

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

[Jf. plan- og bygningslova § 12-8.](#)

Konferansens formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Konferansen skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet.

| | |
|---|--|
| Sak: Detaljregulering Bjorli Fjellandsby BKB1-4 | |
| PlanID: 34320169 | |
| Møtested: Teams | Møtedato: 08.04.22 |
| Deltakere: Fra forslagsstiller Bjorli utvikling AS v/Oddbjørn Vassli iHUGA AS v/ Anders Koller Tufte, Aasmund Vaa. Arealpluss AS v/ Sturla Dimmen Saele, Ingrid Orstad Teigen | Fra kommunen: Marit Svanborg Sigurd Alme |

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

Detaljreguleringsplan

Reguleringsendring

Dato gjeldende plan:

Hovudmål med planforslaget:

Detaljregulering av BKB1-4 ih.t. Områderegulering Bjorli planID [34320158]. Kanskje tas område BKB 5 med også, evt. Hele sentrumsområdet.

Forslagsstillar orienterar at hovudfokuset er på BKB 1 og 2.

Planforslaget skal sikre område klart til bygging og sikre prosessen i forhold til rekkefølgekrav elles i områdereguleringsplan

1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):

Regional plan:

Kommuneplanens arealdel: Kommuneplanens arealdel (2013)

Kommunedelplan:

Reguleringsplan: Områderegulering Bjorli planID [34320158]

Områdereguleringsplanen ligger til klegebehandling hos statsforvalteren, som sluttbehandles i mai 2022.

Andre planer/vedtak:

1.3 Planens avgrensing

Omtale av plangrensa:

Kommunen presiserer at planområdet må inneha tilstrekkeleg parkeringskapasitet.

- Derav behov for å inkluderer SPA 1 og/eller SPA 2 etter kva utbyggingsfelt som er med i avgrensinga.

Vidare meiner kommunen ein må utvide planområde til å inkludere heile vasskanalen for å ivareta

overvatn og flaum omsyn, samt område for sedimentasjonsdam mot skitrekket. Eine sedimentasjonsbassenget som er nødvendig vil ligge utanfor planen. Her må det foreligge avtaler med hjemmelshavar i planforslaget og avklaring av arealbehov/skisserte detaljerte løysingar for dette området.

Forslagsstillar vil ta ei internrunde på planavgrensings, kan vere aktuelt å utvide til å ta heile fjellandsbyen i ein detaljregulering. Kommunen er positiv til dette.

Planavgrensing vert oppdatert i dialog med kommunen i etterkant av møtet.

- Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:
- X Planen vil erstatte deler av følgende planer: områderegulrignsplan for Bjorli.
- Lesja kommune vil vurdere om planen skal andre områder:

1.4

- x Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.
- Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.**

Merknader:

Følger rammene satt av områdereguleringsplanen.

1.5 Pågående planarbeid

- X Det pågår ikke annet planarbeid i området.
- Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader: Det pågår ikkje planarbeid inntil denne plangrensen.

1.6 Kart

- Forslagsstiller kan bestille kartgrunnlag hjå INFOLAND (alt. Lesja kommune).
- X Forslagsstiller skal levere digitale plandata (SOSI- og pdf-format) etter gjeldende krav i plan- og bygningslova med forskrifter og produktspesifikasjon for framstilling av reguleringsplaner.

Merknader:

1.7 Konsekvensutredning

Forslagsstiller må vurder om det skal utarbeides konsekvensutredning etter plan- og bygningslova § 4-2. Lesja kommune vil ta endelig stilling til dette i behandling av melding/planforslag.

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Biologisk mangfold | <input type="checkbox"/> Verneverdige kulturminner | <input type="checkbox"/> Støy |
| <input type="checkbox"/> Jordvern | <input type="checkbox"/> Verneverdige naturminner | <input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet |
| <input type="checkbox"/> Ras / Flom | <input type="checkbox"/> Forurensingsfare | <input type="checkbox"/> Andre interesser |
- x ROS-analyse

Merknader:

Bjorli områderegulering har utført konsekvensutredning som er grunnlaget før oppstart av detaljregulering, det er ikkje behov for nye konsekvensvurderinger. En må vise til at de forskjellige interessene blir ivaretatt i planen. ROS-analyse og overvannsplan skal ligge i planen.

1.8 Berøres tiltaket av følgende rikspolitiske retningslinjer:

- X [Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#)

| |
|--|
| <input type="checkbox"/> Landbruk Pluss (T-1443) <input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging <input checked="" type="checkbox"/> Temaveileder – Barn og unge og planlegging etter plan og bygningsloven (T-1513) <input checked="" type="checkbox"/> Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (Lovdata) <input type="checkbox"/> Temaveileder: Mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven (MD) <input checked="" type="checkbox"/> NVE-veileder 3-1999 Arealplanlegging i tilknytning til vassdrag og energianlegg <input checked="" type="checkbox"/> Regionplan for folkehelse i Oppland <input type="checkbox"/> Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (TA-2115) <input type="checkbox"/> Jordvernstrategi for Oppland (2007) <input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet og planlegging etter Plan- og bygningsloven (MD 2009) <input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – Kartlegging av risiko og sårbarhet (DSB 2010) <input checked="" type="checkbox"/> MDs temaveileder – Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven (plandelen) <input type="checkbox"/> Regionale planer (Ottadalsområdet; Dovrefjellområdet) |
| Se henvisning til regionale og statlige føringer i områdereguleringsplanen. |

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- X [FOR-1985-06-27-4688](#)
Forskrift for innsamling mv. av forbruksavfall, tømning av salmavskillere, septiktanker, tette tanker mv. og for avfallsgebyr, Lesja kommune, Oppland
X [Kommuneplan for Lesja](#)

Merknader:

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i forma av avisannonse og brev til berørte parter, overordna styresmakter og Lesja kommune. Varslet skal inneholde:

- 3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og arealbruk, jf. også kap. 1 og 2 over. Varslet skal også gi en kortfatta omtale av opplegg for medvirkning, framdrift og planprosess.

Merknader:

- Naboliste bestilles fra «Ambita»: www.infoland.no .
- Annonse i lokal avis, GD eller Vigga.
- Bjorli Lesja løypelag willy@morekraft.no
- Bjorli og Rånå grendelag laila.broste@live.no

| | |
|---|---|
| 3.2 Oversiktskart og utsnitt av kommuneplankartet for stedfesting hvor planområdet er avmerket. | • Bjorli Fritidsbolig Forening leif@sperre.net |
| 3.3 Kart og beskrivelse som viser grense for planområdet. | • Bjorlia Hytteforeing bjorn@normarine.no |
| 3.4 Adresseliste | • Kommunelege 1 Lesja kommune Kristine.Stuedal@lesja.kommune.no |
| | • Barn og unges representant Lesja kommune janne.saetrenes@lesja.kommune.no |
| | • Brann og feievesen i Lesja og Dovre kommune postmottak@dovre.kommune.no |
| | • Statsforvalteren i Innlandet sfinpost@statsforvalteren.no |
| | • Statsforvalteren i Møre og Romsdal sfmrpost@statsforvalteren.no (Myndigheit knytt til vassføring Rauma) |
| | • Innlandet fylkeskommune post@innlandetfylke.no |
| | • Mattilsynet postmottak@mattilsynet.no |
| | • NVE nve@nve.no |
| | • Bjorli vintercamping post@bjorli-vintercamping.no |
| | • Bjorli skianlegg skisenter@bjorli.no |
| | • Bjorli høgt og lavt bjorli@hoytlavt.no |
| | • Bjorli Øst sjaasjan@live.no |

| 4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet | |
|--|---|
| | Merknader / Forhold som bør utredes i forbindelse med planarbeidet: |
| X 4.1 Planfaglige vurderinger | <p>Forslagsstillar ynskjer å legger til rette for fase-/trinnvis utbygging av området. Og uttrykker at med store kostnader til rekkefølgekrav gir det utfordringar for å knytte til seg investorar.</p> <p>Kommunen har forståing for det, omlegging av gardsveg med planfrikryssing må ein sjå på når i kan løyse, konkretisere rekkefølgekrav i løpet av planprosessen.</p> <p>Detaljregulering på heile sentrumsområde? Det kan vere ein fordel å ta med regulering av heile sentrumsområdet, for å få ei lik framtoning som gir eit attraktivt sentrum og spreie kostnadane knytt til gjennomføring av rekkefølge krav utover fleire utbyggingsområdet.</p> <p>Kommunen støtter ei heilskapleg utforming og eit attraktivt sentrum, vidare så er det ein detaljregulering som gjer at ein forventar høgt detaljnivå i planen, som ein kan bygge rett etter. Krav til å konkretisere etasjar som skal ha ein publikumsfunksjon, næringsfunksjon, evt. Kva bygg. Ulike formål må avklarast i detaljreguleringa, byggegrenser og innkøyring. Kan vere behov for ein funksjonsanalyse.</p> <p>Forslagsstiller vil arbeide med eit skissearbeid parallelt med planprosessen, slik at ein har ein tydelig plan for kva utvikling ein ynskjer. Skisse vil legge rammene for korleis ein vil ha det i reguleringsplanen. Forslagsstillar tar ei internrunde før ein landar på planavgrensing, held dialogen med kommunen.</p> <p>Områdereguleringa ligger til grunn for utarbeiding av detaljreguleringa. Skal ha eitt dokument, ein plan å vise til og ikkje tilvising til områdereguleringsplan i planføresegna med meir.</p> <p>Det er ein gjensidig forståing mellom forslagsstillar og kommunen at ein har rekkefølgekrav knytt til utbygginga. For å gi rom for utbygging og samtidig sikre at fellesområda, grønt areal mm vert opparbeida og ivaretatt. Planen skal også følgje opp rekkefølgekrava i områdereguleringsplanen.</p> <p>Områdereguleringsplanen har sjekka tilstrekkeleg med tema, ein plan som er nyleg utarbeida. Det er gjennomført ein grundig prosess i denne.</p> |
| <input type="checkbox"/> 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | Omtal i planen, ikkje ein konflikt, avklart i områdereguleringsplanen. |
| <input type="checkbox"/> 4.3 Miljøvern faglige vurderinger | Omtal i planen. Det skjer mykje på berekraftig utvikling no, som ein ynskjer å implementere inn i planen. Områdereguleringsplanen har ein eigen bærekraftstrategi. Det ligg også mykje føringar i landsbystrategien til områdeplanen. Kommunen forventer å sjå att dette i planen. |
| <input type="checkbox"/> 4.4 Kulturlandskap og kulturminner | Omtal i planen, sentralområdet har ikkje kulturminnehensyn, avklart i områdereguleringsplanen. |

| | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 4.5 Beredskapsmessige vurderinger | <p>Omtal i planen</p> <p>Overvatn – krav til overvannsplan og flomplan jamfør krav i områdereguleringa, det er lagd rapport som detaljreguleringa bygger på. Områdereguleringa og rapport av Norconsult AS stiller tydelege krav til dette arbeidet. Tydelege krav til rekkefølgen av tiltak må følgjast. Flomtiltaka er det fyrste som må på plass i området. Dersom det er spørsmål til tiltaka, planen undervegs tar kommunen gjerne eit teamsmøte om dette med forslagsstillar og NVE. Dette med tilstrekkeleg areal til kanal og sedimentasjonsbasseng i og utanfor planområde er svært viktig.</p> <p>Ta direkte kontakt med brann- og beredskapssjef i forhold til høgde, branntekniske forhold med meir: Åge Tøndevoldshagen, e-post: age.tondevoldshagen@dovre.kommune.no</p> <p>Teknisk i Lesja kan svare på mengde vann som kan leveres, og når det kan leveres.</p> |
| <input type="checkbox"/> 4.6 Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager | <p>Ungdoms- og barneområdet for aktivitet, skildre korleis deira interesse vert ivarettatt. Regulere inn dedikerte områder for eks. leik etc. Eit viktig tema.</p> |
| <input type="checkbox"/> 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/ trafikkavvikling/ transport | <p>Omtal i planen, områdereguleringa viser allereie mykje av dette. Byggegrenser mot veg.</p> <p>Parkering: kommunen har klare forventningar til at det vert stilt planbestemmelse, krav til struktur i parkeringa frå første byggetrinn, og gjennom alle faser.</p> |
| <input type="checkbox"/> 4.8 Estetikk / byform | <p>Eit svært viktig tema i sentrum av Bjorli. Omtal i planbeskrivelse og planbestemmelse. Det vart vist til landsbystrategien på oppstartsmøtet. Estetikk, fargeval med meir er viktig. Høge krav til sentrumsområde. Attraktivitet og gode uterom. Forslagsstiller er opptatt av formuttrykk og faseutbygging.</p> |
| <input type="checkbox"/> 4.9 Kommunaltekniske anlegg | <p>Kommunen orienter om avløps situasjonen på Bjorli. Dagens avløpsanlegg har ikkje reinsekapasitet til vidare utvikling på Bjorli. Dette arbeider kommunen med, og det er no sendt inn søknad til Statsforvalteren for utviding av dagens anlegg.</p> <p>Til reinseanlegget har tilstrekkeleg kapasitet vil det vere rekkefølgekrav knytt til kopling på avløpsanlegget.</p> <p>Forslagsstiller har ide/mogelegheit for avløpshandtering utanom kommunens anlegg forslagsstiller ynskjer å ta vidare i ein annan samanheng.</p> <p>Vatn: også nødvendig med rekkefølgekrav til dette tema.</p> |
| <input type="checkbox"/> Annet: | <p>Forslagsstiller og kommunen ønsker løpende dialog undervegs i prosessen.</p> <p>Utbyggingsavtale: Kommunen meiner per nå at det ikkje er behov for dette da område er ein del av utbyggingsavtalen for Bjorli områdereguleringa.</p> <p>Dersom det skulle bli behov må det forhandlas eigen avtale.</p> |

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

- X Reguleringsplanen skal framstilles etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven med forskrifter og veilederer.

SOSI, pdf, word og det stilles krav til overleveringsmøte når komplett planforslag overleveres kommunen.

6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

Forslagsstillar, legger til grunn innspel til området som er kome i prosessen til områdereguleringsplanen.

Kommunen meiner at det må bli halde eit opent medverknadsmøte på Bjorli i løpet av høyringsperioden. Det er stort lokal engasjement om den vidare utviklinga av Bjorli. Medverknad må leggas opp for å treffe både den faste innbyggaren og deltidsinnbyggaren.

Forslagsstillar, vil ha innspel og legge til rette for at brukargrupper på Bjorli kan komme med innspel i planprosessen.

Oversending til kommunen for å legge det ut på våre digitale plattformer.

Ved ferdig planforslag krev kommunen et overleveringsmøte med forslagsstiller/plankonsulentene.

7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Lesja kommune:

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
* Plankonsulent er kjend med saksgang og pbl.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling så fort som mogleg
- Forslagsstillers planlagte dato for oversending av forslag til kommunen ikkje avklart på møtet

8. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker. Gebyret for denne planen vil kunne bli:

§ 12 Kapittel 12. Reguleringsplan

§ 12 For behandling av private reguleringsplaner, detaljplaner

| | | |
|----------------------------------|------|-------|
| forhåndskonferanse/oppstartsmøte | kr,- | 5 696 |
| behandling av planprogram | kr,- | 9 968 |

Planer med hovedformål bolig- eller fritidsbebyggelse:

| | | |
|------------------|------|-----------|
| Inntil 10 tomter | kr,- | 49 840 |
| Over 10 tomter | kr,- | 71 200 |

Planer med andre hovedformål:

| | | |
|---------------|------|-----------|
| Inntil 10 daa | kr,- | 49 840 |
| Over 10 daa | kr,- | 56 960 |

(jf. gebyrregulativ fastsatt av Lesja kommunestyre).

Kommunen kan ta betalt for uforutsette arbeidsoppgaver som oppstår viss planforslaget er ufullstending etter gjeldende krav og standarder.

9. Bekreftelser

Verken forhåndskonferansen eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato Lesja

Lesja

Saksbehandler : Marit Svanborg og Sigurd Vie Alme

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: