



Reguleringsplan for Lesja sentrum

—

Planføresegner

(vertikalnivå 2 og 3)

Lesja kommune

Godkjend Lesja kommunestyre 14.09.17, sak 51/17

Innhold

1 Felles føresegner.....	3
1.1 Avgrensing av planområdet.....	3
1.2 Byggjegrense	3
1.3 Avvik	3
1.4 Forhold til kulturminne	3
1.5 Forhold til jernbanen.....	3
1.6 Parkering	3
1.7 Behandling av overvatn.....	3
2 Reguleringsføremål	4
2.1 Vertikalnivå 2 (på bakken).....	4
2.2 Vertikalnivå 3 (over bakken).....	6
3 Føresegner til føremål og hensynssoner	6
3.1 Byggjeområde (§ 12-5 pkt. 1)	6
3.2 Samferdsel (§ 12-5 pkt. 2) vertikalnivå 2 og 3.....	8
3.3 Grønstruktur (§ 12-5 pkt. 3)	9
3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde (§ 12-5 pkt. 5)	9
3.5 Hensynssoner (§ 12-6).....	9
3.5.1 Faresoner	9
3.5.2 Hensynssoner.....	10
3.5.3 Sikringssoner	10
3.5.4 Støysoner (vertikalnivå 2 og 3)	10
4 Føresegner om rekkjefølgje (§ 12-5 pkt. 3).....	10

1 Felles føresegner

1.1 Avgrensing av planområdet

Reguleringsplanen består av planomtale, plankart med teiknforklaring og reguleringsføresegner. Regulert område er vist med plangrense på plankartet. Reguleringsføresegnene gjeld for arealet som ligger innanfor plangrensa.

1.2 Byggjegrense

Reguleringsplanen viser byggjegrense langs E136 = 20 m frå senterlinje i køyrevegen.

Reguleringsplanen viser byggjegrense langs fv. 496 = 4 m frå vegskanten til køyrevegen.

Reguleringsplanen viser byggjegrense langs Raumabanen = 30 m frå senterlinje i jernbanelina.

1.3 Avvik

Mindre avvik i skråningsutslag langs vegføremål vil kunne skje som følge av uføreutsette forhold, som t.d. grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponerast til vegformål vil avvike noko frå det som går fram av føremålgrensene i planen. Areal som ikkje blir nytta til vegformål, skal bli nytta som tilstøytande føremål.

Ved større avvik frå formålgrensene, vil det være behov for å søke om dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd. Om avviket frå planen er så betydelig at den må bli endra, blir avgjort av kommunen.

1.4 Forhold til kulturminne

Dersom det i samband med utbygginga blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjende, skal arbeidet bli stoppa i den utstrekning det rører ved kulturminna eller sikringssoner rundt dei på 5 meter. Det er viktig at dei som utfører arbeidet i marka lir gjort kjend med denne føresegna. Melding om funn skal straks bli sendt til fylkeskommunen kulturarveining, jf lov om kulturminne § 8, andre ledd.

1.5 Forhold til jernbanen

For utbyggingar som har grense mot jernbane må et bli sett opp sikringsgjerde.

1.6 Parkering

Det blir stilt følgjande krav til tilgang på parkeringsareal:

- Næringsbygg: 1 p-plass/50 m² BYA
- Leilegheitsbygg: 2 p-plassar/bueining.

1.7 Behandling av overvatn

Alle kummar og kulvertar som går under vegane i utbygd område skal kontrollerast, reinskast og utbetrast slik at dei ikkje samlar sediment i periodar med mykje nedbør. Det skal førast jamleg ettersyn av alle gjennomføringar, spesielt etter periodar med mykje nedbør.

Ved bygging av nye vegar skal stikkrenner dimensjonert etter dimensjon på nedanforliggende stikkrenner i det eksisterande vegnettet.

I samband utbygging av byggeområda BB53, BB54, BB5, BB56, BBB2 og vegane KV24 og KV26 skal stikkrenner leggst med ein diameter på 400 mm, og overvatnet skal leiast til overvassnettet (ON) eller Kolstadbekken.

Generelt skal bekkefara haldast mest mogeleg opne, og ein skal unngå å legge bekkefara i røyr.»

2 Reguleringsføremål

2.1 Vertikalnivå 2 (på bakken)

Planområdet er regulert til føremål vist i tabell 1 og hensynssoner vist i tabell 2 – 5.

Tabell 1. Arealbruksføremål.

Lovheimel PBL	SOSI-kode: Arealbruksføremål	Kartkode	Areal (daa)
§ 12-5 pkt. 1	1111: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BB1-BB59	225,0
	1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BBK1	4,7
	1113: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB1-BBB2	8,4
	1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende	BF1	0,7
	1150: Forretninger	BNF1	1,0
	1160: Offentlig eller privat tjenesteyting	BOT1-BOT2	0,4
	1161: Barnehage	BOB1	10,2
	1162: Undervisning	BOU1-BOU5	25,7
	1163: Institusjon	BOI1	24,5
	1165: Forsamlingslokale	BFL1	3,0
	1320: Hotell/overnatting	BNHO1	6,6
	1390: Annen næring	BNA1	0,4
	1600: Uteoppholdsareal	BUT1-BUT4	0,1
	1610: Lekeplass	BL1	1,5
	1620: Gårdsplass	BG1-BG6	2,1
	1802: Bolig/Forretning/kontor	BK_BFK1	0,5
	1811: Forretning/kontor/industri	BK_FKI1	22,8
	1824: Næring/tjenesteyting	BK_NT1- BK_NT3	1,1
	1900: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	AB1_AB2	2,7
§ 12-5 pkt. 2	2011: Kjøreveg	KV1-KV39	79,6
	2012: Fortau	FT1	0,2
	2014: Gatetun	GT1-GT4	1,3
	2015: Gang-/sykkelveg	GSV1- GSV19	10,6
	2018: Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT1- AVT69	13,7
	2019: Annen veggrunn - grøntareal	AVG1- AVG18	8,3
	2020: Bane	J1-J5	37,2
	2025: Holdeplass/plattform	H1-H4	0,3

	2082: Parkeringsplasser	P1-P19	11,0
	2143: Overvassnett	ON1-3	14,0
§ 12-5 pkt. 3	3001: Grønnstruktur	G1-G30	132,3
	3031: Turvei	GTU1-GTU2	1,6
	3050: Park	GPA1-GPA9	0,3
§ 12-5 pkt. 5	5100: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LNf1-LNf15	201,7
SUM			843,1

Tabell 2. Faresoner

SOSI-kode: Faresone	Kartkode	Areal (daa)
320: Flomfare	H320-1 - H320-5	15,4
370: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H_370_1 - H_370 - 4	37
Sum		52,4

Tabell 3. Hensynssoner

SOSI-kode: hensynssone	Kartkode	Type/objekt	Areal (daa)
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_5	Lesja stasjon	1,4
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_3	SEFRAK	0,8
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_1	SEFRAK	1,1
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_2	SEFRAK	0,2
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_7	SEFRAK	0,8
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_6	Vatning	5,2
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_4	Vedtak	0,4
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_10	Anna arkeologisk	0,5
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_9	Gjerde, innhegning	1,1
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_11	Rydningrøys	0,1
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_12	Rydningrøys	0,1
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_14	Hage	0,2
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_13	Vatning	0,5
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_15	Hage	0,2
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_16	Hage	0,1
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_8	Tuft	0,1
570: Bevaring kulturmiljø	H_570_17 og H_570_18	Aurtande gravfelt	0,4
Sum			13,2

Tabell 4. Sikringssoner

SOSI-kode: Sikringssone	Kartkode	Areal (daa)
140: Frisikt	H_140_1 - H_140_7	5,9
Sum		5,9

Tabell 5. Støysoner

SOSI-kode: Støysoner	Kartkode	Areal (daa)
220: Gul sone iht. T-1442	H_220_1 - H_220_2	93,1
210: Rød sone iht. T-1442	H_210_1	42,7
Sum		135,8

2.2 Vertikalnivå 3 (over bakken)

Tabell 6. Arealbruksfremål.

§ 12-5 pkt. 2	2020: Bane	J1	0,2
---------------	------------	----	-----

Tabell 7. Støysoner

SOSI-kode: Støysoner	Kartkode	Areal (daa)
220: Gul sone iht. T-1442	H_220_1 - H_220_2	0,2

3 Føresegner til føremål og hensynssoner

3.1 Byggjeområde (§ 12-5 pkt. 1)

1111: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BB1-BB59

Områda kan byggast ut og brukast til bustadføremål etter gjeldande reglar gjeve med heimel i plan- og bygningslova med forskrifter og krav til universell utforming.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 30 %. Maksimal mønehøgde er sett til 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.

På tomter med hellande terreng kan bygningar byggast i ulike terrengnivå (trapping). Mønehøgda skal då reknast ut for kvart nivå.

Byggetomta skal tilpassast terrenget, der ein søker å oppnå massebalanse i skjering/fylling.

For byggjeområdet BB9 må det lagast ei kartlegging av støy frå Raumabanen.

1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BBK1

Områda kan byggast ut og brukast til konsentrert bustadføremål med fleiremanns-bustader etter gjeldande reglar gjeve med heimel i plan- og bygningslova med forskrifter og krav til universell utforming.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 50 %. Maksimal mønehøgde er sett til 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Byggetomta skal tilpassast terrenget, der ein søker å oppnå massebalanse i skjering/fylling.

1113: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BBB1-BBB2

Områda kan byggast ut og brukast til konsentrert bustadføremål med fleiremanns-bustader etter gjeldande reglar gjeve med heimel i plan- og bygningslova med forskrifter og krav til universell utforming.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 50 %. Maksimal mønehøgde er sett til 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.

På tomter med hellande terreng kan bygningar byggast i ulike terrengnivå (trapping). Mønehøgda skal då reknast ut for kvart nivå.

Byggetomta skal tilpassast terrenget, der ein søker å oppnå massebalanse i skjering/fylling.

1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende BF1

Området kan byggast ut med fritidsbustad. Utnyttingsgraden er sett til BYA = 23,6 %. Maksimal mønehøgde er sett til 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1150: Forretninger BNF1

Området skal ha bygningar for næringsføremål, forretningsdrift. Delar av arealet kan likevel nyttast til servering og som kontor.

1160: Offentlig eller privat tjenesteyting BOT1-BOT2

1161: Barnehage BOB1

Området skal byggast ut til barnehageføremål.

1162: Undervisning BOU1-BOU5

Området skal byggast ut eller brukast til undervisningsføremål for Lesja skule og Lesja ungdomsskule, og som folkebibliotek for Lesja.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 50 %. Maksimal mønehøgde er sett til 16 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Område som er utbygt med bygningar kan tilretteleggast med grøntareal, område for aktivitet, leik og sosial møteplassar. I delar av området aust for skulen kan det etablerast eit uteamfi, med botn nivå ikkje lågare 616 m.o.h.

1163: Institusjon BOI1

Området skal byggast ut eller brukast til Lesja sjukeheim med pleieplassar, trygde- og omsorgsbustader og helsesenter for Lesja.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 70 %. Maksimal mønehøgde er sett til 16 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1165: Forsamlingslokale BFL1

Området skal byggast ut eller brukast til forsamlingslokalet Friheim.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 50 %. Maksimal mønehøgde er sett til 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1320: Hotell/overnatting BNHO1

Området skal byggast ut eller brukast til næring, primært hotell og overnatting

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 50 %. Maksimal mønehøgde er sett til 12 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1390: Annen næring BNA1

Området skal byggast ut eller brukast til næringsføremål.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 70 %. Bygget skal ha trappeform, og høgste punkt på bygget skal ikkje liggje høgare enn 623 m.o.h.

1600: Uteoppholdsareal BUT1-BUT4

Området skal byggast ut som eit kunstig landskapselement med trappeform mellom gang- og sykkelvegen i området. Trappene skal ha mål og utforming som gjer ei eigna for uteopphald og sitjing.

1610: Lekeplass BL1

Området skal byggast ut som nærleikeplass for barn.

1620: Gårdsplass BG1-BG6

Område for mottak av varer og plassering av lause innretingar knytt til drift av tilliggande bygningar. Området kan planerast i flukt med grunnmur på tilliggande bygningar.

1802: Bolig/Forretning/kontor BK_BFK1

Området skal byggast ut eller brukast til bustad og næring, primært forretning og kontor.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 90 %. Maksimal mønehøgde er sett til 12 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1811: Forretning/kontor/industri BK_FKI1

Området skal byggast ut til kombinert føremål forretning, kontor og industri.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 50 %. Maksimal mønehøgde er sett til 16 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1824: Næring/tjenesteyting BK_NT1-BK_NT3

Området skal byggast ut til kombinert føremål næring eller privat / offentleg tenesteyting.

Utnyttingsgraden er sett til BYA = 50 %. Maksimal mønehøgde er sett til 16 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1900: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål AB1_AB2

3.2 Samferdsel (§ 12-5 pkt. 2) vertikalnivå 2 og 3

2011: Kjøreveg KV1-KV39

Områda er alle køyrevegar med status som riksvegar, fylkesvegar, kommunale vegar eller private vegar. Vegane skal byggast og vedlikehaldast i tråd med avgrensinga i plankartet og etter gjeldande vegnormalar for dei ulike vegklassane.

Vegklasse blir fastsett uavhengig av reglane i reguleringsplanen.

Utover det som er vist i reguleringsplanen er det er ikkje lov med nye avkøyringar frå E136.

2012: Fortau FT1

Området skal byggast med fast dekke, og tilrettelagd for gåande.

2014: Gatetun GT1-GT4

Området skal opparbeidast som ein gangakse gjennom heile sentrum frå nord til sør. Område med flate parti skal møblerast på ein park messig måte med benkar, bossbind, belysning og vegetasjon og skal vere tilgjengeleg for funksjonshemma.

Det kan etablerast ei vassrenne renne nedetter aksen og ende i eit lite fossefall frå utsiktspunktet nedst i området (GT4).

Aksen skal starte med eit blikkfang/kunst i nord (GT1) som skal vere godt synleg frå E136 og fange dei reisande sin merksemd.

2015: Gang-/sykkelveg GSV1-GSV19

Områda skal byggast ut og vedlikehaldast som gang- og sykkelveggar i tråd med avgrensinga i plankartet, og etter gjeldande standardar.

2018: Annen veggrunn - tekniske anlegg AVT1-AVT69

Områda skal brukast etter avgrensinga i plankartet som teknisk areal t.d. fyllingar, skråningar, grøfter og rabattar som ligg inntil vegar og gang-/sykkelveggar.

2019: Annen veggrunn – grøntareal AVG1-AVG18

Områda skal brukast etter avgrensinga i plankartet som grønne areal som ligg inntil vegar og gang-/sykkelveggar. Områda kan skjøttast etter behov.

2020: Bane J1-J5 (vertikalnivå 2 og 3)

Området er trase med tilligande areal for jernbane og stasjonsområde. Området skal forvaltast etter reglane i jernbanelova. I stasjonsbygningen er det lov å drive næring, forretning og kontor. I tillegg kan 2. høgda i stasjonsbygningen bli leigd ut som bustad.

2025: Holdeplass/plattform H1-H4

Områda skal brukast som busshaldeplassar med universell utforming.

2082: Parkeringsplasser P1-P19

Områda skal brukast for parkering av bilar.

2143: Overvassnett ON1-ON3

Områda skal byggast ut for oppsamling, fordrøying og bortleiing av overvatn. Typiske tiltak skal vera opne grøfter, fordrøyingsmagasin, og fordrøyande element i grøfter og sideareal.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 pkt. 3)

3001: Grønstruktur G1-G30

I områda skal det vera vegetasjons og naturlege landskapselement. Områda kan skjøttast etter behov.

3031: Turvei GTU1-GTU2

Området er trase for turveg frå Lesja sentrum til utmarksområda nord for planområdet. Det kan utførast manuell tilrettelegging og skjøtsel turvegtraseen.

3050: Park GPA1-GPA9

Området skal byggast ut med parkmessige element som t.d. vegetasjon, kunstige rabattar og bed, skulpturar og sittegrupper med benkar og bord.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde (§ 12-5 pkt. 5)

5100: LNRF LNF1-LNF15

Områda skal forvaltast etter reglane i jord- og skoglova, og andre aktuelle særlover.

3.5 Hensynssoner (§ 12-6)

3.5.1 Faresoner

320: Flomfare H320-1 - H320-5

Sonene gjeld flomutsette område langs Honna og Kolstadbekken.

Skal det settast opp byggverk innanfor sonene som ikkje imøtekjem tryggleikskrava til det aktuelle byggverket (jf. tabell 8), må det utførast sikringstiltak. Dette kan gjerast relativt enkelt ved

- å utvide bekkefara,
- rette dei ut
- plastre bekkefara med naturstein.

Gjennomføringane til Kolstadbekken under jernbana og E136.

- Ovanfor jernbana skal inntaket haldast reint for sediment.
- Elveløpet inn mot inntaket skal rettast ut, og få ei sedimentfelle på plassen.
- Røyret under E136 må haldast reint for sediment.

Gjennomføringane til Honna under jernbanen og E136.

- Heile bekkefarete frå svingen før Honna kryssar jernbanen og E136 til nedanfor E136 skal utbetrast på same måte som ovanfor denne svingen.
- Heile dette strekket skal reinskast for lausmassar, og det skal etablerast eit bekkefar plastra med naturstein, også i botn for å hindre undergraving.
- Gjennomføringa under E136 skal haldast reint for sediment.
- Der Honna møter garasjen på Honnavegen 26, vil elva kunne erodere under garasjen. Her skal elva rettast ut frå garasjen, og noko oppover slik at elva ikkje går rett i garasjen. Her skal ein også reinske bekkeløpet, og ein skal også vurdere å sikre garasjen betre mot erosjon frå elva.

Tabell 8 Oversikt over dei tre tryggleiksklassane for flaum, i følgje Plan- og byggingslova (TEK10).

Tryggleiksklasse for skred/flaum	Konsekvens	Største nominelle årlege sannsyn	Døme
F1	Liten	1/20	Naust, garasjar
F2	Middels	1/200	Hotell, bustadhus
F3	Stor	1/1000	Sjukehus

370: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) H_370_1 - H_370 - 4

Sonene gjeld lokalt el-nett med 22 kV spenning. Innanfor faresone flomfare skal det ikkje gjevast løyve for oppføring av bygg eller anlegg.

3.5.2 Hensynssoner

570: Bevaring kulturmiljø H_570_1 – H_570_18

Ved søknader om tiltak innanfor sonene skal behovet for å ta vare på kulturminneverdiane bli avklart med kulturminnestyremaktene i Oppland.

3.5.3 Sikringssoner

140: Frisikt H_140_1 - H_140_7

Sonene skal sikre frisikt i kryss og avkøyringar frå E136. Innanfor sikringssone frisikt skal det ikkje førast opp bygg eller anlegg høgare enn 0,5 over vegbana.

3.5.4 Støysoner (vertikalnivå 2 og 3)

220: Gul sone iht. T-1442 H_220_1 - H_220_2

Sona er støysoner langs E136. Innanfor gul sone er det krav om støydempende tiltak i tråd med krav for støyfølsom busetnad i rundskriv T-1442 (2016) før det kan gjevast løyve for oppføring av bygg eller anlegg

210: Rød sone iht. T-1442 H_210_1

Sona er støysoner langs E136. Innanfor rød sone skal det ikkje gjevast løyve for oppføring av bygg eller anlegg.

4 Føresegner om rekkjefølgje (§ 12-5 pkt. 3)

1. Byggeområda BB533-56 og BBB2 kan ikkje byggast ut før veggen KV13 og GSV10 er ferdigstilt.

2. Byggjeområda BB533-56 og BBB2 kan ikkje byggast ut før området for behandling av overvatn (overvassnett) ON1-3 er bygt ut.
3. Stasjonsvegen blir gjort om til gang- og sykkelveg (GSV8) når ny veg (KV13) til bustadfeltet med jernbaneundergang er ferdigstilt.
4. Oppgradering av køyrevegen til Lesja stasjon (KV37) skal vera fullført før eksisterande austlege tilkomst blir stengd, og gjort om til gang- og sykkelveg (GSV8).
5. Oppgradering av køyrevegen til Lesja stasjon (KV37) skal vera fullført før det blir gjeve byggjeløyve for ny veg (KV13) til bustadfeltet, i kryss med E136.
6. Før det blir gjeve byggjeløyve for ny veg (KV13) til bustadfeltet, i kryss med E136, skal kulturminneverdiane i hensynssone H570_6 vera dokumentert..
7. Samstundes som det blir opparbeidd ny parkeringsplass ved Friheim må kryss med avkøyering frå E136 til Friheim utbetrast.
8. Samstundes med bygging av busshaldeplassen (H2) ved E136, må det bli gang- og sykkelveg (del av GSV8) til haldeplassen.
9. Der Kolstadbekken møter bustadane i vest (ved gbnr. 98/12) vil både ein 20-, 200- og 1000-årsflaum kunne gjere skade bustadane. Her må bekken rettast ut ovanfor og langs eigedommen og sikrast med betre levear som er plastra med naturstein før det kan gjevast nye byggjeløyve.