



Lesja kommune

Planbestemmelser for Bjorliheimen, Bjorli - Lesja kommune

Plan-id 34320157

Kunngjort oppstart av endring:	26.05.2020
Plankart datert	10.06.2021
Kommunestyrets vedtak:	xx.xx.2021

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 10.06.2021 med en målestokk på 1:1.500 ved utskrift i A2-format.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR 1)

- Frittliggende fritidsbebyggelse (sosi 1121)
- Fritids- og turistformål (sosi 1170)
- Utleiehytter (sosi 1171)
- Campingplass (sosi 1173)
- Hotell/overnatting (sosi 1320)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (sosi 1500)
- Uteoppholdsareal (sosi 1600)
- Lekeplass (sosi 1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Gang- og sykkelveg (sosi 2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (sosi 2019)
- Parkeringsplass (sosi 2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Blå/grønnstruktur (sosi 3002)
- Friområde (sosi 3040)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (sosi 6001)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

STØYSONE

- Rød støysone (sosi 210)
- Gul støysone (sosi 220)

FARESONE

- Flom (sosi 320)
- Høgspenningsanlegg (sosi 370)

ANGITT HENSYNSSONE – SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Bevaring kulturmiljø (H570)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen regulerer Bjorliheimen hotell med tilhørende arealer for fritids- og turistformål. Nord i planområdet legges det opp til ordinær fritidsbebyggelse.

- a) Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet. Med bebyggelse forstås det her hytter og anneks. For annen bebyggelse går byggegrense mot naboeiendom fram av Pbl § 29 -4.
- b) Byggegrenser mot naboeiendom, jf. Pbl. § 29-4 kan fravikes dersom naboen samtykker og endringen ellers er i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK 17).
- c) Eksisterende skog og vegetasjon på ubebygde deler av tomtene og i områdene for grønnstruktur bevares i størst mulig grad.
- d) Byggeområdene skal tilknyttes kommunalt ledningsnett for vann og avløp.
- e) Framføring av kabler skal skje i jord.
- f) Det er ikke tillatt å etablere nye tette flater. Alle overflater på bakkenivå som skal nyetableres/endres skal være permeable.
- g) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde/skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Innkjørsel til tomten skal vises på situasjonsplanen.
- h) En viser til Byggeteknisk forskrift (TEK 17, § 13-5 *Radon*) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- i) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 7,5 kN/m² (NS 3491-3).
- j) Universell utforming i feltet skal være i tråd med TEK 17 §1-2 og §12-1.
- k) For ny bebyggelse skal taknedløp anlegges med pukkmagasin og grøft/forsenkning i terrenget mot nærliggende dypdreneringsgrøft.

FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Området FF1 – FF5 reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Hver hyttetomt kan bebygges med et tillatt bebygd areal på % BYA = 23,6 % inkludert parkeringsareal, og skal ikke overstige BYA = 236 m², jf. Veileder *Grad av utnyttning*.

Det skal opparbeides parkeringsplasser på hver boenhet med plass til minst 2 biler. Parkeringsplasser inngår i beregningen av utnyttelsesgraden. En parkeringsplass har et bebygd areal på 18 m².
- c) Største bygg skal maksimalt være 150m², og maksimumsareal på øvrig bebyggelse er 50 m². Bebyggelse kan oppføres med inntil 2 bygninger.
- d) Terrenginngrep på tomta skal begrenses. Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 0,9 meter.

- e) Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming. Det tillates ikke grunnmurer med høyder over 1,0 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også pilarer til terrasser. All bebyggelse skal ha saltak. Taktekkingen skal utføres som torvtak. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har sammenheng med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv).
- f) Bebyggelsen kan oppføres med hems/"oppstugu.
- g) Skjermingsvegger mot vær, vind og innsyn kan etableres med inntil 30 løpemeter per eiendom. Høyden til skjermingsveggen skal ikke overstige 1,5 meter. Tiltaket skal godkjennes av kommunen dersom det ikke anses som mindre tiltak utendørs etter Pbl § 20-5.
- h) Inngjerding av eiendommer eller deler av eiendommer er ikke tillatt.
- i) Flaggstang tillates ikke.

FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

- a) Området FT1 er regulert til fritids- og turistformål. Innenfor området kan det føres opp utleiehytter og det kan foregå camping.
- b) Maksimal % BYA = 40 %. Parkering inngår i beregning av utnyttingsgrad. Det skal opparbeides minimum en parkeringsplass for hver overnattingsenhet.
- c) Det tillates inntil 15 overnattingsenheter. Maksimal BRA pr hytte er 100m². Hyttene skal ha samme utforming og gi et godt visuelt uttrykk.
- d) Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming. Det tillates ikke grunnmurer med høyder over 1,0 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også pilarer til terrasser. All bebyggelse skal ha saltak. Taktekkingen skal utføres som torvtak.
- e) Bebyggelsen kan oppføres med hems/ «oppstugu».
- f) Det kan anlegges internveger, parkeringsplasser og gangveger etter behov.
- g) Det skal opparbeides minimum 10 % uteoppholdsareal innenfor formålet.
- h) Terrenginngrep på området skal begrenses. Maksimal tillatt fyllingshøyde er 0,9 meter.
- i) Grønne arealer innenfor formålet anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.

UTLEIEHYTTER

- a) Områdene UH1 er regulert til utleiehytter.
- b) Maksimal % BYA = 35%. Parkering inngår i beregning av utnyttingsgrad.
- c) Det skal legges til rette for minst 1 parkeringsplass pr utleieenhet
- d) Det tillates inntil 12 enheter. Maksimal BRA pr hytte er 150 m². Hyttene skal ha samme utforming og gi et godt visuelt uttrykk.
- e) Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming. Det tillates ikke grunnmur med høyder over 1,0 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder også pilarer til terrasser. All bebyggelse skal ha saltak. Taktekkingen skal utføres som torvtak.
- f) Bebyggelsen kan oppføres med hems/"oppstugu
- g) Det kan anlegges internveger, parkeringsplasser og gangveger etter behov.
- h) Terrenginngrep på området skal begrenses. Maksimal tillatt fyllingshøyde er 0,9 meter.
- i) Grønne arealer innenfor formålet anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.

CAMPINGPLASS

- a) Områdene C1 og C2 reguleres til campingplass.
- b) Det tillates helårs oppstilling for campingvogn, herunder oppføring av spikertelt/tilbygg og sanitæranlegg.
- c) For oppføring av permanente konstruksjoner og anlegg må det søkes om tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-1. Spikertelt som lett kan fjernes/flyttes er tillatt uten byggesøknad.
- d) I tilknytning til campingvogner tillates fortelt, prefabrikkerte termotelt eller spikertelt på inntil 20 m² størrelse og inntil 2 m² takoverbygg ved inngangsdør. Spikertelt kan maksimum være 20 cm høyere enn taket på campingvogna. Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvogna. Når vogna er kjørt vekk skal bakveggen på fortelt, prefabrikkert termotelt og spikertelt påføres et element som i materialer og farger tilsvarer det øvrige.
- e) Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=80 m² pr. campingenhet og skal tilpasses terrenget. I angitte BYA inngår campingvogna og biloppstillingsplass. Det skal tilrettelegges for én biloppstilling pr campingenhet innenfor områdene.
- f) Grunnmur eller støpte og nedgravde pilarer tillates ikke. Fortelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.

- g) Det tillates ikke støpte eller murte peiser eller utegriller, gjerder, eller faste flaggstenger, og private hekker. Innretninger som settes opp i tilknytning til campingvogn, skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.
- h) Campingvognas drag eller kortende må ikke innebygges i fortelt eller terrasse. Minste avstand mellom campingenhet inkludert faste installasjoner skal følge gjeldende krav i byggteknisk forskrift for nye enheter som settes opp.
- i) Grønne arealer innenfor formålet anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.
- j) Ved nye tiltak innenfor området, må campingplasser oppfylle krav om inndeling i parseller og etablering av branngater. Som nytt tiltak regnes i denne sammenheng etablering av ny campingplass, oppføring av ny infrastruktur, vesentlig reparasjon og vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende campingplass.

HOTELL/OVERNATTING

- a) Området BH1 reguleres til hotell/overnatting. Området skal benyttes til hotell med tilhørende virksomhet.
- b) Området kan utnyttes med % BYA = 80 % og begrenses av byggegrenser som vist i plankart.
- c) Gesimshøyden av eventuelle tilbygg skal ikke overstige dagens gesimshøyde. Utforming, material og formspråk av tilbygg tilpasse eksisterende bygningsmasse.
- d) Tak skal utføres med saltak eller valmattak med en takvinkel mellom 18 og 32 grader
- e) Det tillates 2 etasjer over kjelleretasjen.
- f) Hotelleiendommen skal ha parkeringsplass for kunder og ansatte på egen tomt, beregnet etter følgende: 0,01 biloppstillingsplasser pr. 1 m² gulvflate for hotell - og bevertningsareal (målt som BRA). Parkeringsarealene P1 og P2 skal inngå i denne beregningen.

Det skal i tillegg opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet for eventuell bolig for bestyrer og lignende. Biloppstillingsplassene kan være i felles garasjeanlegg, enkeltstående garasje/carport, eller parkeringsplasser utendørs. Bussparkering skal opparbeides adskilt fra bilparkeringen. Garasjeanlegg/garasje skal tilpasses bebyggelsen ellers med hensyn til materialvalg, takvinkel, form og farge.

- g) Grønne arealer innenfor formålet anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.

ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a) Området BAB1 er avsatt til nødvendig bebyggelse i forbindelse med vann og avløpsløsninger i området.
- b) Her kan det etableres mindre bygninger som eksempelvis pumpestasjon og lignende.

UTEOPPHOLDSAREAL

- c) Områdene UT1 til UT3 er regulert til uteoppholdsareal.
- d) Innenfor område UT1 kan det opparbeides felles badminton- og tennisbane.
- e) Innenfor område UT2 kan det opparbeides felles volleyballbane.
- f) Innenfor område UT3 er det tillatt å tilrettelegge for utendørs opphold. Det er tillatt med benker, bord, bål plass mm. Gapahuk og lignende konstruksjoner tillates når disse ikke kommer i konflikt med frisiktsone, byggegrense eller hensynssone H570_2.
- g) Uteoppholdsarealer anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.

LEKEPLASS

- a) Område L1 skal benyttes til lek og aktivitet for barn og unge.
- b) L1 skal være felles for campingplassens, utleiehytter og hotellets gjester.
- c) Område opparbeides med lekeapparater for barn i flere aldre. Område skal ha parkmessig oppbygning og inneholde sosiale møteplasser i form av bord og benker.
- d) Lekeplasser anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KJØREVEG

- a) Områdene o_KV1, Arne Barmanns veg, o_KV2, Movegen, o_KV8, Heimdalsvegen og o_KV9, Gamle Kongeveg er regulert til offentlig kjøreveg. KV3 til KV6 er også regulert til kjøreveger. KV7 er avkjørsel til eiendom gnr/bnr 2/435.
- b) Kjørevegene o_KV2, KV3 og o_KV8 er regulert med en reguleringsbredde på 6,0 m, mens KV4, KV5 er regulert med en bredde på 5,0 meter. KV6 og o_KV9 reguleres med en bredde på 4,0 meter.
Avkjørsel KV6 er regulert med en reguleringsbredde på 4,0 m.
- c) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- d) Omdisponering mellom underformålene kjøreveg og annen veggrunn vil kunne tillates.
- e) Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner/platebru/klopp med minimum 600 mm lysåpning, og grøfter som er dimensjonert i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-års flom + klimapåslag.

GANG OG SYKKELVEG

- a) Områdene GS1 – GS4 skal brukes som gang- og sykkelveg.
- b) Gang- og sykkelvegen er regulert med en bredde på 3,0 meter.

- c) Mindre omdisponeringer mellom gang- og sykkelveg og annet vegareal vil kunne tillates som følge av detaljprosjektering.

ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

- a) VG1 til VG14 er regulert til annen veggrunn grøntareal. Dette er grunn som skal inngå som del av tilgrensende veganlegg. Dette omfatter nødvendig grøfteareal, stikkrenner, belysning, vegteknisk infrastruktur mm.
- b) Arealene skal arronderes, tilsås og/eller beplantes.
- c) Omdisponering mellom underformålene kjøreveg og annen veggrunn vil kunne tillates.
- d) Innenfor område VG14 skal det opparbeides et grønt bed som skiller arealer for kjøreveg KV2, Movegen, fra hotellets parkeringsareal. Bedet skal anlegges som forsenkning i asfaltflaten og skal ha en drenerende funksjon. Bedet skal opparbeides tiltalende.
- e) Annen veggrunn anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.

PARKERING

- a) Områdene P1 og P2 skal brukes som parkeringsplass for gjester, besøkende og ansatte ved Bjorliheimen hotell.
- b) P1 og P2 inngår i beregningen av krav til parkeringsareal for hotellet BH1.
- c) Parkeringslommer utformes med tilstrekkelig bredde og minimum 2,4 meter.

GRØNNSTRUKTUR

BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

- a) Områdene BG1 – BG4 er regulert til blå/grønne arealer. Områdene omfatter kantsoner til bekken gjennom planområdet. Tilgrensende myrer inngår i områdene.
- b) Områdene skal være åpen for fri ferdsel, og det er ikke tillatt å bygge hus og installasjoner eller lagre materialer i områdene, som heller ikke skal benyttes til riggområde under bygging.
- c) Områdene skal til enhver tid framstå som grønne og vegetasjonskledde, for å ivareta ønskede effekter i forhold til visuell og klimamessig skjerming, biologisk mangfold o.a. Dette skal gjøres gjennom bevaring av eksisterende vegetasjon og supplering av denne gjennom tilplanting med stedegne arter. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.
- d) Hvis det er absolutt nødvendig, kan VA eller strøm føres fram gjennom områdene.

FRIOMRÅDE

- a) Område f_F1 er regulert til felles friområde for brukerne av hotell og campingarealene. Kulturminnene innenfor område skal ikke forringes, endres eller ødelegges. Innenfor hensynssonen for disse, skal det heller ikke legges særskilt til rette for personopphold eller aktivitet.

- b) Område f_F2 er regulert til felles friområde for eierne av fritidsbebyggelsen nord i planområde og brukerne av hotell/camping på Bjorliheimen.
- c) Arealene skal ikke bygges ned eller forringes. De skal også framsto som grønne og innbydende arealer.
- d) Grøntareal/grønnstruktur/friareal anlegges som forsenkning i terrenget der det er mulig.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- a) V1 og V2 utgjør bekk gjennom planområdet. I område avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag skal kantvegetasjon bevares. Det skal ikke foretas inngrep som forringer miljøet i eller rundt bekken.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

HENSYNSSONER

STØYSONE – RØD STØYSONE (H210)

- Rød støysone for vegtrafikk er avsatt som H210_1. For eksisterende bebyggelse som kommer innunder grenseverdier gjengitt i støyretningslinjen T-1442/2016, bør støydempende tiltak gjennomføres. Ny bebyggelse innenfor rød støysone tillates ikke.

STØYSONE – GUL STØYSONE (H220)

- Gul støysone for vegtrafikk er avsatt som H220_1 og H220_2. For bebyggelse som kommer innunder grenseverdier gjengitt i støyretningslinjen T-1442/2016, bør støydempende tiltak gjennomføres.

FARESONE - FLOMSONE (H320)

- H320_1 og H320_2 er beregnede og avsatte faresoner for flom i tilknytning til bekk gjennom området som vist på plankartet. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2.
Faresonen viser 200 års flom med 40 % klimapåslag.

FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG (H370)

- H370_1 og H370_2 er avsatt i tilknytning til høyspenningsanlegg. Sone er avsatt med en bredde på 7,5 meter til hver side av høyspentledningen. Linjeeier må varsles før eventuelle tiltak igangsettes innenfor sone. Nødvendige sikringstiltak skal være avklart.

ANGITT HENSYN – BEVARING KULTURMILJØ (H570)

- Kulturminne ID 149816 og 149818 er avsatt som H570_1. Kulturminneverdiene innenfor sonen skal ikke forringes. Det er ikke tillatt med terrenginngrep eller opparbeiding av arealet. Det skal heller ikke legges opp til uforholdsmessig personopphold innenfor sonen.
- Kongevegen er avsatt med hensynssone H570_2. Kongevegen skal bevares i størst mulig grad, og det skal opprettholdes et helhetlig kulturmiljø rundt Kongevegen. Det må ikke gjennomføres tiltak som medfører endring i vegens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Det må ikke gjøres tiltak som nye på- og avkjørsler, private biloppstillingsplasser langs vegen eller stikkrenner. Ordinært vedlikehold i form av forsiktig grøfterensking og rydding av vegetasjon på vegskulder er tillatt. Tilsyn og vedlikehold av VA-ledningsnett med kummer tillates.

Der det av hensyn til trafiksikkerhet eller framkommelighet må gjøres tiltak innenfor byggegrensen eller på gangvegen, skal plan for tiltak oversendes kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for vurdering. Anleggstrafikk og annen tungtrafikk er ikke tillatt.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

KULTURMINNER

- Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området som ikke er sikret med hensynssone. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet Fylkeskommunes kulturvernavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

OPPARBEIDING AV VEG, VANN OG AVLØP

- Veg, vann og avløp skal opparbeides før igangsettingstillatelse gis.

HÅNDTERING AV OVERVANN

- Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Plassering og dimensjonering av drenering og

kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørmengder, jf. TEK 17.

- Anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann skal skje i henhold til drenerings- og overvannsplan som følger planforslaget. Planen tar for seg nødvendige tiltak for avrenning og overvann fra planområdet. Tiltak som skal utføres er:
 - Hovedtraseer for dypdreneringsgrøfter opparbeides med minimum 0,5 meter bunnbredde og 0,5 m dybde i åpent grøfteprofil, samt minimum 0,5 meter med ensgradert puk under. Ved grunnere grøfter, må bredden økes tilsvarende for å få samme volum.
 - Alle overflater på bakkenivå som skal nyetableres/ændres skal være permeable.
 - Sør for hotellet: Ekstra bred dypdreneringsgrøft, med minimum 1 meter bunnbredde, samt liten voll mot bekken, slik at en ikke får overflateavrenning mot bekken.
 - Interne stikkrenner alternativt platebru/klopp skal være minimum 600 mm.
 - Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan som følges opp med oppsatt intervall.