



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/356-33

Saksbehandler: Marit Svanborg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2023/6	19.04.2023	Forvaltningsutvalget

Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan for Bjorli fjellandsby BKB1-5 (PlanID 34320169)

Saken gjelder

Behandling av planforslag for Bjorli fjellandsby BKB 1-5 [planID 34320169]

Bakgrunn

Areal pluss og IHUGA AS har på vegne av Bjorli Utvikling AS sendt inn komplett planforslag til Lesja kommune 29.03.2023; reguleringsplan for Bjorli fjellandsby, BKB1-5. Planen legger til rette for næringsarealer til service, overnatting og til fritidsbebyggelse, samt parkering, infrastruktur, og sikring av arealer til vann med en kanal med flere tiltak. Dette er en viktig plan for regulering av sentrumsområde i bunnen av dagens skitrekk. Den legger til rette for viktige næringsområder, verdiskapning og arbeidsplasser.

Reguleringsplaner finnes i to typer; områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan (ofte kalt kun reguleringsplan). Forslag til detaljreguleringsplan for Bjorli fjellandsby detaljerer mer enn områdereguleringsplanen og gjør området klart til å bebygges. Der planene er sammenfallende vil områdereguleringsplanen oppheves og erstattes av reguleringsplanen Bjorli fjellandsby.

Reguleringsplanen består av følgende plandokumenter:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Planbeskrivelse | - plankart |
| - Planbestemmelser | - ROS (risiko og sårbarhets) – analyse |
| - Illustrasjoner og diagrammer | |
| - Situasjonsplan fase 0 | - situasjonsplan fase 1 |
| - VA plan | |
| - Flom og overvannsrapport | - tiltakskart for flom og overvannstiltak |
| - Situasjonsplan parkering | - situasjonsplan fullt utbygget |
| - Konsekvensutredning næring, fritid | - kapasitetsanalyse BKB1-BKB5 |
| - Senger, EVO 04.01.23 | |

I tillegg følger det vedlegg fra vedtatt områdereguleringsplan i saken. Disse ligger ved da de fortsatt er aktuelle og en del av den overordnede vurderingen, samt at planen viser til dokumentene i bestemmelser og/eller planomtale. Dette er følgende vedleggene:

- Bærekraftstrategi
- Landsbystrategi
- Oversiktsplan VA
- støyutredning
- notat prinsipppløsninger VA
- temakart landbruksarealer

For lettest å forstå planen kan saksutredning og planbeskrivelsen (planomtalen) leses først samtidig som en ser på benevnelsene i plankartet.

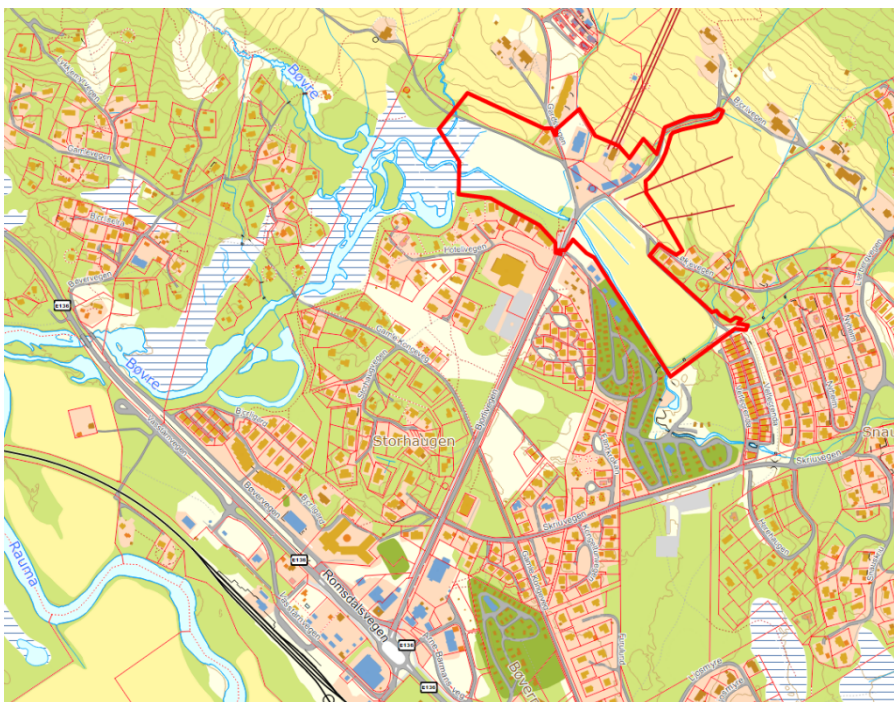
Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge sentrumsområdet innenfor Bjorli områdeplan for utvikling av leiligheter, hotell, nærings- og servicetilbud av høy kvalitet med minimum 1000 utleiesenger. Planområdet skal bygges ut som en fjellandsby, bli navet i Bjorli som turistdestinasjon.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart. Planen erstatter delvis Bjorli områdeplan.

Området og adkomst

Planområdet ligger på Bjorli i bunnen av skitrekket lengst vest i Lesja kommune, ca 40km vest for Lesja sentrum. Eiendommene som skal reguleres er gnr./bnr. 2/5, 2/9, 2/11, 2/104, 2/369, 2/500, 2/625, 2/627, 2/777, 2/778, 2/1393.



Figur 1. Planområdet er markert med rødt i kartfiguren over.

Planen og områdets utbyggingsområder har adkomst fra E136 fra rundkjøringa på Bjorli, videre nordover Bjorlivegen som er kommunal. Videre skal feltene tilknyttes en (kommende omlagt) privat veg; Gardsvegen mot vest og mot øst skal det bygges en ny veg som videre skal koples på den private Løkjevegen. Det er ikke sendt inn dokumentasjon for vegrettigheter eller andre grunneieravtaler.

Prosess

Planprosessen til reguleringsplanen har hatt følgende milepæler:

- Planoppstartsmøte med Bjorli Utvikling, IHUGA og Areal pluss og kommunen, 08.04.22
- Oppstartsvarsel sendt inn av Areal pluss 03.05.22, med høringsperiode 03.05.22-06.06.22.
- Folkemøte på Bjorli, 19.05.22.
- Workshop med næringslivet 19.05.22.
- Møte med kommunen om flom og overvann og tre planprosesser som går parallelt, plankonsulentene IHUGA AS og Areal pluss AS (Bjorli fjellandsby), Norconsult AS (Bjorlia Nord Vest del to, har meldt planoppstart), plankonsulent Jostein Bø (Bjorli Premium), 24.10.22.
- Kommunen og NVE møte 11.11.22.
- Utarbeiding av planforslag og god dialog med kommunen og plankonsulenter og Bjorli Utvikling AS.
- Innleveringsmøte med kommunen 21.11.22, 26.01.23 og arbeidsmøte 21.03.23.
- Komplette planforslag inn til kommunen 29.03.23.

Områdereguleringsplan vs. Detaljreguleringsplan

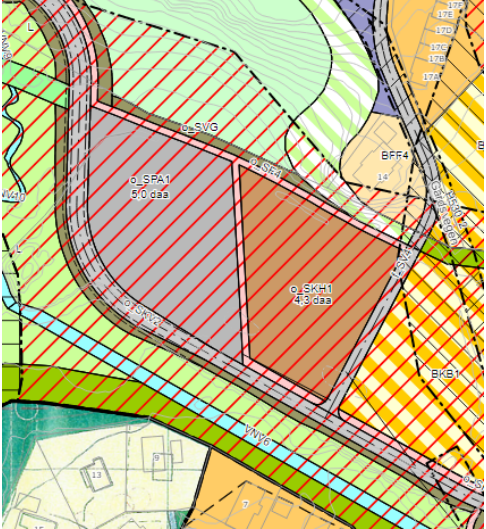
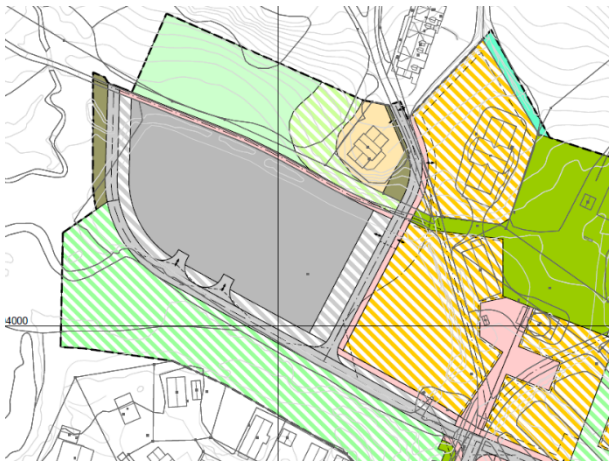
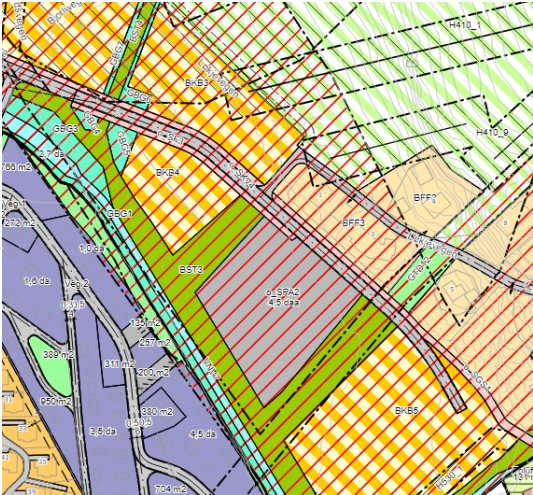
Planstatus for området i dag er at det er vedtatt en områdereguleringsplan i 2022 for omtrent hele området; Bjorli områdereguleringsplan som nå delvis foreslås detaljregulert for arealet som ligger ved foten av skitrekket. Planforslaget grenser mot noen detaljreguleringsplaner og delvis overlapper små arealer innenfor reguleringsplan for Nyheim 1 (så vidt) og reguleringsplan for Vetlegrenda og Bjorli friluftspark (overlappinga går 5m utenfor grensa til områdeplanen og dekker et areal på ca. 485m²). Ny plan vil erstatte områder som overlapper. Kapittel 5 i planbeskrivelsen redegjør for endringer mellom Bjorli områdereguleringsplanen og detaljreguleringsplanen Bjorli Fjellandsby.

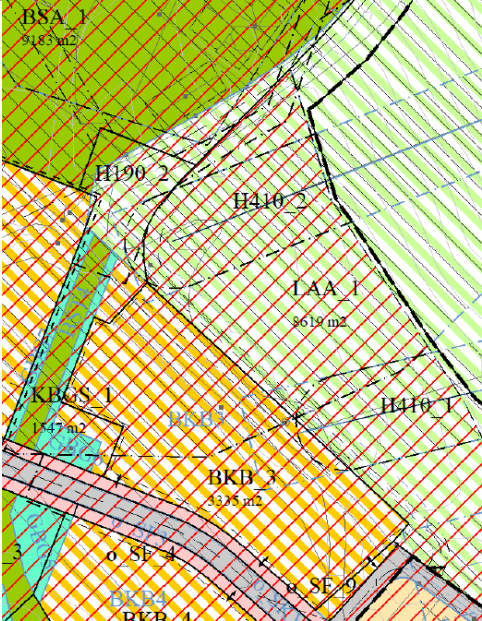
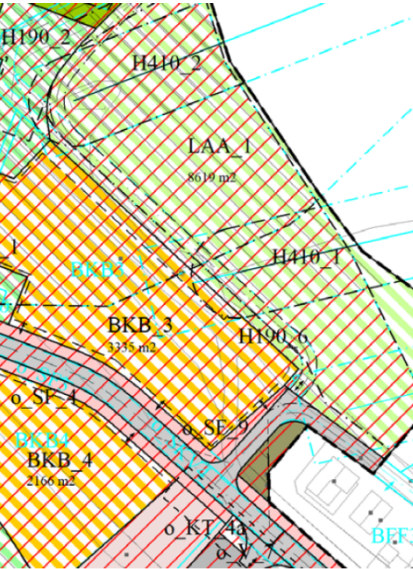
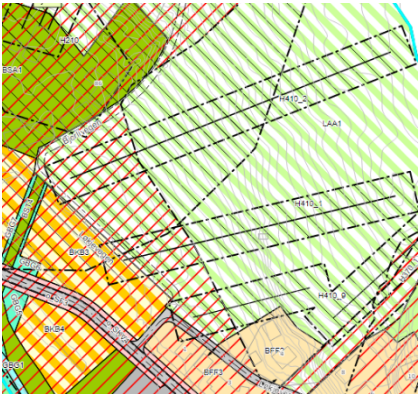
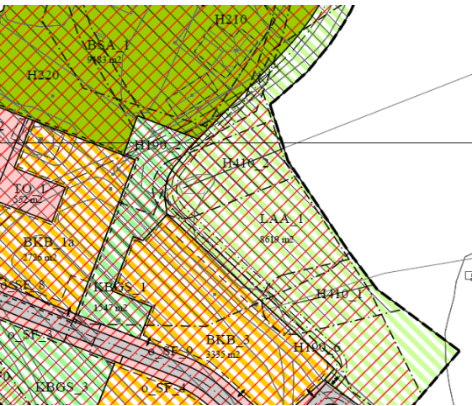
Planforslaget har to hovedendringer som ønskes:

1. Reduksjon av næringsarealer fra 70% av utbyggingsområdene til 30%.
2. Endringer flomtiltak og rekkefølger.

Bjorli områdereguleringsplan	Bjorli fjellandsby
Gjeldende områdeplans planbestemmelser spesifiserer i pkt 2.9 at feltene BKB1 til BKB4, som er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, kan utnytte inntil 30 % av total BRA til private fritidsboliger. Øvrig utbyggingsareal (70%) skal da være næringsareal. Dette være seg servicefunksjoner, handel, servering, utleiesenger etc. Dette tilsvarer 30.000m ²	Ønsker en endring til 70% BRA private fritidsboliger og 30% næring. Konsekvensutredningen anbefaler 40% næring og 60 fritid innenfor BKB 1-4. Forslaget har følgende planbestemmelse: 5.4 b) Innenfor feltene BKB_1-4 samlet må minst 30% av totalt BRA utnyttes til næring. BKB_5 tillates i sin helhet utnyttet til fritidsboliger.
Så å si alle flomtiltak er påkrevd før tillatelse til bebyggelse. (Norconsult AS sin rapport)	Tiltakene er mer oppdelt og endret rekkefølge og noe plassering.

Øvrige endringer er:

Bjørli områdereguleringsplan	Bjørli fjellandsby
Områdeplanens kollektivanlegg, SKH1, vises i brunt. 	Dette er sikret og endret i reguleringsplanen (reg.plan) til to andre arealformål, parkering og kombinert samferdsel, der det er bestemmelser om busstopp, buss-snuplass, buss-parkering og «kiss and ride». 
 Her vises skiløype med helgrønn og blågrønn struktur til vann og vannkanalen.	Det er justerte noen formålsgrenser for å ivareta skiløyper og tilstrekkelig areal til flom- og overvann. Eksempler vises i kart:  Det er også regulert kombinert formål for blågrønn struktur og skiløype (grønn og hvit striper)
	- Litt flytting av landbruksveg på gnr 2 bnr 11 for å få plass til sedimentasjonsbasseng, jamfør flom og - Korting av hensynssone skitrekk så det ikke kommer i konflikt med landbuksveg gnr 2 bnr -Omregulering av et lite areal fra landbruk til ov-grøft inntil BKB3 jamfør flomsikring og

	djupdreneringsgrøft. (se hensynssona markert H190_6) 
	Satt inn bestemmelsesområder
Maks 21 meter høyt bygg	Økt til maks høyde 24 meter høyt bygg på ett bygg på max 150 BYA.
3 hensynssoner rundt tre skiheiser 	Redusert til to hensynssoner og to skiheiser (også i tråd med innspill etter oppstartsvarel) 

Konsekvensutredning: reduksjon av næringsarealer

Ved oppstartsmøte var planforslaget i samsvar med overordna områdeplan og kommuneplan der alle konsekvenser er utreda. I løpet av prosessen med aktuelle samarbeidspartnere for gjennomføring av utbygginga har Bjorli Utvikling AS fått innspill om å endre fordelinga av næring og fritidsboliger fra 70% næring/30% fritidsformål til 30% næring/70% fritidsformål. Kommunen satte da krav til konsekvensutredning. Utredningen skulle også inneholde andre fordelinger enn kun 70/30 og 30/70, som 50/50 og 40/60.

Konsekvensutredningen er gjort som en kvalitativ gjennomgang av sentrale faktorer av stor interesse for samfunn og næringsutvikling samt miljø, basert på prinsippene i *Forskrift om konsekvensutredninger og tilhørende veileder*. Ut fra erfaringer og historikk fra andre fjelldestinasjoner i Norge mener EVO PARTNERS AS at det er vanskelig å realisere en velfungerende

fjellandsby på Bjorli med 0-alternativet 70/30 næring/fritid; det trekkes frem at det hverken markedsgrunnlag eller økonomisk bærekraft nok til å realisere 30.000 m² næringsarealer, selv over tid, kun i baseområdet til skisenteret.

Utredningen finner at en fordeling fritid/næring på 60/40 er tilstrekkelig dersom alle utleiesengene skal være næringsregulert. Det er da satt inn målet om 1.000 senger i utleie, som er definert som kritisk masse med hensyn til å kunne understøtte nødvendige og tilstrekkelig mengde service- og handelsarealer i en fremtidig fjellandsby (5.500 m²).

Utredningen peker også på utbredelse av moderne delingsøkonomi med å leie ut private enheter, samt basert på erfaringer fra andre prosjekter på utviklede fjelldestinasjoner.

Sentrale rekkefølgebestemmelser

Det er gitt rekkefølgebestemmelser som skal sikre mulighetene for ei gradvis utbygging som samtidig sikrer ferdigstilling av felles infrastruktur og veger, nødvendige tiltak for flom- og overvannssikring, aktivitets- og lekeområder og sikring av tilstrekkelig samla brann- og redningskapasitet for hvert enkelt tiltak.

Sentrale rekkefølgebestemmelser er blant annet disse:

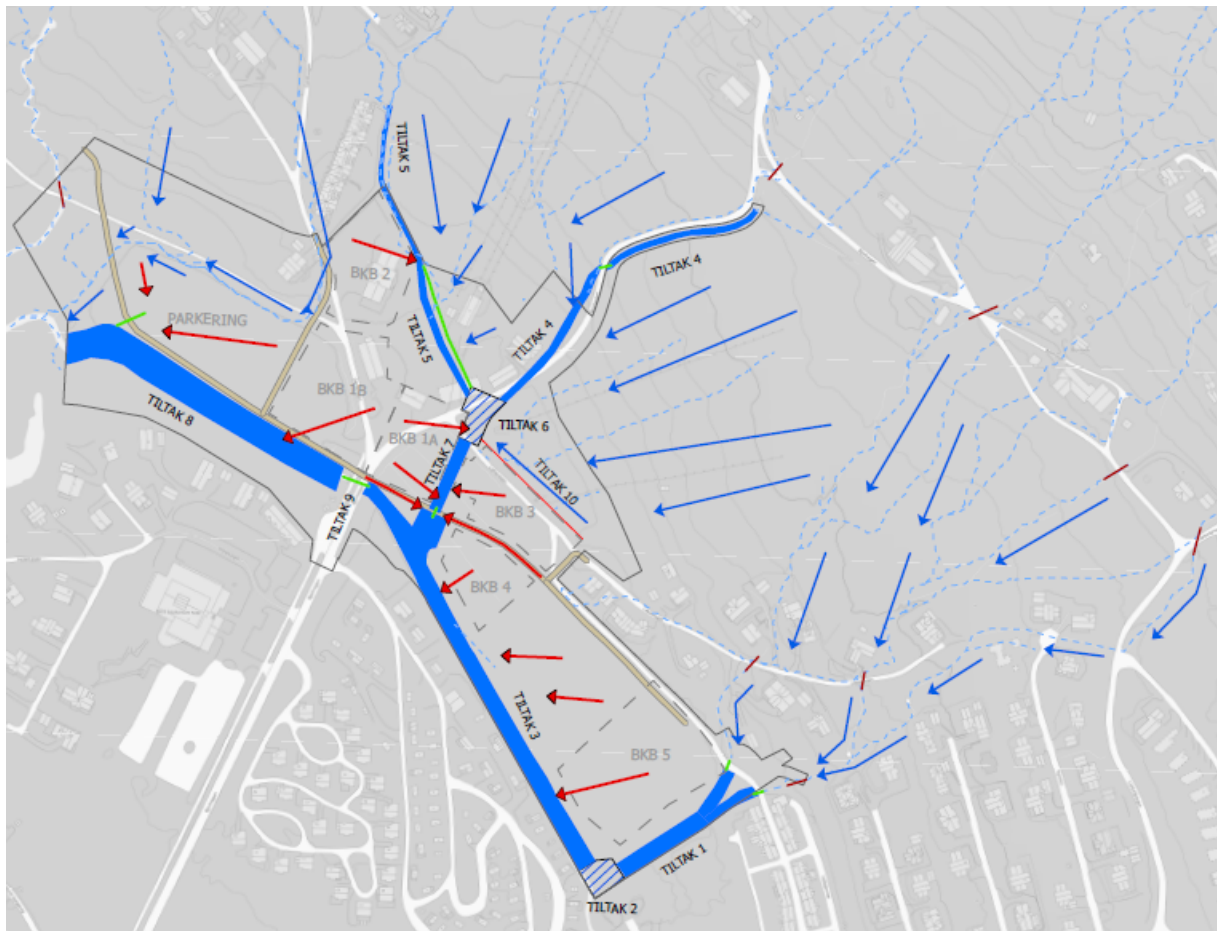
7.1. Rekkefølgekrav for utbygging av Bjorli Fjellandsby

- g) Ved etablering/omlegging av V_3 til regulert permanent plassering skal det samtidig etableres planfri kryssing der skiløypa går under vegen. (V_3 er gardsvegen)
- h) Ansvarlig brann- og redningsmyndighet i kommunen skal godkjenne brannkonseptet før det gis tillatelse til tiltak høyere enn 8m eller parkeringsarealer under bakken.
- j) Det skal til enhver tid sikres tilstrekkelig parkering til dagsbesøkende til skisenteret på ca. 400 standard biloppstillingsplasser (Situasjon 2021).[...]
- k) Utbygging av BKB_1-5 skal starte med etablering av publikumsfunksjon med servering og varme senger innenfor BKB_1a eller BKB_1b. Det skal være gitt brukstillatelse for dette før det kan gis brukstillatelse for fritidsboliger innenfor BKB_2-5, se #BEST_3.
- l) Det skal være gitt brukstillatelse på minimum 100 utleiesenger før det kan gis igangsettingstillatelse på utbygging utover 10.000m² BRA totalt innenfor BKB_1-5 samlet.
- m) Det skal være gitt brukstillatelse for minimum 2000m² BRA Lodge/Hotell før det kan gis igangsettingstillatelse til utbygging av mer enn 20.000m² BRA totalt innenfor BKB_1-5 samlet.

Flom og overvannstiltak

Planen inneholder en egen flom og overvannsrapport som skal sikre nødvendige flomsikringstiltak, flom- og overvannstiltak, Areal+ AS, 23.02.2023. Flomtiltakene er sikret tilstrekkelig areal i plankartet og adkomst til sedimentasjonsbassengene er sikret. I områdereuleringsplanen ble det laget flom og overvannsrapport til områdereuleringsplanen av Norconsult AS. Areal pluss har også laget en tiltaksplan for de ulike tiltakene som skal utføres. De viktigste punktet er sikker flomvei ut av området med kanal. Det skal lages to sedimentasjonsbasseng som skal fange opp sediment, stein, grus fra bekkene og disse må sikres drift og vedlikehold, og har adkomst i planen. Dreneringsveger skal utbedres og tilstrekkelige dimensjoner på nye stikkrenner.

I planbestemmelsene er tiltakene fulgt opp med juridisk bindende rekkefølgebestemmelser i kap. 7.2.



- Eksisterende stikkrenne
- anbefalt utbedring
- ➔ Avrenning fra formålsfelt
- - - Drenslinjer
- - - Drenslinjer
- Ny stikkrenne
- Planområde
- ┌ └ Formålsfelt
- Utbedret kanal og bekk
- Nytt veganlegg
- ▨ Sedimenteringsbasseng
- Infiltrasjonsgrøft

Figur 2. tiltakskart over overvanns- og flomtiltak.

Utbyggingsavtale

Det stilles krav til utbyggingsavtale for område, jamfør planbestemmelsene kap 7.3. Utbyggingsavtalen har i lengre tid vært under forhandling med Bjorli Utvikling AS for hele

områdereguleringsplanen, og ikke kun for området til fjellandsbyen. Det er enighet mellom Lesja kommune og Bjorli Utvikling AS at utbyggingsavtalen for hele områdereguleringsplanen skal slutføres før vedtak av ny detaljreguleringsplan.

Vurdering

Forslag til reguleringsplan for Bjorli Fjellandsby er vurdert etter plan og bygningslovens kap.12, og dens veiledere. §12-10 i loven står det følgende:

§ 12-10.Behandling av reguleringsplanforslag

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter [§ 4-2](#), skal konsekvensutredningen følge planforslaget. [...]

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg [§ 12-11](#).

Gjennom planarbeidet har det vært mye dialog med Lesja kommune om utarbeiding av planen. Det stilles høye krav til detaljering til planen jamfør områdereguleringsplanens bestemmelser, samt det faktum at dette dreier seg om å regulere et svært sentralt sentrumsområde på Bjorli. Innenfor dette området er det ønsket høy kvalitet på bebyggelsen, estetikk, utforming av plassrom og næringsfunksjoner. Kommunedirektøren ser det som viktig at planen sikrer tilstrekkelige arealer og følger opp hovedmålsetningen og trekkene i områdereguleringsplanen. Hovedendringene som ønskes fra områdereguleringsplanen er reduksjon av næringsarealer og noen endringer av flomtiltakene.

En viktig og sentral plan

Område som nå foreslås detaljregulert er et svært viktig område som vil danne en viktig del av sentrum ved bunnen av dagens skitrekk. Området åpner opp nye områder å bygge ut etter hovedføringene i områdereguleringsplanen. Område vil generere stor utbygging og næringsaktivitet, og legger til rette for øvrig næringsområder med service og varme senger. Dette blir navet i sentrumsutviklingen og næringsvirksomhet inntil skitrekket. Kommunedirektøren vurderer denne planen til å legge til rette for viktig næringsvirksomhet, verdiskaping og arbeidsplasser.

En utfordring ved planforslaget er mengden dokumenter. En reguleringsplan har i dag svært høye krav til seg. Siden denne detaljreguleringsplanen har gjort det valget å fortsatt flateregulere utbyggingsområdene BKB1-BKB5 har det måttet bli desto flere reguleringsbestemmelser for å få detaljert tilstrekkelig. Samtidig peker forslagstiller på det forholdet at området skal bygges ut over mange år og at en ikke kjenner detaljene for ønsket utbygging i alle byggeområdene. De første byggeområdene BKB1 er jobbet mest med for å detaljere med tanke på plassrom, torg osv.

Det har vært jobbet med overordnede prinsipper hele veien for å sikre tilstrekkelige arealer i plankart og bestemmelser til:

- Flom og overvannstiltak
- Tilkomst til sedimentasjonsbassengene
- Innkjøringer og adkomster, veger og frisisikt
- Skiløype
- Hensyn til landbrukstrafikk og landbruket
- Gang og sykkelveger med sammenhengende forbindelser
- Parkering og parkeringsanalyser

- Bestemmelser for lyssetting
- Arealer for opphold

Næringsutvikling og sentrumsutvikling og ønske om redusert næringsarealer

Den største endringen i planen er at forslagsstiller legger frem er endring av næringsarealer fra 70% av utbyggingsarealene i områderegeringsplanen til 30% i Bjorli fjellandsby. Dette er innenfor byggeområdene BKB1-4. Dette var en endring som ikke var drøftet i oppstartsmøte eller redegjort for i oppstartsvarslet, endringsønsket har kommet senere i prosessen. Det ble dermed satt krav til konsekvensutredning som er utført av EVO PARTNERS AS. De har en grundig utredning som sammenligner marked, samfunn og andre destinasjoner. Målet er 1000 utleiesenger på Bjorli i planen. Det er samtidig svært viktig at det settes av tilstrekkelig arealer til annen næring, minimum 5500m², jamfør EVO PARTNERS AS til handel og service.

Bjorli Utvikling AS har parallelt med arbeid med planen jobbet med strategier og planer for mer utleie av senger på Bjorli. Dette vil uavhengig av denne planen bli satt mer i system. Det vil være positivt og en viktig utvikling for å få flere til å bruke Bjorli og næringslivet. Kommunedirektøren ser det som viktig at det blir realisert ny utbygging på Bjorli der sentrumet utvikles. Dette vil være positivt for næringslivet, for verdiskaping og arbeidsplasser.

Et viktig grep i planen vil være å sikre arealer til sentrumstilbud innen handel og service, samt å legge rammene for attraktivitet og aktivitet. EVO PARTNERS AS mener det må til minimum 5500m² til service og handel. Ved siden av det å få flere folk i sentrum må området bli attraktivt og tilrettelagt. Planen tar høyde for dette og har regulert inn gode plassrom og muligheter for aktivitet. Bebyggelsen vil komme helt inntil snøfronten og en kan ta på seg langrennsski, sykkel, alpint eller snowboardet rett utenfor døra. Det er også sikret ved rekkefølgekrav og i plandokumentene ellers at den trinnvise utbyggingen over tid også tar høyde for kvalitet, og bruk av arealene på en ordentlig måte. Et eksempel er parkeringsløsninger.

Kommunedirektøren ser også at det er utfordrende å regulere om så mye næringsareal til fritidsbebyggelse helt i sentrum av Bjorli. Områderegeringsplanen er nylig vedtatt der næringsområdene var svært sentrale. Bjorli og Bjorli sentrum har de siste 10 årene mistet og regulert om mye næringsarealer til fritidsformål. En kommune må tenke arealer for flere generasjoner jamfør plan og bygningslovens formål "Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner." Kommunedirektøren har lagd en oversikt over alle regulerte områder som er bebygd og ubebygd i sentrum/på flaten på Bjorli for å se nærmere på hvor mye som er tilgjengelig i dag. Tilgjengelige ubebygde arealer er 27daa og totalt areal tilgjengelig som 43daa der en tar med områder som er delvis bebygd og områdene som er helt ubebygd. Tallene er uten Bjorli Fjellandsby sine arealer.

Kommunedirektøren har også et ønske om at det skal skje ting og at utvikling av området ikke legges på is. Det trengs et større attraktivt sentrum på Bjorli der folk samles, er og ønsker å oppholde seg med aktiviteter. Planen har laget en fyldig utredning på næringsarealer, marked, samfunn. Utredningen viser hva en bør ha av minimumsarealer for å få til 1000 utleiesenger og service og handelsområder. Konsekvensutredningen viser at det er mulig å redusere næringsarealene og likevel nå de overordnede målene i områderegeringsplanen og detaljreguleringsplanen.

Kommunedirektøren mener på bakgrunn av dette at det må til følgende endringer i planbestemmelsene :

- Ny planbestemmelse under 5.4 som sier at: Innenfor BKB1-4 skal det være minst 5500m² til næringsformålene handel og service.
- Planbestemmelsen 5.4 b)

b) Innenfor feltene BKB_1-4 samlet må minst 30% av totalt BRA utnyttes til næring. BKB_5 tillates i sin helhet utnyttet til fritidsboliger.

Endres til

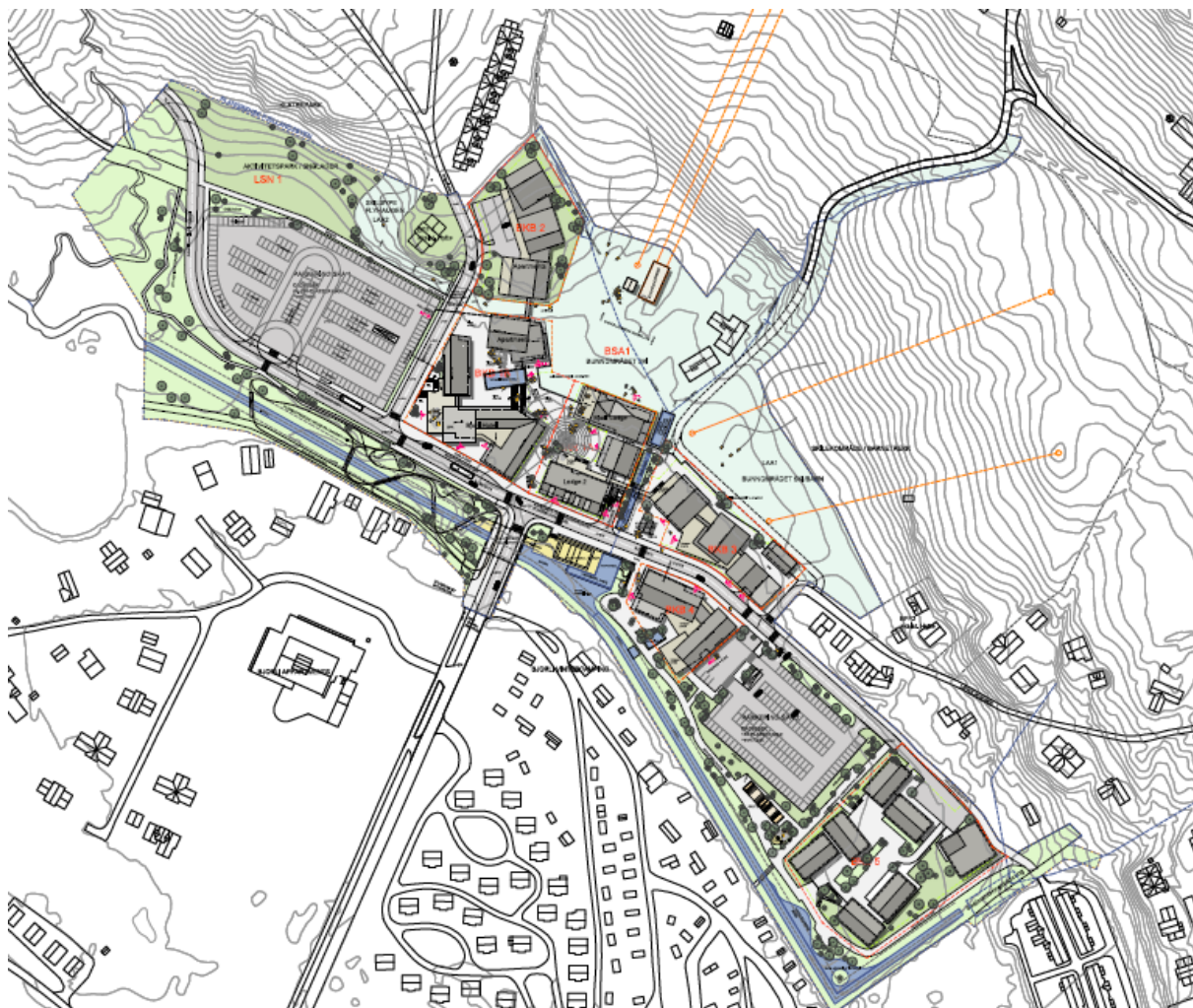
b) Innenfor feltene BKB_1-4 samlet må minst 40% av totalt BRA utnyttes til næring. BKB_5 tillates i sin helhet utnyttet til fritidsboliger.

Landbruket

Kommunedirektøren mener planen ivaretar lanbrukshensynet juridisk både i planbestemmelser og plankart både med tanke på vanningsanlegg, jordlov og adkomst for jordvei.

God visuell framstilling

Kommunedirektøren mener at planforslaget svarer meget godt ut billedlig dokumentasjon på parkeringssituasjon, solanalyser med diagrammer og illustrasjoner. Det vises på en god måte hvordan full utbygging kan se ut i et situasjonskart og det ligger ved et plankart uten hensynssoner. Det ligger ved viktige "flyt diagram" som viser viktige ferdselsårer og plassrom og kommunikasjonslinjer i utbyggingen. Dette er gode underlag til å forstå plansaken.



Figur 3. illustrasjoner som viser full utbygging.

Flom og overvannstiltak

Planen inneholder en egen utredning for flom og overvannstiltak som har utredningene fra Norconsult AS som grunnlag. Utredningene i planen er utført av Areal pluss AS og det er noen endringer i vurderingene på hva som er nødvendig, oppdeling av trinn. Det er også foreslått bruk av noe med rør/lukkinger i utredningen fra Areal pluss. Blant annet en kryssing av vegen i tiltak 4. Begge utredningene peker på sårbare, dvs. for små eksisterende stikkrenner.

Flom og overvannsvurderingen med tiltakskartet viser til stikkrenner like utenfor planområdet oppstrøms. Disse er markert med blå streker i tiltaksplanen til Arealpluss som "eksisterende stikkrenner anbefalte utbedring". I Norconsult AS sin utredning er det vist til at disse stikkrenne er så sårbare at de SKAL UTBEDRES. Dette er sårbare områder i umiddelbar nærhet til dette større utbyggingsområdet. Lesja kommune fikk nylig tilsendt brev (21.03.23) fra NVE i forbindelse med en annen plansak oppstrøms dette området, Bjorli Premium. Der bemerkes det at *kommunen oppfordres sterkt til å ta tak i sårbarhetene som for små stikkrenner så raskt som mulig*. Kommunedirektøren vurderer det som helt nødvendig at alle for små stikkrennene markert i tiltakskartet skal utbedres før en tillater tiltak etter §20 i pbl. kan få igangsettingstillatelse. Kommunen har et overordnet ansvar med tanke på samfunnssikkerhet og naturfare innenfor kommunen og kommunen må sikre at planen ikke blir bygd ut før nødvendige flomsikringstiltak er gjennomført. Samfunnssikkerhet kan ikke kommunen dispenseres fra.

Kommunedirektøren opplever det likevel utfordrende at Norconsult AS med sine fagkyndige og Areal pluss AS med sine fagkyndige ikke kommer ut med identiske løsninger og vurderinger med tanke på hva som er nødvendige tiltak og dermed krav i plansakene i forhold til flom og overvannstiltak. Plansakene er utarbeidet med ca 1.5 års mellomrom, samtidig som Norconsult AS har hatt langt flere timer i marka enn Areal pluss AS. Samtidig har Areal pluss AS sett på hva som er nødvendig, og prøvd å dele opp tiltakene og tilfredsstille kravene til en detaljregulering. Kommunen har ikke den samme mulighet til å overprøve hverken utredningene eller programvaren. Kommunedirektøren har likevel jobbet svært mye med dette temaet, stilt kritiske spørsmål og vært kritisk til der rapportene ikke er like. Kommunedirektøren ser derfor at det er behov for at NVE vurdere planen på dette temaet.

Landskap

Krav til landskap og terreng ligger i planbestemmelsene. Det er også utført naturmangfoldsvurdering. Samtidig er dette også et utfordrende tema da det skal bygges tett og områdene rundt skal også tillates tiltak i som flomsikring, og sikre byggehøyder.

Beredskap

Areal pluss AS har hatt dialog med brann og beredskapssjef i Lesja og Dovre kommuner med temaet beredskap. Framkommelighet, tilstrekkelig brannvann og høyder på bygg er tre sentrale tema. Kommunen har ikke høydeberedskap og høyder over 8 meter er utfordrende og kan ikke slukkes utvendig. Det er derfor stilt krav i planbestemmelsene knyttet til dette. Helseberedskap er også nevnt i planen.

Universell utforming

Kommunedirektøren mener planforslaget setter gode føringer for universell utforming har lagt til rette for at dette er et sentrumsområde.

Barn og unge og friluftsliv

Barn og unges interesser i planforslaget synes ivaretatt. Det er gode gang-, sykkel- og skiløypeforbindelser gjennom hele området. Det er torg og gode plassrom, samt grønne områder som kan tilrettelegges for lek og aktivitet. Deler av planen går inn i selve skitrekket på Bjorli og området i bunnen av dette. Skitrekk med barnebakke er et viktig element.

Temaet friluftsliv er også ivaretatt. Dette er et stort og viktig tema for planen for å sikre dagens hensyn med blant annet langrennsløype med mer. Det blir regulert inn og satt krav til en del flomtiltak og vann er også en kvalitet som er tenkt nyttet i sentrum.

Kommunal investeringer og tjenestetilbud

Planen viser til at ved full utbygging kan det bli mer behov for lege, legevakt og helsetjenester. Før utbygging av området må det være tilstrekkelig kapasitet til vann og avløpsanlegg til kommunen da planområdet skal tilkoples kommunalt VA. Det må bygges nye kommunale vann og avløpsledninger, høydebasseng og renseanlegg. Kommunen har alle rede lagt større investeringer inn i sin økonomiplan med tanke på utbedring/nytt renseanlegg. Det ligger rekkefølgebestemmelser inne i planen som sikrer at det ikke kan koples på nye enheter uten at det er kapasitet. Området vil bygges ut over tid og kommunedirektøren ser at det er viktig at det er kapasitet innen kommunale tjenester innen byggesak, plan, oppmåling, teknisk drift og helse. Kommunen vil for eksempel jobbe med nye attraktive boligarealer i kommuneplanens arealdel.

Utbyggingsavtale

Når det gjelder utbyggingsavtale for området har kommunedirektøren over lengre tid forhandlet med Bjorli Utvikling AS om utbyggingsavtale for hele områderegeringsplanen som er vedtatt. Bjorli fjellandsby er en del av en større helhet og det er avtalt med Bjorli Utvikling AS at det skal forhandles en felles utbyggingsavtale for hele området til Bjorli områderegeringsplan. Denne har viktige prinsipielle føringer og kommunedirektøren mener denne må på plass før Bjorli fjellandsby kan vedtas. Dette har også vært tema og er enighet om med Bjorli Utvikling AS.

Kommunedirektøren mener planen fyller lovens krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan og vil tilråde at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn etter at enkelte utbedringer er gjort. Kommunedirektøren har derfor satt inn vilkår i innstillingen.

Dokumenter

Vedlegg

- 1 Bjorli fjellandsby-planomtale 2023-03-29.pdf
- 2 2023-03-29-RP-BEST Bjorli fjellandsby.pdf
- 3 Bjorli fjellandsby plankart A3 2023-03-03 utan omsynssoner.pdf
- 4 Bjorli fjellandsby plankart A1 2023-02-08.pdf
- 5 ROS-analyse -Bjorli fjellandsby- 2023-02-28.pdf
- 6 12693 Bjorli fjellandsby - flom og overvann 20230223.pdf
- 7 Tiltakskart Bjorli 20230223.pdf
- 8 VA-plan H001 20221110 UTKAST.pdf

- 9 Bjorli Fjellandsby Situasjonsplan fase0.pdf
- 10 Bjorli Fjellandsby Situasjonsplan fase1.pdf
- 11 Bjorli Fjellandsby Situasjonsplan parkering.pdf
- 12 Bjorli Fjellandsby Situasjonsplan utbygget.pdf
- 13 Bjorli Fjellandsby Kapasitetsanalyse BKB1-5.pdf
- 14 KU Næring Fritid Bjorli Fjellandsby 10.03.2023 Evo.pdf
- 15 Senger Bjorli - Evo 04.01.2023.pdf
- 16 Landsbystrategi Bjorli Utvikling revisjon02 210906.pdf
- 17 Bærekraftstrategi for Bjorli - juni 2021.pdf.pdf
- 18 Vedlegg 7 1 Notat Prinsippløsninger for VA.pdf.pdf
- 19 Vedlegg 7 2 Oversiktsplan VA.pdf
- 20 Vedlegg 8 Støyutredning.pdf.pdf
- 21 Vedlegg 19 Temakart landbruksarealer.pdf.pdf
- 22 Bjorli Fjellandsby Illustrasjoner og diagrammer.pdf
- 23 Flom- og overvannsvurdering for Bjorli utvikling 31.08.2021.pdf.pdf
- 24 Vedlegg 5 Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal.pdf.pdf

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges reguleringsplanforslag for Bjorli fjellandsby [planID 34320169] ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Bjorli fjellandsby vil erstatte Bjorli områdereguleringsplan, reguleringsplan for Nyheim 1 og reguleringsplan for Vetlegrenda og Bjorli friluftspark for områdene som er sammenfallende. For disse områdene oppheves planene som blir overlappet på det overlappende arealet.

Det stilles som vilkår at:

- Planen endres til fordeling næring/fritid 40% / 60% slik anbefalt i utredningen. Planbestemmelser knyttet til dette samt øvrige plandokumenter må endres i tråd med dette. Planbestemmelse 5.4 endres til
b) Innenfor feltene BKB_1-4 samlet må minst 40% av totalt BRA utnyttes til næring. BKB_5 tillates i sin helhet utnyttet til fritidsboliger.
- Ny planbestemmelse under 5.4 legges til slik: Innenfor BKB1-4 skal det være minst 5500m² til næringsformålene handel og service.
- Arealtabell over de ulike formålene legges inn i planbeskrivelsen før utsending til høring og offentlig ettersyn.
- Kapittel 6.1 og 6.2 endres til 5.1 og 5.2 i planbeskrivelsen.
- I planbestemmelsene settes det inn rekkefølgekrav om at "alle eksisterende sårbare stikkrenner med for liten dimensjon skiftes ut til tilstrekkelig dimensjon før det kan gis IG etter pbl §20 til bebyggelse.
- Det må settes inn høyder for flomsikker høyde inn i planbestemmelsene for de enkelte byggeområdene BKB 1-5.

Kommunen skal ha tilsendt vegrettigheter/avtaler på de private vegene før planen sluttbehandles.

Per Dag Hole
kommunedirektør

Forvaltningsutvalgets behandling av sak 6/2023 i møte den 19.04.2023:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges reguleringsplanforslag for Bjorli fjellandsby [planID 34320169] ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Bjorli fjellandsby vil erstatte Bjorli områdereguleringsplan, reguleringsplan for Nyheim 1 og reguleringsplan for Vetlegrenda og Bjorli friluftspark for områdene som er sammenfallende. For disse områdene oppheves planene som blir overlappet på det overlappende arealet.

Det stilles som vilkår at:

-Planen endres til fordeling næring/fritid 40% / 60% slik anbefalt i utredningen. Planbestemmelser knyttet til dette samt øvrige plandokumenter må endres i tråd med dette. Planbestemmelse 5.4 endres til

b) Innenfor feltene BKB_1-4 samlet må minst 40% av totalt BRA utnyttes til næring. BKB_5 tillates i sin helhet utnyttet til fritidsboliger.

-Ny planbestemmelse under 5.4 legges til slik: Innenfor BKB1-4 skal det være minst 5500m² til næringsformålene handel og service.

-Arealtabell over de ulike formålene legges inn i planbeskrivelsen før utsending til høring og offentlig ettersyn.

-Kapittel 6.1 og 6.2 endres til 5.1 og 5.2 i planbeskrivelsen.

-I planbestemmelsene settes det inn rekkefølgekrav om at "alle eksisterende sårbare stikkrenner med for liten dimensjon skiftes ut til tilstrekkelig dimensjon før det kan gis IG etter pbl §20 til bebyggelse.

-Det må settes inn høyder for flomsikker høyde inn i planbestemmelsene for de enkelte byggeområdene BKB 1-5.

Kommunen skal ha tilsendt vegrettigheter/avtaler på de private vegene før planen sluttbehandles.