

Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
37/20	Forvaltningsutvalget	13.10.2020

Reguleringsplan for Ljosmyre hyttefelt (planid. 34320160) – offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, vert reguleringsplan for Ljosmyre hyttefelt (planid. 34320160) lagt ut til offentlig ettersyn i seks veker.

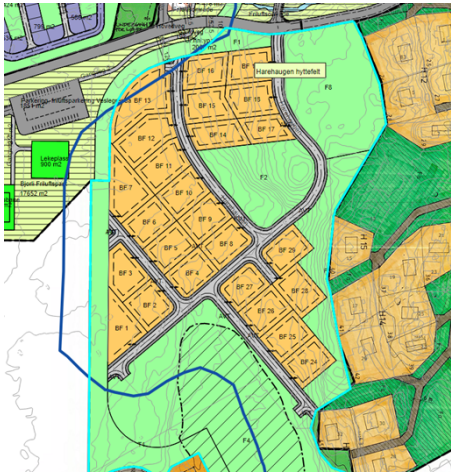
Det stillast også krav om utbyggingsavtale før planen vert vedtatt.

Frank Westad
kommunedirektør

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok reguleringsplan for Harehaugen hyttefelt i sak 33/19 den 13.06.19. Kommunen la ut hyttefeltet for sal i 2019, og er i sluttforhandlingar om kjøpsavtale med Bjarli Tomter og Hytter AS Org. 925 514 969.

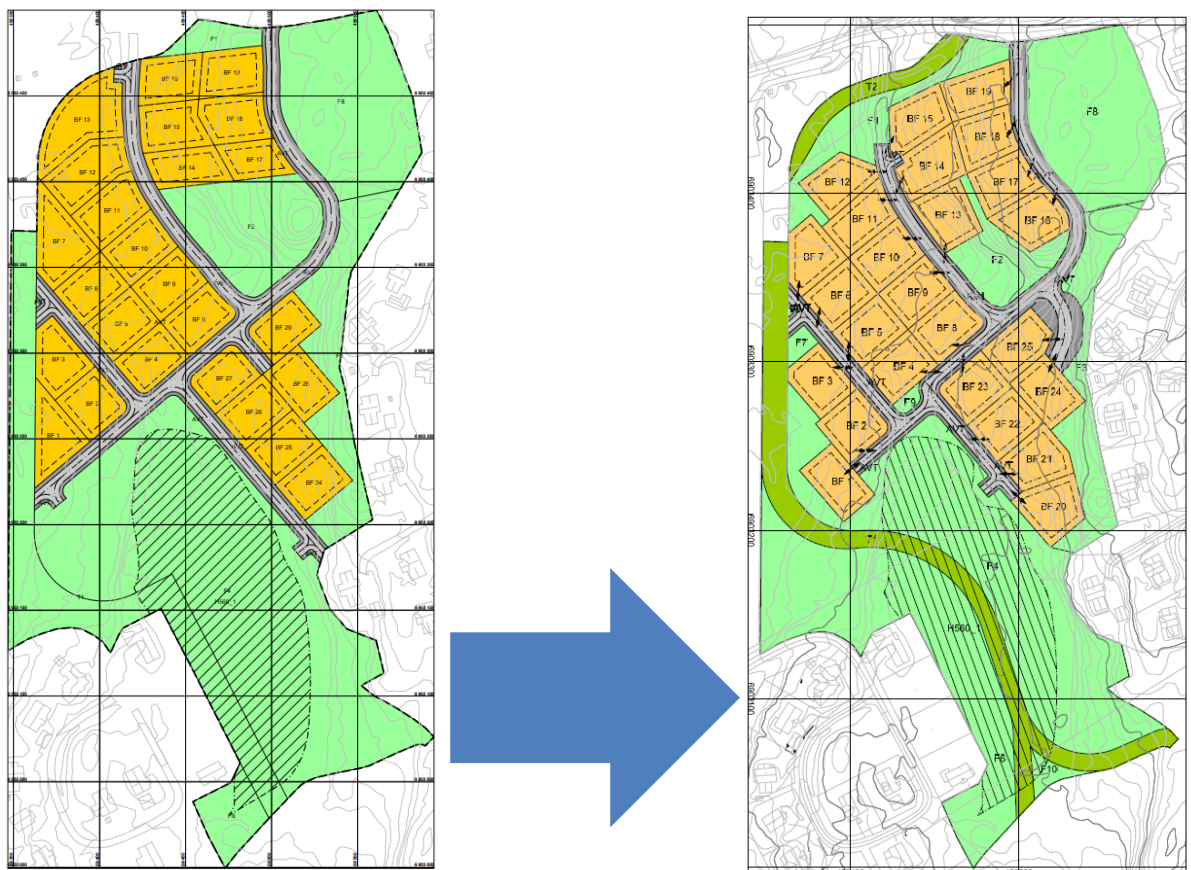
Ved utstikking av tomter i den vedtekne planen viste det seg at to av tomatane, BF 13 og BF16, var regulert der skiløypa Morkenløypa går. Etter vurdering for gjennomføring av planen vart det konkludert mellom Bjarli Tomter og Hytter AS, og Lesja kommune å flytte BF 13 til område F2, og forskyve tomtane BF 14 - BF 19, dette gir ei meir hensiktsmessig og økonomisk billigare løysing enn å legge om skiløypa. Dessa endringane gjorde det nødvendig med ei reguleringsendring.



Figur 1: Utsnitt av plankart over Harehaugen hyttefelt (planid. 05120153) med temakart friluftsliv skiløype markert blå strek.

Når ein skulle gjer ein reguleringsendring gjekk utbyggjar grundig gjennom terrenget og fremma fleire endringar til planen. Flytting av veg/innkøyring til BF 28, justering av veg til BF 1-3 og små justeringar av tomter.

Bjorli Tomter og Hytter AS legger også fram endring i planføresegn, auke av utnyttingsgrad frå 23,6% til 30%, auke av tillat BYA hovudhytte frå 150 m² til 200 m² og justering av nokre føresegn for å betre tilpassinga til terrenget. Planen er i tråd med kommuneplanen for utanom utnyttingsgrada.



Figur 2: Til venstre gammel reguleringsplan, Harehaugen hyttefelt (planid. 05120153), til høgre ny reguleringsplan, Ljosmyre hyttefelt (planid. 34320160).

Oppstart varsel for den nye planen vart sendt ut til berørte partar og regionale myndigheiter 15.07.2020.

Planforslag vart sendt til Lesja kommune den 30.09.20 med små justeringar etter dialog med kommunedirektøren fram til 07.10.20.

Planforslaget inneheld:

- Planbeskriving med ROS-analyse
- Plankart
- Planføresegn
- Merknad til oppstartsvarsel frå; Fylkesmanne i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen.

Planområdet

Tidlegare reguleringsplan «Harehaugen hyttefelt» (planid. 05120153) blir erstatta i si heilheit av reguleringsplanen «Ljosmyre hyttefelt» (planid. 34320160).

Planområdet er vist i figur 3, ligger sør-aust for Skriuvegen, planen omfattar eit areal på 79,7 dekar. Planen ligger inntil planane Snauskriu i aust, Bjorli boligområde i sør, Vetlegrenda og Bjorli friluftspark i nord og nordvest, og Nyheim i nord.



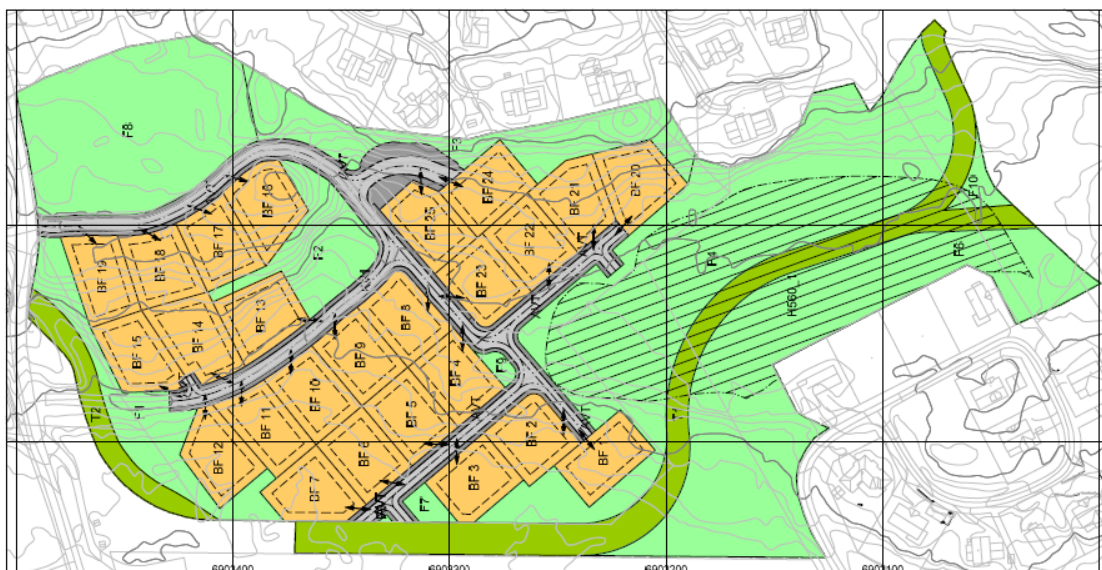
Figur 3: Planområdet markert med grøn omkrets for reguleringsplanen Ljosmyre hyttefelt (planid. 34320160).

Planområdet ligger innanfor følgjande eigedommar heilt eller delvis Gnr./Bnr.; 2/1661, 2/565, 2/743, 2/174, 2/566, 2/7, 2/93, 2/55.

I tabell 1 er det vist reguleringsføre mål og arealfordeling. Kopi av plankartet er vist i figur 4, samt plankartet er vedlagt, vedlegg 2.

Tabell 1. Reguleringsføremål og arealfordeling.

SOSI-kode: Arealbruksformål	Kartkode	Areal (daa)
1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende	BF 1 – 25	25,8
2011: Kjøreveg	KV	4,7
2018: Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT	3,1
1420: Skiløypetrase	T1 – T2	7,4
3040: Friområde	F1 – F10	38,7
Sum		79,7
Hensynssone bevaring naturmiljø (myr)		(13,9)



Figur 4: Plankart av reguleringsplan Ljosmyre hyttfelt (planid. 34320160).

Grunnforhold

Området består av vernskog, derav hovudsakleg produktivskog med lav bonitet, type spreidd furuskog med innslag av lauvtre. Skogbrukskonsulent har vort på synfaring med utbyggjar og det er utført hogst i området for klargjering av arealet. I den sørlege delen av feltet er det ei djup myr med nøysam vegetasjon. Om våren i snø smeltinga kan ein finne nokre bekkar gjennom terrenget i nord/nordaust (F8), og i vest og sør for myra i den sørlege delen av planen (F6). Terrenget er varierende frå flate områder til bratte skrentar, og strekker seg frå 578 moh til 596 moh

Vurdering av innkomne merknadar til oppstartvarsel

Det er kome 4 innspel, alle frå regionale myndigheitar som har gitt generelle merknadar.

Fylkesmannen i Innlandet, 04.09.20

Utdrag: Fylkesmannen kan ikkje sjå at flytting av tomter i vesentleg grad rører ved nasjonale eller regionale omsyn ein skal ivareta. Det er viktig at leikeareal vort opprettheldt i planen.

Kommentar frå Bjorli Tomter og Hytter:

Leikeareal vort omsynstatt i reguleringsføresegn 4.3, og plankart i sosi-format vort sendt til kommunen.

Innlandet fylkeskommune, 31.08.20

Utdrag: Fylkeskommune har ikkje kapasitet til å gi utfyllande merknad, men ta atterhald om retten til å kome med merknad til ordinær høringsprosess.

Kommentar frå Bjorli Tomter og Hytter:

De aktuelle temaene fylkeskommunen har ansvaret for ivaretas i reguleringsplanen.

NVE, 25.08.20

Utdrag: Det er viktig å vere oppmerksamd på at utbygging gir aukt andel tette flatar. Det bidrar til raskare avrenning, og større mengde vatn på terrenoverflata. Klimaendringens påverknad på avrenning i byggeområdet må avklarast.

Kommentar frå Bjorli Tomter og Hytter:

Auke av tette flatar er behandla i konsekvensutgreiinga i punkt 7.3 – tabell 11 i planbeskrivinga. Klimaendringanes påverknad er omsynstatt i punkt 5 overvassplan i planbeskrivinga.

Statens vegvesen, 07.08.20

Utdrag: ingen merknad

Kommentar frå Bjorli Tomter og Hytter:

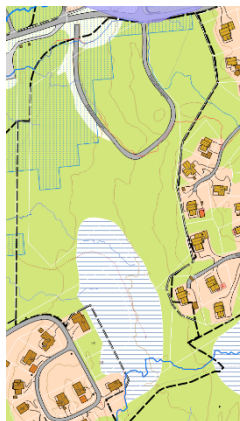
Reguleringsplanen ivaretar trafikksikkerhet og framkommelighet i transportsystemet.

Reguleringsplanen ivaretar trafikksikkerhet og framkommelighet i transportsystemet.

Vurdering:

Bjorli Tomter og Hytter AS er i sluttforhandling med Lesja kommune angående kjøp av eigendom Gnr.2 Bnr.1661. Det er eksisterande VA-leidning i delar av planen, det er ein VA-hovudleidning som går til hyttefeltet over Ljosmyre hyttefelt.

I kommuneplanen – arealdel (2013) er planområdet satt av til bustadområde, men vart i forgje reguleringsplan Harehaugen hyttefelt (2019) regulert til fritidsbustadar.



Området er som vist i Figur 5 lite utsatt for samfunnsfarar. Det er noko areal i nord-vest med aktsomheit for flaum, her er det nokre tomter som kan bli berørt, men er vurdert til å ikkje vere ein reelfare samt det vert lagt stikkrenner for å sikre avrenning. Det er ei dreneringslinje i sør (F6) og ei lita dreneringslinja nord-aust (F8) områda for begge to er regulert til grøntareal.

Figur 5: Visar temakart for samfunnssikkerhet

Landbruksperspektiv er det areal i planen som er registrert som dyrkbart areal, dette arealet er myra og litt areal rundt den. Det er ikkje lenger praktisert å nydyrke myrer, og det dyrkbare arealet er dermed ikkje realiserbart. Den produktive skogen er av så lav bonitet at det ikkje har vert noko aktiv skogbruk innanfor planområdet. På Bjorli ligger verneskogen (skog som vernar mot naturskadar) i frå 600 moh til fjellet, og skogen innanfor planområdet er dermed verneskog, men planområdet ligger ikkje utsatt til som gjer at skogen dermed ikkje har ein verne funksjon.

Området er tidlegare regulert og gjeldande arealbruk er gjeve i reguleringsplan Harehaugen hyttefelt (planid. 05120153).

For miljø og naturmangfald er det ikkje registrert naturtypar eller truande artar i området, men det er myr innan for planområdet, som får omsynssone i planen.

Innanfor kulturarv er det eit fjernmålt kulturminne nord-vest i planen som truleg er ei kullmile. Reguleringsforslaget legger ikkje opp til endra arealbruk ved kulturminnet, arealet er avklart i tidlegare reguleringsplan Harehaugen hyttefelt (planid. 05120153) til fritidsbustad.

Friluftsliv som er grunnen til den nye reguleringsplanen går det ei preparert skiløype gjennom heile planområdet frå nord til sør, samt det er ein tursti i ein mindre del av planområdet.

Auka BYA (Bebygd areal) frå 23,6% til 30%

Planforslaget er ikkje i tråd med overordna kommuneplan på eit punkt, endra utnyttingsgrad til 30%. Planforslaget viser at det er gjennomført ei landskapsanalyse både med tanke på helling, solforhold, fylling, samt ei eiga vurdering knytt til overvatn. Kommunedirektøren meiner derfor utredninga er tilstrekkeleg.

Visualiseringa i kapittel 7 i planforslaget viser korleis ein maksimal utnytting av tomtene kan bli innanfor planføresegna. Visualiseringa viser på ein god måte terrengtilpassinga. Området ligg relativt nært sentrum med få utfordringar knytt til helling, overvatn og større terrenginngrep. Det vert etablert grøftesystem og stikkrenner med tilstrekkeleg kapasitet, inkludert klimapåslag, og eit fokus på drenering også innad i tomtene. Myra vert også bevart og ikkje drenert ut. Ved tidlegare tillatingar og godkjende reguleringsplanar, som til dømes for Vetlegrenda og Sagatun, skil ikkje planforslaget seg vesentleg ut med tanke på større grad av utnytting. I område lengre frå sentrum og i meir kupert og brattare terreng vil ein ikkje kunne tillate større utnyttingsgrad. Dette planforslaget vil ikkje høle ut eller skape presedens for utnyttingsgrada i kommuneplanen sidan detta område ligg så sentralt og flatt til. Kommunedirektøren meiner derfor at ein utnyttingsgrad på 30% er akseptabel i dette området.

Den samla utredninga kjem fram til at planforslaget har overvekt av positive konsekvensar for samfunnsutviklinga i Lesja som følgje av lokal verdiskaping, sikring av turdrag og friområde i planområdet.

Naturmangfald

Miljørettsprinsippa etter §7 i naturmangfaldslova; planen vil belaste miljøet men rører ikkje ved sårbare artar eller naturtypar, og planen vil innanfor rimelege forhold ikkje skade naturmangfaldet og økosystemet. Utbygginga vert gjort med miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar samt føre var prinsipp, om det oppstår miljøforverring som forureining ved oljesøl under utbygging skal det bærast av tiltakshavar.

Det vert gjort avbøtande tiltak for naturen i planen som at myr innanfor planen får omsynssone med føresegn om ingen terrenginngrep, preparering av skiløype og eventuelt kavlelegging er tillat for å bevare friluftsferdsløp gjennom vinteren over myra. Samt miljøkrav i plan og bygningslova.

Overflatevatn

Utnyttingsgrad er auka frå den gamle planen, 23,6%, til 30% samt auka av BYA hovudhytte frå 150m² til 200m² gjer at det vert mindre areal for overflatevatnet å drenerast på, og derav større press på resterande areal for å handtere avrenninga. Planbeskrivinga gjer greie for at det vert vegggrøfter på 2m bredde og 1m djupna samt at ein skal bruke stikkrenner med ein diameter på

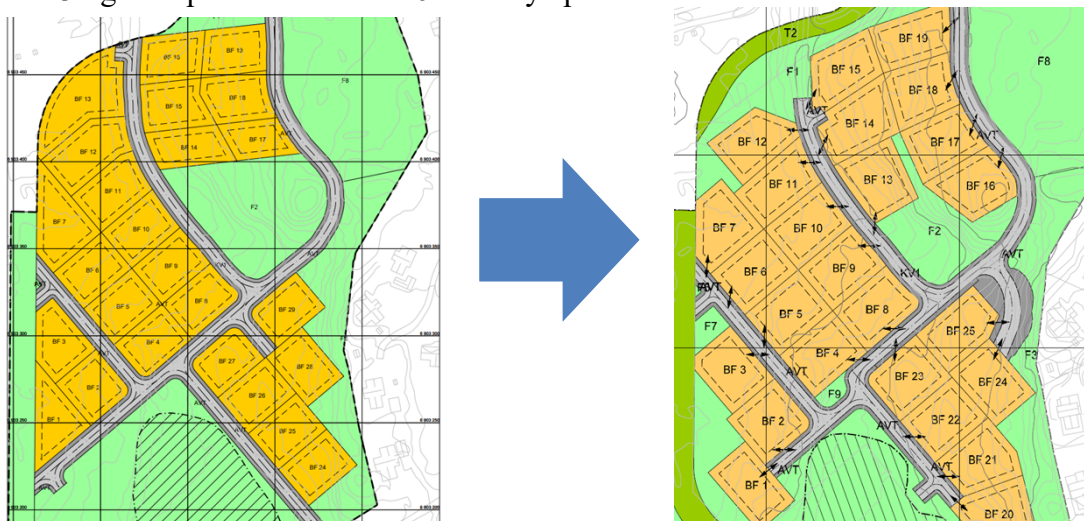
600mm. Det er estimert med klimapåslag på 200 års nedbørhending vil kunne bli på 23mm/timen i medhald til merknad frå NVE (25.08.20). Nedbørsfelt på 50000m² (arealet myr og grønt arealet aust i planarealet er då ekskludert) kan då gi ei vass mengde på 1150m³/timen. Utan fordrøyning i nedbørsfeltet vil det bli ei avrenning på 0,32m³/sekund, medan ei stikkrenne med diameter på 600mm kan ha ein sluke evne på 0,44 m³/sek.

På Bjorli kan det vere problem med avrenning på våren med snø og is som hindrar fri flyt av regn og smeltevatn. Stikkrennene har vesentleg større sluke evne det som er estimert vass førekomst ved ei 200 års nedbørhending, og kommunen finner dermed overvassplanen tilstrekkeleg.

Kommunedirektøren vil også presisere at utbyggar har ansvaret for utbygging etter planen og tilstrekkeleg sikkerheit.

Endringar frå tidlegare plan i føresegn og kart

Bjorli Tomter og Hytter har hatt god dialog med Lesja kommune i prosessen til planforslaget, og vert i møtekomande til krav frå kommunen. Det som har vert mest diskutert er løysinga for tomt BF 13 i gamal plan til tomt BF 16 i den nye planen.



Figur 6: Visar utsnitt til venstre gamal reguleringsplan, Harehaugen hyttefelt (planid. 05120153), til høgre ny reguleringsplan Ljosmyre hyttefelt (planid. 34320160).

Tabell 2: Visar endringar i føresegn for 1121: Fritidsbebygging frå den gamle planen til den nye

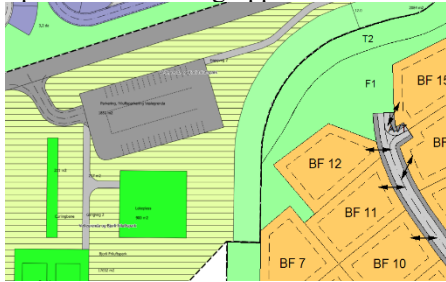
Føresegn i reguleringsplan Harehaugen hyttefelt, 1121: Fritidsbebygging	Føresegn i reguleringsplan Ljosmyre hyttefelt, 1121: Fritidsbebygging
b) Utnyttingsgraden er sett til BYA = 23,6 %, maks. 236 m ² . 36 m ² av BYA skal vera til biloppstilling.	b) Utnyttelsesgraden er satt til 30% BYA, maks 300m ² . 36 m ² av BYA skal være avsatt til biloppstilling.
c) Maksimal mønehøgde er sett til 6,9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Takvinkelen skal være mellom 22 og 30 grader. Hovedmøneretning bør følgje terrengkotene.	c) Mønehøyden kan være inntil 6,9 meter på hytter uten underetasje, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. d) På tomt 4, 8, 13 – 21, 24 og 25 kan det bygges med underetasje, og hytten kan trappes ned etter terrenget. Det blir da tillatt med mønehøyde inntil 7,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. På tomt 2 er 7,5 meters mønehøyde tillatt. Takvinkel skal være mellom 22 og 34 grader. Hovedmøneretning bør følge terrenget.
d) Tomtene kan bli bygt ut med inntil 3 bygg, fordelt slik: <ul style="list-style-type: none"> o Hovedhytte maks. 150 m² o anneks maks. 50 m² 	e) Tomtene kan bli bygd ut med inntil 4 bygg, fordelt slik: <ul style="list-style-type: none"> o Hovedhytte maks. 200m² o Anneks maks 50m²

garasje/uthus maks. 50 m2.	o Garasje/uthus maks 50m2 o Gapahuk/grillhytte/badepus maks 25m2. Dersom dette bygges må arealet på de andre byggene reduseres tilsvarende.
f) Bygg kan ha hems/”oppstugu”.	f) Bygg kan ha hems/oppstugu. På tomt 4, 8, 13 – 21, 24 på 25 et det tillatt å bygge hytte med underetasje, og hytta kan trappes ned etter terrenget. På tomt 2 er det tillatt å bygge hytte med to etasjer.
h) Terrenginngrep på tomte skal være avgrenset. Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 1,5 meter. På tomt 4, 23 og 25 er det tillatt med 1,8 meter fyllingshøyde.	h) Terrenginngrep på tomte skal være avgrenset. Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 1,5 meter. På tomt 4, 23 og 25 er det tillatt med 1,8 meter fyllingshøyde. i) Planeringshøyde på tomt 16 kan senkes ned til kote 593moh. Tomtegrense mot sør skal opprinnelig terreng opprettholdes

Tabell 4: Visar endringar i føresegn for 3031: Turdrag frå den gamle planen til den nye

Føresegn i reguleringsplan Harehaugen hyttefelt, 3031: Turdrag	Føresegn i reguleringsplan Ljosmyre hyttefelt, 3031: Turdrag
	c) Skiløypa kan opparbeides og vedlikeholdes. Maks 25cm fyllingshøyde/kavlelegging og kryssende stikkrenner.

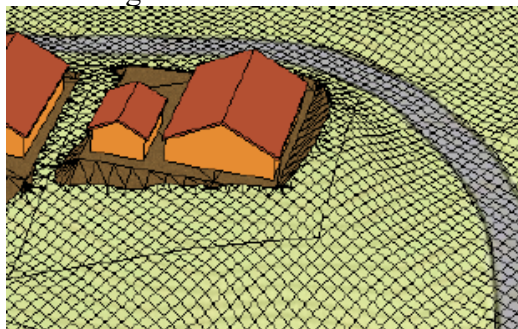
Tabell 5: Visar endringar i føresegn om rekkjefølgje frå den gamle planen til den nye

Føresegn i reguleringsplan Harehaugen hyttefelt, 4 rekkjefølgje	Føresegn i reguleringsplan Ljosmyre hyttefelt, 4 rekkjefølgje
4.1 Opparbeiding av veg, vann og avløp Veg, vann og avløp skal vera opparbeidd for alle tomter før det blir gjeve igangsetjingstillatelse for bygging av fritidsbustadar. Trinnvis utbygging er tillate, og veg, vatn og avløp skal berre bli etablert for dei tomtene som blir bygd ut i den aktuelle utbyggingsfasa. Utbyggingsfasa bør omfatte tomter som naturleg høyrer saman ved opparbeiding av infrastruktur.	4.1 Opparbeidelse av veg, vann og avløp Trinnvis utbygging er tillatt, veg, vann og avløp skal bare bli etablert for de tomtene som blir bygd ut i den aktuelle utbyggingsfasen. - Trinn 1: Tomt 1 – 7 - Trinn 2: Tomt 8 – 19 - Trinn 3: Tomt 20 – 25 Disse er ikke avhengig av hverandre og kan bygges ut i valgfri rekkefølge.
4.3 Opparbeiding av leikeplass Leikeplassen skal vere opparbeidd når eit tal fritidsbustader mindre enn halvparten av dei som er planlagde, har fått bruksløyve.	4.3 Opparbeidelse av leikeplass i Bjorli Friluftspark Leikeplassen (vist i figur 1) skal være opparbeidet før 13 fritidsboliger har fått brukstillatelse, og være tilpasset flere aldersgrupper fra 0-12 år. 

Figur 1 Leikeplass i Bjorli Friluftspark

Den nye planen, Ljosmyre hyttefelt, ser ut til å ta betre omsyn til terrenget enn den tidlegare planen. Ved at tomter er justert i forhold til terrenget, og flytting av tilkomstveg for å redusere terrenginngrep.

Sørdelen av tomt BF16 ligger på ein høgdetopp, og etter diskusjon mellom Bjorli Tomter og Hytter AS, og kommunedirektøren er ein kome fram til eit forslag som ein kan gå for. Det vert tillat med føresegna å gjere 2 meter skjering, altså redusere høgda på tomta til 593 moh, men at terrenget utover tomta skal bevarast, slik at det ikkje vert planert meir enn nødvendig for realisering av tomta som vist i visualisering, figur 7.



Figur 7: Visar visualisering av tomt BF16.

Visualiseringa i planbeskrivinga punkt 7 er tydeleg, den framstiller utbygginga av tomtane i forhold til terrenget på ein god måte.

Lesja kommune er godt nøgde med at skitrasen er lagt inn i planen etter eksisterande trase. Den er sikra med ei breidde på 10 meter og med reguleringsføresegn punkt 3031: *Turdrag T (preparerte skiløyper)*.

Det er ikkje kome noko motsegn eller innspel som hindrar å legge planen til offentleg høring.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen for Ljosmyre hyttefelt leggst til offentleg høring i seks veker.

Dokumenter

1	U	referat fra oppstartsmøte reguleringsendring	Per Nordsletten
2	I	Oppstartsvarsel Reguleringsendring Ljosmyre Hyttegrend	Per Nordsletten
3	U	SOSIfil plan Ljosmyre	Kvekroken m.fl.
4	I	Harehaugen, heretter Ljosmyre, oppstartsvarsel	Smnregnskap - Per Nordsletten
5	U	Harehaugen, heretter Ljosmyre, oppstartsvarsel	Kvekroken
6	I	Vedr. 20-132079-2 - Tilbakemelding - Varsel om oppstart av reguleringsendring - detaljregulering Ljosemyre Hyttegrend - (tidligere Harehaugen hyttefelt) - Bjorli - Lesja kommune - planid 34320160	Statens vegvesen
7	I	Lesja - reguleringsplan Ljosmyre hyttegrend Bjorli - merknader til oppstart av planarbeidet	FYLKESMANNEN I INNLANDET
8	U	Foreløpig kommentar til Ljusmyre reguleringsplan	Per Nordsletten m.fl.
9	I	Oversending til Lesja kommune - Ljosmyre hyttefelt	Bjorli - Edin Rånå
10	U	Oversending til Lesja kommune - Ljosmyre hyttefelt	Edin Rånå

11	I	Planforslag - Omregulering Ljosmyre hyttefelt	post@kvekroken.no
12	S	Reguleringsplan for Ljosmyre hyttefelt (planid. 34320160) - offentlig ettersyn	
13	I	Bjorli Lesja løypelag - kontrollering av løype i reguleringsplan Ljusmyre	annecathrine.enstad@gmail.com
14	I	Omregulering Ljosmyre hyttefelt	Kvekroken - marius@kvekroken.no
15	I	Omregulering Ljosmyre hyttefelt	Kvekroken - marius@kvekroken.no
16	I	Omregulering Ljosmyre hyttefelt	Kvekroken - marius@kvekroken.no
17	I	Fwd: Ljosmyre planbestemmelser	Kvekroken - Marius

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Ljosmyre_plankart_A1_30092020
- 3 Planbestemmelser
- 4 Lesja - reguleringsplan Ljosmyre hyttegrend Bjorli - merknader til oppstart av planarbeid
- 5 NVE 25 aug
- 6 Oppland Fylkeskommune
- 7 Statens Vegvesen 7 aug

Saksprotokoll i Forvaltningsutvalget - 13.10.2020

Behandling

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, vert reguleringsplan for Ljosmyre hyttefelt (planid. 34320160) lagt ut til offentlig ettersyn i seks veker.

Det stillast også krav om utbyggingsavtale før planen vert vedtatt.