



Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/109-44

Saksbehandler: Rigmor Bøe

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2021/22	28.04.2021	Forvaltningsutvalget

Områdereguleringsplan Bjorli skisenter - Ny behandling offentlig ettersyn.

Saken gjelder

Ny behandling av Områdereguleringsplanen – offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Det ble i sak 19/2021 den 22.04.21 fattet følgende vedtak i forvaltningsutvalget:

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges områdereguleringsplan for Bjorli [planID 32320158] ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Det stilles som vilkår at;

☐ Gjenværende kulturminnekartlegging blir gjennomført og hensyntatt før sluttbehandling og planvedtak.

☐ Før utsending av plandokumenter til høring skal følgende endringer foretas i plandokumentene;

-Området BFR 2 tas helt ut av planen (bestemmelser og kart) for å hensynte jordvernet. Gang-/sykkelveien må legges inntil vegen.

-I planbestemmelsen settes det inn;

Det stilles krav at før utbygging av områdene vest for Bøvre skal det utredes en helhetlig flomvurdering og overvannsplan. Langrennsløypetraseene skal befares og finne en helhetlig løsning som sikrer færrest kryssinger. Overvannsplanen skal også hensynte myr.

-Området BSA1 (jamfør figur 4) endres til kombinert formål skianlegg/landbruk og BST7 til kombinert formål skiløypetrasé/landbruk. I bestemmelsene må det gå frem at det skal kunne drives tradisjonelt landbruk på arealene i vekstsesongen.

8.6.d) det må sikres gode drivveger for beitedyr til og fra gårdene.

1.2; Gårdenes vatningsveger i området må garanteres opprettholdt i fremtiden.

8.4; Før utbygging av 30% vest for Bøvre må det etableres skitrekk øst for Bøvre mellom dagens skitrekk og Bøvre.

Andre endringer i planforslaget;

Bekken i BSA 1 inntil gardsvegen skal ligge der den ligger i dag, begrunnelse med jordvern.

Det skal tilrettelegges for gangtrafikk fra BFR 4 til sentrumsområde utenom dyrka mark.

I plankartet;

Ny skiheis fra heiskroa mot Jon Bjorli tas ut i plankartet, pga. den ikke er i tråd med avtale mellom Bjorli utvikling og grunneier.

Det legges inn i plankartet dagens gardsveg over BSA1 og på overside av BKB3 og mellom BKB3 og BFF3. Veg SV2 tas ut som gjennomkjøringsveg.

Denne vegen skal være stengt for kjøring om vinteren, og kun til gangveg vinterstid. Det skal være kjøreveg for gårdene om sommeren. Dette legges inn i planbestemmelsene.

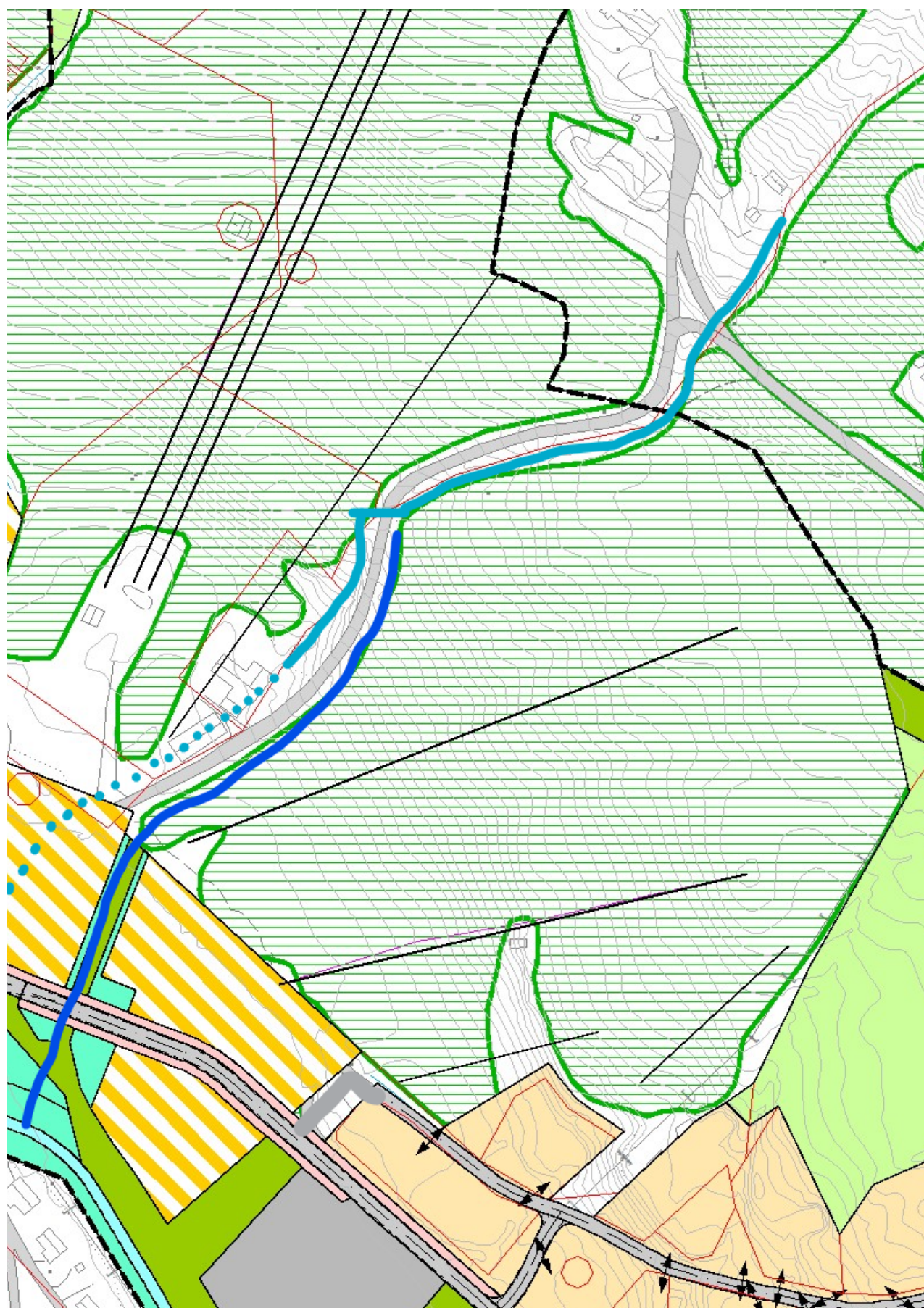
Saksopplysninger til ny behandling:

Understreket tekst i vedtaket gir utfordringer mht å realisere utbygging i sentralområdet på grunn av at overvannsplanen gir føringer for hvordan håndtere overvann for å hindre flom.

Med grunnlag i at disse opplysningene nok ikke ble godt nok presentert i møtet legger kommunedirektøren fram saken til ny behandling.

Kartskissen under viser utfordringen i forhold til løsning for av overvann. Utfordringen består i at mulig utbygging i sentralområdet reduseres betraktelig. Norconsult som er fagekspertisen på dette og som har utarbeidet overvannsplanen som er grunnlag for lokalisering av bebyggelse og regulering av vannveier har utarbeidet et notat som beskriver dette.

Skissen under viser hvordan omlegging av bekken er planlagt.



Vurdering

En konsekvens av å beholde dagens bekkeløp er at overvannsplanen som ligger til grunn for sikring av sentrumsområdet, ikke blir fulgt opp. I realiteten kan det da bli vanskelig å sikre sentralområdet mot flom om en ikke legger om bekkeløpet med tanke på flom situasjoner, nedbør kombinert med snøsmelting og 200- års-flom med klimapåslag.

Dersom kommunen fremmer forslaget slik vedtaket av 22.04.21 angir, vil ikke planen tilfredsstillende myndighetenes krav mht å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i utbyggingsområdene. Kommunedirektøren ønsker ikke å oversende et planforslag på offentlig ettersyn som i realiteten ikke kan realiseres. Det er motsigelse mellom ønsket utbyggingsareal og tilfredsstillende utbyggingssikkerhet. Her må kommunen som planmyndighet veie interessene opp mot hverandre og vurdere hva som er beste løsning.

Hensynet til landbruk i nærområdet til sentralområdet vil riktignok bli utfordret, endring av bekkeløpet ned mot sentralområdet er likevel nødvendig dersom en ønsker å utvikle sentralområdet slik masterplan og reguleringsplan nå viser.

Tett utnyttning i sentralområdet er nøkkelfaktor for å få ønsket næringsutvikling, bærekraftig utbygging ved å begrense arealbruken, og likevel oppnå ønsket antall varme senger.

Kommunedirektøren ber utvalget vurdere dette punktet på nytt og anbefaler at en her vektlegger å sikre utbyggingsområdene i sentralområdet. Vedtaket som ble fattet den 22.04.21 vil begrense utbyggingsformålet BKB1, omtalt som indrefiletten i sentralområdet.

Dokumenter

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges områdereguleringsplan for Bjorli [planID 32320158] ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Det stilles som vilkår at;

- Gjenværende kulturminnekartlegging blir gjennomført og hensyntatt før sluttbehandling og planvedtak.
- Før utsending av plandokumenter til høring skal følgende endringer foretas i plandokumentene;
 - Området BFR 2 tas helt ut av planen (bestemmelser og kart) for å hensynta jordvernet. Gang-/sykkelveien må legges inntil vegen.

-I planbestemmelsen settes det inn;

Det stilles krav at før utbygging av områdene vest for Bøvre skal det utredes en helhetlig flomvurdering og overvannsplan. Langrennsløypetraseene skal befares og finne en helhetlig løsning som sikrer færrest kryssinger. Overvannsplanen skal også hensynta myr.

-Området BSA1 (jamfør figur 4) endres til kombinert formål skianlegg/landbruk og BST7 til kombinert formål skiløypetrassé/landbruk. I bestemmelsene må det gå frem at det skal kunne drives tradisjonelt landbruk på arealene i vekstsesongen.

8.6.d) det må sikres gode drivveger for beitedyr til og fra gårdene.

1.2; Gårdenes vatningsveger i området må garanteres opprettholdt i fremtiden.

8.4; Før utbygging av 30% vest for Bøvre må det etableres skitrekk øst for Bøvre mellom dagens skitrekk og Bøvre.

Andre endringer i planforslaget;

Det skal tilrettelegges for gangtrafikk fra BFR 4 til sentrumsområde utenom dyrka mark.

I plankartet;

Ny skiheis frå heiskroa mot Jon Bjorli tas ut i plankartet, pga. den ikke er i tråd med avtale mellom Bjorli utvikling og grunneier.

Det legges inn i plankartet dagens gardsveg over BSA1 og på overside av BKB3 og mellom BKB3 og BFF3. Veg SV2 tas ut som gjennomkjøringsveg.

Denne vegen skal være stengt for kjøring om vinteren, og kun til gangveg vinterstid. Det skal være kjøreveg for gårdene om sommeren. Dette legges inn i planbestemmelsene.

Frank Westad
kommunedirektør

Forvaltningsutvalgets behandling av sak 22/2021 i møte den 28.04.2021:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges områdereguleringsplan for Bjorli [planID 32320158] ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Det stilles som vilkår at;

- Gjenværende kulturminnekartlegging blir gjennomført og hensyntatt før sluttbehandling og planvedtak.
- Før utsending av plandokumenter til høring skal følgende endringer foretas i plandokumentene;
 - Området BFR 2 tas helt ut av planen (bestemmelser og kart) for å hensynta jordvernet. Gang-/sykkelveien må legges inntil vegen.
 - I planbestemmelsen settes det inn;

Det stilles krav at før utbygging av områdene vest for Bøvre skal det utredes en helhetlig flomvurdering og overvannsplan. Langrennsløypetraseene skal befares og finne en helhetlig løsning som sikrer færrest kryssinger. Overvannsplanen skal også hensynta myr.

-Området BSA1 (jamfør figur 4) endres til kombinert formål skianlegg/landbruk og BST7 til kombinert formål skiløypetrasé/landbruk. I bestemmelsene må det gå frem at det skal kunne drives tradisjonelt landbruk på arealene i vekstsesongen.

8.6.d) det må sikres gode drivveger for beitedyr til og fra gårdene.

1.2; Gårdenes vatningsveger i området må garanteres opprettholdt i fremtiden.

8.4; Før utbygging av 30% vest for Bøvre må det etableres skitrekk øst for Bøvre mellom dagens skitrekk og Bøvre.

Andre endringer i planforslaget;

Det skal tilrettelegges for gangtrafikk fra BFR 4 til sentrumsområde utenom dyrka mark.

I plankartet;

Ny skiheis frå heiskroa mot Jon Bjorli tas ut i plankartet, pga. den ikke er i tråd med avtale mellom Bjorli utvikling og grunneier.

Det legges inn i plankartet dagens gardsveg over BSA1 og på overside av BKB3 og mellom BKB3 og BFF3. Veg SV2 tas ut som gjennomkjøringsveg.

Denne vegen skal være stengt for kjøring om vinteren, og kun til gangveg vinterstid. Det skal være kjøreveg for gårdene om sommeren. Dette legges inn i planbestemmelsene.