



Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/2059-26

Saksbehandler: Marit Svanborg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2022/21	02.06.2022	Forvaltningsutvalget

Reguleringsplan for Bjorli premium - offentlig ettersyn / høring

Saken gjelder

Behandling av et nytt planforslag til fritidsformål på Bjorli, reguleringsplan for Bjorli premium [planID 34320166].

Bakgrunn

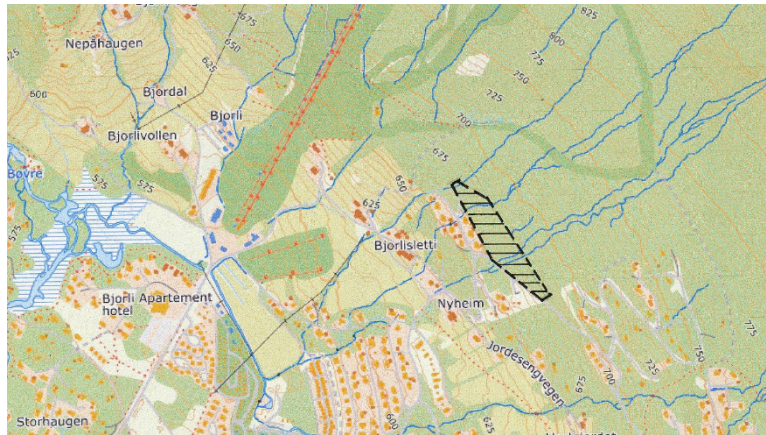
Planrådgiver Ingeniør Jostein Bø, Kråkvika 33, 6390 Vestnes har på vegne av forslagsstiller Ebit Eiendom AS sendt inn forslag til detaljregulering for deler av eiendom gnr. 2 bnr. 1317 i Lesja kommune den 12.04.2022. Formålet med planforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget inneholder følgende dokumenter:

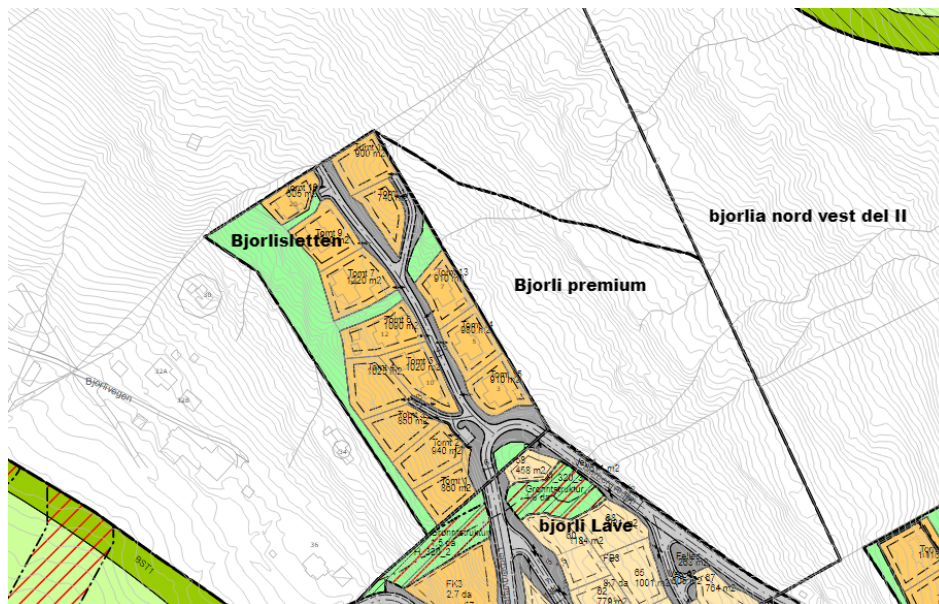
- Plankart
- Planbeskrivelse
- ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse) - analyse
- Planbestemmelser
- merknader fra planoppstart
- flomfarevurderinger av Sunnfjord Geo center (datert 26.04.2021)
- øvrige vedlegg som referat fra oppstartsmøte, annonse i vigga med fler.

Området og planstatus

Planområdet ligger vest i Lesja kommune, like øst for skitrekket på Bjorli. Eiendommen som ønskes regulert er deler av gnr 2 bnr 1317. Hjemmelshaver er Ebit eiendom AS som også er forslagsstiller. For å komme til området tar en av E136 ved rundkjøringa på Bjorli og kjører opp Bjorlivegen, for videre å ta av østover mot Bjorlia langs Skriuvegen og Liarbergvegen. Området ligger inntil reguleringsplanene Bjorlisletten i sør, ny reguleringsplan i prosess Bjorlia nord vest del II

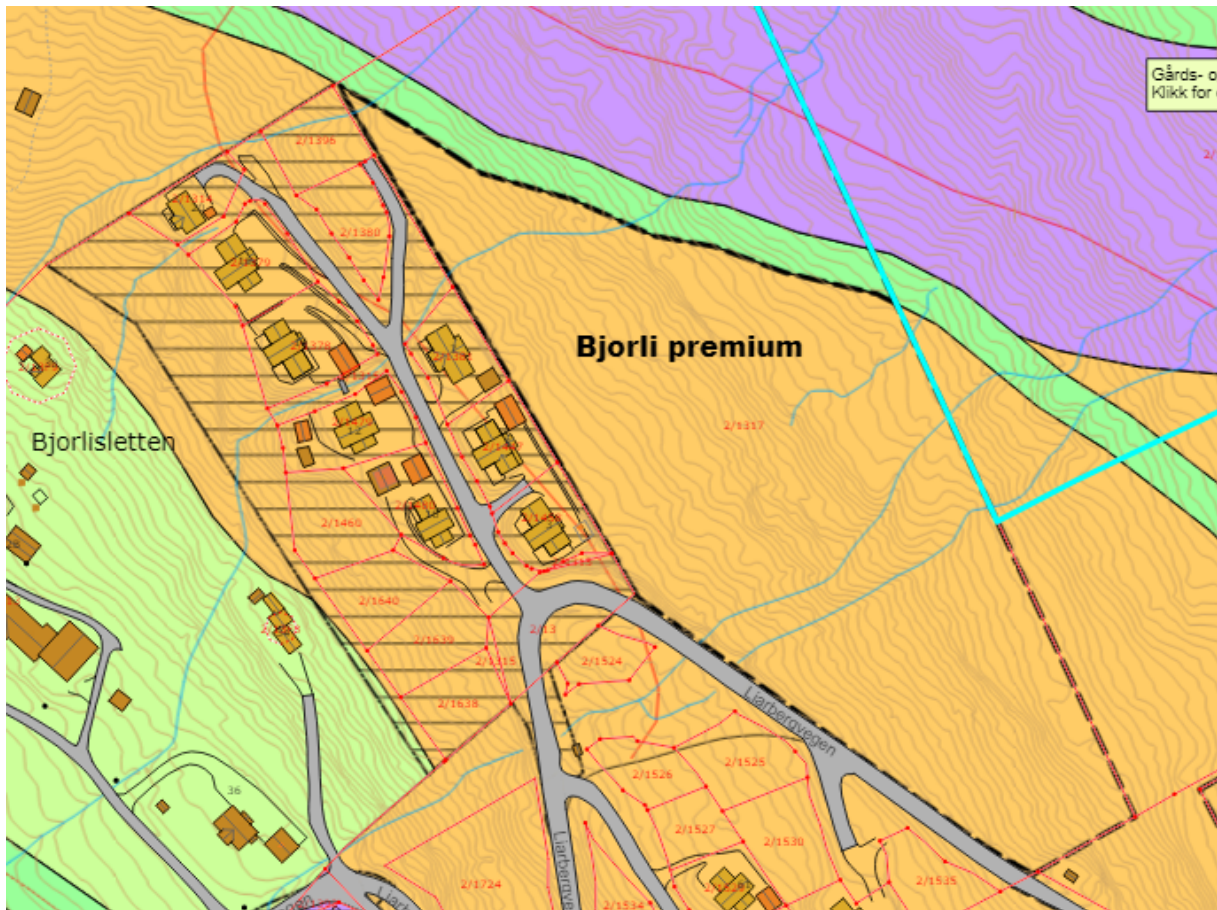


Figur 1. planområdet ligger like øst for Bjorli skitrekk inntil flere utbyggingsområder med fritidsformål.



Figur 2. Utsnitt av reguleringsplaner som ligger inntil Bjorli premium. Bjorlia nord vest del II (som har vedtatt planprogram) i nordøst, Bjorlisletten (vedtatt) i sørvest, Bjorli Låve (vedtatt) i sør.

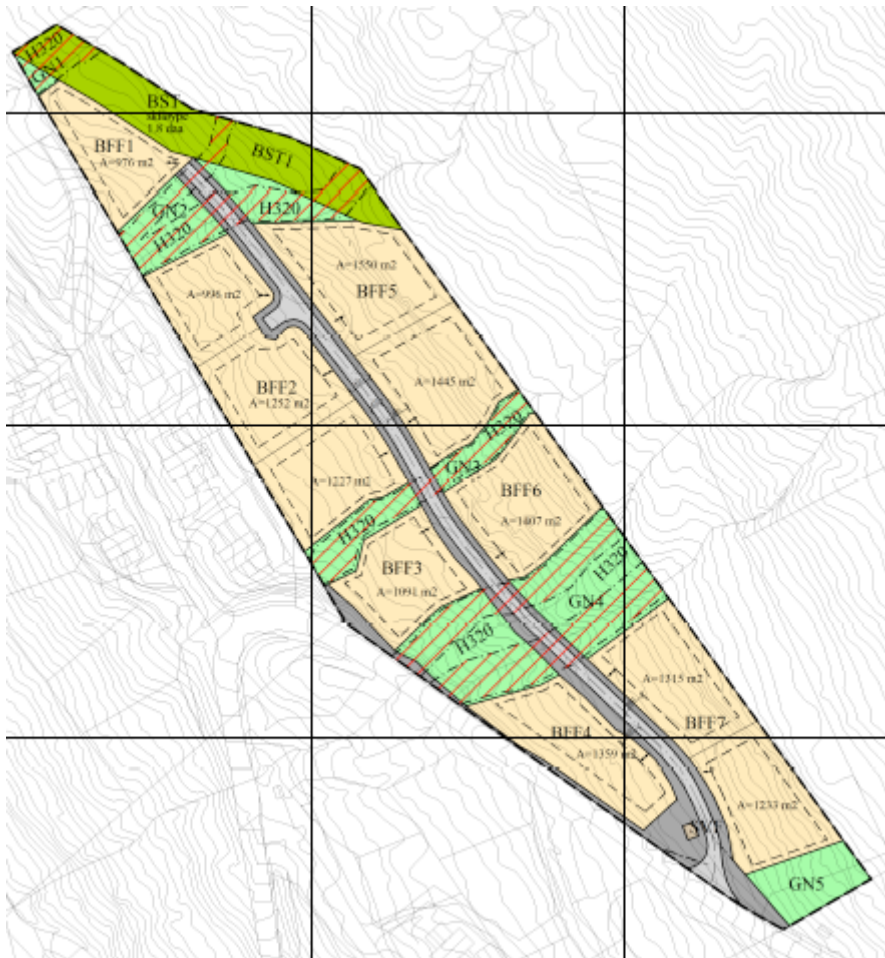
I kommuneplanens arealdel av 2013 er området avsatt til fritidsformål og grønnstruktur/skiløypenedfart. Området er foreslått regulert i tråd med kommuneplanens formål.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel viser område som fritidsformål og som skiløypetrase/grønnstruktur. Stiplet linje viser område varslet planoppstart på, med i planforslaget er også skiløypa tatt med etter dialog med kommunen.

Formål og hovedtrekk i planen

I planbeskrivelsen står det at hovedmålet er å regulere området til fritidsbebyggelse slik at det blir byggbart. Planforslaget inneholder 11 tomter, med en størrelse fra 900m²-1500m² per tomt. Tomtene har benevnelsen BFF1-BFF7.



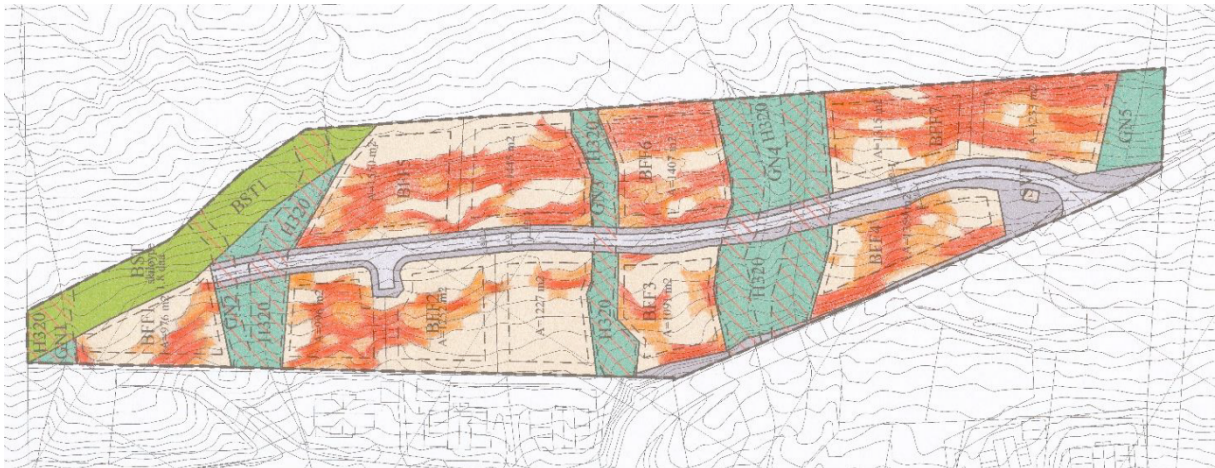
Figur 4. Utsnitt av forslag til plankart for Bjorli premium.

Området som ønskes regulert er på 23.597m², 23,6 daa. Tabellen under viser reguleringsformål og størrelse på areal:

Formål	Areal
Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)	13.853 m ²
Skiløypetrasé (BST)	1.846 m ²
Kjøreveg (SKV)	1.277 m ²
Annan veggrunn, tekniske anlegg	1.959 m ²
Teknisk infrastruktur, vassforsyning/brannvassforsyning	17 m ²
Naturområde/vegetasjonsbelte (GN)	4.645 m ²

Bratthet - terrenget

Område som reguleres er svært bratt. I planbeskrivelsen vises område med en hellingsanalyse der oransje viser helling 1:4 og rødt område bratter enn 1:4. Nasjonal veileder for fritidsbebyggelse anbefaler ikke å bygge ut områder som er markert som oransje og rødt under, helling 1:4 og brattere.



Figur 5. Hellinganalyse fra planbeskrivelsen (side 9). Oransje område viser helling 1:4 og rødt område bratteren enn 1:4.

Siden tomtene er svært bratte har planbestemmelsene lagt følgende bestemmelser for å virke avbøtende på vegetasjon og terrenginngrep:

- 1.1 endringar av terreng skal reduserast til eit minimum, og skjeringar og fyllingar skal kledast med stadeige vegetasjonsdekke. [...]
- 1.2 vegetasjon skal vernast så langt råd er.
- 2.1 Bygningar skal utformast etter prinsipp vist i planomtalen, ved at bygning skal delast opp i fleire samanhengande einingar som individuelt kan tilpassast terrenget på den aktuelle tomte.
- 2.4 [...] bygningar kan førast opp med kjellar.
- 2.5 garasje skal byggast inn/integrerast i terreng.
- 2.11 Høgdeforskjellar på tomtene skal takst opp ved kombinasjon med mur og skråning. Søttemur skal vere i naturstein og synleg høgde skal avgrensas til 1,5 m.

Planbeskrivelsen beskriver også dette temaet. Det er sett på en annen måte å bygge ut på ved at enbygning kan deles opp i forskjellige nivå og at bygget må tilpasses tomte.

Tomtestørrelse

Tomtestørrelsen er 900-1500m². I kommuneplanens arealdel er det 1 daa som gjelder. I planbeskrivelsen står det slik: "Grunngjevinga er at terrenget er så pass bratt, og at det vil vere uheldig med fleire vegar inne i området. Bratte tomter krev også ei anna utbyggingsform. Med større tomter vil det bli større uteareal på tomtene, noko som vil vere med på å oppretthalde eit grønt inntrykk av denne delen av landskapet."

BYA

Det er ønsket et bebygd areal ("fotavtrykket" til bygget) på 250m² på hver tomt uavhengig av tomtas størrelse.

Flomfarevurdering

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Terrenget er bratt med vegetasjon av bjørk, og lyng og annen lav skogsvegetasjon. Området er svært bratt og inneholder minst 6 bekkeløp.

Sunnfjord Geo Center AS har derfor utført en utredning i en flomfarerapport. Plankart, planbestemmelse og beskrivelse har integrert i planen de fleste anbefalingene fra flomrapporten ved å:

- legge inn faresoner rundt bekkeløpene
- bestemmelser om bruk av torv på taket (punkt 2.9). Dersom det ikke benyttes torv må det vises til annen lokal fordrøyning.
- bestemmelse for at det ikke skal legges fast dekke som asfalt o.l.
- bestemmelse knyttet til faresona for flom (punkt 5.2)
- bestemmelse for krav om vedlikeholdsplan for tilsyn og vedlikehold av vegggrøfter, stikkrenner og bekkefar (punkt 1.9).

Befart område strekker seg ikke helt opp til dagens skitrekk. Planen har ikke med alle anbefalinger som flomrapporten sier, dette handler om:

- å steinsette bekkeløp på erosjonsutsatte område (for eksempel bekk 1)
- steinsette alle inntak av stikkrennene
- anbefalingen om bru/ferist i stede for rør. Dette pga. faren for at sediment og ispropper tetter rørene. (alle kryssinger)
- bekk 2: legge bekken åpen og renske bekkeløpet
- renske alle bekkeløp
- bekk tre har identifisert mange ulike dimensjoner på rør nedstrøms.
- alle gjennomføringer bør byttes ut med tilstrekkelige dimensjoner. SGC er tydelig med anbefalingen om skifte ut og dimensjonere eldre og nye gjennomføringer for 200-årsflom.

Planprosessen

Plandokumentet redegjør for det meste av planprosessen. Dette er oppsummering til kapittel 2 i planbeskrivelsen og i eget vedlegg "Bjørli premium – prosess". Kort oppsummert:

- planinitiativ sendt inn 11.08.2021, og oppstartsmøte med kommunen 09.09.2021.
- varsel om planoppstart 30.09.21
- Det er kommet inn 7 innspill til planarbeidet (i planbeskrivelsen står det 9): Lesja og Dovre brannvesen, NVE, Mattilsynet, Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune, Norconsult AS, Statsforvalteren i Innlandet.
- Dialogmøte med kommunen 14.03.2022
- Planforslag sendt over til kommune 12.04.2022

Prosessen viser det har vært god dialog med brann og beredskapssjef og kommunen. Norconsult AS som er i gang med regulering av naboområdet oppstrøms har kommet med følgende innspill 14.mars 2022:

Jeg har blitt orientert om at dere har sendt inn et planforslag av Lesja kommune. Vår flomutredning er ikke ferdig og jeg kan pr dato ikke si noe om hvilke tiltak denne vil innebære. Det vi vet er at det er noe kompliserte forhold oppstrøms med både alpinløype og en skiløype som leder vann mot planområdet vårt, og dermed også deres. Området er befart fra vår side og vi regner med at våre hydrologer har klart en rapport i mai/juni.

Vi er ikke kjent med hvilke forutsetninger dere har lagt opp til i forhold til bekkene. Det hadde vært ønskelig å få se plandokumentene inkl flomrapport hvis vi (våre hydrologer) skal uttale oss. Synes ellers at fristen for tilbakemeldinger er for kort.

Kommunen har tidlig i prosessen sagt at det må være en dialog rundt dette med flom og overvann da det reguleres side om side i samme li, med de samme bekkene. En utfordring som ikke nevnes i Sunnfjord Geo Center sin rapport er forholdet oppstrøms ved dagens skitrekk. Norconsult AS har identifisert denne utfordringen. Kommunen ser at denne dialogen må på plass før planforslag kan sendes på høring og at flomrapporten sendes over til Norconsult slik at de eventuelt kan komme med noen kommentarer. En form for koordinering må det være knyttet til dette temaet.

Statsforvalteren i Innlandet har innspill om at en bør se et større plansammenheng med tanke på adkomst inn i feltet. Adkomst inn i planområde blir ikke som kommuneplanen viser, da denne adkomsten ikke er realistisk i forhold til stigning, kurvatur med mer.

NVE har vist til den tidligere innsigelsen i planområde i 2013, som hadde innsigelse til tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare, flom og overvann med mer.

Innlandet fylkeskommune nevner flere tema. Planprosesskjema redegjør for hvordan en har imøtekommet disse temaene. Forhold til barn og unge; her er det ikke regulert inn eget lekeområde men område ligger tett inntil natur og alpinttrekk. Når det gjelder universell utforming er dette et bratt terreng med tilpassede løsninger for dette, og derfor ikke optimalt for universell utforming.

Dokumentet "prosess" kommenterer de ulike innspillene og hvordan de er imøtekommet.

Vegnavn Heggelie

Vegen inn til område har forslag til følgende navn: Heggelie. Dette kommer av at hverken kommunen eller forslagsstiller kjenner til noe lokale navn akkurat for dette skogsterreng. Nedenfor heter vegen Heggevegen, som var forbundet med området. Derfor synes det naturlig å fortsette dette ovenfor i samme skogsli med Hegge-.

Vurdering

Planforslaget skal utarbeides og behandles etter kapittel 12 i plan- og bygningsloven, der det i §12-10 står 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.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte

underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig. Forslagsstiller skal varsle berørte som nevnt i andre ledd om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak, dersom det kan bli aktuelt at den vedtatte planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i § 21-3 femte ledd. Dette gjelder både ved underretning som nevnt i andre ledd og i §§ 12-8 andre ledd og 12-12 fjerde ledd.

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak innen tolv uker. Fristen kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12-11.

Kommunedirektøren mener planen på en god måte opplyser og redegjør for planforslaget.

Planforslaget imøtekommer kravet innenfor:

- Redegjørelse og beskrivelse av planforslaget
- I hovedsak flere gode planbestemmelser
- plankart
- Overvann og flomutredning
- Planforslaget redegjør for innspill som er kommet inn og hvordan de er vurdert. Dette ligger i dokumentet Proses.
- ROS-analyse

Flomfare og samfunnssikkerhet

Området som nå ønskes regulert har to hovedutfordringer:

1. vann med flere bekker i området
2. terrenget og dens bratthet

Forslagsstiller har løst punkt 1 ved å innhente fagkyndige til å befare og utarbeide en flomrapport. Rapporten er utarbeidet av Sunford Geo Center AS og har anbefalinger som vises i planen med faresoner rundt bekkeløpene og planbestemmelser. Kommunedirektøren ser det er et utfordrende terreng med mye vann inn. Særlig blir disse bekkene store med mye regn, og i vårsmeltingen. Området har vært forsøkt regulert tidligere med innsigelse fra NVE og statsforvalteren i en tidligere planprosess (Nyheimtoppen i 2013) med et større planområde. Det var nettopp fare for flom som var utfordringen. Derfor ser kommunen ekstra på dette forholdet.

I dag har vi to planområder som reguleres nesten samtidig: Bjorli Premium og Bjorlia Nord Vest del II (som har meldt planoppstart). Disse ligger side om side og innehar de samme bekkene. Kommunen har satt som en forutsetning at det må koordineres og at de ulike planselskapene må snakke sammen om dette. Planen som nå kommer nederst i terrenget går først i planprosessen; Bjorli premium. De har benyttet Sunnfjord Geo Center AS, og Bjorlia Nord Vest del II jobber med sin flomrapport i Norconsult AS, men foreligger ikke ferdig. Begge planene synes likevel å jobbe etter prinsippet at bekkene skal få ligge mest mulig i ro med færrest mulige inngrep. Likevel vil trolig begge planene legge opp til flere kryssinger av bekkene. Det er viktig at det benyttes store nok dimensjoner og at det ikke gjennomføres tiltak som øker flomfaren nedstrøms. Tiltakene i de to planene kan ikke være divergerende.

Lengre opp i lia kommer det også tilsig av vann fra skitrekkskiløype, som er noe utfordrende med tanke på hvor mye vann som kommer inn i området, da menneskelig aktivitet har endret dreneringsveier for noe av vannet, samt at det blir lagret og preppet store mengder snø oppstrøms felte. Dette er kommunen kjent med etter befaringer og dialog om området med flere. Det er derfor overraskende å se at Sunnfjord Geo Center ikke har befart området helt opp mot skitrekket (jamfør

figur 1 side 7 i rapporten). Rapporten har likevel gjennomført en bred analyse, og kommunedirektøren har tillitt til at fagrapporten er tilstrekkelig. Kommunedirektøren mener likevel en må integrere flere av de faglige anbefalingene i flomrapporten til planbestemmelsene og at Norconsult AS og plankonsulent ing. Jostein Bø må snakke sammen for å koordinere flomutfordringene. Dette vil si at plankonsulent Bø må opprette dialog mot Norconsult AS der plankonsulent Bø legger frem hvilke forutsetninger og krav som settes i Bjorli premium planprosess. Dersom Norconsult AS da kjenner til andre forhold må dette koordineres. Det kan ikke innlemmes divergerende tiltak. Dette kravet begrunnes med samfunnssikkerhet i området og at det synes som at Sunnfjord Geo Center ikke har befart området helt opp slik at innspillet fra Norconsult med drenering fra skitrekket må sjekkes ut.

Bratthet i terrenget og samfunnssikkerhet

Planforslaget innebærer en regulering av et svært bratt terreng. I nasjonal veileder for fritidsbebyggelse (T-1450) står det følgende sterke anbefaling:

Terreng med brattere fall enn 1:4	Slike områder bør ikke bygges ut
Terreng mellom 1:4 – 1:6	Området kan bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengetilpasning.
Terreng slakere enn 1:6	Som oftest akseptabelt terreng for utbygging, men veger må gis skråføring for å oppnå akseptabel stigning.

Det er her et reguleringsforslag der flere av tomtene har bratthet 1:4 eller brattere. Dette er utfordrende tomter der en nasjonalt sier at en ikke bør bygge ut. Dette er et tydelig signal til Lesja om at disse tomtene ikke er godt egnet til å bygge ut. Likevel har kommunen tatt opp saken til behandling og sett på det egne konseptet med å bygge inn i terrenget og tillate kjeller. Ved en utbygging her vil en bruke av areal som ligger sentralt nært inntil skitrekk og "fortette" hytteområdene. En tomt anbefaler kommunedirektøren tas ut av område, da den er svært bratt og lite byggbar. Kommunedirektøren har også sett på at flere tomter er svært bratte, og er usikker på om tomt BFF2s vestligste tomt kan bygges ut. Bratthet har mye med samfunnssikkerhet å gjøre ved siden av det landskapsmessige hensynet. Begge disse momentene er viktig i en planprosess.

Skjæring og fylling

Kommunedirektøren mener det må legges inn bestemmelse for maksimal fylling på tomten, som er vanlig i alle nyere detaljreguleringsplaner i Lesja. Det er også vanlig at det legges inn bestemmelse for skjæring. I dette nye konseptet for hytter vil det trolig være behov for skjæring og vanskelig å sette en eksakt bestemmelse for dette, da hyttene skal bygges inn i terrenget. Dette er et tema som kan vurderes på nytt før planvedtak etter høringsrunden.

Det er lagt inn en bestemmelse i punkt 2.11 at

høydeforskjellar på tomtene skal takast opp ved kombinasjon med mur og skråning. Støttemur skal vere i naturstien og synleg høgde skal avgrensas til 1.5 m. Det vil si at slik planbestemmelsen ligger nå så kan en ha høgere mur, men kun 1.5 meter synlig. Det legges også opp til at en tillater kjeller.

Kommunedirektøren mener følgende planbestemmelse må inn med nye punkt:

- Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde/skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Innkjørsel til tomten skal vises på situasjonsplanen.
- Følgende tomter skal visualiseres med terrengmodell i 3D for hele tiltaket i byggesøknaden: vestligste tomt BFF2, BFF5, BFF6, BFF7 og BFF4.

Dette vil synliggjøre bedre terrengtilpasset tiltak på tomta. Flere av tomtene er svært bratte, og en må sette flere vilkår for å kunne bygge ut slike tomter.

BYA og tomtestørrelse

Kommunedirektøren viser til kommuneplanens arealdel der det legges opp til en maksimal bebyggt areal på 23,6% BYA for frittliggende fritidstomter. Kommunedirektøren ser tomtene strekker seg fra 900-1500m². Det er et utfordrende terreng med bratte tomter. Det er vanskelig å utnytte små tomter. Kommunedirektøren vil derfor anbefale, i dette område, å øke tomtestørrelsen til 1500m², men holde fast på kommuneplanens bestemmelse på 23,6% BYA per tomt. Det må også legges inn planbestemmelse om 2 parkeringsplasser per tomt, som er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Lys på hyttene

I planoppstart til Bjorlia Nord Vest del II som ligger inntil denne planen er det kommet innspill på dette med lyssetting. Kommunedirektøren ser at dette med lysforurensning er et tema som må drøftes også i denne planen og anbefaler derfor at det blir lagt inn en begrensning på antall lys som benyttes og/eller at lyssettingene skal være i en lav høyde der lysene vendes nedover. Kommunedirektøren foreslår en bestemmelse på dette med belysning inn i planen.

Avløp

Kommunalt avløp kan ikke koples på nye regulerte felt og tomter i feltet før det forligger utbedret utslippstillatelse og renseanlegg. Bestemmelsen lyder slik i dag:

1.4 Igangsettingsløyve etter pbl § 20-1 som omfattar tiltak/anlegg for vassforsyning og/eller avlaup, blir ikkje gitt før vatn- og avlaupsanlegg er opparbeida og tilstrekkeleg reinsekapasitet er sikra. Opparbeiding av hovudstrukturen i utbyggingsområdet for vatn og avlaup kan tillatast.

Denne må flyttas til rekkefølgebestemmelser i planbestemmelsen.

Skiløype

Vest i planområdet er det innregulert en skiløype. Dette kan også være gjenstand for et tema i utbyggingsavtalen. Skiløypa er en skiløype som er viktig å få realisert, men som kun har en liten del inn i dette feltet. Det bør være en bestemmelse som sikrer etablering av skiløypa og ikke kun regulering av denne.

Vegnavn

Kommunen synes vegnavnet er et akseptabelt vegnavn og kommunen har ingen lignende som det kan forveksles med dette. Vegnavnet må sendes på høring til Norsk språkråd og kartverket, samt øvrige høringspartiet.

Utbyggingsavtale

Det stilles krav om utbyggingsavtale til område. Denne er ikke forhandlet om enda.

Bjorli premium

Kommunedirektøren ser planprosessen har gjort at planen har blitt mer og mer bearbeidet. Flere planbestemmelser og grep i planen er gode. Dette er slik som krav til vedlikeholdsplan for veggrøfter, stikkrenner og bekkefar. Dette er med å sikre en god og sikker drift der ansvaret er klart. I tillegg har planen et sentralt element ved at bygningen skal tilpasses terrenget i et moderne uttrykk. Dette er det også vist til i planbestemmelsene. Det er et eget konsept for å bygge på bratte tomter som i dette feltet. Kommunedirektøren mener planen kan sendes på høring etter noen justeringer på planbestemmelser, uttak av en svært bratt tomt med mer. Det er utfordrende å gjøre området byggbart både med terreng og vann i lia.

Dokumenter

Vedlegg

- 1 2022.04.04. Plankart forslag.pdf
- 2 2022.04.04. ROS.pdf
- 3 Flaumfarevurdering ved Bjorli Låve, Lesja kommune.pdf
- 4 2022.04.04. Planomtale.pdf
- 5 2022.04.04. Reguleringsføresegner.pdf
- 6 2022.04.04. Bjorli Premium - prosess.pdf
- 7 Informasjon fra møtet 14.mars

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10, jf. §12.11 blir forslag til reguleringsplan for Bjorli Premium [planID 34320169] lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.

Før forslaget blir sendt på offentlig ettersyn og høring må følgende endres av forslagsstiller:

1. Østligste tomt av BFF7 med areal 1233m² tas ut av planen da den er for bratt til å bygges ut. Det er også flere tomter som er svært bratte som kommunen setter krav til mer visualisering av i byggesøknaden.
2. Det må legges inn planbestemmelser slik:
 - maksimal tillatt fylling for tomtene er 1,5 meter.
 - Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og øvrige bygninger, samt høyde på grunnmur. Eventuelt skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides flere tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Innkjørsel til tomten skal vises på situasjonsplanen.

- Følgende tomter skal i byggesøknaden i tillegg til situasjonsplan innholde en visualisering med terrengmodell i 3D for hele tiltaket: vestligste tomt av BFF2, BFF5, BFF6, BFF7 og BFF4.
 - Planbestemmelse 2.6 endres til: BYA på hver tomt avgrenses til maksimal 23,6%.
 - Det er krav om to parkeringsplasser per tomt. En parkeringsplass har bebygd areal på 18m2, og kan løses i garasje eller ute på tomta.
 - Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rett mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasaden.
 - Alle inntak oppstrøms stikkrenner/bru/kulverter må steinsettes, jamfør rapport 26.04.21.
 - Alle stikkrenner identifisert som for små i rapport Flaumfarevurdering ved Bjorli Låve, Lesja kommune, byttes ut samtidig med hovedinfrastrukturen i feltet.
 - OPPARBEIDING AV SKILØYPE . Skiløypen skal opparbeides før første brukstillatelse til første hytte gis.
3. Det må identifiseres hvilke bekkeløp som må erosjonssikres og legge inn planbestemmelse for dette, jamfør anbefaling i rapport 26.04.21.
 4. Det stilles som vilkår at stikkrenner nedstrøms som er for små jamfør rapport 26.04.21 må skiftes ut samtidig med hovedinfrastrukturanlegg til feltet. Dette med bakgrunn i anbefaling i rapport 26.04.21. Dersom kommunen har noen av stikkrennene tar kommunen å skifter ut disse selv.
 5. I planbestemmelse 3.3 tilføyes etter stikkrenner: /kulverter/ferister/bru... (i tråd med rapport 26.04.21).
 6. Figur 10 i planbeskrivelsen endres med figur som sammenfaller med plankartet.
 7. Plankart med SOSI-fil må oppdateres av forslagsstiller og være feilfri gjennom kommunens SOSI-kontroll.
 8. Bestemmelse 1.4 og 1.5 legges inn under rekkefølgebestemmelse i *medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10*
 9. *Plankonsulent Bø* må opprette dialog med Norconsult AS der det legger frem hvilke forutsetninger og krav som settes i Bjorli premium planprosess. Dersom Norconsult AS da kjenner til andre forhold må dette koordineres. Det kan ikke innlemmes divergerende tiltak.
 10. Dokumentet prosess må innlemme den dialogen kommunen hadde 14.mars, møte på Lesja kommunehus om planforslaget og dialog rundt vegnavn som også har vært.
 11. Det medfører ikke riktighet at forslagsstiller ikke har fått informasjon om arbeid med utvida renskapasitet på Bjorli, dette må endres i prosesskrivet. Det vises til brev fra Lesja kommune av 18.03.22 "informasjon fra møtet 14.mars".

Nytt vegnavn sendes på høring i samme prosess til Norsk Språkråd, kartverket og øvrige parter.

Per Dag Hole
konst. kommunedirektør

Forvaltningsutvalgets behandling av sak 21/2022 i møte den 02.06.2022:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt med følgende tilleggspunkt:

- til punkt 3. Det må identifiseres hvilke bekkeløp som må erosjonssikres og strammes opp (erosjonssikres og tydeliggjøre bekkeløpet) og legge inn planbestemmelse for dette, jamfør anbefaling i rapport 26.04.21.

- Tomt BFF6 tas ut av planen pga. bratthet.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10, jf. §12.11 blir forslag til reguleringsplan for Bjorli Premium [planID 34320169] lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.

Før forslaget blir sendt på offentlig ettersyn og høring må følgende endres av forslagsstiller:

1. Østligste tomt av BFF7 med areal 1233m² tas ut av planen da den er for bratt til å bygges ut. Det er også flere tomter som er svært bratte som kommunen setter krav til mer visualisering av i byggesøknaden.

2. Det må legges inn planbestemmelser slik:

☒maksimal tillatt fylling for tomtene er 1,5 meter.

☒Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500 som blant annet viser plassering og høyde på hytte og øvrige bygninger, samt høyde på grunnmur. Eventuelt skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides flere tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Innkjørsel til tomten skal vises på situasjonsplanen.

☒Følgende tomter skal i byggesøknaden i tillegg til situasjonsplan innholde en visualisering med terrengmodell i 3D for hele tiltaket: vestligste tomt av BFF2, BFF5, BFF6, BFF7 og BFF4.

☒Planbestemmelse 2.6 endres til: BYA på hver tomt avgrenses til maksimal 23,6%.

☒Det er krav om to parkeringsplasser per tomt. En parkeringsplass har bebygd areal på 18m², og kan løses i garasje eller ute på tomta.

☒Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rett mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasaden.

☒Alle inntak oppstrøms stikkrenner/bru/kulverter må steinsettes, jamfør rapport 26.04.21.

☒Alle stikkrenner identifisert som for små i rapport Flaumfarevurdering ved Bjorli Låve, Lesja kommune, byttes ut samtidig med hovedinfrastrukturen i feltet.

☒OPPARBEIDING AV SKILØYPE . Skiløypen skal opparbeides før første brukstillatelse til første hytte gis.

3. Det må identifiseres hvilke bekkeløp som må erosjonssikres og strammes opp (erosjonssikres og tydeliggjøre bekkeløpet) og legge inn planbestemmelse for dette, jamfør anbefaling i rapport 26.04.21.

4. Det stilles som vilkår at stikkrenner nedstrøms som er for små jamfør rapport 26.04.21 må skiftes ut samtidig med hovedinfrastrukturanlegg til feltet. Dette med bakgrunn i anbefaling i rapport 26.04.21. Dersom kommunen har noen av stikkrennene tar kommunen å skifter ut disse selv.

5. I planbestemmelse 3.3 tilføyes etter stikkrenner: /kulverter/ferister/bru... (i tråd med rapport 26.04.21).

6. Figur 10 i planbeskrivelsen endres med figur som sammenfaller med plankartet.

7. Plankart med SOSIfil må oppdateres av forslagsstiller og være feilfri gjennom kommunens SOSI-kontroll.

8. Bestemmelse 1.4 og 1.5 legges inn under rekkefølgebestemmelse i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10

9. Plankonsulent Bø må opprette dialog med Norconsult AS der det legges frem hvilke forutsetninger og krav som settes i Bjorli premium planprosess. Dersom Norconsult AS da kjenner til andre forhold må dette koordineres. Det kan ikke innlemmes divergerende tiltak.

10. Dokumentet prosess må innlemme den dialogen kommunen hadde 14.mars, møte på Lesja kommunehus om planforslaget og dialog rundt vegnavn som også har vært.

11. Det medfører ikke riktighet at forslagsstiller ikke har fått informasjon om arbeid med utvidet renskapasitet på Bjorli, dette må endres i prosesskrivet. Det vises til brev fra Lesja kommune av 18.03.22 "informasjon fra møtet 14.mars".

12. Tomt BFF6 tas ut av planen pga. bratthet.

Nytt vegnavn sendes på høring i samme prosess til Norsk Språkråd, kartverket og øvrige parter.