

Bjorliheimen Hotell og Møtesenter AS

► Planbeskrivelse Bjorliheimen

Lesja kommune

Plan-ID 05120044

Oppdragsnr.: 5194815 Dokumentnr.: 003 Versjon: E04 Dato: 2021-04-13



Oppdragsgiver: Bjorliheimen Hotell og Møtesenter AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Lianes, Sveinung
Rådgiver: Norconsult AS, Skansen 2E, NO-2670 Otta
Oppdragsleder: Ginzkey, Ann
Fagansvarlig: Ginzkey, Ann
Andre nøkkelpersoner: Bergum, Line Brånå

E04	2021-04-13	Planbeskrivelse til behandling	AnGin	LiBBe	AnGin
D03	2021-04-07	Planbeskrivelse til gjennomsyn hos oppdragsgiver	AnGin	LiBBe	AnGin
D02	2021-03-01	Planbeskrivelse til gjennomsyn hos oppdragsgiver	AnGin	LiBBe	AnGin
A01	2021-01-27	Planbeskrivelse til FK	AnGin		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Norconsult har på vegne av oppdragsgiver Bjorliheimen Hotell og Møtesenter AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Bjorliheimen hotell og tilhørende areal. Området inngår i sin helhet i gjeldende reguleringsplan fra 2001, Bjorliheimen (Plan-ID 05120044) som planforslaget skal erstatte.

Dette dokumentet gir en beskrivelse av de planlagte tiltakene og viser deres forventete virkninger.

I forbindelse med planen har det blitt foretatt en flomanalyse med tilhørende vannlinjeberegning. Resultatet av analysen er innarbeidet i planforslaget som faresone flom.

Planforslaget legger opp til flere nye tomter for fritidsbebyggelse lengst nord i planområdet og viser framtidig arealbruk for arealene knyttet til dagens hotell- og campingvirksomhet.

Innhold

1	Bakgrunn og planstatus	6
1.1	Planområdets beliggenhet og karakter	6
1.2	Overordna plan	7
1.3	Gjeldende reguleringsplan	7
1.4	Tilgrensende reguleringsplaner	7
2	Planforslaget	8
2.1	Arealbruk	8
2.2	Bebyggelse, struktur og tiltak	8
2.2.1	<i>Fritidsbebyggelse</i>	9
2.2.2	<i>Fritids- og turistformål</i>	9
2.2.3	<i>Utleiehytter</i>	9
2.2.4	<i>Campingplass</i>	9
2.2.5	<i>Hotell</i>	10
2.2.6	<i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	10
2.2.7	<i>Uteoppholdsareal</i>	10
2.2.8	<i>Lekeplass</i>	10
2.2.9	<i>Kjøreveger</i>	11
2.2.10	<i>Gang- og sykkelveg</i>	11
2.2.11	<i>Annen veggrunn</i>	11
2.2.12	<i>Blå/grønnstruktur</i>	11
2.2.13	<i>Friområde</i>	12
2.2.14	<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</i>	12
2.3	Hensynssoner	12
2.3.1	<i>Støysoner</i>	12
2.3.2	<i>Flomsone</i>	12
2.3.3	<i>Faresone - høgspentanlegg</i>	13
2.3.4	<i>Bevaring kulturminner</i>	13
2.4	Rekkefølgebestemmelser	15
3	Virkning og konsekvenser av planforslaget	16
3.1	Omdisponering av arealer i forhold til gjeldende plan	16
3.1.1	<i>Grøntarealer</i>	16
3.2	Adkomst	16
3.3	Barn og unge	17
3.4	Natur- og verneverdier	17
3.4.1	<i>Naturmangfold</i>	17
3.4.2	<i>Rauma – varig verna vassdrag</i>	18

3.5	Kulturminner	18
3.6	Landbruksinteresser	18
3.7	Energi, klima og bærekraft	18
3.7.1	<i>Kollektivtransport</i>	18
3.7.2	<i>Gående og syklende</i>	19
3.7.3	<i>Alternativ oppvarming</i>	19
3.7.4	<i>Klimautslipp - nedbygging av myr</i>	19
3.8	Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS)	19
4	Prosess og Medvirkning	20
4.1	Oppstartsmøte	20
4.2	Oppstartsvarsel	20
4.3	Merknader til oppstart av planarbeid	20

1 Bakgrunn og planstatus

Gjeldende reguleringsplan er 20 år gammel. Arealbruken er delvis realisert, men det er flere avvik mellom gjeldende plan og faktisk bruk av området.

Planforslaget viser faktisk bruk og opparbeiding av området, i tillegg til ønsket arealbruk i framtiden. Det er gjort en oppstramming av hotell- og campingarealene og arealbruken her har blitt konkretisert både i kart og bestemmelser. Dette gir forutsigbare rammer og muligheter for utvikling.

Videre er verdier som kulturminner og farer knyttet til arealet utredet og ivaretatt i planforslaget.



Figur 1. Bjorliheimen Hotell og Møtesenter sett fra krysset mellom E136 og Arne Barmanns veg. Kilde: Google Street View.

1.1 Planområdets beliggenhet og karakter

Planområdet ligger på Bjorli i Lesja kommune på østsiden av E 136 og litt sør for Bjorli sentrum. Hele planområdet ligger inntil den kommunale Arne Barmannsveg i vest og eksisterende avkjørsler derfra benyttes inn i området. Movegen som går parallelt med E136 er også kommunal veg og deler av denne, inngår også i planområdet.

Planområdet er relativt flat og er preget av lavbonitet furuskog med innslag av bjørk. I vest blir området avgrenset av myrarealer og en navnløs bekk.

Det er anlagt en gang- og sykkelveg på vestsiden av Arne Barmannsveg fra krysset med E136 og nordover. Gamle kongeveg, på østsiden av Arne Barmannsveg, er også en viktig gangforbindelse gjennom planområdet.

Det er ikke kjent at det foregår annet planarbeid i nær- eller influensområdet til arealene som er omfattet av planforslaget.



Figur 2. Planområdet vises med blått.

1.2 Overordna plan

I kommuneplanens arealdel for Lesja fra 2013 er området avsatt som nåværende arealer for fritidsbebyggelse og næring, der reguleringsplanen skal gjelde.

1.3 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Bjorliheimen er vedtatt 14.02.2001, se figur 3. Planen omfatter også arealer som allerede inngår i ny reguleringsplan i dag.

Arealene mellom E136 og Arne Barmannsveg har blitt regulert i forbindelse med reguleringsplan for ny rundkjøring (E136 rundkjøring på Bjorli, planid 05120107).

Planforslaget skal erstatte gjeldende plan for arealer som ikke inngår nyere reguleringsplaner allerede.

1.4 Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet er omkranset av en rekke andre reguleringsplaner.

Figur 4 viser en oversikt over regulerte arealer rundt planområdet.

I vest gjelder «E136 rundkjøring Bjorli» fra 2011, i nord «Bøvermoen 1» fra 1988, «Hansmoen» fra 2015 og Bjorli boligområde i nordøst. I øst ligger hyttefeltet «Heimdalen» som ble vedtatt plan fra 2013 og i sør ligger «Lysbakken nedre del» fra 1996.



Figur 4. Gjeldende planer rundt Bjorliheimen. Kilde: kart.regiondata.no.



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan for Bjorliheimen fra 2001.

2 Planforslaget

Reguleringsplanforslaget omfatter totalt 92 dekar og viser en todelt struktur med fritidsbebyggelse i nord og næringsarealer for hotell, camping og utleie i sør.

14 av totalt 25 hyttetomter er utbygd i dag. Arealer regulert til camping og utleie ligger mellom hotellet i sør og fritidsbebyggelsen i nord. Det er etablert arealer for lek og uteopphold i tilknytning til hotell og camping. Det er videre avsatt et bufferareal mellom hyttene og campingplassen som er foreslått regulert til friareal. Eksisterende veger og gangveger er tegnet inn i tillegg til en ny gang- og sykkelveg mellom E136 og Movegen. Den nye gangvegen er en naturlig fortsettelse av etablert gangveg både øst og vest for Arne Barmanns veg. Arealene nærmest bekken som omkranser hele den østlige delen av planområdet er avsatt til grønnstrukturarealer som skal ivareta vegetasjon og mikromiljøet til bekken. Dette arealet vil i all hovedsak være kunne oversvømmes ved en flomhendelse.

2.1 Arealbruk

Planforslaget omfatter totalt 91 972 m² som fordeler seg på følgende arealformål:

Formål	Areal i m ²
1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende	20 085
1170: Fritids- og turistformål	10 448
1171: Utleiehytter	4 161
1173: Campingplass	12 732
1320: Hotell/overnatting	7 806
1500: Andre typer bebyggelse og anlegg	29
1600: Uteoppholdsareal	3 758
1610: Lekeplass	325
2011: Kjørveg	8 382
2015: Gang-/sykkelveg	1 552
2019: Annen veggrunn - grøntareal	6 388
3002: Blågrønnstruktur	11 181
3040: Friområde	4 909
6001: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	216
Totalsum	91 972

2.2 Bebyggelse, struktur og tiltak

Bebyggelse skal føres opp innenfor byggegrensene vist i plankartet. Byggegrense mot naboeiendom følger av plan- og bygningsloven § 29-4.

Byggeområdene skal tilknyttes det kommunale VA-nettet og kabler føres fram i jord. Krav til radon, universell utforming og snølast framkommer av byggteknisk forskrift som det vises til i bestemmelsene.

Eksisterende skog og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i de ubebygde delene av tomtene og i områdene for grønnstruktur i denne planen.

Kravene til situasjonsplaner som skal følge byggesøknadene er detaljert i de generelle bestemmelsene.

2.2.1 Fritidsbebyggelse

Det er avsatt totalt 25 hyttetomter hvorav 14 som er bebygd i dag. Det legges altså opp til 3 færre tomter enn i gjeldende reguleringsplan. Dagens tomter varierer veldig i størrelse fra 460 m² og til 1709 m². De nye tomtene som planforslaget legger opp til er mer homogen i størrelse og varierer fra 679 m² til 807 m² i tillegg til to tomter med et areal på 1025m² og 1202m² som skiller seg noe ut med deres beliggenhet.

Det legges opp til en utnyttingsgrad i tråd med kommuneplanen på BYA = 23,6 % inkl. parkeringsareal. I praksis betyr dette at tomten kan bebygges med 20 % av tomtearealet pluss nødvendig biloppstilling. Største mulige bygg er begrenset til BYA = 150 m². Bebyggelsen per tomt er begrenset til to bygninger.

Terrenginngrep på tomten skal begrenses og det er ikke tillatt å fylle mer enn 0,9 meter. Inngjerding og flaggstang tillates ikke. Det åpnes for skjermingsvegger med høyder på maksimalt 1,5 meter.

Tillatt mønehøyde foreslås økt til 6,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng og hems/oppstugu ønskes tillatt. Bebyggelsen skal ellers underordne seg mest mulig naturpreget i området og ha saltak. Materialer og farger skal ha sammenheng med omgivelsene.

2.2.2 Fritids- og turistformål

Innenfor regulert område tillates det både camping og utleievirksomhet. Utnyttelsesgraden er satt til 40% BYA og inkluderer nødvendig parkeringsareal. Det er tillates inntil 15 overnattingsenheter/utleiehytter her. Maksimal BYA per hytte er satt til 100m². Også her gjelder mønehøyder inntil 6,5 meter og at bebyggelsen skal tilpasses naturpreget. Internveger, parkeringsplasser og gangveger kan anlegges etter behov innenfor formåls grensen. Det skal opparbeides minst 10 % uteoppholdsarealer, dvs arealer som egner seg som oppholdsplass/ samlingsplass for sosialt samvær.

2.2.3 Utleiehytter

Innenfor regulert område tillates det utleievirksomhet. Utnyttelsesgraden er satt til 35 % BYA og inkluderer nødvendig parkeringsareal. Det er stilt krav om én parkeringsplass pr utleieenhet. Det tillates inntil 12 enheter og maksimalt bruksareal pr hytter er satt til BRA =150 m². Også her gjelder mønehøyder inntil 6,5 meter og at bebyggelsen skal tilpasses naturpreget. Bebyggelsen kan oppføres med hems/oppstugu. Internveger, parkeringsplasser og gangveger kan anlegges etter behov innenfor formåls grensen.

2.2.4 Campingplass

Innenfor regulerte områder tillates det campingvirksomhet. Med det forstås midlertidig eller permanent oppstilling av campingvogner og campingbiler. Det kan i tillegg tilrettelegges for telting innenfor formålet. Videre kan det oppføres permanente konstruksjoner som spikertelt/tilbygg. Sanitæranlegg kan også oppføres på arealene. Nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven skal være innhentet i form av byggesøknader.

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. Fortelt og terrasser må kunne demonteres uten varige spor i terrenget. Grunnmur og piler er ikke tillatt.

Maksimalt tillatt bebygd areal settes til BYA = 80 m² per enhet. I dette inngår campingvogn og biloppstillingsplass.

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. Campingvogns drag eller kortende må ikke innebygges i fortelt eller terrasse. Minste avstand mellom campingenhet inkludert faste installasjoner skal følge gjeldende krav i byggeteknisk forskrift for nye enheter som settes opp.

2.2.5 Hotell

Området reguleres til hotell og overnatting med tilhørende virksomhet, og kan utnyttes med 80 % BYA. Gesimshøyden av eventuelle tilbygg skal ikke overstige dagens gesimshøyde. Utforming, material og formspråk av tilbygg tilpasse eksisterende bygningsmasse. Tak skal utføres med saltak eller valmattak med en takvinkel mellom 18 og 32 grader. Det tillates 2 etasjer over kjelleretasjen. Hotelleiendommen skal ha parkeringsplass for kunder og ansatte på egen tomt, beregnet etter følgende: 0,008 biloppstillingsplasser pr. 1 m² gulvflate for hotell - og bevertningsareal (målt som BRA). 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.

2.2.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Området kan nyttes til nødvendig bebyggelse for etablering av vann og avløpsløsninger som pumpestasjoner mm.

2.2.7 Uteoppholdsareal

Områdene foreslått regulert til uteoppholdsareal skal opparbeides slik at opphold her er mulig og meningsfullt. Sør for hotellet kan det opparbeides til badminton- og tennisbaner. Uteoppholdsarealet mellom campingplassen og gamle kongeveg kan opparbeides til volleyballbane. Lengst nord i planområdet kan det kommunale arealet mellom Arne Barmannsveg og gamle kongeveg opparbeides til opphold og rasting med benker, bord, gapahuk og lignende konstruksjoner.

2.2.8 Lekeplass

Området er felles lekeplass som opparbeides slik at barn og unge i alle aldre kan benytte området til lek og aktivitet. Området skal være tiltalende opparbeidet og inneholde mulighet for sosiale møteplasser i form av bord og benker. Lekeplassen er foreslått regulert med en størrelse på 325 m².

2.2.9 Kjøreveger

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, mens KV7 er avkjørsel til eiendom gnr/bnr 2/435. Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på kartet og i henhold til Håndbok N100 fra Statens vegvesen.

Omdisponering av formålene kjøreveg og annen veggrunn vil kunne tillates som følge av detaljprosjektering.

Kjørevegene skal opparbeides med grøfter og stikkrenner som er dimensjonert for 200 års flom + klimapåslag.

2.2.10 Gang- og sykkelveg

Arealene skal brukes av myke trafikanter. Gang- og sykkelvegen er regulert med en bredde på 3,0 meter.

Det legges opp til ny gang- og sykkelveg mellom E136 og Movegen fra krysset mellom E136/Arne Barmannsveg og sørover. Gang- og sykkelvegen skal anlegges på kommunal grunn.

Gang- og sykkelvegen på østsiden av Arne Barmannsveg gjennom planområdet er den gamle kongeveg. Den er avsatt med en bevaringssone for kulturminner i tillegg. Se kapittel 2.3.4 for nærmere omtale.

Omdisponering av formålene gang- og sykkelveg og annen veggrunn vil kunne tillates som følge av detaljprosjektering.

2.2.11 Annen veggrunn

Områdene omfatter annet samferdselsareal i tilknytning til kjøreveger og gang- og sykkelveger, herunder vegggrøfter, areal til belysning, stikkrenner og vegteknisk infrastruktur.

Arealet regulert mellom Movegen og hotellet, VG14, skal opparbeides som et grønt bed som skiller arealene for kjøreveg og parkering til hotell fra hverandre. Bedet skal anlegges som forsenkning og samtidig ha drenerende effekt, og opparbeides tiltalende. Det er viktig med drenerende flater som kan infiltrere overvann.

Annet vegareal vil på generell basis kunne tjene som snøopplag om vinteren.

2.2.12 Blå/grønnstruktur

Kantsonene til bekken inntil og gjennom planområdet er avsatt med blågrønnstruktur. Tilgrensende myrarealer er avsatt med samme formål. Arealene skal være åpen for fri ferdsel og skal ikke forringes. Området skal framstå som grønne og vegetasjonskledde og ha effekt som visuell og klimamessig skjerming. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas og om nødvendig suppleres. Nødvendig skjøtsel er tillatt. Her menes det rensk av dødt materialet og uttak av døende trær/busker osv slik at bekkeløpet holdes fri.

Om nødvendig kan det tillates at VA eller strøm føres fram gjennom området.

2.2.13 Friområde

Det er regulert to felles friområder innenfor planområdet. Hvem disse er felles for er angitt i bestemmelsene. Sør for hotellet overlapper friområdet med hensynssone for kulturminner. Her er det viktig at det ikke legges opp til konfliktyll bruk. Områdene skal generelt være innbydende og grønne.

2.2.14 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Bekken gjennom området er regulert som bruk og vern av sjø og vassdrag, der bekken er avsatt som flate i FKB-data. Kantvegetasjon til bekken skal ivaretas og bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer miljøet i eller rundt bekken.

2.3 Hensynssoner

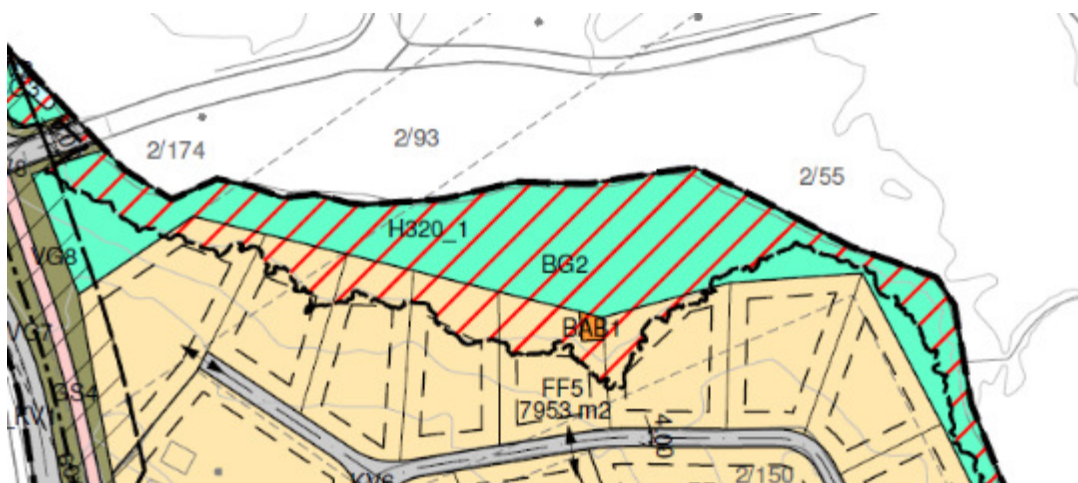
2.3.1 Støysoner

Det er avsatt både rød og gul støysoner for E136. For bebyggelse innenfor sonene bør støydempende tiltak gjennomføres i dersom bebyggelsen kommer innunder grenseverdier i støyretningslinjen T-1442/2016.

2.3.2 Flomsone

Det er gjennomført en vannlinjeberegning med tilhørende flomsone for bekken gjennom/inntil planområdet. Flomsonen gjengir 200 års flom med 40 % klimapåslag i tråd med TEK 17, § 7-2 sikkerhetsklasse. Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er bolig, fritidsbolig og campinghytte.

Det legges ikke opp til etablering av bebyggelse innenfor flomsonen som er avsatt. Lengst nord i området inngår likevel noe av det potensielle flomareal som en del av tomtearealet for nye hytter. Det er avsatt byggegrenser her som styrer hvilke deler av tomtene som kan bygges. Notat for flomberegning følger planforslaget.



Figur 5. For de nye tomtene lengst nord i planområdet inngår deler av tomtearealet i flomsonen. Disse arealene kan ikke bygges.

2.3.3 Faresone - høgspentanlegg

Faresoner for høgspentanlegg er avsatt i plankartet. Sonene har en bredde på 7,5 meter til hver side av anleggene. Linjeeier skal varsles før en igangsetter tiltak innenfor sonen, og nødvendige sikringstiltak må være avklart.

2.3.4 Bevaring kulturminner

Det er registrert en automatisk fredet veimerkestein med et kors (Id 149816) og ei kullmile (Id 149818) sør for hotellet. Begge er avsatt med bevaringszone H570 i planen. Kullmilen er opplyst om at kan være en feilregistrering. Da vi ikke har anledning å overprøve registreringen, inngår den potensielle kullmilen i hensynssonen.

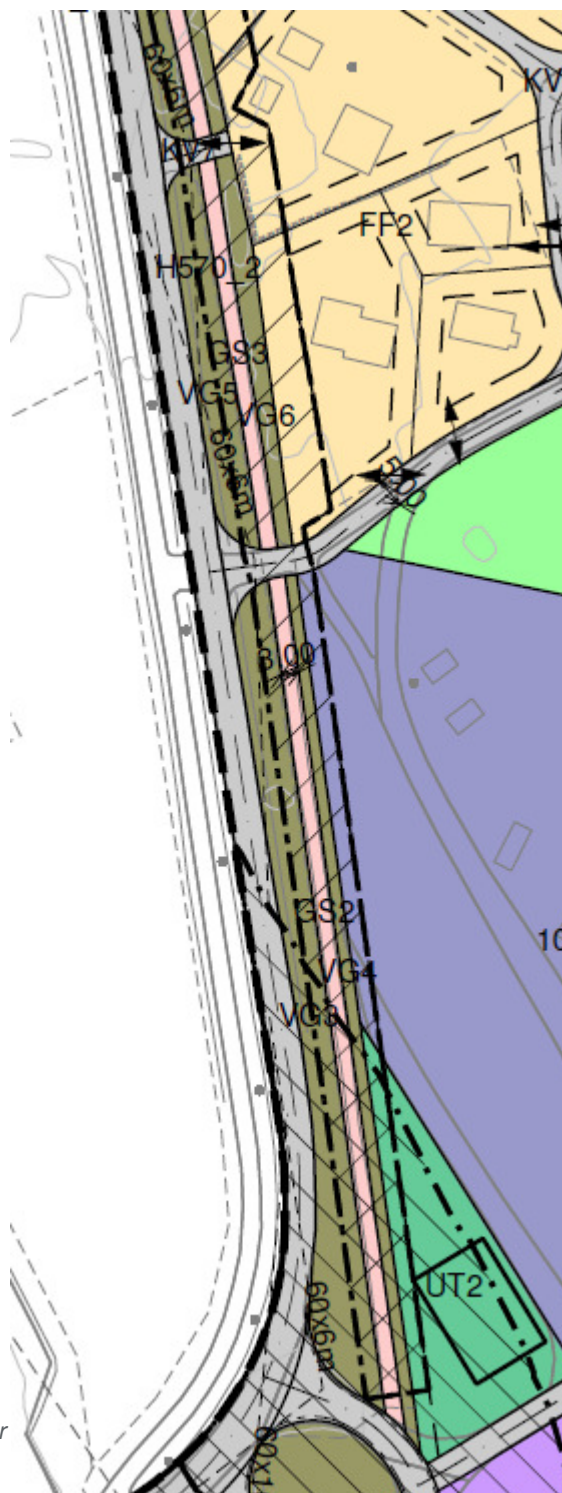
Her tillates ikke inngrep som kan forringe kulturminnene, og det skal heller ikke legges opp til personopphold. Terrenginngrep eller opparbeiding av arealet er ikke tillatt.

Kongevegen over Lesja er regnet som et historisk veifar av nasjonal verdi. Vegen har stor kulturhistorisk betydning med mange bruksfaser, og kan sees som et bindeledd til viktige historiske hendelser både lokalt, regionalt og nasjonalt. Den skal ha blitt tilrettelagt for hjultransport på 1700-tallet, men er trolig et veifar som har vært i bruk i flere hundre år. Vegen inngår i Lesja kommunes kulturminneplan som ble vedtatt i 2019.

I samråd med kulturarvenheten ble det bestemt at gangvegen på østsiden av Arne Barmannsveg skulle avsattes med hensynssone H570, jf. pbl § 12-6 jf. § 11-8 bokstav c. Det ble anbefalt å avsette en sone på 15 meter.

Planforslaget avviker på anbefalt bredde av forskjellige årsaker, se også figur 6 og 7. Lesja kommune ønsket en reduksjon av sonen mot den kommunale Arne Barmannsveg basert på forslag til bestemmelser som er framsatt av kulturarvenheten. Kommunen ser det ikke som hensiktsmessig at sonen skal overlape med en kommunal kjøreveg, og at det må godkjennes egen plan for tiltak innenfor sonen. Avsatt hensynssone er derfor redusert til en bredde på 3 meter fra kant til gamle kongeveg mot vest langs Arne Barmannsveg. Fra Heimdalsvegen og nordover til plangrensen har sonen en bredde på 10 meter i planforslaget.

Figur 6. Gamle kongeveg er regulert til gang- og sykkelveg. Hensynssone H570_2 bevaring kulturminne er avsatt med forskjellig bredde. Utsnitt fra plankartet vises.



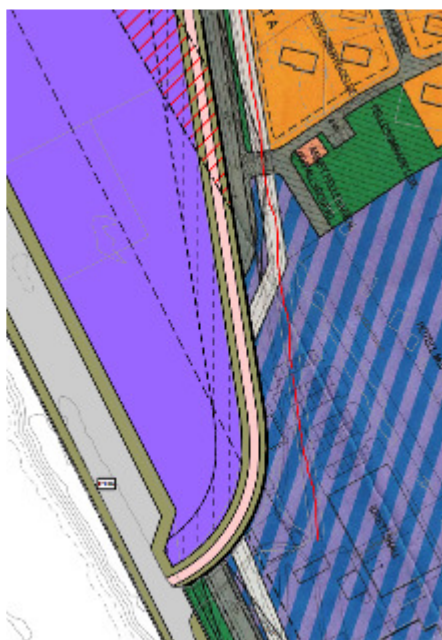
På østsiden av gamle kongeveg er hensynssonen avsatt med 5 meter mot eksisterende campingareal og med 10 meter fra regulert fritidsbebyggelse og nord til plangrensen.

Det er laget et hakk for eksisterende bebyggelse på eiendom gnr/bnr 2/435. Bestemmelsene som er foreslått av kulturavneheten er brukt slik de ble foreslått for sonen.

Eksisterende avkjørsel fra Arne Barmannsveg til samme eiendom er regulert inn med den geometrien den foreligger i dag.

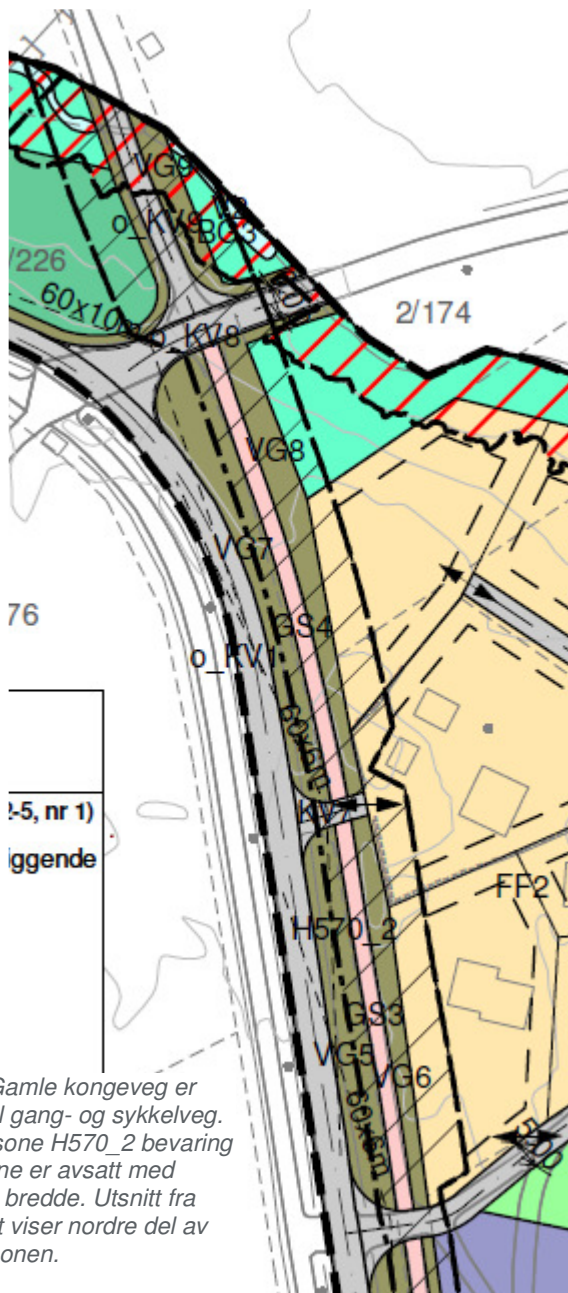
Sonen slik den nå er avsatt dekker hele den gamle kongevegen samt dens grøfteareal, altså hele vegkroppen. Mot Arne Barmannsveg dekkes halve grøften.

I gjeldende plan var det ikke lagt opp til gang- og sykkelveg ned til hotellarealet. Dermed er det opparbeidet en arealbruk i dag som er i konflikt med bestemmelsene som ble foreslått til sonen. Det er blant annet opparbeidet infrastruktur for oppstilling av campingvogner mm på tilgrensende areal. Av den grunn har vi vurdert at arealbruk som langt på veg er i tråd med gjeldende plan, må kunne fortsettes. Sonen til Gamle kongeveg er derfor begrenset til 5 meter mot campingareal og uteoppholdsareal, og til 10 meter lengre nord mot eksisterende fritidsbebyggelse og nye tomter. Hovedformålet med sonen er vurdert å være ivarett selv med en redusert hensynssone.



Figur 8. Gjeldende reguleringsplanssituasjon. Gamle kongeveg er markert med rød linje.

Meldeplikten etter kulturminneloven er innarbeidet i planbestemmelsene.



Figur 7. Gamle kongeveg er regulert til gang- og sykkelveg. Hensynssone H570_2 bevaring kulturminne er avsatt med forskjellig bredde. Utsnitt fra plankartet viser nordre del av hensynssonen.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis skal veg, vann og avløp være opparbeidet.

Det er utarbeidet en overvannsplan for området. Anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann skal opparbeides i forhold til denne planen. Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse. 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 nedbørsmengder, jf. TEK 17.

Overvannsplanen viser en prinsipiell situasjon og kan avvikes som beskrevet i overvannsplan.

3 Virkning og konsekvenser av planforslaget

3.1 Omdisponering av arealer i forhold til gjeldende plan

Planforslaget legger opp til 25 hyttetomter som er 3 mindre enn i gjeldende plan. To av disse tomtene er nå foreslått regulert til utleiehytter og skal således inngår i næringsarealene til hotell- og camping/utleievirksomheten.

I gjeldende plan skilles ikke næringsarealene til hotellet med tilhørende på arealdisponeringen. Planforslaget legger opp den en lagt mer detaljert arealbruk og definerer blant annet internveger, oppholds- og lekearealer. Videre skilles nå tydelig bruk mellom hotell, camping, utleie og en kombinasjon av camping og utleie. Mindre interne vegger er ikke tatt stilling til og de vil kunne anlegges etter behov.

Generelt er parkeringsarealer ikke skilt ut som egne formål lenger. Parkering inngår i beregning av utnyttelsesgraden og er lagt til den enkelte tomt/formål. Planbestemmelsene angir hvilke krav det stilles til antall parkingsplasser.

3.1.1 Grøntarealer

Gjeldende plan er ikke digitalisert. Det er gjort en grov analyse av arealer som er regulert til klimavernsone, lekeområder og vann i dagens plan innenfor plangrensen for planforslaget. Disse arealene utgjør til sammen omtrent 17,7 dekar. Areal som ligger mellom vegger og som i planforslaget er avsatt som annet trafikkareal er ikke tatt med i analysen.

I planforslaget er summen av areal foreslått regulert til uteopphold, lek, blågrønnstruktur, friområde og vassdrag beregnet til 20,4 dekar. Med dette grunnlaget legger planforslaget opp til 2,7 dekar mer blågrønne arealer enn gjeldende plan. I tillegg kommer kravet, jf. bestemmelsene, om opparbeiding av 10 % uteoppholdsareal innenfor fritids- og turistformål som tilsvarer ytterligere 1,4 dekar med grønne arealer.

Planforslaget legger således opp til flere blå/grønne flater som kan nyttes til blant annet opphold/lek. Arealene har i tillegg til dels skjermende funksjoner og kan videre brukes til fordrøyning og håndtering av overflatevann.

3.2 Adkomst

Planforslaget vil bruke eksisterende avkjørsel fra europaveg E 136 og parallellveg Arne Barmannsveg til Bjorli sentrum. Vegstrukturen ellers i planområdet er oppdatert i henhold til eksisterende utbygging og viser på den måten dagens situasjon. Det legges ikke opp til en endring av adkomster fra Arne Barmannsveg. Frisiktsoner er påført plankartet.

Økningen i trafikkmengde som følge av tiltak foreslått i planforslaget, er vurdert å være så moderate at den ikke skal ha betydning for trafikksituasjonen på Bjorli eller utgjøre en minimal merbelastning på adkomstvegene.

3.3 Barn og unge

Det er avsatt flere arealer for lek og opphold som er tenkt opparbeidet til forskjellig ballspill, innenfor planområdet. Lekearealet ligger sentralt midt i arealene som er foreslått regulert til utleie, camping og det kombinerte arealet for utleie og camping. Uteoppholdsarealer er også avsatt sør for hotellet og ved innkjørselen til området. I tillegg finnes det friarealer og blågrønnestrukturer.

Det forutsettes videre at det er plass til utfoldelse av barn og unge på både campingplassen og rundt utleiehyttene uten at det er særskilt tilrettelagt.

Intern trafikk i områdene bak hotellet skal være minimalt og det vil være lav fart på samtlige kjøretøyer. Særskilt tilrettelagte arealer for barn og unge forventes sikret om nødvendig med gjerde mot kjørearealer.

Tilrettelegging for barn og unge innenfor planområdet anses som god, og deres interesser er vurdert å være godt i foretatt med den arealbruken som her foreslås.

3.4 Natur- og verneverdier

3.4.1 Naturmangfold

For all utøving av offentlig myndighet som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn. Planforslaget er derfor vurdert ut ifra naturmangfoldloven av 19 juni 2009 som angitt under:

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

I henhold til Naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand.

Området er regulert til byggeområde fra før. Det foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene Artsdatabanken og Naturbasen i og i nærheten av planområdet. Det har ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tilsi at det befinner seg arter eller naturtyper i området, som ikke er fanget opp tidligere. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig.

Føre-var prinsippet etter § 9 kommer til anvendelse i de tilfellene der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Ettersom den foreslåtte reguleringsendringen er vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter vesentlig, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok, synes ikke føre-var prinsippet relevant i forhold til den videre behandlingen av planforslaget.

Etter § 10 skal den planlagte bruken av området vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Planendringen vurderes å få marginal påvirkning for den samlede belastningen for økosystemet. En kjenner ikke til annen vesentlig belastning som må ses i sammenheng med det foreslåtte tiltaket. Økosystemet vurderes ikke å ta varig skade av tiltaket.

I henhold til § 11 blir tiltakshaver belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet. Der det ikke er forventet skade, er tiltak mindre aktuelt.

Det er å anta at planlagte tiltak i henhold til denne planen ikke vil føre til vesentlig skade i dag eller vil gjøre det fremover. Tiltaket vil ikke føre med seg slik skade på naturmangfoldet at vurdering av kostnader ved miljøforringelse blir relevant.

Formålet med § 12 er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette skal man gjøre gjennom å ta utgangspunkt i slik teknikk og lokalisering som, ut i fra vurderingen av de andre prinsippene, både tar hensyn til naturen og til samfunnsøkonomiske prinsipper. En vurderer § 12 som hensyntatt ved forslag av tiltak som går fram av dette reguleringsplanforslaget.

3.4.2 Rauma – varig verna vassdrag

Rauma er et varig verna vassdrag. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Planområdet inngår i nedbørfeltet til det varig verna vassdraget Rauma. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag kommer dermed til anvendelse, da også nedbørfeltet har betydning for vassdragets verdi, jf. kapittel 1 i forskriften. Det er ikke faglig dokumentert at tiltaket kan få betydning for verneverdiene knyttet til vassdraget. De planlagte tiltak er vurdert å ikke påvirke vassdraget/nedbørfeltet med dens verneverdier negativt.

3.5 Kulturminner

Registrerte kulturminner er avsatt med passende hensynssoner i dette planforslaget. Sonene er beskrevet inngående i kapittel 2.3.4.

Planforslaget er vurdert til å ivareta kulturminneverdier på en god måte.

3.6 Landbruksinteresser

Planforslaget omfatter ikke areal det knytter seg landbruksinteresser til. Planlagte tiltak er derfor vurdert å ikke gi konsekvenser for hverken jordbruk eller skogbruk. Området inngår heller ikke beiteområde for produksjonsdyr.

3.7 Energi, klima og bærekraft

3.7.1 Kollektivtransport

Kollektivtransporttilbudet til og fra Bjorli er begrenset. Raumabananen har normalt to til tre avganger i hver retning til og fra Bjorli i løpet av en hverdag. På vanlige hverdager går det 4 avganger med buss fra Bjorli og til Dombås som er et viktig trafikalt knutepunkt.

Med det begrensede tilbudet av kollektiv trafikk, vil det nok være mest naturlig å bruke bil for å komme seg til og fra hytta/hotellet. Ofte vil reiser til og fra planområdet innebærer at det tas med en del bagasje og derfor må det anses som naturlig at bil er det mest brukte trafikkmiddelet.

3.7.2 Gående og syklende

Planområdet ligger forholdsvis sentralt på Bjorli og det er tilrettelagte forbindelser for myke trafikanter å bevege seg til sentrum av Bjorli fra planområdet. Avstanden fra området og til alpinbakken er litt over én kilometer, noe som må anses som normal gangavstand.

3.7.3 Alternativ oppvarming

Det er ikke særskilt tilrettelagt for alternativ oppvarming innenfor planområdet. Planforslaget er vurdert å ha omtrent samme ramme som gjeldende plan og innebærer ingen vesentlig endring i antall enheter/senger.

3.7.4 Klimautslipp - nedbygging av myr

I den grad myr er avsatt som byggegrunn er ikke de delene av tomten bebyggbare, noe som er styrt via byggegrenser mot bekken og flomsonen. Det forventes derfor ingen ekstraordinære klimautslipp som følge av omdisponering av myrarealer.

3.8 Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS)

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. § 4.3. ROS-analysen som er utarbeidet for planforslaget er en overordnet og kvalitativ grovanalyse. Analysen er avgrenset til temaet samfunnssikkerhet slik dette brukes av DSB.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering i ROS-analysen.

Følgende farer har blitt utredet nærmere:

1. Flom i vassdrag
2. Ekstremnedbør/overvann
3. Transport av farlig gods

På bakgrunn av gjennomførte fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering er det utarbeidet en flomanalyse for planområdet samt en overvannsplan. Flomanalysen har blitt benyttet til å indentifisere egnet byggegrunn og er innarbeidet med egen faresone i planforslaget. Forslåtte tiltak fra overvannsplanen er innarbeidet i planens bestemmelser.

For flere detaljer vises det til ROS-analysen.

4 Prosess og Medvirkning

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble gjennomført med Lesja kommune 16.07.2019. Referat fra dette møte følger planforslaget.

4.2 Oppstartsvarsel

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til naboer, berørte interesseorganisasjoner og de offentlige høringsmyndighetene 26.05.2020.

4.3 Merknader til oppstart av planarbeid

Det har kommet til sammen 8 merknader til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor.

Avsender, dato	Innspill, oppsummert	Kommentarer
Eidefoss, 27.05.20	Eidefoss gjør oppmerksom på at Eidefoss Nett har et utstrakt høyspent- og lavspent luft og kabelnett i planområdet. Vedlagt fulgte kabelkart over området.	Tas til etterretning. Høgspenlinjer er avsatt med faresone i planforslaget.
Innlandet fylkeskommune, 26.06.20	Medvirkning Vi minner om at det i pbl § 5-1 nå er lagt større vekt på aktiv medvirkning i planprosesser. Reglene for mulighet til å fremme innsigelse er også strenge ihht Pbl. For begge disse hensynene er god og tilstrekkelig informasjon i oppstartsvarselet viktig. Vi forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta. Det oppfordres på generelt grunnlag å melde opp saker til regionalt planforum: https://innlandetfylke.no/tjenester/plan-statistikk-og-folkehelse/regionalt-planforum/ Barn og unge i planlegging I plan- og bygningsloven som ble iverksatt 1. juli 2009 er krav til og virkemidlene for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen styrket. Loven stiller krav til private så vel som offentlige forslagsstillere, om å sikre medvirkning fra barn og unge. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer og private. Medvirkningen skal beskrives i planprogram og planbeskrivelse, og planers virkninger og konsekvenser for barn og unge skal beskrives. Det er nye bestemmelser av betydning for barn og unge, blant annet regulering av grøntstruktur.	Tas til etterretning. Behovet for medvirkning vurderes fortløpende. Tas til etterretning

	<p>Planens innvirkning på barn og unges interesser er et tema som skal vurderes i konsekvensanalyser. I henhold til pkt 5 i Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (av 1989) skal arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p> <p>Kulturminner Det er registrert et automatisk fredet kulturminne, en veimerkestein med et kors (ID149816) innenfor planområdet. Det er naturlig å se denne merkesteinen i forbindelse med kongevegen (postvegen) som går gjennom området. Ut fra kartfestingen så ser vi imidlertid at steinen ligger uhensiktsmessig langt ifra dette historiske veifaret. Steinen ligger imidlertid tett innpå en eiendomsgrense, noe som antyder at dette kan dreie seg om en grensestein. Postvegens trase er i stor grad forstyrret akkurat her. Det foreligger derfor allikevel en mulighet for at steinen har tilhørighet til veifaret. Vi ber derfor om at steinen og et område rundt blir bevart i forbindelse med planen med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Vi ber om at kommunen gjør en vurdering av størrelse og avgrensning på en eventuell hensynssone. Det er også registrert en kullmile innenfor planområdet. Ut fra våre LIDAR-data så kan det imidlertid se ut som om ID149818 er en feilregistrering, og at det heller dreier seg om en grop med uvisst funksjon, muligens et bombekrater. Vi påpeker uansett at ID149818 ikke har status som automatisk fredet kulturminne.</p> <p>Kongevegen Kongevegen over Lesja er regnet som et historisk veifar av nasjonal verdi. Veggen har stor kulturhistorisk betydning med mange bruksfaser, og kan sees som et bindeledd til viktige historiske hendelser både lokalt, regionalt og nasjonalt. Den skal ha blitt tilrettelagt for hjultransport på 1700-tallet, men er trolig et veifar som har vært i bruk i flere hundre år. Veggen inngår i Lesja kommunes kulturminneplan som ble vedtatt i 2019. Planen er tenkt som et kunnskapsgrunnlag og hjelpemiddel i kommunens planarbeid, og som et verktøy for tilrettelegging og utvikling av kultur- og opplevelsesbasert reiseliv og næringsutvikling i kommunen. Tilrettelegging av</p>	<p>Det er avsatt eget lekeareal sentralt mellom campingarealene og utleiehyttene. Her kan det opparbeides lekeapparater og tilrettelegges for personopphold.</p> <p>Begge kulturminnene er avsatt med hensynssone i planen.</p> <p>Kongevegen er avsatt med bevaringssone H 570.</p> <p>Kongevegen er avsatt med en bredde som tilsier at selve veggen og vegkropp inkl. grøfter blir ivaretatt. Nøyaktig bredde og begrunnelse for variasjoner er omtalt nærmere under kapittel 2.</p>
--	---	---

	<p>kongevegen over Dovrefjell og Filefjell er gode eksempel på slik lokal, kulturbasert reiselivs- og næringsutvikling. Et godt og varig vern av veien og dens omgivelser vil skape et tilsvarende verdigrunnlag for Lesja, slik det også påpekes i kulturminneplanen.</p> <p>På bakgrunn av dette vil vi oppfordre kommunen til å etablere en hensynssone på 15 meter mot vegen, der det innarbeides bestemmelser som gir et langsiktig vern av vegen og vegmiljøet.</p> <p>Forslag til bestemmelser Vi ber om at kongevegen og den delen av planområdet som ligger innenfor en 15-meterssone mot vegens ytterkant, reguleres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø etter pbl § 12-6 jf. § 11-8 bokstav c (sosikode 570, skråkravur).</p> <p>Bestemmelsene knyttet til hensynssonen må sikre at tiltak ikke skader kulturminnet og dens omkringliggende kulturmiljø. Vi ber om at følgende bestemmelse legges til hensynssonen: «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. Der det av hensyn til trafiksikkerhet eller framkommelighet må gjøres tiltak innenfor byggegrensen eller på vegen, skal plan for tiltak oversendes kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for vurdering. Anleggstrafikk og annen tungtrafikk er ikke tillatt.»</p> <p>Energi- og klima - grønt skifte Vi oppfordrer til at fokus på klimatiltak innarbeides i planarbeidet, feks bruk av alternative energiformer i fritidsboligene, og at det gjøres vurderinger av energiforbruk, transportbehov og alternative transportløsninger der det er aktuelt.</p> <p>Fritidsbebyggelse Vi viser til veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, og anbefaler at denne legges til grunn i planarbeidet. Veilederen fokuserer på</p>	<p>Forslag til bestemmelser er innarbeidet i planforslaget.</p> <p>Det er lagt opp til gode gangforbindelser både i planområdet og til sentrum av Bjorli. Transport til og fra planområdet for øvrig vil trolig foregå med bil pga et begrenset kollektivt transporttilbud til og fra Bjorli. Gjenstående utbygging i området er begrenset til 11 hyttetomter og det legges ikke opp til alternative energiformer her.</p>
--	--	--

	<p>hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt hyttebygging kan reduseres. Dette er nødvendig for å sikre nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø, men det er og nødvendig for å sikre gode hytteområder med langsiktige positive ringvirkninger i lokalsamfunnene.</p> <p>Friluftsliv og folkehelse Gjennom planområdet går det både skiløyper og turstier. Det forutsettes at disse blir ivarettatt gjennom planprosessen og at det legges til rette for fortsatte muligheter for å bruke stier og løyper i området.</p> <p>Samferdselsfaglige forhold Planforslaget legger opp til endring av avkjøring til/ fra E136. Fylkeskommunen forventer at nye løsninger i tråd med gjeldende veiledere. Vi vil komme tilbake til dette når planforslaget foreligger. Barn og unges sikkerhet i trafikken vil også bli et vesentlig tema.</p> <p>Vi forbeholder oss retten til ytterligere merknader ved offentlig ettersyn av planforslaget.</p>	<p>Veileder T-1450 er lagt til grunn for arbeidet med planforslaget</p> <p>Det går ingen skiløyper gjennom planområdet. Stier og gangveger er sikret.</p> <p>Det er ikke lagt opp til endring i avkjørsel fra E136. Innkjørsel fra Movegen og noe utflytende forhold mellom hotellparkering og Movegen er strammet opp i planforslaget.</p> <p>Det er allerede to etablerte gangveger på hver side av Arne Barmanns veg, i tillegg til at en nå har regulert inn gang- og sykkelveg fra krysset med E136 og videre sørover mellom Movegen og E136. Det er således lagt godt til rette for ferdsel av myke trafikanter i og ved planområdet.</p>
Fylkesmannen i Innlandet, 09.07.20	<p>Vi viser til brev av 26. mai 2020 hvor det varsles oppstart på endring av reguleringsplan Bjorliheimen. I kommuneplanen er området vist med byggeformålene fritidsbebyggelse eller næringsbebyggelse samtidig som det er lagt hensynssone 910 på områdene. Når det er lagt hensynssone 910 på området kan ikke kommuneplanen vise noe annet enn hovedtrekkene i reguleringsplanen, for det er reguleringsplanen som er gjeldende for området, ikke kommuneplanen.</p> <p>Oppstartsvarselet er svært generelt så det er vanskelig å vurdere om endringene er av en slik karakter at det er krav om konsekvensutredning. I og med at det er reguleringsplanen som gjelder så ligger det ingen overordna plan som går foran reguleringsplanen. En kan da komme i en situasjon hvor en f.eks. legger ut klimavernsone til utbyggingsformål og at en gjennom det kommer inn under vedlegg I pkt. 25. Omfanget av endringen må i et slikt tilfelle imidlertid være</p>	<p>Planforslaget omfatter ingen nye byggeområder i en størrelsesorden over 15 dekar.</p> <p>KU-kravet kommer ikke til anvendelse for planforslaget.</p>

	<p>over 15 daa nytt byggeområde, og det antar vi at det ikke er prat om her. Fylkesmannen legger derfor foreløpig til grunn at endringene ikke er av slik form at de faller inn under KU-kravet.</p> <p>Næringsareal På generelt grunnlag minner vi om at det er svært viktig å beholde sentrale næringsareal på større turistdestinasjoner. Dette er areal som ikke uten videre kan erstattes dersom de blir omdisponert til andre formål. Vi forutsetter at reguleringsplanen følger opp dette, innafor de overordna rammene i som ligger i kommuneplan.</p> <p>Støy En vesentlig del av planområdet ligger i gul, delvis rød støysone. Fylkesmannen viser til føringer i støyretningslinje T-1442/2016 og venter at disse blir fulgt opp. Dersom det legges til rette for støyfølsomme bruksformål i støysonene må det utarbeides en støyanalyse for tiltaket. Denne må gi anbefalinger om hva slags tilpassinger og tiltak som er nødvendige i reguleringsplanen for å oppfylle føringer i retningslinje T-1442/2016. Fylkesmannen forventer også at nødvendige tiltak på støyområdet blir innarbeida i plankart og bestemmelser som rammer for gjennomføring av reguleringsplanen.</p> <p>Blågrønn struktur Sammenhengende vegetasjonsdekte korridorer er avgjørende for ivaretagelse av naturmangfoldet, og må vektlegges i detaljplanlegging. Dette må sees i sammenheng med eventuelle bekkedrag og flomveger i området. Ivaretagelse av både naturmangfold, friluftsliv, overvann og samfunnssikkerhet i denne sammenhengens benevnes gjerne blågrønn struktur.</p> <p>Overvann (overflateavrenning som følge av nedbør eller smeltevann) Lokal overvannsdiskonering er arealkrevende og forventes vurdert. Dette innebærer systematisk innarbeiding av overvannstiltak som infiltrasjon, fordrøying og trygg avledning av overvannsflokker ved utforming av reguleringsplaner. Lokal overvannsdiskonering bør ses i sammenheng med håndtering av andre utfordringer som flom, erosjon, jord- og flomskred og vurderes i et helhetsbilde.</p>	<p>Planforslaget legger ikke opp til omdisponering av eksisterende næringsarealer.</p> <p>Støysonen til E136 er avsatt i planforslaget. Det følger passende reguleringsplanbestemmelser med sonen.</p> <p>Tilgrensende areal til bekken øst for/lengst øst i planområdet er avsatt med blågrønn struktur i planforslaget. Det er utarbeidet bestemmelser i tråd med sonens intensjon.</p> <p>Det er utarbeidet en egen overvannsplan som følger planforslaget.</p>
--	--	--

	<p>Fylkesmannen forventer at håndtering av overvann i bebygde områder bidrar til å forebygge skader, brukes som landskapselement og til rekreasjonsformål, og for å styrke det biologiske mangfoldet. Vannkvaliteten i regnvann og overvann er forskjellig. Det kan derfor være nødvendig å rense overvannet før det slippes ut i en resipient. Rensebehovet kan reduseres ved god lokal håndtering av overvannet, og grønnstruktur kan være et viktig verktøy i denne sammenhengen.</p> <p>Myr Det er relativt store areal med myr nord i planområdet. Fylkesmannen minner om at nedbygging av myr vil frigjøre store mengder klimagasser og forutsetter at disse areala, som ellers er vanskelig byggegrunn og som kan være viktig element i den blågrønne strukturen, ikke blir omfatta av utbygginga.</p> <p>Energi Fylkesmannen forventer at utbygginga vurderer energiløsninger utover bare å dekke varmebehovet med elektrisk energi, jf. bl.a. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Konkret venter vi også ei vurdering av samla energibruk i planlagt bygningsmasse, med vekt på mulig utnyttning av bioenergi, optimal energibruk og reduserte utslipp. Vi viser her også til føringer i kommunens gjeldende kommunedelplan for klima og energi.</p> <p>Barn og unge Barn og unges interesser blir regelmessig berørt av kommunale planer, og det er viktig at de blir hørt. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge involveres i størst mulig grad, og får fremmet sine synspunkter. Konsekvenser for barn og unge skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Det forventes at kommunen synliggjør hvilke vurderinger som er gjort dersom arealer planlegges omregulert på en måte som kan virke negativt inn på barn og unges interesser. Ved fortetting er det viktig at kommunen er svært bevisst på de nødvendige uterom og grøntarealer som må bestå for at barn skal kunne utfolde seg i trygg lek i sitt nærområde.</p>	<p>Planforslaget legger ikke opp til nedbygging av myrareal. Myrene i nord inngår i flomarealet til bekken. Byggegrunn for hytter er avgrenset med byggegrenser til myr/flomsone selv om tomtearealene til dels omfatter myrareal.</p> <p>Det vises til kapittel 3.7 i planforslaget som gjør rede for energi, klima og bærekraftvurderinger.</p> <p>Reguleringsplanforslaget legger opp til egne lekearealer for barn og unge i tillegg til uteoppholdsarealer som kan opparbeides til forskjellige aktiviteter som ballspill. Skissert arealbruk har i tillegg arealer som skal er regulert til camping og utleie i tillegg til rene friområder. Også her vil opphold og utfoldelse av barn og unge være mulig selv om arealene ikke er særskilt tilrettelagt.</p>
--	--	--

	<p>Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal eller som er egnet for lek.</p> <p>Samfunnssikkerhet og beredskap Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).</p> <p>Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.</p> <p>Kart i Innlandsgis Regionale myndigheter bruker Innlandsgis i planarbeidet og den blir synkronisert mot regulerings-planer i kommunens kartløsning hver dag. Fylkesmannen forutsetter at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.</p>	<p>Det er foretatt en vannlinjeberegning og det er utarbeidet flomsone for 200 års flom med klimapåslag som er innarbeidet i planen. Det følger en egen ROS-analyse med planen.</p>
Lesjaskog Handelsforening, datert 06.07.20	Viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 26. mai 2020, som eier av areal med gnr 2/1476 i Lesja Kommune ber As Lesjaskog Handelsforening om at planarbeidene/ reguleringsendringene ikke skal berøre eller sette begrensninger for bruk og utvikling av vårt næringsareal på tomten 2/1476 beliggende mellom Arne Barmansveg og E-136.	Planforslaget berører ikke eiendom gnr/bnr 2/1476 direkte eller indirekte.

Mattilsynet, 16.06.20	Mattilsynet har ingen merknader til «Varsel om oppstart av reguleringsendring for Bjorliheimen».	Tas til etterretning
NVE, datert 26.05.20	<p>Generelt brev ved varsel om oppstart. Vises til krav til sikkerhet mot flom erosjon og skred ved planlegging og utbygging. Vises til bl.a. til NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging, retningslinje 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar og sjekklister for reguleringsplan. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha planen på høring.</p> <p>NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.</p>	<p>Det utarbeides en ROS-analyse, som følger planforslaget.</p> <p>Det utarbeides en flomvurdering med tilhørende vannlinjeberegning. Flomvurdering implementeres i planforslaget og hensyntas i den videre planleggingen.</p> <p>Det er utarbeidet en egen overvannsplan for arealene innenfor plangrensen.</p> <p>Både flomvurdering og overvannsplan følger reguleringsplanforslaget og ligger til grunn for behandling av planforslaget hos kommunen.</p>
Statens vegvesen, 18.06.20	<p>Adkomst til planområde fra E136 skal utformes som kryss i tråd med Statens vegvesen sin håndbok N 100.</p> <p>Movegen og parkeringsplassen foran hotellet fremstår som en udefinert og uoversiktlig asfalt plass per i dag. Vi mener at dagens situasjon kan være farlig for myke trafikanter.</p> <p>Vi ber derfor om at Movegen og parkeringsplassen foran hotellet opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsplan, og tas inn i rekkefølgebestemmelser for å sikre gjennomføring.</p>	<p>Selve krysset inngår i reguleringsplan for E136.</p> <p>Det er avsatt annet vegareal mellom Movegen og hotellets areal. Det skal opparbeides et fysisk skille mellom arealene og bidra til en mindre utflytende framtoning.</p>
Kjetil Morken Vestbø, 10.07.20	Mellom min hytte nummer 24 og hytte nummer 25 går det idag en grusvei i dårlig stand. Hvis det skal kjøres mye anleggstrafikk der i forbindelse med bygging av hytter forventes det av veien opparbeides, da den i tåler det.	<p>Vestbø er eier av gnr/ bnr 2/911.</p> <p>Utbygger må se på behov for oppgradering av interne veger i hyttefeltet.</p>
Rune Hagås, e-post datert 09.07.20	<p>Som eiere av eiendom 2/435 har vi følgende innspill:</p> <p>Ved bygging av veien som i dag går bak (nord for) eksisterende hyttebebyggelse i feltet, ble den bygd over en del av eiendom 2/435. Daværende eier, Aaland Eiendom AS v/Per Aaland, var ikke informert om dette på forhånd og hadde således ikke gitt samtykke til dette.</p>	<p>Planforslaget legger opp til andre løsninger enn i forslaget som ble sendt på høring i 2013.</p> <p>Et makeskifte blir et anliggende mellom hjemmelshaver og utbygger.</p>

For å kompensere for inngrepet ble det enighet om et makebytte. Deler av grense syd flyttes inn på eiendommen 2/435 ved at syd-østre grensehjørne, som i dag står på innsiden av svingen, flyttes til utsiden av svingen. Det tapte arealet gis tilbake ved at nord-østre grensehjørne flyttes mot øst til tilsvarende areal. Dette er også innarbeidet i planforslag til endring av reguleringsplan for Bjorliheimen som det ble arbeidet med 2009-2013.

Areal for makebytte er skravert på vedlagte kopi av planforslaget.

