



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Vår ref
2018/558/16/L13

Dykkar ref:
«REF»

Sakshandsamar
Trond Stensby
61244128

Dato
07.01.2019

Lesja kommune. Reguleringsplan for Borgaløkken (planid.05120152) - offentlig ettersyn

Forvaltningsstyret i Lesja kommune har i møte 04.12.18, sak 77/18 slutta seg til:
«Med heimel i plan- og bygningslova §12-10, jf. § 12-2 blir Reguleringsplan for Borgaløkken (planid. 05120152) lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker.»

Drivingsveg 54 i beitebruksplan for Lesja blir lagt inn som hensynssone landbruk i planforslaget, men ei praktisk tilpassing til tomtegrensene.»

Utskrift av saka, og kopi av plandokumenta følger vedlagd.

Frist for å uttale seg er sett til 01.03.19.

Med helsing

Trond Stensby
planlegger

Vedlegg

- 1 05120152_Planomtale_190103
- 2 05120152_planføresegner_190103
- 3 05120152_plankart_190104
- 4 05120152_Planskjema_190107
- 5 Adresseliste

Kopi til:

Postadresse
Lesja kommune
Postboks 53, 2671 Lesja
E-post: postmottak@lesja.kommune.no

Besøksadresse

Internett
www.lesja.kommune.no

Telefon
61 24 41 00
Telefaks
61 24 41 04

Bank
2081.19.00142
Org.nr
964 949 204

Rigmor Bø
Mats Heidsve
Marit Svanborg
Elin Stavheim
Kristin Hagen Hæreid
Sine Gustavsen



Lesja kommune
Forvaltning og utvikling

Arkivsak: 2018/558 -15
Arkiv: L13
Saksbehandler:
Trond Stensby
Dato: 25.11.2018

Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
77/18	Forvaltningsstyret	04.12.2018

Reguleringsplan for Borgaløkken (planid.05120152) - offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova §12-10, jf. § 12-2 blir Reguleringsplan for Borgaløkken (planid. 05120152) lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker.

Heidi Skaug
rådmann

Bakgrunn:

Lesja kommunestyre fatta i møte 25.01.17, sak 2/18 slik vedtak:

«*Dispensasjon innvilges ikkje. Kommunen dekker kostnad til reguleringsplan,*»

Saka gjeld eit ikkje namna byggjeområde for fritidsbusetnad i Kommuneplan for Lesja – arealdelen (19.12.13), sjå figur 1.

Føremålet med Reguleringsplan for Borgaløkken

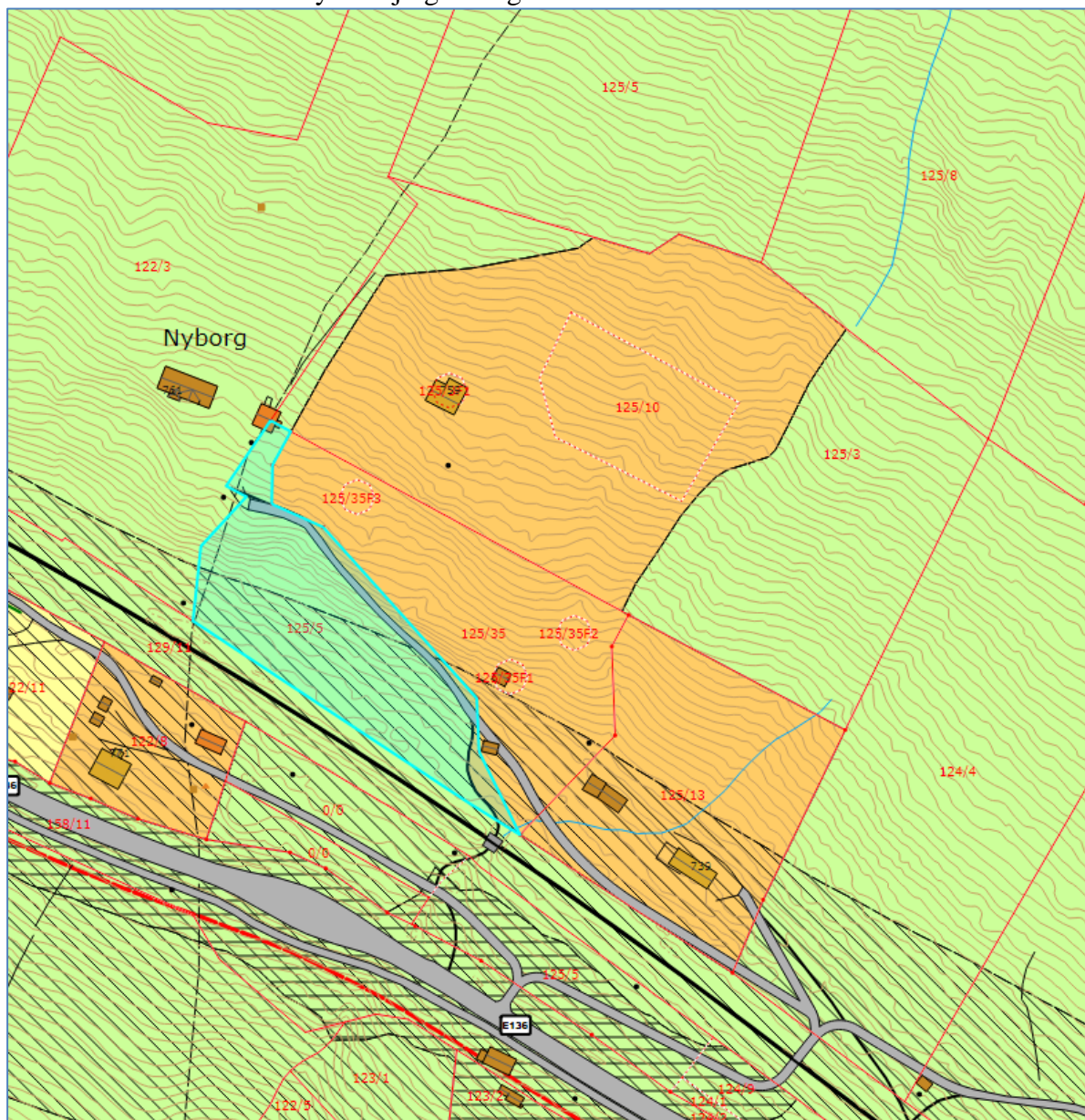
Føremålet med reguleringsplanen er å regulere utbygging av eksisterande tomter og festetomter for fritidsbygg, eventuelt leggje inn nye tomter for fritidsbygg, i planområdet.

Det er utarbeidd planforslag med planomtale, planføresegner og plankart.

Reguleringsføremåla i planområdet er omtalt i tabell 1. Kopi av plankartet er vist i figur 2.

Byggjeområde BF2 ligg ikkje i aktsemdsområde for skred eller innafør 20 m-belte mot vassdrag. Dette byggjeområdet kan derfor byggast ut med heimel i planforslaget.

Byggjeområde BF1 og BF3 er omfatta aktsemdsområde for skred og 20 m-belte mot vassdrag. For desse byggjeområda er det lagt på hensynssoner som gjev at det må skje ei kartlegging av reell fare i samband med ny detaljregulering av desse områda.

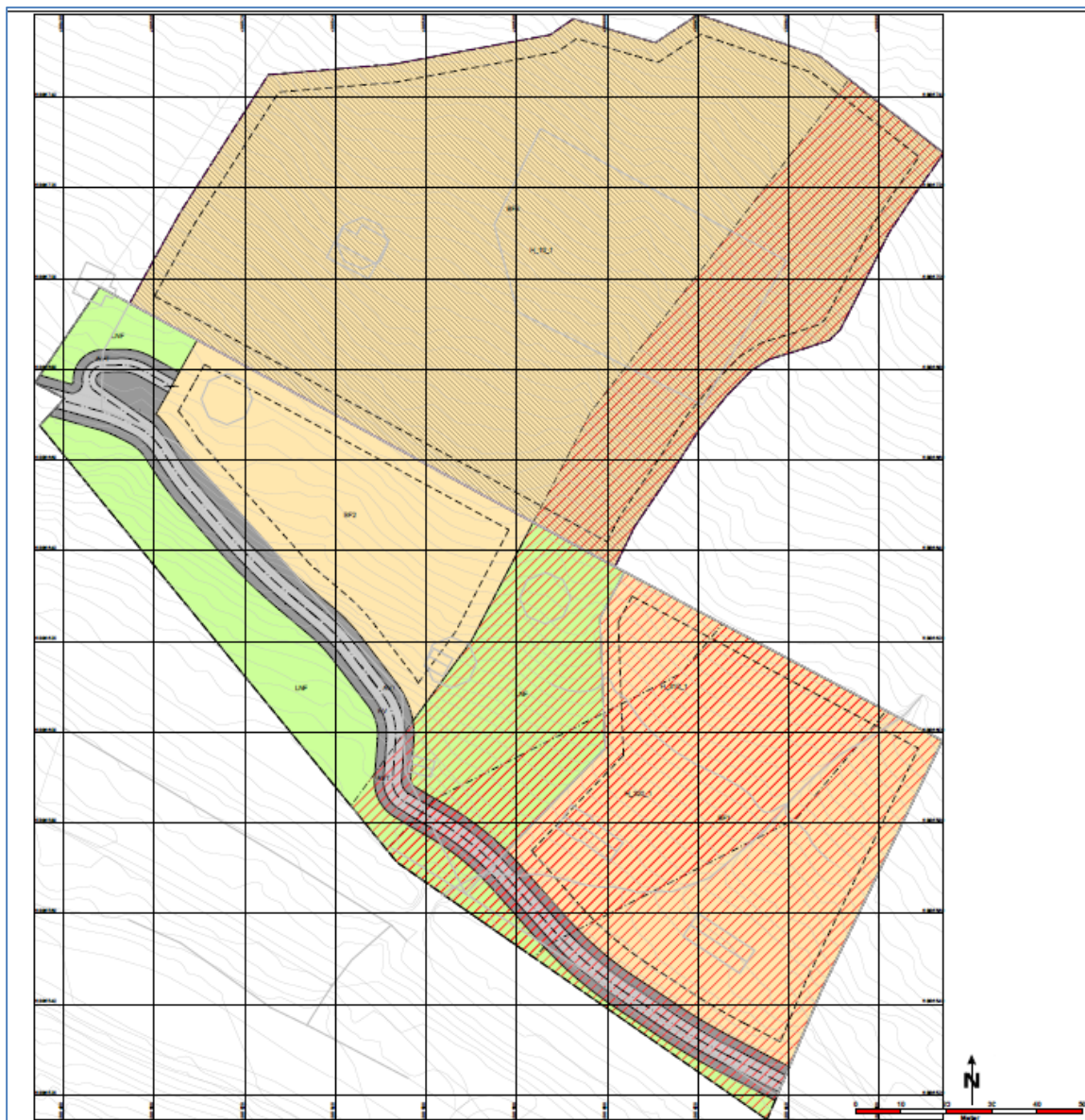


Figur 1. Utsnitt av kommuneplan med byggjeområdet som er lik føreslege planområde for Reguleringsplan for Borgaløkken.

Tabell 1. Tiltak i Reguleringsplan for Borgaløkken hyttefelt.

Kartkode	Tiltak	Areal (daa)
BF1	BF1 gjeld ein eksisterande fritidseigedom, gnr. 125 bnr. 13, på 6,2 daa. Noko går til vegareal, og det er derfor lagt ut ei byggjeområde på 5,6 daa.	5,6
BF2	BF2 er lagt som nytt byggjeområde på gnr. 125 bnr. 35, på 5,2 daa. Delar av eigedomen er omfatta av farsone for jord- og flomskred, og noko går til vegareal. Det er derfor lagt ut eit byggjeområde på 2,9 daa.	2,9
BF3	BF3 gjeld delar av landbrukseigedommen gnr. 125 bnr. 3, og eksisterande tomt gnr. 125 bnr. 10 (2,2 daa), og punktbeste gnr. 125 bnr. 3 fnr. 1, til saman eit byggjeområde på 12,9 daa.	12,9

KV1	Gjeld ein eksisterande køyreveg, og ny tilkomst til BF2.	1,0
AV	Annan veggrunn, teknisk	1,1
LNF	Bli forvalta etter jord- og skoglova, friluftlova og andre særlover.	4,2
	Sum	23,5



Figur 2. Kopi av plankartet.

Planstatus

Kommuneplanen har følgjande føresegner for byggeområde fritidsbebyggelse:

«2.5.1 Plankrav jf. §11-9 nr.1:

Før utbygging skal det utarbeides reguleringsplan for områdene.

2.5.2 Rekkefølgebestemmelser jf. Pbl. § 11-9 nr.4:

For nye hytteområder skal det etableres godkjent atkomst og ordning for vannforsyning avløp og overvannshåndtering. Reguleringsplanen skal vise hvordan dette løses. Fradeling av tomter kan kun skje i samsvar med godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

...

2.5.5 Sikkerhet mot skred jf. pbl§ 4-3, 11-8 og 12-6:

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal reell skredfare kartlegges der hensynssone H310 er angitt i plankartet. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som en del av reguleringsplanen. Krav til sikkerhet gitt i TEK10 §7-3 skal oppfylles.»

Vidare gjeld det slike retningslinjer:

- «- For nye utbyggingsområder skal hele feltet reguleres samtidig.
- Fritidsboligområder skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang-, ski- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.
- Tomter skal i utgangspunktet ikke være over 1 dekar.
- Det skal ved regulering legges til grunn to biloppstillingsplasser pr boligenhet.
- Det skal innarbeides krav til tiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene, jf. § 13-5 i Byggeteknisk forskrift av 05.05.2010.
- Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200m² eller BYA-% 20%.
- Forhold til enheter og seksjonering skal avklares i reguleringsplan. Hver eiendom skal i utgangspunktet ha en bruksenhet.
- Utforming av fritidsbebyggelsen: bebyggelsen skal tilpasses naturgitte og bygde omgivelser. Det vises til MD sin veileder T1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse».
- Inngjerding av fritidseiendommer er ikke tillatt, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan og det oppnås enighet med rettighetshavere (grunneierlag) i området.
- Det skal innarbeides krav til tiltak mot radonstråling i reguleringsbestemmelsene, jf. § 13-5 i Byggeteknisk forskrift av 05.05.2010.
- Det skal innarbeides i plan, hensyn til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming jf. pbl §1-1, 5. ledd og 11-9 nr. 5.
- Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. pbl § 11-9 nr. 3
- Det skal legges vekt på universell utforming i hele området.
- Kantvegetasjon langs vassdrag skal sikres ihht. § 11 i vannressursloven.
- Forholdet til beitegjerde skal omtales i reguleringsplan, om nødvendig skal det settes rekkefølgebestemmelser om å flytte det før utbygging kan finne sted.
- Ved regulering av fritidsboligområder skal T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn.
- Det skal tilrettelegges for aktivitet som kanalisere ferdsel parallelt med dalføret. Det skal ikke legges til rette for ferdsel inn i fjellområdene utover det som foreligger i dag.»

Eigedomsforhold

I tabell 2 er det vist ein oversikt over grunneigedommar og tomtefeste innanfor planområdet.

Tabell 2. Grunneigedommar og tomtefeste i planområdet.

Gnr./bnr./fnr.	Bruksnamn	Eigar
125/10/0	Krohnborg	(Leren Eiendom AS, oppløyst) -> Tofte Gjenvinning Eiendomsselskap AS
125/13	-	Pål Jørgen Vorkinn
125/3/0	Haadien Søristuen	Sigurd Jonny Nerland
125/3/1	Feste nr. 1	Egil Fredriksen
125/35	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad

125/35/1	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad
125/35/2	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad
125/35/3	-	Kjetil Modolv Bevanger; Rønnaug Ølstad

Det offentlege kartgrunnlaget (DOK) - analyse av planområdet

I tabell 3 er det vist ein oversikt over funn gjort i GIS-basert analyse av DOK-datasett (DOK = det offentlege kartgrunnlaget).

Tabell 3. DOK-analyse (DOK = det offentlege kartgrunnlaget), etter TemadataInnlandet, 19.06.18.

Tema	Funn	Merknad
Naturfare	<ul style="list-style-type: none"> • Flomvei. • 20 m buffersone for elv/bekk. • Aktsemdsone for jord-/flomskred; snøskred. • Gul støysone. 	<p>Reguleringsplanen kan ikkje opne for at byggjetiltak kan skje i flomvegar.</p> <p>Skredfare er utgreidd i kommuneplan for Lesja (2013), slik at planområdet ikkje er omfatta av hensynssone H310 – skredfare.</p> <p>I gul støysone kan det bli stilt krav om støydempende tiltak på bustadar.</p>
Landbruk	<ul style="list-style-type: none"> • Fulldyrka jord, ca. 3 daa • Innmarksbeite, ca. 3,4 daa. • Skog, låg bonitet, ca. 23,5 daa • Dyrkbar jord, ingen førekomst. 	
Natur, geologi, forurensning	<ul style="list-style-type: none"> • Tykk morene • Radon aktsomhet - Moderat til lav 	
Kulturvern	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen førekomst. 	Førebels uttale frå Oppland fylkeskommune seier at dei ved synfaring av planområdet har registrert eit kulturminne frå nyare tid.
Friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen førekomst. 	

Forholdet til KU (plan- og bygningslova § 4-2)

Planforslaget vil vera i tråd med Kommuneplan for Lesja - arealdelen (19.12.13), og det er derfor ikkje naudsynt med KU etter plan- og bygningslova § 4-2, 2. ledd.

Konsekvensar av planforslaget vil bli omtalt i planomtalen, og det vil bli utarbeidd ei eiga ROS-analyse for planforslaget, jf. plan- og bygningslova § 4-2, 1. og 3. ledd.

Vurdering:

Rådmannen legg til grunn at det er utarbeidd eit heilskapleg planforslag med planomtale, planføresegner og plankart, i tråd med kommuneplan for Lesja – arealdelen (19.12.13)

Det er ikkje registrert nemneverdige negative konsekvensar av planforslaget.

Tilkomsten til planområdet er avklarte med Statens vegvesen og BaneNOR.

Det er utarbeidd ROS-analyse for planforslaget, utan at det er avdekt vesentlege risikoar eller sårbare objekt i planforslaget.

Det er lagt restriksjonar på byggjeområde i aktsemdsområde for skred og 20-m buffersone mot flom. Planforslaget blir derfor fremma som ein områdereguleringsplan.

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

Dokumenter

1	U	Reguleringsplan for Borgaløkken (planid.05120152) - oppstartsmelding	Kjetil Modolv Bevanger m.fl.
2	U	Tinging av annonse reguleringsplan	GD Annonse
3	U	Oppstart Reguleringsplan for Borgaløkken planid. 05120152 - sosifil	PlanHamar
4	I	Planomriss for Borgaløkken, Lesja kommune	PlanHamar
5	I	Borgje, Lesja	Svend Ola Hådi
6	I	Dokument 18/141400-2 Reguleringsplan for Borgaløkken i Lesja kommune. Varsel om oppstart. (Planid 05120152.) sendt fra Statens vegvesen	Statens vegvesen Region øst
7	I	Kopi. Gamle Hådi og Borgje	Svend Ola Hådi
8	I	Dokument 201806164-2 Lesja kommune - Uttale til oppstartsmelding reguleringsplan Borgaløkken sendt fra Bane NOR SF	Bane NOR SF
9	I	201805451-2 - Reguleringsplan for Borgaløkken (planid 05120152) - oppstartsmelding - Lesja kommune	Oppland fylkeskommune, Regionalenheten
10	I	NVE 201836109-2 NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for Borgaløkken planID 05120152 - Lesja kommune, Oppland	NVE
11	I	Vedr. Reguleringsplan for Borgaløkken - Planid 05120152 - Oppstartsmelding (vår ref: 2018/148844	Mattilsynet v/Olav Vatn
12	I	201805451-7 - Merknad fra kulturarv - Borgaløkken - Lesja kommune	Oppland fylkeskommune, Kulturarv
13	I	Lesja kommune - reguleringsplan Borgaløkken - oppstart	Fylkesmannen i Oppland
14	I	Borge - mellombels uttale	Oppland fylkeskommune
15	S	Reguleringsplan for Borgaløkken (planid.05120152) - offentlig ettersyn	

Vedlegg

- 1 05120152_Planomtale_181122
- 2 05120152_planføresegner_181122
- 3 05120152_plankart_181125

Saksprotokoll i Forvaltningsstyret - 04.12.2018

Behandling

Forslag til tillegg frå Kari Selsjord:

«Drivingsveg 54 i beitebruksplan for Lesja blir lagt inn som hensynssone landbruk i planforslaget, men ei praktisk tilpassing til tomtegrensene.»

Samrøystes vedteke som innstillinga frå rådmannen med forslag til tillegg frå Kari Selsjord.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §12-10, jf. § 12-2 blir Reguleringsplan for Borgaløkken (planid. 05120152) lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker.

Drivingsveg 54 i beitebruksplan for Lesja blir lagt inn som hensynssone landbruk i planforslaget, men ei praktisk tilpassing til tomtegrensene.»