik og Svanborg var på befaring sammen med beitelaget/medlemmer sommeren 2021. Det er satt krav om at det skal settes opp sperregjerde og at det må til en høringsprosess rundt dette ved detaljregulering/utbygging. Det er vanskelig å sette en eksakt plassering av et gjerde i dag men beitebrukere ønsker mest mulig utmark til dyra, og at dyr skal kunne gå helt ned til gjerde mot innmarksbeitene/jordene som i dag. Dette må derfor følges opp før utbygging skjer i en detaljregulering/start på utbygging. En utbyggingsavtale kan sikre at utbygger må koste et slikt gjerde. Det er viktig at sperregjerde øst og vest for Bøvra koples sammen.

Bane NOR, brev av 10.06.2021

"Ønska utvikling av Bjorli vil kunne føre til fleire reisande i området, og gjer og potensiale for fleire reisande med tog. Det er positivt. Vi ber om at kommunen legg til rette for god og trygg tilkomst for mjuke trafikantar mellom skianlegget og togstasjonen." (utdrag av uttalelsen)

Kommentar:

Kommunen setter pris på innspillet som er kommet og vil jobbe med aksentogstasjonen – skitrekking i sentrumsutvikling i eget prosjekt, i tillegg til å sikre arealer og ha dette som tema i kommuneplanens arealdel. Det er tilrettelagt for korttidsparkering og arealer for av og påstigning i sentralområdet i planen.

Villreinnemd for Snøhetta og Knutshø, brev av 11.06.2021**Vedtak**

Nemnda er sterkt bekymret for de negative effektene den planlagte områdereguleringsplanen på Bjorli vil ha på villreinen.

Nemnda støtter å innføre bestemmelser om at det skal informeres om villrein med informasjonspunkt, og at det lages bestemmelse i planforslaget om at Fjellheisen og heisen til Bjorlitoppen skal være stengt mellom 1. helg etter 1. mai og 15. juni. Hvis heisanleggene skal brukes resten av sommeren vil nemnda ha dette til ny behandling.

Den planlagte utbyggingen på Bjorli vil ikke ha direkte negativ påvirkning på villrein. Men det antas at den vil påvirke villreinen indirekte negativt da økt ferdsel og forstyrrelser i villreinens leveområde i fjellområdet nord for Bjorli vil påvirke villreinens bruk av dette området. Hvor omfattende dette blir, foreligger det ikke kunnskap om. Dette vurderes som en mangel for å ivareta både villreinen i dette

området og vårt internasjonale ansvar for arten. Nemnda mener derfor at det bør tas inn bestemmelser om at Fjelløypa, for kortere perioder, stenges dersom det kommer rein inn i dette området i mars og april. Nemnda mener videre at tiltakshaver snarlig må frembringe kunnskap om hvordan tilretteleggingen, av heiser og løyper inn i villreinens leveområde, og løype inn i nasjonalt villreinområde, tilrettelegger for eller skaper ferdsel inn i villreinområdet. For eksempel med gps som logger arealbruken til skigåere i perioden mars og april.

Kommentar:

Se kommentar under villreinutvalget som svarer ut mye av dette. Kommunedirektøren vil ta med seg innspillene om villrein videre og tar det på alvor. Samtidig er områdereguleringsplanen en konkretisering av det som ligger inne i vedtatt kommuneplan av 2013.

Harald Nystuen og Kristin Stigen, e-post av 11.06.2021

- Positivt at vannveier er ivaretatt
- Det må være store nok parseller som dyrene kan gå i opp og ned fra gården/utmark.
- Skogsbilveg må ivaretas ved å kople den på til hyttevegen som er regulert.
- Nystugubergløypa må ikke ha så mange kryssinger, og må ivaretas
- Nedfart fra Flyhaugen til sentrumsområdet kan ikke gå sammen med alpinløypa.
- I rekkefølgebestemmelsene er det rart at det ikke legges krav til skitrekket vest for Bøvra.

Kommentar:

Vannveier viser seg etter befaring ikke være ivaretatt for Nystugu da vannveien gikk i veg/utbyggingsområdet. For å ivareta dette er det nå satt inn planbestemmelse om at dette skal ivaretas når detaljregulering skjer. På befaringen viste det seg at påkopling av traktorveg skal skje i en veldig bratt fylling slik planen ligger nå. Her går skogsvegen ned i en dal og hyttevegen er tenkt med en fylling i denne dalen. En kopling mot traktorvegen – ny hytteveg må planlegges i detaljreguleringsplanen. Nystugubergløypa har sikret med krav om å være planfri vest for Bøvra. Langrennsløypa fra Flyhaugen til sentrumsområdet er delvis justert, men går fortsatt noe sammen med alpintløypa. Det er ikke satt noe rekkefølgekrav til skitrekket vest for Bøvra.

Bjorlitoppen utvikling, brev av 11.06.2021

- I området vi disponerer oppfatter vi planen som noe diffus og lite konkret.
- Rekkefølgebestemmelsene: off-pistområder er viktig, at heis øst for Bøvra skal bygges først blir vi litt forundret, dette vil ikke åpne opp for noen nye områder for off-pist, men vil heller bygge ned off-pist områder. Øst for Bøvra er tilgjengelig fra heisene som er der i dag, vi i Bjorlitoppen utvikling mener det ville vært mye bedre for Bjorli som destinasjon og bygd heis fra Flyhaugen og mot toppen først, f. eks når det er utbygd 50% øst for Bøvra.
- I planbestemmelsene pkt 8, «Rekkefølgebestemmelser», kreves ikke gang/sykkelveg mot Flyhaugen bygd i forbindelse med utbygging av BFR 4. Dette mener vi blir feil.
- Fra BFR 4 bør det også anlegges en gangvei/sti direkte ned mot sentrum.
- Vi er også redd for skiløypene i området. Disse vil få veldig mange veg kryssinger
- Langrennsløype ned fra flyhaugen til sentralområdet mangler.

Kommentar:

Det stilles krav til økt detaljeringsgrad på neste plannivå; detaljregulering. Det er satt inn krav til hensyn Nystugubergløypa og Fjelløypa i reviderte planbestemmelser. Kommunedirektøren har forståelse for at det ikke synes optimalt med felles trase langrenn-alpint fra Flyhaugen, så det er derfor jobbet med en noe bedre løsning for denne løypa. Fra BFR 4 er det satt krav om at det må sikres en gangveg ned til sentrumsområde ved regulering. Rekkefølgen av utbyggingen er i noe grad

styrt gjennom rekkefølgekrav, samtidig som markedet og den enkelte utbygger vil kunne ha stor påvirkningsmulighet.

Ingunn, Hilde Anne, Cecilie, Åge, Tor-Øyvind, Vegard Paulsrud Bakken, Scott Hingle e-post av 11.06.2021

- Oppsummert er det utmarksbeite, traktorveg, stier og vatningsveit er viktig å ivareta.
- Fellesgjærde/sperregjærde må gå helt ned til gårdens innmarksbeite (Bakka), drivingsveger kan ikke være for smale.
- Det er ønskelig med en tett dialog ved planlegging av sperregjærde/drivingsveger.
- Vatningsveit med dam må hensyntas (kartvedlegg er sendt med).
- Samme traktorveg som Nystugu har nevnt med sammenkopling av ny hytteveg er viktig.
- Savner et nytt boligområde inn i planen.

Kommentar:

Lesja kommune v/Austvik og Svanborg var på befaring i området. Det kom tydelig fram at det er viktig å hensynta beitedyr og vatningsveit i området, samt traktorveg og stier. Det var en nyttig befaring der en så de terrengmessige og lokale forholdene. Detaljer for sperregjærde, drivingsveger, og hensyn til skogsveg og sammenkopling mot ny hytteveg må tas i detaljregulering. Innspillet har mye likt i seg som fra Harald Nystuen mfl. og Bjorli beitelag. Planbestemmelsene sikrer at vatningsveit og sperregjærde skal sikres i denne planen. Nye boligtomter blir tatt med som innspill til kommuneplanens arealdel. I tillegg åpner planen opp for å søke om bruksendring av fritidsbolig til bolig.

Børge Hatlebrekke på vegne av John Bjorli, Laila Brøste og Stein Inge Bjorli, brev av 11.06.2021

- Gårdsvegen som går opp til gårdene Dernordpå, Systugu og Dersy må bevares som den er i dag i planen. Det er inngått avtale med Bjorli Utvikling AS at vegen skal være vinterstengt men åpen for gangtrafikk, og på sommerstid skal vegen kunne brukes som i dag av gårdene.
- Løkjevegen: Det vises til at Løkjevegen er flyttet i planforslaget, og at bruk av Løkjevegen er viktig for Bjorli, Brøste og Bjorli.
- Bekk over jordet: det viser til bekk som er foreslått lagt om og lagt åpen i planforslaget. Det medfører ikke riktighet at det er kapaistetsproblemer i bekken eller at det er et problem at den skal få ligge der den ligger i dag. Det legges snø over bekken for å motvirke frysing i rør og bekk.
- Ved å flytte bekkeløpet fra vestre side av vegen til østre side vil dette også medføre et betydelig tap av dyrket mark for Laila Brøste og gården Systugu. Vi vil kunne anta at dette vil redusere dagens dyrket areal med opp mot 10 dekar.
- Omlegging av bekkeløp vil kunne påvirke andre dreneringsløp uønsket.
- Sti fra Bjorlihaugen til sentralområdet: det anmodes om å regulere en gangsti til sentralområdet fra Bjorlihaugen (BFR4).
- Det østligste alternativet til hovedadkomst til Flyhaugen er hørinsparten sterkt imot.
- Det bes om at skiheis fra Heiskroa mot John Bjorli (gnr. 2 bnr. 10) tas ut av planen.
- Grunneier Laila Brøste påpeker at det mellom henne som utleier av grunn til Bjorli Utvikling AS er inngått en avtale om at leiearealet i øvre kant skal gå langs kote 600 og ikke ovenfor kote 605.

Kommentar:

Lesja kommune v/Svanborg og Norconsult v/Kittelsen har vært på befaring med to av grunneierne. Områdene ble befart og kommunen fikk mer kunnskap om området og innspillene. Kravene til sikkerhet mot flom for planlagt bebyggelse er 200års flom +40% klimapåslag. Dermed viser vannlinjeberegninger at det må oppdimensjoneres både stikkrenner og finne en ny løsning for

bekken ved å åpne den opp. Det må finnes en løsning som sikrer minst mulig beslag av dyrket mark ved omlegging, samtidig som det er flomfaglig forsvarlig. Det vises ellers til flomrapporten.

- Det er lagt inn nytt punkt i planbestemmelsene; Vatningsanlegget til gårdene skal hensyntas når bekken øst for skitrekket legges om. (under punkt 1.3)
- Vegen er sikret med en juridisk veglinje i plankartet og er dermed sikret. Den er ikke lagt om annet enn at en ikke kan kjøre over ny bebyggelse men kople seg på Løkjevegen lengre øst.
- Løkjevegen ble vedtatt flyttet i forvaltningsutvalget, og Løkjevegne skal dermed være ivaretatt.
- Østligste alternativ til hovedadkomst til nye byggeområder Flyhaugen og videre er valgt bort. Det er likevel et krav å vurdere alternativer ved beslag av dyrka mark, og viktig å se alle muligheter for nye hovedadkomster.
- Det er lagt inn plankrav om at BFR 4 må reguleres inn samtidig med detaljregulering av dette feltet. Det vil ikke være en universelt utformet gangveg, men en gå-sti. Nytt punkt i planbestemmelse 1.12 Sett på krav om at sti skal reguleres samtidig med detaljregulering for BRF4
- Skiheis fra heiskroa er tatt ut av planen før høringen av forvaltningsutvalget i april.

Lesja fjellstyre, brev av 15.06.2021

Lesja fjellstyre har i sak 34/2021 den 14.06.2021 gjort følgende vedtak:

Lesja fjellstyre er positive til planen så lenge det iverksettes tiltak for å forhindre økt ferdsel innover snaufjellet. Sommerstengte skiheiser og fokus på aktiviteter under tregrensa som kanaliserer ferdselen er tiltak som vil hindre dette.

Informasjonstavler om villrein, samt fjerning av den øverste løypetraseen og heis på Toppen er positive endringer fra tidligere plan.

Kommentar:

Planen legger opp til delvis sommerstengte heiser, og ikke helt sommerstengte. Planen har fokus på massiv bebyggelse lengst fra snaufjellet i dalen ved dagens skitrekk, og aktiviteter langs med dalen. Innlandet dagsturhytte legges til Rånåkkollen og det vises til ny skiløype etablert i 2019/2020 ned fra toppen av dagens skitrekk og østover ned mot dalen for kanaliserende tilrettelegging. Samtidig vil det være viktig å fange opp bruksmønsteret og evt. ny bruk av områdene dersom det skulle bli økt trafikk i øvre del av planområdet. Planen legger opp til store arealer og tilrettelegging ned mot sentrumsområdet og ned i dalen.

Møre og Romsdal fylkeskommune, e-post av 30.06.2021

Innspillet viser til merknaden fra Statsforvalteren i Innlandet om manglende synlegging av verknader for vannressursene. Viser også til Innlandet fylkeskommune sine merknader om villrein og forholdet til regional delplan for Dovrefjellområdet.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering og er kommentert nedenfor innspill Statsforvalteren og Innlandet fylkeskommune.

Snøhetta villreinutvalg (e-post av 12.07.2021, vedtak fra møtet i villreinutvalget)

Snøhetta villreinutvalg vil ha en konsekvensutredning for villrein og en bedre analyse av hvordan denne utbyggingen potensielt kan påvirke villreinen sine leveområder. Den økte ferdselen vil ødelegge de eksisterende trekkveiene i området. Delstammen av Snøhetta vest, har de siste årene økt og områdebruken har vært forandret etter siste gps-merkeprosjekt.

☐ Snøhetta villreinutvalg er generelt mot en utbygging som går inn i det biologiske fundert leveområdet for villrein (Snøhetta 800 rapporten)

☐ Den planlagte utbyggingen på Bjorli vil ha en direkte negativ påvirkning på villrein, på grunn av økt ferdsel og forstyrrelser innover fjellet nord for Bjorli, og mot Eikesdalen.

Hvor omfattende denne økningen blir foreligger det ingen kunnskap om. Dette vurderes som en mangel for å ivareta villreinens leveområder på lang sikt.

☐ Villreinutvalget ønsker at fjelløypa legges ned, og at tilrettelegging av ferdsel innover fjellet opphører.

☐ Snøhetta villreinutvalg ønsker at alle heiser eksisterende og eventuelt nye heiser i fremtiden stenger 15. april, på grunn av villreintrekket nordvestover mot Rauma og Molde kommune(Neset).

Kommentar:

Planforslaget har en fyldig omtale om villrein. Planforslaget er basert på vedtatt planprogram der det er kommet fram hvilke tema som skal konsekvensutredes. Kommunen tar villreinhensynet på alvor. Det legges inn i planbestemmelsene vilkår om at Fjellheisen stenges (og dermed tilkomst opp til fjelløypa) når villrein trekker inn i området/eller er nærme. Det legges ikke opp til ny aktivitet inn i fjellområdene. Tilrettelegging vil skje nedover lisa ned mot Bjorli sentrum og hoveddalføre. Det legges inn store områder som også kan benyttes som off pist og massiv bebyggelse i bunnen av dagens skitrekk. Det planlegges for flere byggeområder, og utvidelse av skitrekk, og dermed flere folk på Bjorli. I kommuneplanen for Lesja (2013) ligger det inne løyper inn mot Toppen som i områdereguleringsplanen er trekt lengre ned mot dalen. Dagens skitrekk er ikke regulert og områdereguleringsplanen vil føre til bestemmelser som styrer aktiviteten mer. Det legges ikke opp til at alle heiser stenges 15.april da dette vil avgrense næringen i for stor grad. Fjellheisen vil likevel kunne stenges ved behov. Kommunen vil selvsagt følge med på villrein og kunnskapsgrunnlaget fremover og ønsker en god dialog for å ivareta villrein.

Kommunen, sammen med Bjorli Utvikling AS/utbygger/skitrekket, ønsker gjerne et samarbeid med nasjonalparkstyret for å innhente besøkstall og økt kunnskap om bruken av området. Ferdselstellere, heiskort, besøksbøker med mer kan benyttes. Det legges også opp til en dagsturhytte i 2022 på Rånåkkollen for å generere trafikk utenfor villreinområdene.

Fjellnett AS (tidligere Eidefoss nett), epost av 22.07.2021

Fjellnett AS har et omfattende høyspent- og lavspent luft- og kabelnett i området.

- Alle 22 kV høyspentlinjer har et 15 m byggeforbudsområde i henhold til Forskrift for elektriske forsyningsanlegg (FEF). Der dette ikke lenger kan oppfylles, må linjene enten flyttes eller legges om til jordkabel.
- Det tillates ikke at det fylles opp med snø i forbindelse med snøbrøyting under eller i nærheten av luftlinjene.
- Plassering av bygninger over lavspent- og høyspentkabler tillates ikke.
- Utbygger må koste all omlegging og ny legging av strøm samt infrastruktur.
- Det må til rekkefølgebestemmelse for permanent strømforsyning og byggestrøm. Før dette kan leveres må infrastruktur (veg, VA anlegg og kabelrøranlegg) være ferdigstilt. Det bes om at det informeres tidlig i forkant av utbygging og detaljreguleringsplaner og samordner utbygging av veg/infrastrukturanlegg der dette er naturlig.
- Utbyggingsavtalen må omfatte strøm og dens hovedanlegg og hvem som dekker utbyggingskostnad.
- Strømforsyning til skiheiser bør være i bunnen av stasjonene.

Kommentar:

Strømforsyning er en viktig avklaring. En del av innspillene blir derfor håndtert i utbyggingsavtalen og det vil være utbyggerens ansvar å skrive avtale med Fjellnett AS og stå for utgiften til dette. I planen er det lagt inn nye bestemmelser

Generell bestemmelse

- Det tillates ikke at det fylles opp med snø i forbindelse med snøbrøyting under eller i nærheten av luftlinjene.
- Plassering av bygninger over lavspent- og høyspentkabler tillates ikke

Det vises også til kapittel 1.10 i planbestemmelsene.

Vurdering

Plan- og bygningsloven (PBL) §12 med reguleringsplanveilederen (2018) beskriver kravene til områdereguleringsplan.

§ 12-1.Reguleringsplan

[...] Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3. [...]

§ 12-2.Områderegulering

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken. Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

For behandling av områdereguleringsplanen står det følgende i plan- og bygningsloven;

§ 12-12.Vedtak av reguleringsplan

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. [§ 1-9](#).

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Planforslaget er utarbeidet av fagkyndig personell i Norconsult AS sammen med Lesja kommune. Planforslaget var vurdert ved sak om offentlig høring. Etter høringen var det kommet inn 23 høringsinnspill, som alle har påvirket planen. To av innspillene var innsigelser som det har vært jobbet

mye og nøye med (NVE og Statsforvalteren). Det ble raskt enighet mellom Lesja kommune og Bjorli Utvikling AS at en ønsket å jobbe mot en løsning for å imøtekomme innsigelsen. Statsforvalteren varslet fra at planendringen var akseptabel den 3.september, og NVE den 6.september. De formelle brevene blir ettersendes til kommunen.

Krav til detaljregulering

Den største endringen fra høring av områdereguleringsplanen til sluttbehandling er at det er satt krav til et nytt plannivå før utbygging; detaljreguleringsplan. En har nå gått helt bort fra feltutbyggingsplaner og forholder seg til plan- og bygningslovens krav til detaljregulering. Det vil i disse prosessene avklares mange av de innspillene som er kommet, og en får planer som er mer avgrenset i areal og mer detaljert.

Endringer gjort i plankartet etter høring:

- ✓ Endringer av plankartet i tråd med innsigelsen fra Statsforvalteren; Støysoner er innarbeidet, BFR3 er endret av hensyn til ivaretagelse myr, vegtrase til Flyhaugen er optimalisert, del av BAS1 er lagt til LAA1.
- ✓ Kanal justert og endringer av formål og plangrense mot vintercampingen.
- ✓ Endringer av faresoner etter anbefalinger i overvannsrapporten.
- ✓ Tatt ut en arm av skiløypa ved Nystuguberget/lagt som eksisterende hensynssone.
- ✓ Lagt hensynssone infrastruktur over skitrekke.
- ✓ Innleggelse av justert skiløype ned fra Flyhaugen.

Endringer gjort i planbestemmelsene etter høring:

- ✓ Endringer med hensyn til krav om detaljregulering, ikke feltutbyggingsplan
- ✓ Endringer i planbestemmelsene for å hensynta flom- og overvann (særlig kapittel 1.3)
- ✓ Bestemmelser med hensyn til konsesjonsplikt for grunnvannsuttak.
- ✓ Rød og gul støysoner fremgår nå av planbestemmelsene.
- ✓ Bestemmelsene i forhold til LAA1 og LAA2 er endret (kombinertformål skitrekke/landbruk)
- ✓ Bestemmelse som sikrer planfri kryssing av Nystuguberg-løypa vest for Bøvra, og hensynta Fjelløypa.
- ✓ Bestemmelse som sikrer vatnignsveit og vannanlegg til gårdene.

Det er også foretatt nødvendige endringer i planbeskrivelsen, hyttestrategien og landsbystrategien slik at disse dokumentene skal samsvare. I ROS-analysen er flom og overvann innarbeidet.

Ikke krav til ny høring

Kommunen må vurdere om endringer som gjøres etter 1.gangs høring av områdereguleringsplanen fører til en ny høring der alle høringsparter får lagt fram planen til ny gjennomgang/høring. Kommunedirektøren har vurdert alle endringene som er gjort i planen fra høring og til i dag. Det er foretatt endringer for å imøtekomme innsigelsene fra Statsforvalter og NVE og endringer for å imøtekomme flere av de øvrige merknadene. Dette har gjort planen bedre. Det er ikke lagt inn nye elementer inn i planen – det er kun foretatt innskrenkninger eller utvidelser av arealer/arealformål og planbestemmelser som hensyntar interesser i større grad. Planbestemmelsene har blitt mer konkrete. Skiløype over gnr 2 bnr 2 er flyttet noe fra dagens løype, men dette er etter samtykke av grunneier. Her er det viktig at Bjorli Utvikling AS og Bjorli Lesja Løypelag følger opp dette i grunneieravtale. De 3 nærmeste hytteeierne som får langrennsløypa nærmere er orientert og hatt mulighet til å uttale seg. Ellers foreligger det ikke endringer som har vesentlig innvirkning. Behovet for ny høring er ikke til stede

etter kommunens vurdering. Planen stiller nå krav til detaljregulering som vil ha sine egne prosesser etter plan- og bygningsloven, der aktuelle parter og interesser, og øvrige myndigheter får lagt fram deler av området på nytt.

I planen er det gjort rede for hensynet til de ulike fagtemaene og interessene. Det har vært:

- Kulturminnekartlegging av Innlandet fylkeskommune. Det er ikke funn av automatisk freda kulturminner
- Det er foretatt naturmangfoldsvurdering øst for Bøvra, og krav til dette vest for Bøvra før utbygging. Slåttemark er registrert og hensyntatt ved ny veg opp til Flyhaugen.
- Flom- og overvannskartlegging gjennomført av Norconsult AS, 2 rapporter.
- Egen rammeplan for vann- og avløp
- MENON rapport
- Egen hyttestrategi og landsbystrategi, samt bærekraftsstrategi
- Støy
- Konsekvensutredninger og ROS-analyse innenfor tema bestemt i planprogrammet.
- Egen Masterplan og foretningsplan har gått parallelt.
- Grunneieravtaler forhandlet med Bjorli Utvikling AS
- Dyrket mark og innmarksbeite, samt øvrig landbrukshensyn er nøye vurdert og prøvd å begrense beslag på dyrket mark mest mulig.
- Langrennsløyper og friluftsliv, landskap og estetikk, vannmiljø, infrastruktur og trafiksikkerhet, samfunn og næringsutvikling, naturfare og beredskap, økonomiske konsekvenser for kommunen, prosess, naturmangfold
- Vurdering opp mot eksisterende planverk
- Villrein

Temaene over viser et vidt spekter av utredningstemaer og interesser som er belyst. Over er det kommentert hvordan de ulike høringsinnspillene er vurdert og hensyntatt. Kommunen har et stort krav på seg til å gjennomføre en så stor planprosess. Detaljeringsnivået er langt bedre enn i en kommuneplan, men samtidig ikke så detaljert som en detaljreguleringsplan som det bygges etter. I planprosessen er ulike hensyn veid opp mot hverandre og det er prøvd å finne beste løsninger og kompromiss. Grunneieravtalene er sentrale for i det hele tatt ha en realiserbar plan – og kommunedirektøren merker seg det har vært mye positive og spente møter og innspill. Folk er klar for videre utvikling på Bjorli. Det har vært et spennende og godt samarbeid med Bjorli Utvikling AS og øvrige samarbeidspartnere.

Planen tilfører Bjorli flere nye elementer

Områdereguleringsplanen tilfører Bjorli flere nye viktige elementer. Landsbystrategien, hyttestrategien og bærekraftstrategien viser en ny retning for kommende utbygging. Disse er knyttet sammen til planen i planbestemmelsene. Målet er også at bærekraftstrategien skal sette kurs for hele Bjorli-området. Områdereguleringsplanen gir en større helhet med satsning på sentrumsområde ved dagens bunnstasjon og legger til rette for en stor helhet som er vanskelig å få gjennom små detaljreguleringsplaner, dette er derfor positivt.

Rekkefølgekrav og samfunnssikkerhet

Rekkefølgekravene i planbestemmelsene er et av de viktigste bestemmende elementet i planen. Rekkefølgekravene er stilt både for å sikre samfunnssikkerheten med overvann med blant annet

etablering av kanal for å kunne få byggbare sentrumsområder, og for sikre infrastruktur. Det legges til rette for planfri kryssing av skiløype fra nytt alpinanlegg ned til dagens bunnstasjon.

Områdene øst for Bøvre skal bygges ut med 70% av fritidsformålene BFR 1, BFR 3 og BFR4 før vest for Bøvre BFR 5-22 kan åpnes for utbygging. Dette er viktig både landskapsmessig, arealmessig og for ikke å åpne opp for store volumer samtidig.

En hovedutfordring i planen er overvann og flom. Det er foretatt utredninger som vises med to rapporter i planen, og med røde faresoner i plankartet. I planbestemmelsene (særlig kap. 1.3) vises det til mange krav for å ivareta sikkerheten og hvordan en skal tilfredsstille sikkerheten for 200-årsflom pluss 40 % klimapåslag. Særlig er sentrumsområdet et krevende område, men løsbart. For fremtidige søknader og detaljreguleringer ser kommunedirektøren det som ekstremt viktig at det blir holdt fast ved kravene til sikkerhet. Dersom dette ikke blir fulgt opp av kommunen kan vi også bli erstatningspliktige. Det er også viktig å følge opp utfordringene til flom- og overvann i det videre kommuneplanarbeidet (arealdelen).

Samfunnsutvikling og verdiskaping

Områdereguleringsplanen legger et viktig grunnlag for videre utvikling på Bjorli. Bjorli er i dag først og fremst en hyttestedstasjon for familier. Det har flere år vært utfordrende å drive hoteller, aktivitetstilbud, butikker og servering. Siden lansering av prosjektet med Bjorli utvikling AS har kommunen sett en oppblomstring av aktivitet og tomter og bygging går enda hurtigere. Men vi vet at markedet ønsker noe mer. Lesja og Bjorli trenger helårs arbeidsplasser gjennom alle uker, og hel uke. I tillegg er det ønske tilflytting og økt lokal verdiskaping.

Menon-rapporten skriver at det skal investeres 4 milliarder kroner på Bjorli frem til 2040. Rapporten beskriver en verdiskapning til 2040 av lokal verdiskapning avledet av eksisterende reiseliv, investeringer og drift av nye prosjekter på over 200 millioner årlig. Investeringen vil kunne generere arbeidsplasser lokalt, samt indirekte sysselsettinger (ringvirkninger). I gjennomsnitt vil det være behov for 65 arbeidere gjennom hele perioden i følge prognosene.

Med nye arbeidsplasser kan også behovet for boliger dukke opp i større grad enn i dag. En planbestemmelse legger til rette for at en kan søke dispensasjon for bruksendring av fritidsboligen til boligen. Nye boligområder kan tas med til kommuneplanprosessen.

Kommunedirektøren mener et av suksesskriteriene ved siden av utvikling av nytt skitrekk, for videre utvikling på Bjorli er å få til et attraktivt og tett sentrumsområde med mye folk og aktivitet. Dette området stilles det derfor flere rekkefølgekrav til i planbestemmelsene og det foreligger en spennende landsbystrategi og bærekraftstrategi for hele prosjektet. Det er en positivitet og glød for å få til denne utviklingen på tvers av aktører og folk. Dette gjør at kommunen har stor tro på at områdereguleringsplanen vil bli realisert.

Kommunens infrastruktur og tjenester

Vedlagt planforslaget ligger VA-rammeplan. Den viser at avløpskapasiteten i dag er brukt opp. En del av overføringsrør fra pumpestasjon Rånå til dagens renseanlegg, samt tillatelsen til renseanlegget på 3000PE overskrides på toppdagene (påske, jul). Kommunen er nå i gang med å jobbe for en utvidet rensekapasitet og har sendt inn et notat til Statsforvalteren der det er avtalt møte 29.september. Kommunen må snarest finne gode korttids- og langtidsløsninger for avløp Bjorli / Lesjaskog. Kommunedirektøren vil sørge for informasjon til utbyggere etter 29.september.

Det stilles også krav til mer drikkevann, og godkjent konsesjon for vannuttak til drikkevann. Dette må det også jobbes med parallelt med avløp. Dette blir også en viktig kommunal oppgave.

Helseberedskap, brannberedskap og lov og orden vil også kunne merke en økt etterspørsel av tjenester etter full utbygging. Tjenester skal leveres der folk oppholder seg. Helger og ferier er topper. Teknisk vakt og teknisk avdeling og avdelingen forvaltning vil få økt pågang. For å levere slike lovpålagte oppgaver vil det være behov for økte ressurser både under utbygging og drift av nye typer anlegg og flere byggesaker, planer og oppmålinger vil komme. Dette er en gledelig utvikling, men det vil kreve planlegging, investeringer og et økt driftsnivå.

Oppgradering av veg (for eksempel Bjorlivegen), samt vann- og avløp vil koste kommunen flere 10-talls millioner. Dette vil kunne påvirke kommunale avgifter, men også skape arbeidsplasser, og sikre nødvendig infrastruktur. Områdereguleringsplanen setter krav til utbyggingsavtale. Denne er ikke forhandlet ferdig, men er påbegynt. En viktig avveining er hva utbygger skal ha ansvar for og hva kommunen skal levere.

Kommunedirektøren er svært positiv til denne satsningen og mener at denne sjansen ikke kan gå fra oss. Områdereguleringsplanen vil legge føringer for mange år fremover, og kommunen må ha begge hender på rattet. Kommunedirektøren vurderer områdereguleringsplanen til å fylle kravene som er satt i plan- og bygningsloven og vil anbefaler den vedtatt.

Dokumenter

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse 06.09.21.pdf
- 2 Bjorli Planforslag etter OE 210827-A0-L.pdf
- 3 Temakart sentrum OE 210827-A0-L.pdf
- 4 J04 ROS Områderegulering Bjorli 5203602 2021.06.25.pdf
- 5 Vedlegg 5 Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal.pdf
- 6 Vedlegg 7 1 Notat Prinsippløsninger for VA.pdf
- 7 Vedlegg 7 2 Oversiktsplan VA.pdf
- 8 Vedlegg 8 Støyutredning.pdf
- 9 Vedlegg 9 Vurdering av atkomstalternativ Flyhaugen.pdf
- 10 Vedlegg 10 Vurdering av atkomstalternativ Bjorlihaugen.pdf
- 11 Vedlegg 16 temakart turveger vinter.pdf
- 12 Vedlegg 17 temakart turveger sommer.pdf
- 13 Vedlegg 18 Temakart Myr.pdf
- 14 Vedlegg 19 Temakart landbruksarealer.pdf
- 15 Bærekraftstrategi for Bjorli - juni 2021.pdf
- 16 Muligheter for reiselivsnæringen på Bjorli - Menon 2021 - endelig.pdf

- 17 Hyttestrategi Bjorli Utvikling revisjon02 210906.pdf
- 18 Planbestemmelser 06.09.21.pdf
- 19 Landsbystrategi Bjorli Utvikling revisjon02 210906.pdf

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-2 og § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Bjorli [planID 34320158].

Frank Westad
kommunedirektør

Forvaltningsutvalgets behandling av sak 40/2021 i møte den 14.09.2021:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-2 og § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Bjorli [planID 34320158].

Kommunestyrets behandling av sak 46/2021 i møte den 16.09.2021:

Behandling

Marit Svanborg orienterte om Bjorli områdereguleringsplan.
Forvaltningsutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-2 og § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Bjorli [planID 34320158].