

## Detaljreguleringsplan for Bjorli sentrum sør i Lesja kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Varsel om oppstart	24.05.2011		Rambøll/HaS
Reguleringsplan, planutvalget 1. gang	09.10.2012	47/12	LK/Bøe
Reguleringsplan, offentlig ettersyn	12.10.2012 -03.12.2012		
Reguleringsplan, planutvalget 2. gang	05.02.2013	3/13	LK/Bøe
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret	21.02.2013	14/13	LK/Bøe

#### 0. GENERELT

Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartene datert 2013-01-15. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene. Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:1.000, disse reguleringsbestemmelsene, en orientering om planen, og en illustrasjonsplan. Planområdet blir regulert til disse formål:

##### **Bygge- og anleggsområde (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)**

- fritidsbebyggelse (BF)
- industri (IND)
- skiløypetrasé (SL) og skiløypetrasé på dyrket mark (SL/LNFRJ1)
- energianlegg (EA)
- renovasjonsanlegg (RA)
- forretning/industri (F/I)
- fritids- og turistformål/forretning (BF/F)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)**

- kjøreveg (KV)
- fortau (FT)
- annen veggrunn og grøntareal (AVG)
- jernbane (J)
- parkeringsplasser (PP)
- telekommunikasjonsnett (TK)
- kombinert veg/jernbane

##### **Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd nr 3)**

- friområde (FRI)

##### **Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §12-5, 2. ledd nr 5)**

- jordbruk (LNFRJ)
- landbruk (LNFRL)

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, 2. ledd nr 6)**

- friluftsområde i sjø og vassdrag (FOS)

##### **Faresone (PBL §12.6 jfr §11-8, 3. ledd, bokstav a)**

- høyspenningsanlegg
- flomfare

##### **Sikringsone (PBL §12.6 jfr §11-8, 3. ledd, bokstav a)**

- frisikt

##### **Sone med angitte særlige hensyn (PBL §12.6 jfr §11-8, 3. ledd, bokstav c)**

- bevaring kulturmiljø

## 1. FELLESBESTEMMELSER

### 1.1 Mindre tekniske anlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner, små trafoer, kabelskap, mindre pumpestasjoner, kabler og ledninger osv.

Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

### 1.2 Byggegrenser langs offentlig veg

Innen byggeforbudssonene tillates ikke nye bygg. Dersom ikke annet er angitt, er byggegrense 30 meter fra senterlinjen langs E136, 15 meter langs kommunale veger, og 15 meter langs gang-sykkelveger.

### 1.3 Krav til situasjonsplan

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det blir gjort rede for:

1. Disponering av tomtas utearealer.
2. Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner.
3. Bebyggelsens plan og kote på maksimal gesims- og mønehøyde.
4. Terrengbehandling med nye og gamle koter.
5. Minimum to representative profiler gjennom tomt/bygg med koteangivelser som viser bygget på ferdig planert terreng med eksisterende terreng angitt som stiplet bakgrunn.
6. Atkomster, parkering og øvrig trafikkordning med vareleveranser, publikumsatkomster, gangarealer mellom parkeringsplass og inngangspartier, interne veger, manøvreringsarealer.
7. Avfallshåndtering.
8. Utendørs lagring og skjerming av dette.
9. Eventuell rekkefølge for etappevis opparbeiding av arealet.
10. Eksisterende vegetasjon som skal bevares.
11. Ny vegetasjon.
12. Grøntområder/parkmessige felter som skal opparbeides, herunder beplantning av parkeringsareal og etablering av vegetasjonsbelter
13. Eventuelle forstøtningsmurer.
14. Eventuelle gjerder over 1,5 meter.
15. Synliggjøring av hvordan universell utforming er ivaretatt.
16. Vannforsyning og avløp, inkludert håndtering av overflatevann.

### 1.4 Normer for parkering

Ved søknad om byggetillatelse for nybygg, tilbygg og ombygging skal det dokumenteres parkeringsdekning etter normene nedenfor.

- Forretning, kontor, tjenesteyting og hotell: 1 plass pr. 60 m<sup>2</sup> BRA
- Kafé og restaurant: 1 plass pr. 25 m<sup>2</sup> BRA
- Industri og håndverk : 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Lager: 1 plass pr. 200 m<sup>2</sup> BRA

### 1.5 Rekkefølgebestemmelser

Parkeringsplass o\_PP tillates ikke etablert før ny adkomst KV2 over jernbanen er etablert og eksisterende planovergang ved vanntårnet er stengt. Inntil parkeringsplassen er klar for bruk, kan det etableres inntil 80 midlertidige parkeringsplasser i nordre del av F/I1.

### 1.6 Sikkerhet i forhold til jernbane

Mellom jernbaneområde J2 og områdene AVG1, AVG7 og BF2 skal det settes opp gjerde for å hindre villkryssing over stasjonsområdet. Gjerdet skal utformes med hensyn til det historiske kulturmiljøet på stasjonen. Plassering og utforming av gjerde skal godkjennes av Jernbaneverket.

## 1.7 Krav til bebyggelse og anlegg

Tillatt bebygd areal i % av tomtas nettoareal (BYA=%) angis i henhold til forskrift (TEK). Parkeringsareal inngår i BYA. For hvert område er angitt krav til maksimal gesimshøyde og mønehøyde. For pulttak gjelder gesimshøyde for laveste punkt og mønehøyde for høyeste punkt.

Ved opparbeiding av areal og godkjenning av byggesøknader, skal det legges stor vekt på god byggeskikk og god estetisk utforming. Kommunen kan vedta retningslinjer for byggeskikk i området. I utgangspunktet skal bygg ha saltak, men flate tak kan godkjennes etter begrunnet søknad.

Det skal holdes god orden på og utenfor alle tomtene.

Bebyggelse innenfor hver enkelt tomt skal ha en harmonisk og enhetlig utforming når det gjelder farger, takvinkler, materialbruk mv. Det bør tilstrebes variasjon i fargebruk innenfor en mørk fargeskala når det gjelder bygningenes farge. Kommunen kan stille krav til skilting og bruk av farge på bygg i næringsområdene, for eksempel gjennom å vedta skiltvedtekter og/eller rettleidende fargeplan. Det skal ikke brukes reflekterende takmaterialer.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor planområdet slik at området framstår helhetlig. Ny bebyggelse skal plasseres med akser parallelt med eller vinkelrett på E136

Ved etablering av store bygningsvolumer, der lengden på fasaden overstiger 50 m, skal det etableres et brudd i fasaden i form av endret byggehøyde, fremspring eller tilbaketrekking av fasadelinje eller annen materialbruk.

Eksisterende vegetasjon skal tas vare på så sant det ikke er konflikt med bygg/anlegg, frisisiktsoner eller at naturlig fornyelse er nødvendig. Før utbygging blir startet eller det blir sett i gang hogst, skal utbyggeren i samarbeid med kommunen registrere vegetasjonen og tre som bør tas vare på.

Overflatevann skal ivaretas ved lokal infiltrasjon.

## 1.8 Radon

Risiko knyttet til radon må følges opp av aktuelle utbyggere i den videre detaljplanlegging, slik at krav i teknisk forskrift §13-5 er oppfylt.

## 1.9 Utbyggingsavtale

For områdene FT/F1, FT/F2 og FT/F3 skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale før bygging kan iverksettes.

## 1.10 Forhold til jordloven

Deler av områdene SL og FRI7 ligger på dyrkbar mark. Her skal jordlovens § 9 og § 12 fortsatt gjelde.

## 2. BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE

Ny veg over Raumabanen skal være etablert før de to eksisterende planovergangene kan saneres.

## 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Fritidsbebyggelse (BF)

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %.

Innen BF1 og BF2 tillates ny bebyggelse med samme gesims- og månehøyde som eksisterende bebyggelse innen de respektive områdene.

BF3 ligger innenfor sikringszone for bevaring av kulturmiljø, se egne bestemmelser for denne..

### **3.2 Industri (I)**

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50 %. Største gesimshøyde er 8,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 11,0 meter.

### **3.3 Skiløype/trasé (SL) og kombinert formål skiløype/dyrket mark (SL/LNFRJ1)**

Fra parkeringsplass PP til dyrket mark LNFRJ1 tillates skiløype opparbeidet med inntil 8,0 meter bredde slik at denne også kan fungere som sti på barmark. Videre gjennom LNFRJ1 går løypa på dyrka mark og skal kun benyttes som skiløype vinterstid, i perioden oktober til april. Bru over Rauma skal ikke ha søyler eller fundamenter i elveløpet og skal dimensjoneres for 200-års flom uten å forårsake oppstuvning. Dersom det blir nødvendig med midlertidige inngrep i elveleiet i byggeperioden for brua, må byggesaken avklares i forhold til vannressursloven.

### **3.4 Energianlegg (EA)**

Innen området tillates etablering av anlegg knyttet til energiforsyning etter søknad til og godkjenning av Lesja kommune.

### **3.5 Renovasjonsanlegg (RA)**

Området skal brukes til miljøstasjon. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50 %. Største gesimshøyde er 8,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 11 meter.

### **3.6 Forretning/Industri (F/I)**

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50 %.

Innen F/I-1 er største gesimshøyde 8,5 meter og største tillatte mønehøyde er 11 meter.

Innen F/I-2 er største gesimshøyde 7,5 meter og største tillatte mønehøyde er 10,0 meter.

Inntil parkeringsplass o\_PP er klar for bruk, kan det etableres inntil 80 midlertidige parkeringsplasser i nordre del av F/I1.

### **3.7 Fritids- og turistformål/forretning (FT/F)**

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50 %.

Største gesimshøyde er 7,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 10,0 meter.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveger (KV)**

I områdene kan det anlegges kjøreveger. Kjøreveger merket KV1 og KV2 er offentlige vegger.

Kjøreveger merket f\_KV3 og f\_KV4 er privat, felles adkomst til eiendommene i området.

KV3 skal utformes som en enkel grusvei og oppleves som en del av det historiske miljøet rundt stasjonen.

### **4.2 Fortau (FT)**

Områder merket FT skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg eller fortau.

### **4.3 Annen veggrunn (AVG)**

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer med stabiliserende tiltak, kabel- og ledningstraséer.

### **4.4 Jernbane (J)**

Området benyttes til jernbaneanlegg. Område J2 ligger innfor innenfor sikringssone for bevaring av kulturmiljø, se egne bestemmelser for denne.

#### **4.5 Parkeringsplasser (PP)**

Her tillates etablering av offentlige parkeringsplasser.

#### **4.6 Telekommunikasjonsnett (TK)**

Innen området tillates etablering av anlegg knyttet til telekommunikasjon etter søknad til og godkjenning av Lesja kommune.

#### **4.7 Kombinert veg/jernbane**

Arealet brukes til jernbanespor med kjøreveg på bru eller kulvert over jernbanen.

Konstruksjon og utforming av bru/kulvert skal godkjennes av Jernbaneverket. Det skal tas estetiske hensyn i forhold til det kulturmiljøet som Bjorli stasjon representerer.

### **5. GRØNNSTRUKTUR**

Dette gjelder kantsoner langs Rauma samt noen mindre grøntområder. Eksisterende adkomstveg fra f-KV3 og videre gjennom LNFRJ2 og FRI1 til landbruksarealer sør for planområdet, skal fortsatt kunne brukes i landbrukssammenheng.

### **6. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

Områdene skal benyttes til landbruksformål.

### **7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

Dette gjeld deler av Rauma, som er verna gjennom Stortinget sitt vedtak i Verneplan I-IV for vassdrag.

### **8. FARESONE**

Dette gjelder høyspentlinjer og flomsone.  
Sikringssone langs høyspentlinje går fra senter høyspentlinje og 10 meter ut til hver side.  
Flomsone er lagt opp til kote 570,5.

### **9. SIKRINGSSONE**

#### **9.1 Frisiktsoner**

Frisiktsoner i kryss er vist på planen. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane.

## **10. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN**

### **10.1 Bevaring kulturmiljø**

Sone H570\_1 dekker kulturmiljø knyttet til arealene rundt Bjorli stasjon. Jernbanelinjen er grunneier og ansvarlig for drift og utvikling av området. Innenfor sonen skal det ikke gjennomføres tiltak som endrer anleggets form eller uttrykk i vesentlig grad. Tilbakeføringer til tidligere tiders formuttrykk tillates. Oppgradering av jernbanens infrastruktur og anlegg tillates, om mulig med utgangspunkt i eldre tekniske bestemmelser/normaler og bruk av tradisjonelle materialer.

I sone H570\_1 inngår også kulturminner med ID-146950, ID-146959 og ID-46970.

## **11. RETNINGSLINJER FOR PLANEN - KULTURMINNER**

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr lov om kulturminner §8. Melding skal straks sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.