



Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
22/18	Forvaltningsstyret	17.04.2018

Reguleringsplan for Løskam (planid. 05120151) - offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-11, jf. § 12-10 blir forslag til Reguleringsplan for Løskam (planid. 05120151) lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker.
2. Før planforslaget blir lagt ut må forslagstillar gjere følgjande endringar i planforslaget:
 - a. Det må bli regulert inn snuhammarar for utrykkingskøyretyg ved enden av vegane SKV1 og SKV2.
 - b. Det må leggest inn avkøyringspil (juridisk punkt) til alle tomtene i planområdet.
 - c. Rekne ut og ta inn i føresegnene krav om tilstrekkeleg oppfylling av tomt T2 i byggeområde BFR2 for å førebygge flomskader på bygningar. ROS-analyse må bli oppdatert tilsvarende.
 - d. Det blir lagt inn byggjegrænse mot vassdrag = 30 m.
 - e. Planbeskrivelse/ROS-analyse må endrast. Det er brannstasjon på Lesjaskog.
3. Utkast til utbyggingsavtale skal leggest fram i samband med sluttbehandling av planforslaget.

Willy Sægrov

Bakgrunn:

Leite og Howden AS har i brev dagsett 27.02.18 sendt over følgjande:

«Vedlagt oversendes reguleringsplanforslag for Løskam, gnr. 2 bnr. 105 m/fl., Lesja kommune.

Planforslag: Plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse

Vedlegg A: Skjema for varsling av saker

Vedlegg B: Illustrasjonsplan

Vedlegg C: ROS-analyse

Vedlegg D: Oppstartmelding til naboer/grunneiere/gjenboere og offentlige instanser

Vedlegg E: Kunngjøring av oppstartmelding

Vedlegg F: Adresseliste

Vedlegg G: Kopi av merknader/innspill til oppstartmelding»

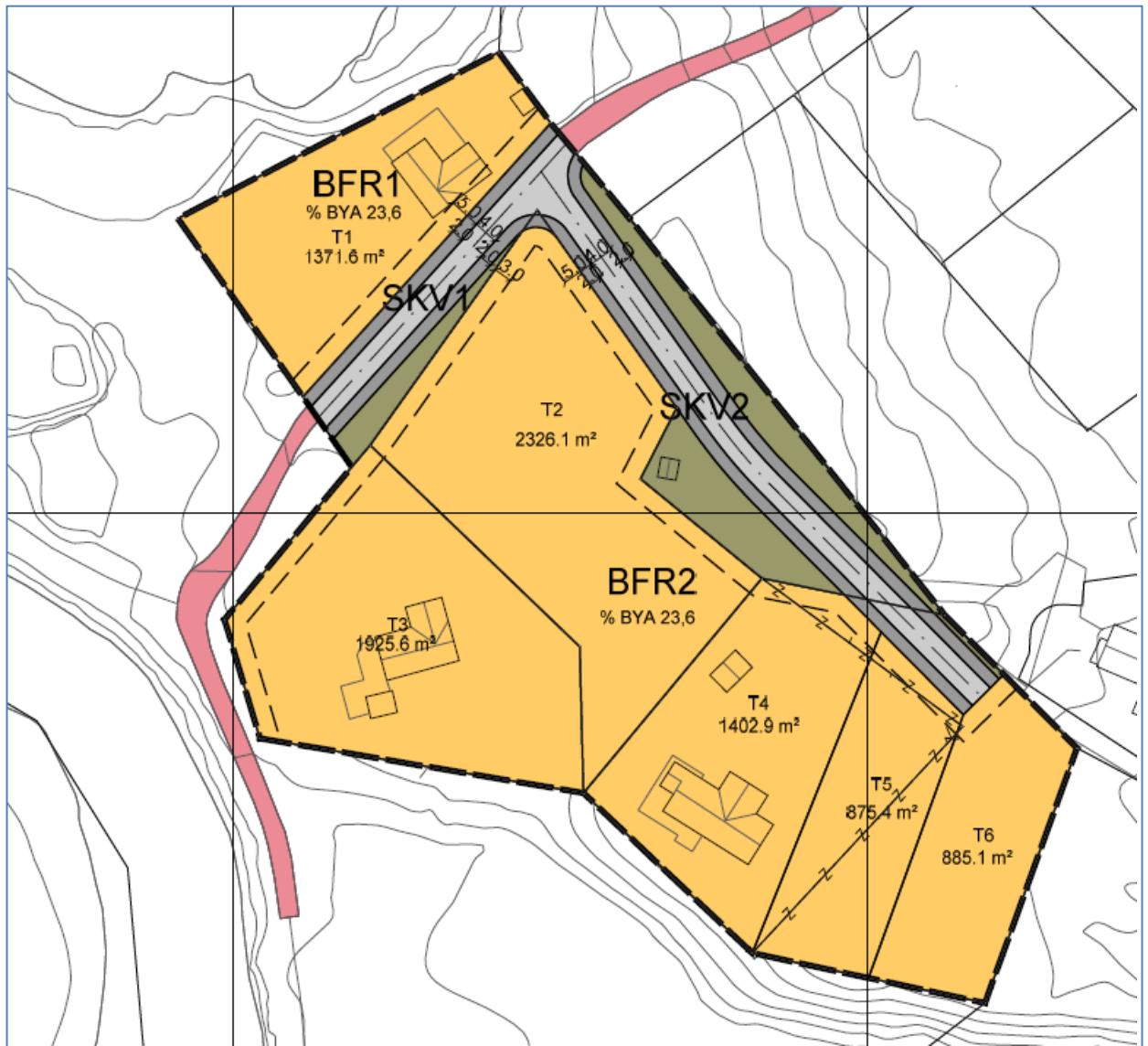
Av planbeskrivelsen går det fram:

- Detaljplanleggingen tilrettelegg for utbygging av fritidsbebygg med tilhøyrande infrastruktur for inntil 8 fritidsbustadar. Området er i dag delvis utbygd. Planen er i tråd med overordna planar, hvor arealet er avsett til fritidsbusetnad.
- Planområdet er ikkje regulert.
- Området nord og øst for planområdet er satt av til fritidsbusetnad. Mot sør og vest er det satt av til LNF samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.
- Planområdet er ca. 11 dekar, og ligg på Løskam i Lesja kommune. Planområdet omfattar gnr. 2 bnr. 8, 105, 271, 443, 1154 og 1155.
- Planområdet er i dag delvis utbygd med fritidsbustadar. Området mot nord og øst består også av fritidsboligfelt, og mot sør og vest er det dyrket mark. Sørvest for planområdet er elven Rauma.
- Ikkje registrert særlege kulturminne- eller naturverdiar i området.
- Planområdet vil få tilkomst fra europaveg 136 vidare til fylkesvegen 517 og den private vegen 98622 og 97944.
- Det er minimal trafikkmengde i nærområdet til planområdet, og trafikkmengda består hovudsakeleg av privatbilar til og fra fritidsbustadane. Europaveg 136 har en ÅDT (årsdøgtrafikk) på 1873.
- Det vil være mogleg å kople seg på eksisterande strømnnett.
- Det vil være mulig å koble seg på eksisterande leidningsnett. Det vil bli laget utbyggingsavtale med kommunen.
- Rasfare – Ingen
- Flomfare – Området er i nærleiken av Rauma, elva som renn på sørsida av planområdet. Det har tidlegare blitt gjennomført flomsikrande tiltak kor det er førebyggt på ei lengre strekning oppstrøms eigedommen
- Vind – Ingen
- Støy – Ingen
- Luftforurensning og forurensning i grunn – Ingen
- Beredskap og ulykkesrisiko – Lesja legekantor ligger på Jakup B. Klukstads veg 32 som er omtrentlig 30 minutt unna. Lensmannkontoret ligger omtrentlig 45 minutt unna planområdet på Dombås, og brannstasjonen er på Dovre, omtrentlig en time unna.

Området er føreslege regulert til:

- Planområdet reguleres til fritidsbusetnad, veg, annan veggrunn – grøntareal samt annen veggrunn – tekniske anlegg.
- Fritidsbusetnad - fritidsboliger.
 - Det er planlagt inntil 8 fritidsboliger innenfor planområdet.
- Maksimal mønehøyde på 6,8 meter regnet på gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningar skal ha saltak, men det kan tillates pulttak om bygningen eller har samme formspråk som bygningar med saltakform. Ikkje grunnmurar eller andre murflater med større høgde over ferdig planert terreng enn 0,9 meter. Det gjeld også pilarar til terrassar. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mtp. materialvalg, form og farge.
- For BFR1-BFR2 kan ha en BYA på 23,6% inkludert parkering.
- Det er krav om garasje eller oppstillingsplass for minst 2 parkeringsplassar per fritidsbolig.

Faksimile av plankartet er vist i figur 1.





Figur 1. Faksimile av plankartet.

Vurdering:

I samband med behandling av planforslaget er det utført ei GIS-basert arealanalyse. Resultatet av analysa er vist i tabell 1. Resultatet viser at det ikkje er registrert vesentleg brukarinteresser som blir berørt av planforslaget.

Tabell 1. Resultat av GIS-basert områdeanalyse, Temadata Innlandet.

Tema	Funn	Merknad
Samfunnssikkerheit	Flomveg, forsenking på BFR2, T2 	Det må stillast krav om oppfyljing av byggjegrunden. ROS-analyse må bli oppdatert tilsvarande.
Landbruk	Ca. 3 daa dyrkbar jord innanfor planområdet. 	Avklart i kommuneplanen, 19.12.13.
Miljø	Ingen vesentlege funn	
Kulturarv	Ingen vesentlege funn	
Friluftsliv	Ingen vesentlege funn	

Rådmannen har merka seg følgjande:

- Det er ikkje regulert snuhammarar i enden av vegane SKV1 og SKV2.
- Kartet viser ingen innkøyringspiler eller vegar inn på tomtene/fritidsbebyggelsen.
- Det er ein feil i planbeskrivelsen når det gjeld lokalisering av næraste brannstasjon. Det er brannstasjon på Lesjaskog (15 min) og ikkje på Dovre som det står i planforslaget.

I samband med planprosessen vil det bli utarbeidd forslag til utbyggingsavtale som blir lagt fram for godkjenning i kommunestyret ved sluttbehandling av reguleringsplanen.

I Kommuneplan for Lesja er det lagt ut byggjegrense mot vassdrag på 100 m som skjer gjennom planområdet. Rådmannen legg vekt på at området allereie er delvis bygt ut, og at planen ikkje vil medføre nye bygg nærare strandsona enn det som allereie er etablert. Rådmannen meiner ein for dette planområdet kan ein sette byggjegrense mot vassdrag til 30 m. Ein sikrar då at byggeområda kan byggast ut, samstundes som nærområdet til vassdraget blir ivareteke.

Rådmannen viser elles til at planforslaget er i tråd med kommuneplanen, og vil tilrå at det blir lagt ut til offentlig ettersyn når forslagstillar har teke omsyn til merknadane som har kome i saksframlegget.

Dokumenter

1	I	Bestilling oppstartmøte	Leite og Howden AS
2	U	Oppstartmøte for detaljregulering Løskam, gnr. 2 bnr. 105 med flere	Leite og Howden AS m.fl.
3	U	Referat frå oppstartsmøte 08.12.17	Leite og Howden AS
4	I	Hyttefelt Løskam	Leite og Howden AS
5	U	Svar. Hyttefelt Løskam	Leite og Howden AS
6	U	SV: Detaljregulering Løskam	Leite og Howden AS
7	N	SV: Løskam	Marit Svanborg
8	U	Reguleringsplan Løskam - nye høyringspartar	Leite og Howden AS
9	I	Reguleringsplan Løskam - nye høyringspartar	Leite og Howden AS
10	I	Detaljregulering Løskam	Leite og Howden AS
11	I	Oppstart detaljregulering Løskam	Leite og Howden AS
12	I	Dokument 18/2592-3 Varsel om oppstart av reguleringsplan for Løskam - gnr 2 bnr 105 m. fl i Lesja kommune. sendt fra Statens vegvesen	Statens vegvesen, Region øst
13	I	Varsel om oppstart av detaljregulering - gnr 2 bnr 105 m.fl. - Løskam i Lesja kommune - (Vår ref 2017/271674)	Mattilsynet
14	I	201800009-3 - NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for GBnr 2/105 m.fl. Løskam - Fritidsbebyggelse - Lesja kommune, Oppland	Norges vassdrags- og energidirektorat - NVE
15	I	Lesja kommune - reguleringsplan Løskam - oppstart	Fylkesmannen i Oppland
16	I	Løskam	Leite og Howden AS
17	I	Løskam	Leite og Howden AS
18	I	Løskam	Leite og Howden AS
19	U	Svar. Løskam	Leite og Howden AS
20	I	Svar. Løskam	Leite og Howden AS
21	U	Forslag til utbyggingsavtale for Løskam	Tommy Jensen m.fl.
22	S	Reguleringsplan for Løskam (planid. 05120151) - offentlig ettersyn	

Vedlegg

1	17284 - Følgeskriv
2	17284 - Planbeskrivelse
3	17284 - Planbestemmelser
4	17284 - Plankart
5	17284 - Vedlegg A - Skjema for varsling av saker
6	17284 - Vedlegg B - Illustrasjonsplan
7	17284 - Vedlegg C - ROS-analyse
8	17284 - Vedlegg D - Varslingsbrev oppstart Løskam

- 9 17284 - Vedlegg E - Kunngjøring
- 10 17284 - Vedlegg F - Adresseliste
- 11 17284 - Vedlegg G - Innspill
- 12 Områdeanalyse_Løskam

Saksprotokoll i Forvaltningsstyret - 17.04.2018

Behandling

Som innstillinga, 5-0.

Vedtak

- 4. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-11, jf. § 12-10 blir forslag til Reguleringsplan for Løskam (planid. 05120151) lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks veker.
- 5. Før planforslaget blir lagt ut må forslagstillar gjere følgjande endringar i planforslaget:
 - a. Det må bli regulert inn snuhammarar for utrykkingskøyretyg ved enden av vegane SKV1 og SKV2.
 - b. Det må leggest inn avkøyringspil (juridisk punkt) til alle tomtene i planområdet.
 - c. Rekne ut og ta inn i føresegnene krav om tilstrekkeleg oppfylling av tomt T2 i byggjeområde BFR2 for å førebygge flomskader på bygningar. ROS-analyse må bli oppdatert tilsvarende.
 - d. Det blir lagt inn byggjegrense mot vassdrag = 30 m.
 - e. Planbeskrivelse/ROS-analyse må endrast. Det er brannstasjon på Lesjaskog.
- 6. Utkast til utbyggingsavtale skal leggest fram i samband med sluttbehandling av planforslaget.