



Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/109-20

Saksbehandler: Marit Svanborg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2021/19	22.04.2021	Forvaltningsutvalget

Områdereguleringsplan Bjorli [planID 34320158] - høring og offentlig ettersyn

Saken gjelder

Behandling av planforslag for områdereguleringsplan Bjorli [planID 34320158].

Bakgrunn

Lesja kommune har sammen med Bjorli utvikling AS utarbeidet områdereguleringsplan for Bjorli. Planleggingsarbeidet er utført av Norconsult AS og Lesja kommune, og det er innhentet flere utredninger fra eksterne parter.

Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nye nedfartsløyper for alpint med fremtidige heiser, utvikling av Bjorli med hytter samt nærings- og servicetilbud.

Områdereguleringsplanen skal gi svar på hva som kan bygges hvor – og forutsetningene for utbyggingen.

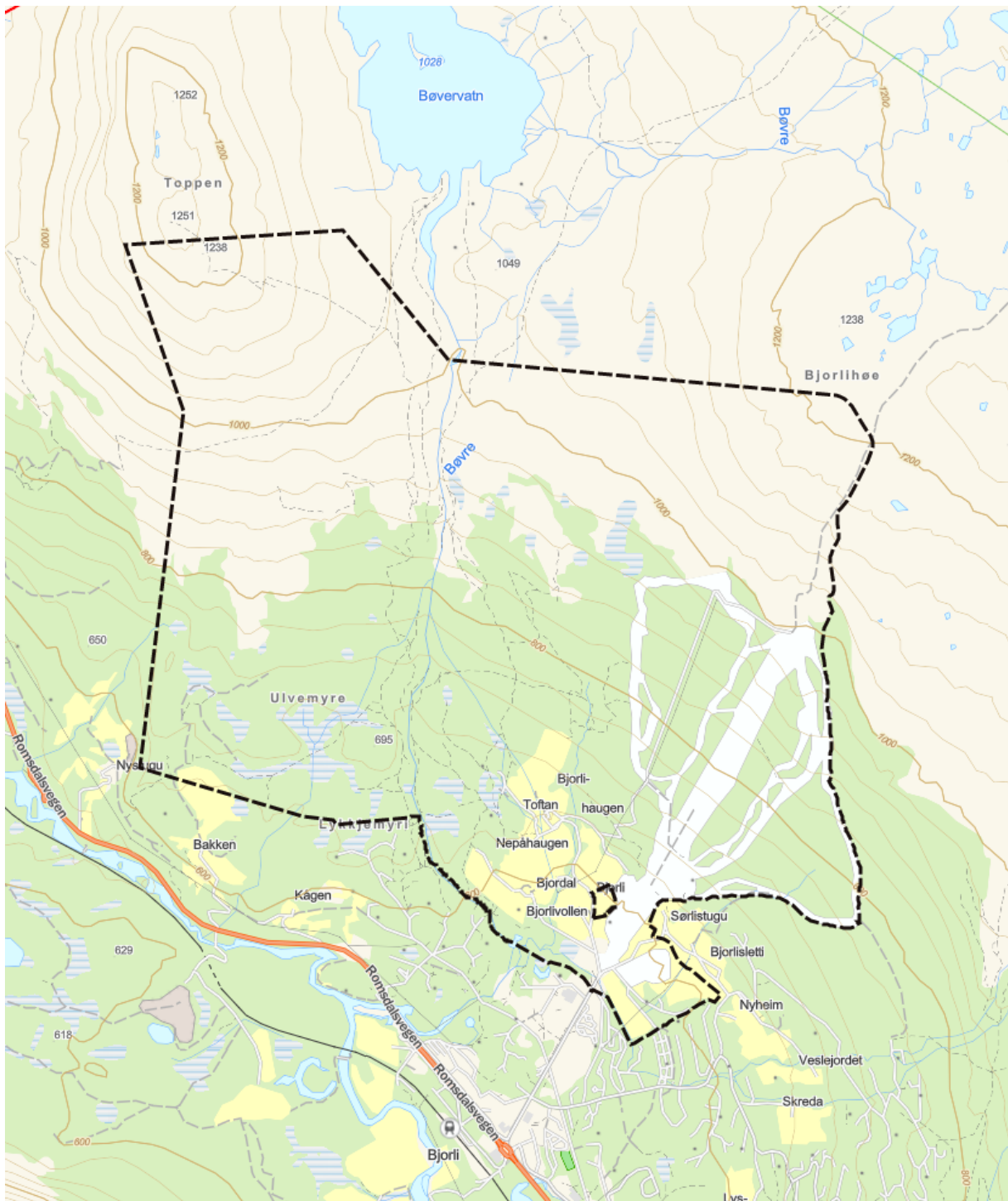
Planen åpner for feltutbygginger for både frittliggende og konsentrert bebyggelse samt utleiehytter. Planen omfatter nye alpin-nedfartstraseer, som vil skape en større bredde i tilbudet på Bjorli. I forbindelse med planen sikres en ny kryssløsning der Bjorlivegen kommer inn til eksisterende alpinanlegg, og en atkomst til alle utbyggingsområdene som planlegges både på øst og vestsiden av Bøvre.

Målsetningen er å utvikle destinasjonen og stedet Bjorli på en måte som tilfører Bjorli noe mer og nytt i riktig rekkefølge. En ønsker å skape helårs arbeidsplasser og turisme. Ambisjonen fram til 2040 er å bygge 5000 nye senger på Bjorli fordelt på 400-500 enheter fritidsboliger, utleieenheter og hotell. Dette gir en økning med rundt 30 % fra dagens 1500 hytter/fritidsboliger til rundt 2000.

Området

Planområdet ligger på Bjorli lengst vest i Lesja kommune, ca 40 km vest for Lesja sentrum. Planområdet er fysisk plassert rundt dagens skitrek i øst og nord, og videre nordover til like nedenfor fjellet Toppen (se fig. 1). I vest går planområdet over Bøvre mot Ulevemyre og Nystuguberget. Planområdet er på ca. 7273 daa, og strekker seg fra 575 m.o.h til ca. 1244 m.o.h.

Interesser innenfor planområdet er blant annet landbruk og beitebruk, alpinsenter, friluftsliv med stier og langrennsløyper, næringsdrift, beboelse og fritidsbeboelse. Det er også områder med myr, slåttemark, viktig vannmiljø med Bøvre og noen kulturminner. I hovedsak er områdene landbruk- natur og friluftsformål (LNF). Området inneholder 7 reguleringsplaner som er gjort rede for i planbeskrivelsen.



Figur 1. Kart over planområdet. Planområdet er innskrenket siden planoppstart ved Bøvre i sør og i nord.

Adkomst

For å komme til planområdet kjører man av E136 ved rundkjøringen på Bjorli og tar nordvestover langs Bjorlivegen mot dagens skitrekk. Bjorlivegen er kommunal, og har gang- og sykkelveg på vestlig side. Planområdet legger til rette for en hovedadkomst opp i feltet mot Flyhaugen der det også er regulert inn gangveg. I sentrumsområdet er det regulert inn kjøreveg og gangveg, og skiløype. Områdereguleringsplanen har fokus på myke trafikanter, gangforbindelser både om sommeren og effektive skiløyper.

Prosess

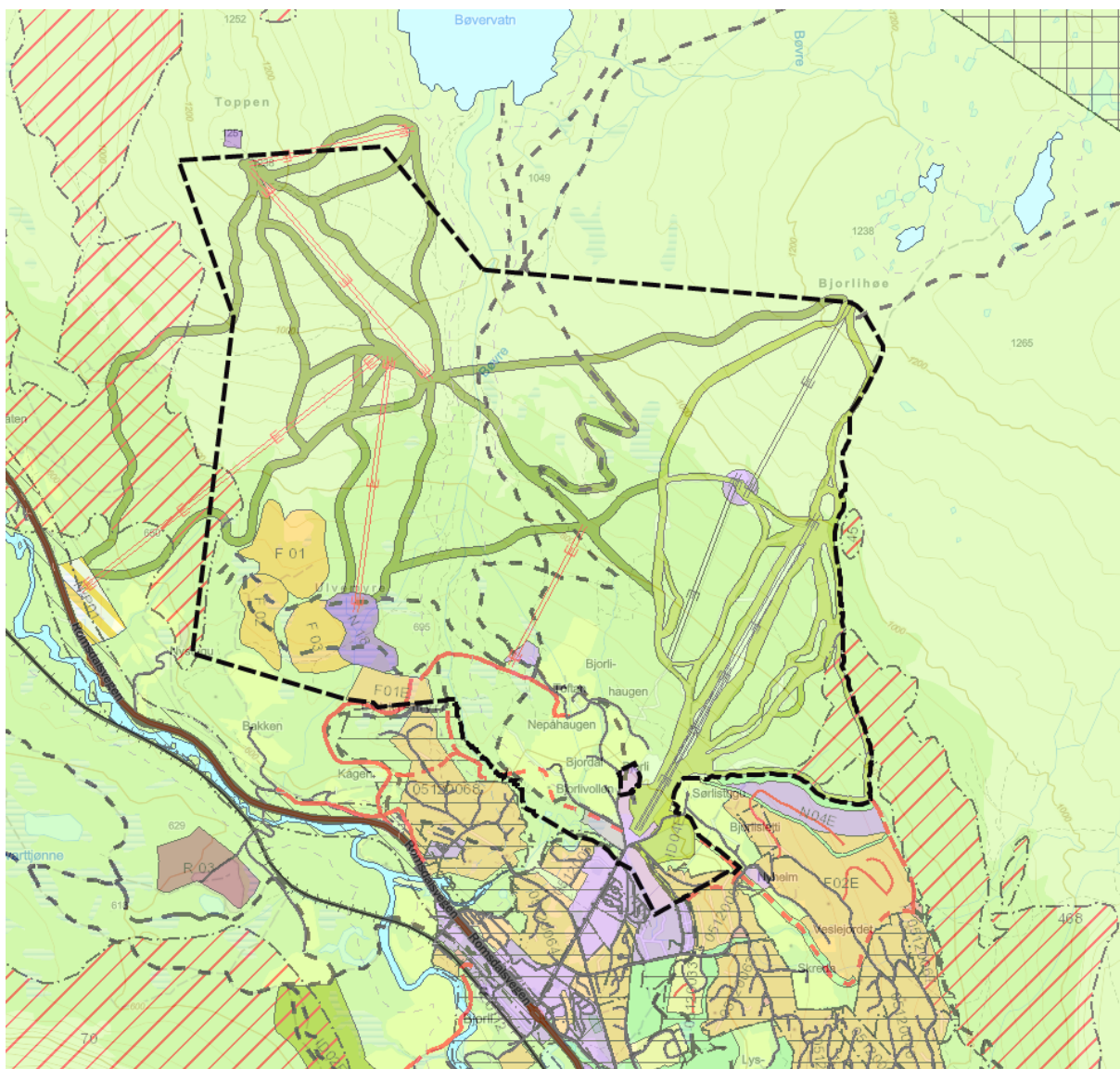
- Oppstartsmøte ble avholdt med Lesja kommune, Bjorli utvikling AS og Norconsult AS 18.06.20.
- Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble sendt naboer, lag, forening og offentlige myndigheter 17.09.20, annonse i GD samme dag. Frist for innspill 06.11.20.
- Den 19.10.20 ble det gjennomført et informasjons/drøftingsmøte og befaring med offentlige og statlige myndigheter og instanser på Bjorli.
- Saken har vært oppe i regionalt planforum 01.04.20 (tidlig fase) og 17.11.20
- Planprogram fastsatt av Lesja kommunestyre i sak 64/20 den 16.12.20.
- Den 20.08.20 ble det blant annet gjennomført en Kick-Off samling på Bjorli Låve med deltakere fra Bjorli Utvikling AS, Lesja kommune, Norconsult, Evo Partners og ABG Sundal Collier.
- Lesja kommune har orientert i ulike næringsforum (fjellpub), og i formannskap og kommunestyret.
- Det har vært skrevet om satsningen på Bjorli i flere aviser; Finansavisen (31.03.2021), Åndalsnes avis, Vigga og GD. Heimesiden til Lesja kommune, Facebooksiden til Lesja kommune og Levande Lesja har vært brukt
- Varsel om utvidelse av planområde sendt ut 27.01.21. Frist for innspill 19.02.21.
- Bjorli Utvikling AS har jobbet tett opp mot grunneierne i området.

Parallelt med reguleringsplanen er det utviklet en Masterplan for Bjorli som alpinsenter, en markedsplan og en samlet forretnings- og investeringsplan. Den foreslåtte arealbruken i områdereguleringsplanen er derfor nært knyttet til den planmessige utvikling av Bjorli som reisemål.

Kommuneplan

Planen følger godt opp kommuneplanens samfunnsdel fra 2007, med dens føringer og veivalg. Arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel pågår. Planprogram for ny kommuneplan er fastsatt av kommunestyret 26.09.2019 i sak 41/19. Innspill til planprosessen fra Bjorli utvikling er omtalt i planprogrammet og følger videre med i arealdelen. Kommunen har valgt å gå for en områdereguleringsplan for å sikre fremgang av nye utbyggingsområder og utvikling på Bjorli, og ikke avvente kommuneplanprosessen som er en lang prosess. Bjorli områdereguleringsplan står opplistet som prioritert planoppgave i vedtatt planstrategi for kommunen inneværende periode.

Formålet med planen er i stor grad i overensstemmelse med gjeldene arealdel for Lesja, hvor arealdelen legger opp til nye løyper og nye utbyggingsområder. I gjeldende kommuneplanens arealdel er område vest for Bøvre forslått til videre utvikling av både alpinanlegg og fritidsbebyggelse.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel med plangrense for Bjorli områdereguleringsplan med stiplet linje.

Av hovedforskjeller mellom kommuneplanen og områdereguleringsplanen er følgende;

Tema	Forskjell med begrunnelse
Utbyggingsområder vest for Bøvre	Har flyttet plassering av utbyggingsområdene i noen grad for å ta mer hensyn til myr, landskap og terreng.
Sentrumsområde i bunnen av dagens skitrek	Endret formål fra blått næringsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål, skiløypetrase, parkering og blågrønn struktur.
Nye byggeområder ved skitrekket og øst for Bøvre	Det er lagt til rette for nye byggeområder (BFR 2, 3 og 4) på areal som tidligere var LNF.
Alpinløyper og langrennsløyper	Alpinløyper og langrennsløyper er sikret i planen og mer detaljert planlagt, noe endret plassering.

Deler av reguleringsplan for klatreparken	En liten del her foreslås endret.
Utnyttelsesgrad	I retningslinjene for kommuneplan legges det til grunn en BYA på 23,6% som blir fraviket i flere flater/byggeområder for å ha en høyere utnyttelse til konsentrert fritidsbebyggelse.

Landskap

Landskapet på Bjorli er i dag sterkt prega av menneskelig utbygging med hytter og infrastruktur. Dagens alpinanlegg deler Bjorli i øst og vest; i øst er det bygd hytter opp mot 800 moh, vest for alpint anlegget er det landbrukslandskap opp til 700 moh som synker ned til 600 moh mot Bøvre, vest for Bøvre er det bygd hytter opp mot 650 moh. Over hyttebygginga er naturen lite berørt med unntak fra alpinanlegget.

Vestligste og største del av planområdet (vest for Bøvre ovr 650 moh) er ikke påvirket eller endret gjennom inngrep fra menneske fra før. Hoveddelen av planområdet er dermed et naturlandskap med sine naturlige økologiske systemer opprettholdt.

Kulturminner

Innenfor planområdet er det foretatt funn av gjenstander som bla. spydspiss av jern. Sentrale områder, samt områder øst og vest for Bøvre er tidligere undersøkt, og sommeren 2020 i forbindelse med kommuneplanen. Det er ikke funnet automatisk freda kulturminner. Nord i området er det krav om befaring fra Innlandet fylkeskommune for å oppfylle undersøkelsesplikten. Befaringen må gjennomføres på barmark og Lesja kommune har bestilt karlegging av dette området så fort forholdene tillater det. Befaringen må gjennomføres og forholdene avklares før vedtak av planen.

Det er flere vatningsveiter på Bjorli. Det gamle transportsystemet leder vann fra fjellsiden til gardene nede i lia. Disse blir i størst mulig grad bevart og ikke påvirket av planforslaget. Det er også noen SEFRAK-bygg i nærheten som ikke blir berørt/mindre grad berørt.

Naturmangfold

Planen inneholder en kartlegging av naturtyper. Det foreligger konsekvensutredning, og temakart for myr i planforslaget. Videre ligger det enkelte bestemmelser i planbestemmelsene og en vurdering etter naturmangfoldloven §8-12 i planforslaget.

Friluftsliv

Friluftsliv er et viktig hensyn å ivareta i planen som er beskrevet godt i planbeskrivelsen og i konsekvensutredningen. I de to temakartene vises ulike stier og løyper, og plankart og bestemmelser hensyntar friluftslivet mange steder på en riktig god måte.

Villrein

Deler av planområdet i nord ligger innenfor villreinens leveområde, jamfør Naturbase. Planområdet ligger med god avstand til Dalsida landskapsvernområde, og er ikke klassifisert som nasjonalt villreinområde. Planforslaget inneholder kunnskapsgrunnlag og vurderinger knyttet til hensynet

villrein. Området ligger i regional plan for Dovrefjellområdet som bygdenært område der kommuneplan og kommunale planer med plan- og bygningsloven er bestemmende for arealbruk. Områdene som foreslås brukt til alpint med løyper og heiser er tidligere avklart i kommuneplanens arealdel (2013). GPS-data fra merkeprosjektene på villrein i Snøhettaområdet viser at de merka reinene ikke trekker ned til planområdet. Villreinens leveområder er i dette området marginalt brukt som vinterbeiteområde.

Det er lagt inn bestemmelse om at det skal informeres om villrein med informasjonspunkt.

Det er lagt inn bestemmelse i planforslaget om at fjellheisen og heisen til Bjorlitoppen skal være stengt mellom 1 helg etter 1.mai og 15.juni.

Dyrka mark

Summen av jordbruksarealer som vil omdisponeres i tråd med planforslaget er 54,6 dekar hvorav innmarksbeite er 5,8 dekar. Av dette arealet utgjør areal som er omdisponert i kommuneplanen til utbygging (jordet ved sentralområdet) ca 25,3 dekar. Hovedalternativet øker omdisponeringen av dyrka mark med ca 29,4 dekar, sett i forhold til hva som er vedtatt i kommuneplanen. Dette er i all hovedsak arealbeslag knyttet til fremføring av ny veg til Flyhaugen samt omdisponering av areal til fritidsboliger mellom vegene (26,6 dekar). Omdisponering av areal ved dagens klatrepark utgjør 4 dekar.

Flom, overvann og samfunnssikkerhet

Hovedutfordringen i planområdet med naturfare og samfunnssikkerhet er flom og overvann. Området inneholder flere aktsomhetsområder for flom. Sweco har i 2014 utarbeidet en fagrapport for overvannsplan for Bjorli. Rapporten konkluderer med en utfordrende situasjon med flom i bunnen av dagens skitrekke og utover jordene der, i det som kalles sentralområdet eller sentrumsområdet i planen. Norconsult har i forbindelse med oppstarten av områderegulering for Bjorli gjort en tiltaksvurdering med hensyn til flom, beskrevet i eget notat *Tilstandsvurdering med hensyn til flom i forbindelse med områderegulering på Bjorli, Norconsult 10.09.20*. Notatet belyser utfordringene i området og skisserer muligheter for alternative flomtiltak. Notatet gir et mer oppdatert kunnskapsgrunnlag, og er en helt nødvendig vurdering for samfunnssikkerhet.

I plankartet vises reelle hensynssoner i kartet med tanke på flom øst for Bøvre, og aktsomhetsområder for bekker vest for Bøvre.

Bruk av feltutbyggingsplaner som sentralt element

Utbyggingsområdene er flateregulert, og med bakgrunn i dette skal det for hvert utbyggingsfelt utarbeides en feltutbyggingsplan som skal følge søknad om byggetillatelse for hver flate/felt. Feltutbyggingsplanen skal bestå av en situasjonsplan (kart) og en situasjonsbeskrivelse. Situasjonsplanen skal vise plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. En situasjonsbeskrivelse skal redegjøre for utforming, forhold til miljøstrategi, terrengbehandling, utnyttelsesgrad, parkeringsforhold og beredskap med mer. Feltutbyggingsplanen skal ta utgangspunkt i og støtte seg til den til enhver tid gjeldende Landsbystrategi, Hyttestrategi og gjeldende Bærekraftstrategi. Krav til innhold i en situasjonsplan og situasjonsbeskrivelse er innarbeidet i planbestemmelsene.

Planforslaget har følgende arealformål

Arealformål		Betegnelse	Areal, størrelse i daa
Bebyggelse og anlegg § 12-5. Nr. 1			
1120	Fritidsbebyggelse- generell	BFF	408,2
1121	Fritidsbebyggelse- frittliggende	BFK	21,9
1170	Fritids- og turistformål	BFT	5,9
1300	Næringsbebyggelse	BN	11,2
1410	Skianlegg	BSA	1196,5
1420	Skiløypetrase	BST	92,5
1500	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	BAS	0,8
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	42,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. Nr. 2			
2010	Veg	SV	8,5
2011	Kjøreveg	SKV	34,7
2012	Fortau	SF	2,8
2015	Gang- og sykkelveg	SGS	4,5
2019	Annen veggrunn- grøntareal	SVG	53,5
2073	Kollektivholdeplass	SKH	4,3
2080	Parkering	SPA	11,2
Grønnstruktur § 12-5. Nr. 3			
3002	Blå/grønnstruktur	GBG	4,0
3030	Turdrag	GTD	55,0
3040	Friområde	GF	4,0
Landbruks-, natur- og friluftformål § 12-5. Nr. 5			
5100	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk	L	5210,2

5230	Spredt næringsbebyggelse	LSN	13,4
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone § 12-5. Nr. 6			
6610	Naturområde i sjø og vassdrag	VNV	43,3
SUM AREALFORMÅL			7273
Hensynssoner § 12-6			
	Ras- og skredfare	H_310	316,5
	Flomfare	H_310	146,6
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H_370	31,7
	Hensyn friluftsliv	H_530	18,8
	Bevaring naturmiljø	H_560	18,4
	Båndlegging etter andre særlover- Verna vassdrag	H_740	558,2
Sum Hensynssoner			1090,1

Av sentrale trekk legges det til rette for

- To nye alpint-heiser og flere nye løyper
- 22 nye arealer til fritidsformål, frittliggende og konsentrert
- I sentralområdet legges det vekt på kommersiell drift/offentlig overnatting, det vil si hotell og leiligheter som kan leies ut gjennom hele sesongen.
- Planen legger opp til utbygging av ca 5000 senger
- Nye senger bygges ut i en kombinasjon av hotell, leilighetsbygg og hytter med fleksibel bruk mellom eie, dele og leie

Konsekvensutredninger

I følge plan- og bygningslovens § 4-2 annet ledd skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Tema for konsekvensutredninger er fastlagt i planprogrammet og følger i kapittel 4 i planbeskrivelsen. Utredningstemaene er mange innenfor det store planområdet; naturmangfold, vannmiljø, landskap og etikk, støy, kulturminner, landbruk, infrastruktur og trafiksikkerhet, samfunn og næringsutvikling, friluftsliv og nærmiljø samt barn og unges interesser, naturfare og beredskap, samfunnssikkerhet og beredskap, økonomiske konsekvenser for kommunen.

Alle konsekvensutredningstemaene er viktige, men naturfare, beredskap og samfunnssikkerhet er svært sentrale tema. I en så stor plan er også de økonomiske konsekvensene for kommunen viktige.

Nye veger og vegnavn

Av plankartet fremgår vegnavn for de nye vegene i planen, slik at høring av disse kan følge planprosessen. For vegen Flyhaugen er gitt navnet Flyhaugen, vegen fra Flyhaugen og til områder vest for Bøvre er angitt som Bjorlitoppen og vegen i sentralområdet som Løkjevegen, da denne kobles mot den eksisterende Løkjevegen.

Det er ikke krav til at vegene skal bygges etter Statens vegvesens håndbøker, men håndbok N100 er lagt til grunn for prosjekteringen.

Vurdering

Plan- og bygningsloven (PBL) §12 med reguleringsplanveilederen (2018) åpner opp for å kunne utarbeide områdereguleringsplan som kan gå rett til byggesak uten nærmere krav om detaljreguleringsplan. I plan- og bygningsloven står følgende;

§ 12-1.Reguleringsplan

[...] Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. [§ 12-2](#), eller detaljregulering, jf. [§ 12-3](#). [...]

§ 12-2.Områderegulering

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

For behandling av områdereguleringsplanen står det følgende i plan- og bygningsloven;

§ 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.

[...]

Bjorli områdereguleringsplan stiller krav om feltutbyggingsplaner for utbyggingsområdene før byggesøknad/rammesøknad kan sendes inn. Feltutbyggingsplanen vil inneholde slik som interne

adkomstveger, plassering av bygg, tomteinndeling med mer. Det stilles krav om dette i planbestemmelsene.

For områdene øst for Bøvre foreligger det en større utredning av slik som naturverdier og flom- og overvannsvurderinger enn vest for Bøvre. En forutsetning for å gå rett fra områdereguleringsplan til byggesak er at utredningskravet skal være oppfylt. Planbestemmelsene setter krav om at det skal utredes for naturverdier vest for Bøvre før utbygging.

Kommunedirektøren ser to forskjeller på områder øst og vest for Bøvre. Det ene er at det ikke er kartlagt for naturverdier og flomvurderinger vest for Bøvre, og det andre er tidsaksen for utbygginga. Det stilles krav om at 70 % skal være utbygd av fritidsbebyggelsen øst for Bøvre før en åpner for videre utbygging vest for Bøvre. Dette er et viktig rekkefølgekrav. Året når områdene vest for Bøvre bygges ut er derfor avhengig av utbyggingsfarten i øst. Det er grunn til å tro at ved byggestart vest for Bøvre foreligger ny kommuneplans arealdel, og kanskje endringer i plan- og bygningsloven med veiledere og i teknisk forskrift. En har også innen den tid rukket å innhente ny kunnskap om hva markedet ønsker, og hva kommunen og samfunnet trenger. Landsbystrategien, hyttestrategien og bærekraftstrategien skal rulleres med jamne mellomrom, men områdereguleringsplanen ligger fast til ny plan foreligger. Kommunedirektøren ser da to alternativer vest for Bøvre;

1. *det ene er å stille krav om detaljreguleringsplan før utbygging for områdene vest for Bøvre, da disse skal bygges ut om flere år og ikke fyller utredningskravet fullt ut.*
2. En stiller krav i planbestemmelsene til det resterende av utredninger før byggesak. Det stilles krav om overvannsplan og flomutredninger for hele området vest for Bøvre, og plassering av detaljert langrennsløypetrase før byggesak kan sendes inn.

Planen tilfører Bjorli flere nye element

Områdereguleringsplanen tilfører Bjorli flere nye viktige elementer. Landsbystrategien, hyttestrategien og bærekraftstrategien viser en ny retning for kommende utbygging. Disse er knyttet sammen til planen ved at de er vist til i planbestemmelsen. Målet er også at bærekraftstrategien skal sette kurs for hele Bjorli-området. Områdereguleringsplanen gir en større helhet med satsning på sentrumsområde ved dagens bunnstasjon og legger til rette for en stor helhet som er vanskelig å få gjennom små detaljreguleringsplaner, dette er derfor positivt.

Rekkefølgekravene som førende element

Rekkefølgekravene i planbestemmelsene er det viktigste bestemmende elementet i planen som legger viktige premisser for at både planen skal lykkes i den praktiske gjennomføringen og for samfunnsperspektivets utvikling. Rekkefølgekravene er stilt både for å sikre samfunnssikkerheten med overvann med blant annet etablering av kanal for å kunne få byggbare sentrumsområder, og for sikre byggehøyder. Det legges til rette for planfri kryssing av skiløype fra nytt alpinanlegg ned til dagens bunnstasjon.

Områdene øst for Bøvre skal bygges ut med 70% av fritidsformålene BFR 1-4 før vest for Bøvre BFR 5-22 kan åpnes for utbygging. Dette er viktig både landskapsmessig, arealmessig og for ikke å åpne opp for store volumer samtidig.

Samfunnssikkerhet i førersetet

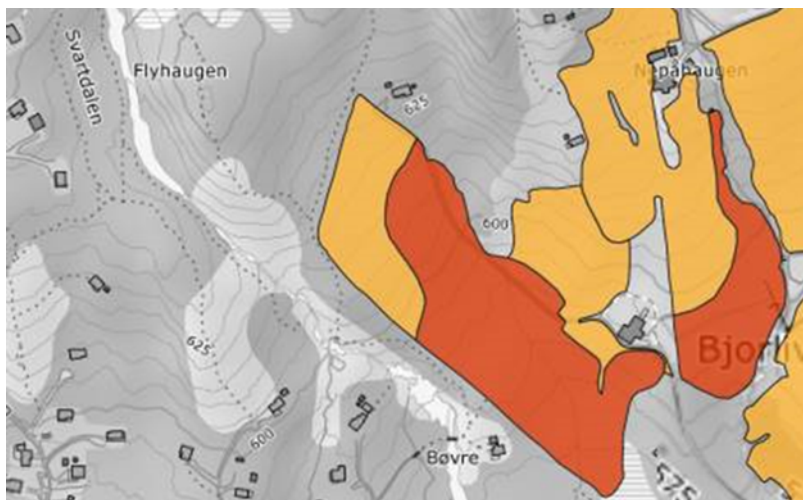
Planområdet inneholder mye vann; Bøvre, vann fra System, og mange bekker med årviss vannføring. Bjorli har også en utfordrende snømengde som skal smelte og passere ulike områder før det kommer

ut til Rauma og havet. Planforslaget inneholder en grundig overvannsplan utført av Norconsult. Planforslaget har både hensynssoner og bestemmelser knyttet til dette, med byggehøyder og rekkefølge for etablering og utbedring av kanalsystemet for å føre vann trygt gjennom sentrumsområdet. Planforslaget vil ikke påføre økt flomfare nedstrøms nedenfor planområdet.

Landbruk

For å få realisert prosjektet må det anlegges en vei til området Flyhaugen. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er mulig å få til uten å bruke noe dyrka arealer, det er foretatt ulike alternativvurdeirnger for veg (se vedlegg). Som vist til i planbeskrivelsen fins nasjonale mål for jordvern. For å sikre matproduksjonen er det viktig med et sterkt jordvern. Samtidig må jordvern balanseres mot andre samfunnsbehov. Anleggelse av vei til Flyhaugen er vesentlig for all planlagt utbygging. Kommunedirektøren finner det riktig å la jordvernet vike for samfunnsinteressene når det gjelder bruk av dyrka mark for anleggelse av vei til Flyhaugen. Veien må bygges på en skånsom og arealeffektiv måte for å på best mulig måte sikre jordvernhensynet.

I planforslaget er det foreslått nedbygging av ca 8,5 daa dyrka mark med formål fritidsbebyggelse (BFR 2). På samme areal er det også foreslått gang-/sykkelveg mellom fritidsbebyggelsen og dyrka mark. Jordet som foreslås nedbygd er i dag 35,8 daa og er registrert i Kilden med god og svært god jordkvalitet. Jorda som blir berørt av tiltaket er av god kvalitet. Arealet har god arrondering slik at det er viktig å ta vare på den og hindre at den blir oppstykket.



Figur 3. Arealressurskart fra Kilden som viser at jordkvaliteten på arealet er svært god (rød) og god (oransje).

Utbygging av fritidsbebyggelse utgjør ikke et samfunnsbehov på lik linje med bygging av veg. Arealets gode egenskaper som jordbruksjord gjør at det ikke anbefales å benytte dyrka areal i BFR2 til fritidsbebyggelse, samtidig som dette er i strid med nasjonal jordvernstrategi. **Kommunedirektøren mener BFR2 må tas ut av planforslaget.** Det overflatedyrka arealet og beite i BFR2 kan på den måten bestå som beite.

Anleggelse av veg til Flyhaugen vil endre de arronderingsmessige forholdene for arealene til de berørte eiendommene. Det vil kunne oppstå små og urasjonelle parseller som er uhensiktsmessige å drive. Man risikerer at disse arealene ikke blir holdt i hevd. Dette kan løses ved for eksempel å se på eiendomsgrensene på nytt eller leie jord av hverandre. Mellom det dyrka arealet og BFR2 er det foreslått gang-/sykkelveg. Gang-/sykkelveien må legges inntil vegen, da slike gangstier ikke bør dele jordbruksarealene.

Bjorlivollen

I planforslaget foreslås det endringer på deler av eiendommen gnr. 2 bnr. 8. Endringene knytter seg til areal ved klatreparken. For å realisere vei til Flyhaugen er det nødvendig å benytte noe areal fra eiendommen. Dette medfører endringer for installasjonene i klatreparken. Klatreparken har i dag betegnelsen spredt næringsbebyggelse. I dagens reguleringsplan er det avsatt dyrka mark sør for den spredte næringsbebyggelsen. I planforslaget har begge arealene fått benevnelsen spredt næringsbebyggelse. De planlagte installasjonene kan fjernes i framtida. Klatreparken har stor betydning for Bjorli i dag og også med tanke på videre utvikling av Bjorli som tettsted. Tiltaket anses som mindre inngripende av den grunn at installasjonene kan fjernes i framtida.

Låven på eiendommen er omdisponert til næringsformål (permanent). Planforslaget innebærer at noe areal på eiendommen reguleres til fritids- og turistformål. Det planlegges også ny adkomstveg til bolighuset. Dyrka marka i BFT1 er svært inndelt og dårlig arrondert. Arronderinga gjør at bare en liten andel av arealet i dag benyttes til fôrproduksjon. Arealet ligger sentralt til i forhold til sentrumsområdet. Klatreparken har en viktig rolle i tilknytning til sentrumsområdet. Området anbefales regulert som foreslått.

Gammel gårdsveg fra Dernordpå, Systugu og Dersy

Det går i dag en vei fra gårdstunet på eiendommen gnr. 2 bnr. 10 og ned til sentralområdet for skianlegget. Veien er den gamle gårdsvegen til gårdene Dernordpå, Systugu og Dersy. Gårdene har fått anlagt ny gårdsveg om Liarbergvegen, men den gamle benyttes fortsatt. Bruken relateres hovedsakelig til sommerhalvåret i forbindelse med jordarbeiding. I planforslaget er veien fjernet. Gårdene må ha tilgang til dyrka marka i BSA1. Dette kan løses ved at det lages gode avkjøringer fra gårdsvegen som ligger nedenfor driftsenhetene.

I sentralområdet er det planlagt gate med bygninger med formål både næring og leiligheter. Traktorer med landbruksredskap er ofte tunge og ruvende. For å unngå konflikt og med tanke på trafiksikkerheten bør all landbrukstrafikk gå etter den nye gårdsvegen om Liarbergvegen.

Beitegjerd

Som det framgår av planbeskrivelsen er beitegjerd en viktig ressurs for beitebrukerne. Behovet for nytt beitegjerd oppstår når det etableres infrastruktur/gjøres tiltak i grunn. Planlegging av beitegjerd må skje i forkant av dette. For å sikre behovet til beitebrukerne bør det etableres en praksis der landbruksmyndighetene skal godkjenne beitegjerd før etablering. Beitenæringa er naturlig høringsinstans i den sammenheng.

Miljøvennlig oppvarming

Med etablering av bygningsmasse i sentralområdet kan det legges til rette for bruk av fornybar energi. Dette skal vurderes i bærekraftstrategien.

Flytting og lagring av masse

Det er planlagt å omdisponere noe dyrket mark i planområdet. Matjord som omdisponeres bør tas vare på og brukes et annet sted på den eiendommen som jorda tilhørte for å forbedre kvaliteten på

annen dyrket mark. Matjord som flyttes må brukes til jordbruksformål. Også annen masse som flyttes bør først og fremst brukes på den eiendommen der massen kom fra.

Et unntak fra dette er flytting av jord fra myrarealer. Ved sentralområdet skal det graves en stor kanal som vil frigjøre masse som sannsynligvis er myrtorv. Dersom denne torven legges på tørt jordsmonn vil resultatet bli at torven gradvis forråtnet og frigjør CO₂. For å unngå dette bør det lages en helhetlig løsning hvor all torv som flyttes blir plassert på et sted med fuktige forhold slik at torva fortsetter å være myr også i framtida.

Skianlegg og skiløypetrasè

Jordloven § 8 forteller at alle jordbruksareal skal drives. I arealet BSA1 skianlegg er det jordbruksareal som brukes til normal jordbruksdrift i sommerhalvåret og skianlegg i vinterhalvåret. Det samme gjelder areal BST7, skiløype fra BSA2 til BSA1. For å sikre at jordbruksarealene forblir jordbruksareal i framtida må dyrka mark i BSA1 ha kombinert formål skianlegg/landbruk og BST7 må ha delt formål skiløypetrasè/landbruk. I bestemmelsen må det gå fram at det skal kunne drives tradisjonelt landbruk på arealene i vekstsesongen. Et kombinert formål vil også kunne gi en mer riktig beskrivelse av faktisk bruk og en vil sikre at en kan følge opp driveplikten av ca 68 daa jord.



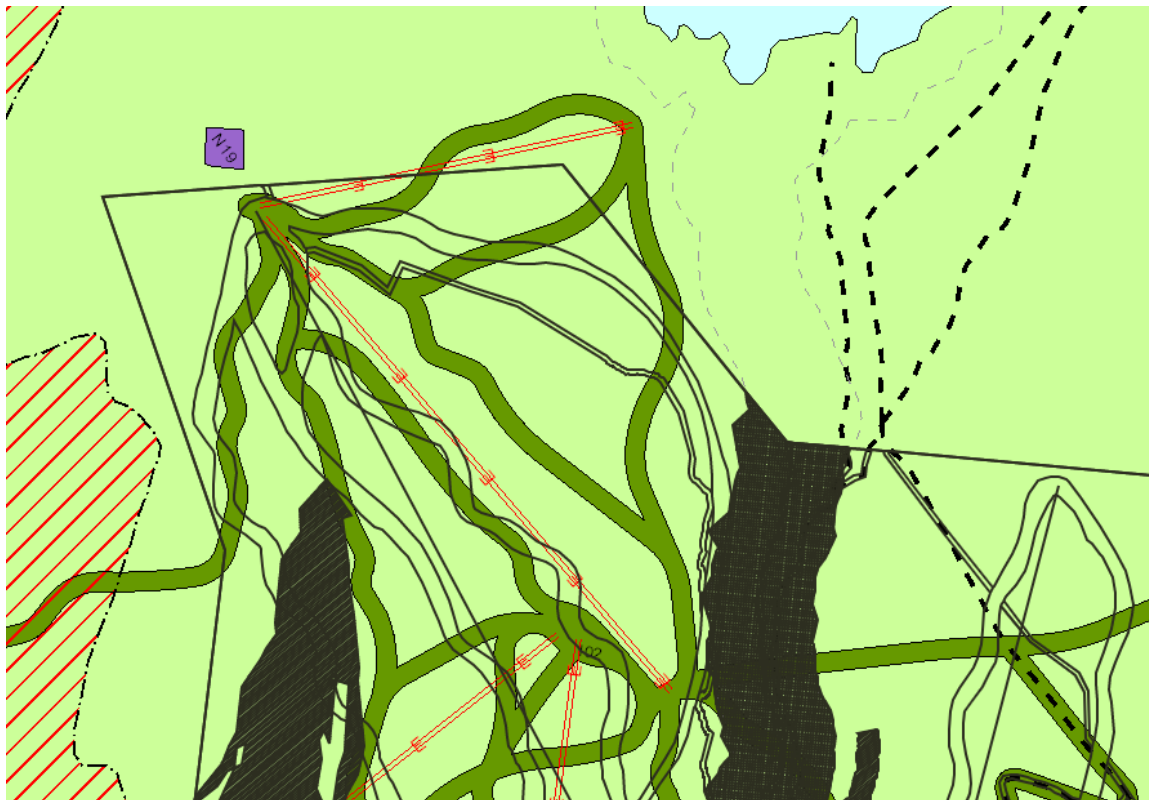
Figur 4. Grovkisse over areal som bør ha delt formål skianlegg/landbruk, ca 68 daa.

Villrein

Siden planoppstart er planområdet i nord vesentlig innskrenka, og mindre av leveområdet til villreinen berørt. Dette mener kommunedirektøren er positivt. Lesja kommune er nasjonalparkkommune, og har et spesielt ansvar for villreinen med et så stor andel verna areal. Planområde ligger med god avstand fra Dalsida landskapsvernområde der verneformålet er villrein. Kunnskapsgrunnlaget synes å vise at villreinen bruker Bjorli-området lite vinterstid. Da har Bjorlifjellene massivt med snø, og beiteområdene her er svært marginale.

Problematikken rundt villrein og alpinanlegg er ofte i hvilken grad heisanleggene gir et grunnlag for ferdsel inn i viktige vinterbeite eller trekkområder, og hvilke grad heisene kan tilrettelegge for sommerferdsel innover fjellet. Planen legger til grunn at den tyngste bebyggelsen nede i sentrum med heisstrukturer og løypestrukturer oppover terrenget skal mette markedet fra toppen av heisene og ned mot flaten på Bjorli. Bakkenes kurvaturer er ideelt for alpin- og frikjøring. Områdets størrelse og trinnvise utbygging viser en bevisst holdning til å tilrettelegge for bruk ned mot dalen. En har aktivt valgt å ikke tilrettelegge noe mer innover fjellet, og heller trekke planområdet ned mot sentrum/dalen. Det legges også til rette for sommeraktiviteter og areal for dette i sentralområdet, samt fortsatt aktivitet ved klatreparken. Turdragene rundt Bøvre ligger urørt som i dag.

Gangforbindelser og løypestrukturer ned mot sentralområdet og mellom utbyggingsområdene er også viktig.



Figur 5. Kommuneplanens alpinløyper markert i mørkegrønn med skiheiser i rødt. Planforslaget har endret skiløypene etter terrengvurderinger med mer, og funnet ut en kan gå bort fra den øverste heisen og løypa.

Som figur 2 viser er det gjort endringer i planforslaget i forhold til kommuneplanens fremtidige løype- og heisstrukturer. Nye løyper og heiser vises med mørkegrønn og rødt i kommuneplanen, sorte streker viser nye løyper og heiser i områderegeruleringsplanen. Løypene og heisene er revidert etter en større terrenganalyse for alpin nedfarter. Endringen vil være gunstig for å ivareta hensynet til villreinen da en heis og en løype blir tatt ut av planforslaget. En vil dermed sikre at folk ikke kommer så langt inn i terrenget med heiser. Det er også satt bestemmelser om informasjon om villrein og om periode av året to av heisene skal være stengt (mai/juni). Til sammen mener kommunedirektøren derfor villreinhensynet er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Naturmangfold - Miljørettsprinsippene etter §7 i naturmangfoldsloven

Planen vil belaste miljøet ved at store areal blir utbygd, naturlandskapet blir endret med alpin nedfarter, hyttefelt og infrastruktur. *Hver gang vi endrer eller gjør inngrep i natur påvirkes levestedet til planter, dyr og sopp. Arealendringer er den største trusselen mot naturmangfold.*

Området mot Toppen er i dag naturlandskap, som vil bli endra til hyttefelt og alpinanlegg, og til fortsatt LNF. Alpinanlegget vil gå inn i areal mot Toppen som i dag er innenfor INON-sone, sammenhengende naturområde med urørt preg. Det er utført kartlegging av naturtyper på et avgrensa område øst for Bøvre. Det er lagt inn hensynssone for naturtypene og arter av store forvaltningsinteresser, men det er likevel i planforslaget lagt inn utbygging som direkte vil utfordret for areal for følgende hensynssonene;

1. H560_4 - Semi-naturlig eng med lav kvalitet.

2. H560_1 – Slåttemark med lav kvalitet.
3. H560_15 - Vanlig sotbeger som er en nær trua art.
4. H560_16 - Vanlig sotbeger som er en nær trua art.

Planbestemmelsene lyder som følger:

[...] Naturverdier innenfor H560_1 og H560_4 som planlagte tiltak ikke berører skal søkes ivaretatt. [...] Naturtypen og det biologiske mangfoldet innenfor hensynssonene skal bevares og hensyntas. [...]

Planbestemmelsene legger beskyttelse ved at hensynssonene skal bevares og hensyntas, men at H560_1 og H560_4 kan delvis bygges ut som vist i plankartet. Slåttemark, selv med lavkvalitet, har et rikt artsmangfold og et stort potensial for naturmangfold, og bør tilstrebes for å bevare i sin helhet for å oppreholde naturmangfold.

Det er ikke kartlagt for naturtyper vest for Bøvre, samt deler av utbygginga øst for Bøvre, og alpinnedfartene er heller ikke kartlagt. Det stilles krav i planbestemmelsene at området vest for Bøvre skal kartlegges før feltutbyggingsplan godkjennes. Når områdene er kartlagt kan en vise hensyn og utføre utbygginga i tråd med bevaring av viktige naturinteresser.

Områdereguleringsplanen sikrer og hensyntar myr på en langt bedre måte enn utbyggingsarealene som er vist i kommuneplanen. Det er ikke lagt inn hensynssone for myrareal i plankartet, det er ført som LNF-areal. Planbestemmelsene til LNF legger ikke til rette for ekstra beskyttelse for myr, men i LNF er det bygge- og deleforbud i utgangspunktet. Utbygging av områder inntil myr, her Ulvemyri, kan også bli påvirket ved at utbyggingen legges nær habitatet til dyr, insekter og planter. For å sikre myr enda bedre bør det legges inn planbestemmelse som hensyntar myr gjennom overvannsplanen som må lages før utbygging.

Det er bra det blir lagt opp til høy utnyttelse av areal som skal utbygges, det reduserer arealbehovet for utbygginga. Høy utnyttelse kan gi utfordringer for å håndtere overvatn som gir behov for stikkrenner, stikkrenner og annen håndtering av vann bør holdes åpen for å legge til retter for vegetasjon og insekter. Det er også viktig at det opprettholdes stedegen vegetasjon i hyttefeltet, det vil fungere som korridorer for naturen og beholde at naturpreg i hytteområdene.

Alpinnedfartene vil tydelig endre landskapet, og fjerne et stort areal med sammenhengende urørt skog. Dette vil fragmentere og endre leveområdet til alle dyr, insekter og planter i området, som fører til endring av det naturlige økosystemet som gir utslag i det lokale biologiske mangfoldet. Åpne landskap vil ofte være vandringshinder for mange arter samt øke sårbarheten for predasjon hos enkelte arter. Det er ikke dokumentert bruk av planområdet for fugl, pattedyr og insekter, men enn kan anta at det er i bruk ved observasjoner i og rundt planområdet. Det er siden år 2000 observert flere rødlistede arter som gaupe, jerv, hare, gjøk, hønsehauk, vipe, fiskemåke, fjellrype, lirype, bergirisk, stær, dverglo, blåstrupe, gulspurv, sivspurv, ulvelav og vanlig sotbeger i og rundt planområdet, samt mange andre arter som ikke er rødlistet.

For landskap og terrengbehandling er det spesifisert følgende i planbestemmelsen (1.2): *[...] Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig [...]*. Dette bør følges opp i utbyggingen. Videre så går det igjen i planbestemmelsen at *skjæringer og fyllinger skal tilsås/revegeters med stedegen vegetasjon*, ved skånsom fjerning av topplaget i utbygginga kan en legge topplaget i skjæringer og fyllinger som gjør revegetering raskere og med stedegen vegetasjon.

Det er bra at håndtering av fremmedplanter er spesifisert i planbestemmelsen (1.2): *[...] Planting av fremmede arter i henhold til artsdatabankens svarteliste skal ikke forekomme. [...]*.

Friluftsliv og barn og unge

Det enkle friluftsliv er en av hovedaktivitetene på Bjorli i dag, sommer og vinter. Det kommer til å være ønske og etterspørsel etter mer enn bare alpint også i fremtiden. Med en stor økning av fritidsboende og besøkende vil en få flere som bruker de eksisterende stiene og skiløypene. Det vil føre til et større slitasjepress på de eksisterende traseene, men også en mulighet for å utbedre dagens friluftsmuligheter og traseer gjennom feks utbyggingsavtale.

Planen viser flere sentrale momenter som sikrer friluftsliv, og trafiksikkerhet for barn- og unge, og øvrige brukergrupper på en god måte:

- Det er lagt opp til gang/sykkelveg til Flyhaugen fra sentrum. Dette kunne en også tenke seg fra de andre hyttefeltene og ned til sentrum.
- Stinettet beskyttes ved at det i planbestemmelsen (1.12) sier at det skal sikres med en bredde på 2 meter for stier som ikke er vist i plankartet med eget arealformål, og at traseene skal hensyntas.
- Det er svært bra planen legger opp til planfri kryssning av veg for Fjelløypetraseen og ski-inn ski-out.

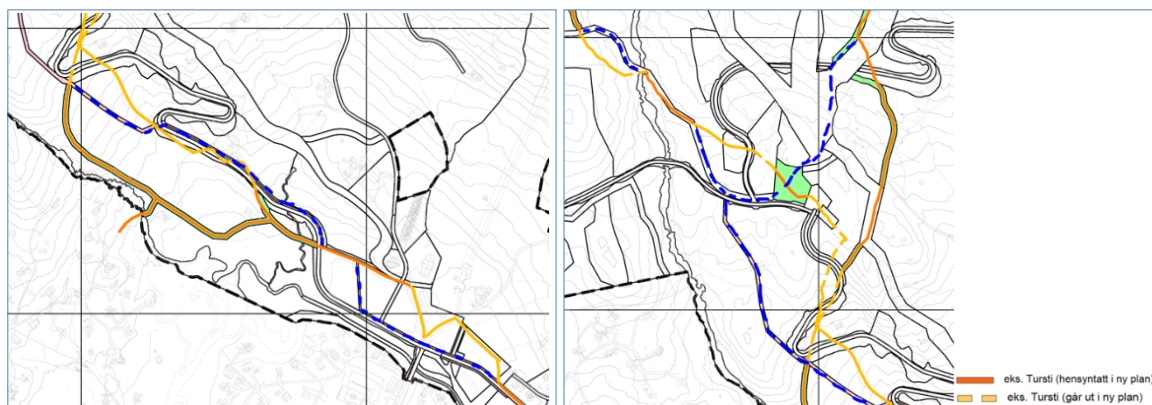
Fjelløypetraseen burde vært justert for å redusere antall kryssninger av alpinnedfarten. Skiløype vest for Bøvre bør også jobbes mer konkret med for å få til færrest mulig kryssninger, i en feltutbyggingsplan.

Areal til lek og opphold

I sentrumsområdet blir det viktig å få gode arealer til uteopphold for flere brukergrupper, og at det sikres areal til lek og opphold i feltutbyggingsplanene i hvert enkelt hyttefelt. Videre så blir det lagt opp til at en kan etablere områder for aktivitet og opphold i arealet til blågrønnstruktur i sentrumsområdet. Ved det nye alpinanlegget, BSA2, er det avsatt et friområde som skal være retta mot aktiviteter både om sommeren og vinteren. I det store hyttefeltene BFR4 vil det være behov for oppretting av et større friareal for lek og aktivitet, særlig for barn, for eksempel. en naturlekepark innpasset terrenget og den eksisterende vegetasjonen.

Plankart med traser - Sommerturtraseer

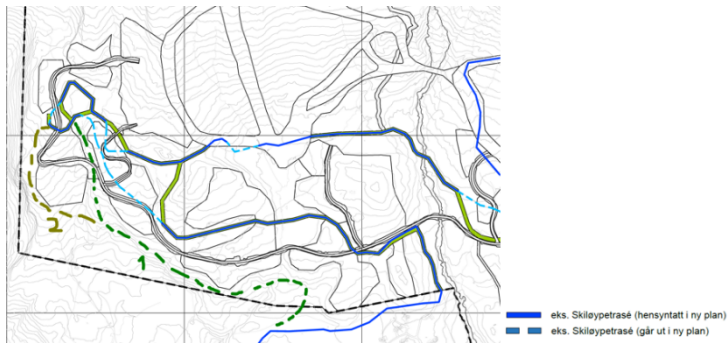
Eksisterende sommerturtraser blir berørt av planen hovedsakelig opp til og rundt Flyhaugen. Det bør legges opp til at sommertraseen nytter seg av infrastrukturen og planfri kryssningene som skal realisert ved utbygging. Foreslår endring av hvor stien går, plankartet bør oppdateres til en trase som vist i figur 4. En vil da følge infrastruktur av gangveg med planfrikryssing fra bunnen av dagens alpinanlegg til Flyhaugen og det nye alpinanlegget.



Figur 6. Viser tursti i plankartet, med blå markering for foreslått endring av turtrase plankartet.

Plankart med traser – Vintertraser

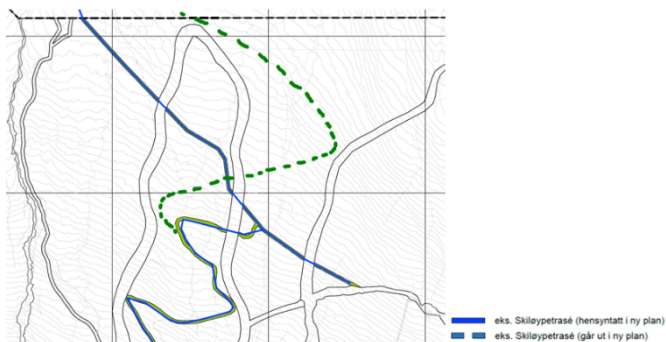
Området vest for Bøvre bør detaljreguleres på et senere tidspunkt når det er nærmere for utbygging av området, og en kan da detaljert avklare hvor trasen best bør gå i samarbeid med Lesja og Bjorli Løypelag. I planforslaget er skiløypetrasen vest for Bøvre redusert og muligheten for rundløype helt vest er fjernet. I figur 5 er det forslag på å endre trase som vil redusere kryssninger gjennom hyttefelt. Men dette terrenget er enda ikke inspisert på barmark for å undersøke om det er mulig å legge trasen på utsiden av hyttefeltene.



Figur 7. Viser skiløypetråse i plankartet, med grøn og olivengrønn markering for foreslåtte traser i plankartet.

Langrennsnedfarten til Fjelløypa

Den øverste delen av Fjelløypetrasen i det foreslåtte alpinanlegget er bevart som den er i dag i plankartet, som gir tre kryssninger av alpin nedfarten, det er ønsket at en skal legge opp til minst mulig kryssninger for å redusere faren for ulykker. Fjelløypetrasen bør flyttes for å redusere kryssninger, dette kan gjøres ved å legge den på oversiden av alpin nedfarten som vist i figur 6, men dette terrenget for trasen må befares videre på barmark om det lar seg praktisk gjennomføres.



Figur 8. Viser skiløypetråse i plankartet, med grøn markering for foreslåtte trase i plankartet.

Anbefalingen fra kommunedirektøren er derfor at løypetråseer og stier må kartlegges bedre og hensyntas mer detaljert vest for Bøvre for å få til gode planfrie løsninger.

Kulturminner

Kulturminner er kartlagt sentralt i området og i området som er avsatt til utbygging. Det er et krav fra Innlandet fylkeskommune at også området i nord – øverst i planområdet må kartlegges før planvedtak og sluttbehandling av planen. Dette er bestilt av Lesja kommune og vil bli utført når det er bært føre. Kommunedirektøren stiller derfor dette som et vilkår for å sende saken på høring at før sluttbehandling skal det foreligge kulturminnekartlegging, og ved funn må en finne ut hvordan funnene skal hensyntas.

Prosess

Områdereguleringsplanen følger kravene i plan- og bygningsloven, og fastsatt planprogram. Planen har alle rede vært i to regionale planforumer for å kunne fange opp viktige utfordringer, krav og tips, og for å komme med viktig informasjon. Det har også vært flere arenaer for å komme med informasjon og motta innspill, både blant lokalbefolkning, næringsdrivende og gjennom ordinær varsling av planoppstart. Befaring har vært gjennomført med enkelte aktører og myndigheter. Høringsprosessen vil være viktig for å fange opp eventuelle nye innspill. Det er først nå planen ligger klart i et planforslag, og kommunedirektøren ønsker derfor å informere litt om planforslaget i et teamsmøte "informasjon om planforslaget". Tidspunkt for dette vil bli sendt ut samtidig med høringen.

Viktig verdiskapning og arbeidsplasser

Områdereguleringsplanen legger et viktig grunnlag for videre utvikling på Bjorli. Bjorli er i dag først og fremst en hyttedestinasjon for familier. Det har flere år vært utfordrende å drive hoteller, aktivitetstilbud, butikker og servering. Siden lansering av prosjektet med Bjorli utvikling AS har kommunen sett en oppblomstring av aktivitet og tomter og bygging går enda hurtigere. Men vi vet at markedet ønsker noe mer. Lesja og Bjorli trenger helårs arbeidsplasser gjennom alle uker, og hel uke. En av hovedutfordringene er nettopp at Bjorli er god på vinter og en typisk helgeplass for de med egen hytte. Næringslivet vil mer, og det trenger flere bein å stå på. Bjorli har i dag mange viktige og gode naturforutsatte verdier å bygge videre på, og et lite eksisterende næringsliv med flere kvaliteter.

Menon-rapporten skriver at det skal investeres 4 milliarder kroner på Bjorli frem til 2040. Rapporten beskriver en verdiskapning til 2040 av lokal verdiskapning avledet av eksisterende reiseliv, investeringer og drift av nye prosjekter på over 200 millioner årlig. Investeringen vil kunne generere arbeidsplasser lokalt, samt indirekte sysselsettinger (ringvirkninger). I gjennomsnitt vil det være behov for 65 arbeidere gjennom hele perioden i følge prognosene.

Kommunedirektøren mener et av suksesskriteriene ved siden av utvikling av nytt skitrekk, for videre utvikling er å få til et attraktivt og tett sentrumsområde med mye folk og aktivitet. Dette området stilles det derfor flere rekkefølgekrav til i planbestemmelsene og det foreligger en spennende landsbystrategi og bærekraftstrategi for hele prosjektet. Det er en positivitet og glød for å få til denne utviklingen på tvers av aktører og folk. Dette gjør at kommunen har stor tro på at områdereguleringsplanen vil bli realisert.

Utbyggingen vil også generere flere prosjekter og utfordringer kommunen må løse. Innspill fra blant annet Innlandet fylkeskommune pekte på aksene mellom jernbanestasjonen og planområde som viktig med tanke på transport, gangforbindelse med mer. Dette må kommunen jobbe videre med i kommuneplanen og i for eksempel en sentrumsplan for Bjorli.

Med nye arbeidsplasser kan også behovet for boliger dukke opp i større grad enn i dag. En planbestemmelse legger til rette for at en kan søke dispensasjon til bruksendring av fritidsboligen til boligen. Dagens tekniske standard på nye bygg og vinteradkomst muliggjør dette. Dette mener kommunedirektøren er et viktig grep, samtidig som kommunen må jobbe for å se på boligområder i kommuneplanen.

Eksisterende bedrifter må dras inn slik at næringslivet selv kan oppnå en del av verdiskapningen av denne store satsningen på Bjorli. Kommunedirektøren ønsker en satsning for å knytte sammen servicetilbudene ved alpinanlegget og ved E136 slik at det utgjør en helhet. Bjorli Utvikling AS vil utvikle sentralområdet ved alpinanlegget med servicetilbud. Samtidig vil det fra kommune bli jobbet

med areal i sentrum for sentrumsutvikling i aksen stasjonen – skitrekket, og se dette sammen med kommuneplanen. Det vil bli jobbet med å få engasjert eksisterende næringsutøvere til å se muligheten ved utbyggingen på Bjorli. Samtidig er det behov for å stimulere flere aktører til å etablere seg på Bjorli og i Lesja.

Konsekvenser for eksisterende kommunal infrastruktur veg, vann og avløp

Bjorlivegen inn til alpinanlegget er pr. d.d. i dårlig forfatning og vil bli utsatt for stor anleggstrafikk med tunge kjøretøy. Utbyggingen har et 20 års perspektiv, det vil da være behov for en solid oppgradering av veien visst den skal kunne håndtere fremtidig belastning. Bjorlivegen er ca. 811 meter komplett gjenoppbygging vil koste mellom ca 20 mill, men en må vurdere om reasfaltering vil holde enkelte punkt. Dette kan gjøres i sammenheng med nye ledninger for vann og avløp.

Nye hovedledninger for vann og avløp

Norconsult har kjørt en analyse av eksisterende vann og avløpsanlegg og kommet frem til at dagens anlegg har tilnærmet full utnyttelse spesielt på avløpsiden. Det vil være behov for å etablere nye overføringsledninger for både vann og avløp som er dimensjonert for full utbygging. Det vil også bli behov for å bytte fire pumpestasjoner samt oppgraderinger på vannverket ved å øke rensekapasiteten og etablere flere grunnvannsbrønner.

Kostnadsoverslag VA (40% usikkerhet):

Ny hovedledning fra vannverk og til renseanlegg	30mill
Utvidelse av renseanlegget med trinnvis oppgradering til mekanisk rensing	20mill
Nye pumpestasjoner for avløp	10mill
Utvidelse av eksisterende høydebasseng	13mill
Nytt høydebasseng internt i feltet	13mill

Bjorli renseanlegg

Renseanlegget er dimensjonert til 450 m³ pr døgn, ved full utbygging vil belastningen kunne komme opp i 2000 m³ pr døgn. De siste årene har anlegget hatt en gjennomsnittlig årsbelastning på mellom 1200-1500 person ekvivalenter (PE). Men maks ukene viser at anlegget tar imot 1,5 ganger hva det er dimensjonert for.

Planlagt utbygging medfører trolig at antall PE vil passere 2000 PE både for vannmengder og organisk belastning. Dermed blir statsforvalteren forurensningsmyndighet.

Forurensningsforskriften sier også at det må søkes om ny utslippstillatelse dersom planlagt ny tilknytning blir på mer enn 25 % av eksisterende tillatelse.

Utfordringen med infiltrasjonsanlegg for mer enn 2000 PE er i dag kravet om akkreditert prøvetaking i forurensningsforskriftens kapittel 14, og at Statsforvalteren ikke har myndighet til å fravike disse kravene. I ytterste konsekvens kan dette medføre krav om å bygge et nytt kjemisk renseanlegg eller

et annet type renseanlegg på Bjorli. Kommunen valgte i 2000 å nedlegge sitt kjemiske renseanlegg til fordel for et infiltrasjonsanlegg, pga. driftsproblemer knyttet til drift med store variasjoner i tilført avløpsvannmengde, og periodisk svært stor innlekking av fremmedvann.

Dagens anlegg på Bjorli er svært enkelt, og uten fjerning av avløpssøppel. I forbindelse med nye tilknytninger til renseanlegget, må det som et minimum etableres et forbehandlingsanlegg for fjerning av avløpssøppel, evt. også et mekanisk filter for fjerning av ca 50 % slam, før avløpsvannet ledes ut i infiltrasjonsbassengene. Dette kan være første trinn mot et evt. fremtidig kjemisk renseanlegg på Bjorli.

Økonomiplan og investeringer

Denne store utbyggingen vil kreve utbyggingsavtale som kommunen skriver med Bjorli utvikling AS. Denne er ikke forhandlet enda. Kommunen har alle rede egne anlegg av veg og vann og avløp som må vedlikeholdes og vi må være med å bidra i eventuelle nye anlegg. Dette er så store investeringer at abonnenter for kommunalt vann- og avløp vil kunne merke en økning i gebyrene, og investeringen vil påvirke lånegjelden til kommunen. Samtidig er status på dagens avløpsrensing og transportledninger for VA at det uansett må til utbedringer. Dersom ikke dette blir gjort stopper utbyggingen opp.

Investeringen på renseanlegg og nye hovedledninger bør skje de første årene, da avløpsnettet er for lite pr. d.d for dagene med mest belastning og vi har enkelte lekkasjer på ledningene. Investeringer vil også være positivt i et samfunnsperspektiv for å sikre sikkert vann og avløp til fastboende, tilreisende og hyttebeboere.

En så stor utbygging vil også kreve mer bemanning innen teknisk og forvaltning i kommunen.

Kommunedirektøren er svært positiv til denne satsningen og mener at denne sjansen ikke kan gå fra oss. Områdereguleringsplanen vil legge føringer for mange år fremover, og kommunen må ha begge hender på rattet. Kommunedirektøren vurderer områdereguleringsplanen til å fylle kravene som er satt i plan- og bygningsloven og vil anbefale at denne legges ut til offentlig ettersyn.

Dokumenter

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse 12.04.21.pdf
- 2 Vedlegg 1 Plankart.pdf
- 3 Vedlegg 2 Planbestemmelser.pdf
- 4 Vedlegg 3 Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf
- 5 Vedlegg 4 Oppsummering av merknader ved varsel om oppstart.pdf
- 6 Vedlegg 5 Vannlinjeberegning og dimensjonering av kanal.pdf
- 7 Vedlegg 7 1 Notat Prinsippløsninger for VA.pdf
- 8 Vedlegg 7 2 Oversiktsplan VA.pdf
- 9 Vedlegg 8 Støyutredning.pdf

- 10 Vedlegg 9 Vurdering av atkomstalternativ Flyhaugen.pdf
- 11 Vedlegg 10 Vurdering av atkomstalternativ Bjorlihaugen.pdf
- 12 Vedlegg 20 Temakart sentrum.pdf
- 13 Vedlegg 19 Temakart landbruksarealer.pdf
- 14 Vedlegg 18 Temakart Myr.pdf
- 15 Vedlegg 16 Temakart turveger vinter.pdf
- 16 Vedlegg 17 Temakart turveger sommer.pdf
- 17 Hyttestrategi Bjorli Utvikling revisjon01 210409.pdf
- 18 Landsbystrategi Bjorli Utvikling revisjon01 210409.pdf
- 19 Muligheter for reiselivsnæringen på Bjorli - Menon 2021 - endelig.pdf
- 20 Foreløpig bærekraftstrategi for Bjorli 08.04.2021.pdf

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 skiløypetrasé/landbruk. I bestemmelsene må det gå frem at det skal kunne drives tradisjonelt landbruk på arealene i vekstsesongen.

Frank Westad
kommunedirektør

Forvaltningsutvalgets behandling av sak 19/2021 i møte den 22.04.2021:

Behandling

- Utvalget møttes til befarings på Bjorli kl. 9-11.00.
- Marit Svanborg (forvaltning) orienterte om saken

Forslag fra forvaltningsutvalget:

Nytt tilleggspunkt i planbestemmelsene;

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 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.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt med tilleggspunktene fra 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 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;

- 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 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.