



Detaljreguleringsplan for

## H6b – Høgshaugen i Hafjell



### Planbeskrivelse

09162 – Detaljregulering H6b - Høgshaugen



03.05.2019

---

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Ane og Øyvind Bræin Aas.  
Rapportnavn: Planbeskrivelse for H6b – Høggaugen i Hafjell.  
Datering: 2019-05-03  
Sist revidert: 2019-08-05

Oppdrags ID: 09162 – Detaljreguleringsplan H6b - Høggaugen  
Oppdragsbeskrivelse: Detaljregulere nye områder for fritidsbebyggelse.  
Oppdragsleder: Jakob Nordstad  
Kvalitetskontroll: Ole Jakob Reichelt

Planråd AS [www.planraad.no](http://www.planraad.no)

---

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>3</b>
<b>BAKGRUNN .....</b>	<b>4</b>
Planens bakgrunn og formål .....	4
Planområdets beliggenhet og atkomst .....	5
<b>PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>6</b>
Varsel om oppstart av planarbeid.....	6
<b>PLANSTATUS .....</b>	<b>9</b>
Overordnet plan – kommunedelplanen for Øyer sør.....	9
Overordnet plan – områdereguleringsplanen for H5- og H6-områdene .....	10
<b>PLANFORSLAGET .....</b>	<b>12</b>
Arealoversikt:.....	18
<b>VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN: .....</b>	<b>19</b>
Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn: .....	23

## BAKGRUNN

### Planens bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er detaljere arealer som er avsatt til fritidsformål i overordnet plan. Utbyggingsområdet er benevnt H6b i kommunedelplanen for Øyer sør som ble vedtatt 31.05.2007. Dette navnet på det aktuelle utbyggingsarealet er også videreført i områdereguleringsplanen for H5- og H6-områdene, som ble vedtatt den 25.06.2017. Det fremlagte planforslaget bygger på disse vedtakene og er i samsvar med overordnede planverk. Øyer kommune har som ansvarlig myndighet konkludert med at planen ikke forventes å medføre vesentlige virkninger eller konsekvenser for miljø eller samfunn.

Området som nå detaljreguleres regulerer en ny avkjøring inn på Hunderseterveien. Hensikten med ny atkomst har vært å finne en oversiktlig avkjøring, og en god veilinje i terrenget som gir gode stigningsforhold, da denne vegen også vil bli atkomstveg for fremtidige fortettingsprosjekter og andre utbyggingsarealer på nedsiden av Hundersetervegen. Vegen er derfor regulert med den hensikt å inneha kapasitet ut over det utbyggingspotensialet som denne planen har for fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelsen som reguleres foreslås som tradisjonell fritidsbebyggelse i henhold til tradisjonell byggeskikk for fritidsbebyggelse i Hafjell-området. Planen har til hensikt å regulere tomter på om lag et mål pr tomt, samt regulere noen tuntomter som åpner for utbygging av mindre hytter i helhetlige tun.

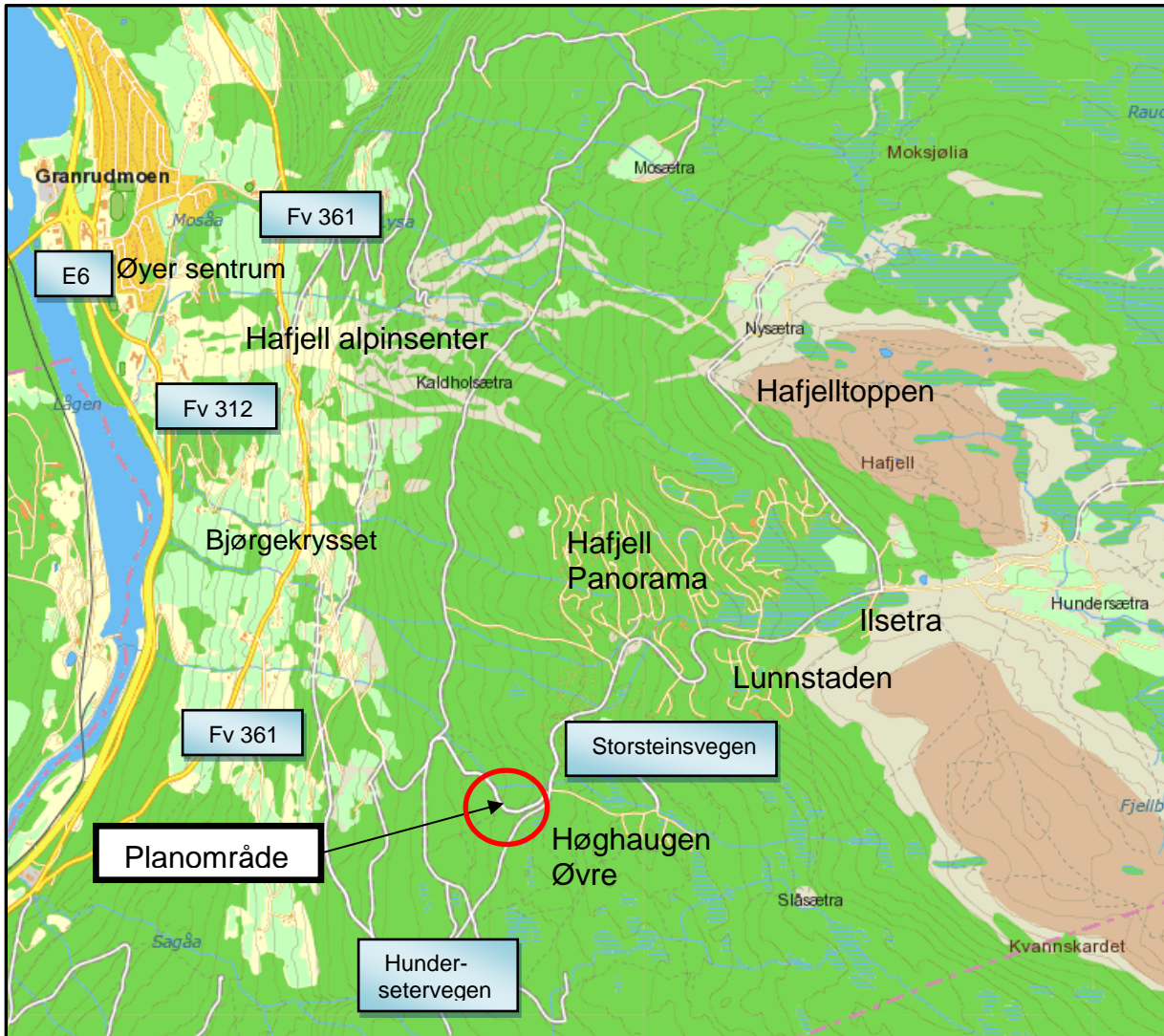


*Foto: Utsikt nord-vestover fra planområdet*



## Planområdets beliggenhet og atkomst

Planområdet ligger på sørsiden av Hafjell alpinanlegg, vest for Hundersetervegen, og rett sør for avkjøringen til Storsteinsvegen.



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet med rød ring.

↑ NORD

Området har adkomst fra fylkesveg 312 og 361 via Bjørgekrysset, opp Hundersetervegen og Opp til den nye avkjøringen på Hunderseterveien.

Hundersetervegen driftes av eget privat veiselskap som finansierer drift og vedlikehold med bompengefinansiering. Den nye vegen internt innen området vil også bli privat eiet og vil driftes av rettighetshaverne til vegen som et privat veglag.

Begge de private vegene har god dimensjon, er godt vedlikeholdt og ligger tett opp mot den nye planlagte fritidsbebyggelsen.

## PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### Varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Byavisa den 26.11.2018 og varslet med brev til berørte parter 21.11.2018, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Planråd og Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 28.12.2018. Det kom inn 5 merknader til varsel om oppstart. Kopi av varslingsbrev med adresseliste og trykte vedlegg, kunngjort annonse og de innkomne merknadene følger som egne vedlegg til planbeskrivelsen. Under følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentar:

#### 1. Oppland fylkeskommune v/fagenhet for kulturvern og Regionalenheten, datert 04.01.2019:

Innledningsvis sier Oppland fylkeskommune (OFK) at de støtter forslagsstillers vurdering i at tiltaket ikke er utredningspliktig etter gjeldende forskrift for konsekvensutredninger. I arbeidet med detaljreguleringsplanen er det flere forhold vi mener forslagsstiller bør ta særlig hensyn til gitt tomtens beliggenhet samt gjeldende planer i området.

Landskapsbilde og terrenginngrep. Vi oppfordrer forslagsstiller til å følge anbefalinger om god terrengtilpasning gitt i veileder T-1450/2005, Planlegging av fritidsbebyggelse. Det må også gjøres faglige vurderinger og visualiseringer av planlagt utbygging i nærvirkning og fra relevante punkter i landskapet rundt (fjernvirkning). Bestemmelser knyttet til terrenginngrep, bevaring av vegetasjon mm må være tydelige. Interne veger bør prosjekteres for å vurdere omfanget av terrenginngrepene i planen.

Estetikk og byggeskikk. Det må knyttets bestemmelser til estetikk og byggeskikk. Høyder, volum, terrengtilpasning og materialbruk er viktige elementer som også vil ha betydning for landskapsbildet.

Grøntstrukturen internt i hyttefeltet må ses i sammenheng med den omkringliggende situasjonen med stier og løyper og hvordan det kan gis muligheter for god og trafikksikker tilgjengelighet for alle eiendommene ut i løyper og friarealer.

Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling er et viktig satsningsområde i Oppland (Mulighetens Oppland i ei grønn framtid, Regional planstrategi 2016-2020). OFK oppfordrer forslagsstiller til å innarbeide tiltak for klima- og miljøløsninger i detaljreguleringsplanen. Miljøløsninger som bør legges inn som forpliktelser/bestemmelser i planen kan for eksempel være: - Parkeringsareal er gruslagt, og ikke asfaltert. - Vurdere alternative energikilder som løsning for oppvarming. - Grønne tak; gras eller annen egnet vegetasjon. - Plantene vil forsinke avrenningen og også ta opp noe vann. - Tre som hovedmateriale i alle konstruksjoner. - Begrense terrenginngrep mest mulig og bevare mest mulig eksisterende vegetasjon. - Revegetering av alle overflater - Stedstilpasset frøblandinger og/eller toppjord med frøbank som legges tilbake. - Begrense utebelysning ved å sette krav i bestemmelsene til sensorbasert og/eller avskjermet belysning (f.eks. maksimalt 70 grader fra vertikalen). Antall utelyspunkter pr. hytte bør også begrenses.

OFK viser avslutningsvis til at forholdet til automatisk fredete kulturminner i stor grad ble avklart i forbindelse med gjeldende områdereguleringsplan for H5- og H6-områdene. En mindre del av forelagte planområde går utover gjeldende områdeplan, og er følgelig ikke tidligere befart av OFK. Potensialet for nyregistreringer av kulturminner her er imidlertid

vurdert som begrenset. OFK har følgelig ikke kjennskap til at forlagte planforslag vil komme i berøring med kulturminner. OFK minner om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, og ber om at følgende tekst innarbeides som en retningslinje til planens bestemmelser: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

→Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Landskap- og terrengvirkninger er kommentert som et eget punkt i planbeskrivelsens vurderinger. For øvrig er materialvalg, høyder, grad av utnytting mv. videreført fra områdeplanen og omfanget av utnytting ligger lavere enn det som tillates i områdeplanen for høyder og grad av utnytting. Hva angår materialvalg, er det særlig stilt krav til taktekking for å legge til rette for en helhetlig utbygging, samt at det er stilt krav til helhetlig byggeskikk i bestemmelsene.

Det vises til vurderingen i planbeskrivelsen for nærmere kommentarer.

#### 2. Lillehammer region brannvesen, datert 22.11.2018:

Lillehammer region brannvesen har ingen innvendinger til plan, men minner om behovet for atkomst og etablering av tilstrekkelig med slokkevann. Atkomst skal etableres i henhold til gjeldende regelverk i plan- og bygningslovens pbl. § 27-4 og tilrettelegging for rednings- og slokkevannsmannskap. Se kap. 2.3 i våres veileder tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper. Slokkevann skal etableres i henhold til Tek 17 § 11-17 og vannforsyning til brannslukking i henhold til gjeldende regelverk i plan- og bygningslovgivningen pbl. § 27-1. Når det gjelder vannforsyningen så ber Lillehammer region brannvesen om at det monteres hydranter.

→Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Atkomst etableres i henhold til gjeldende regelverk og slokkevann i henhold til gjeldende normer. Det monteres brannhydrant over bakkenivå.

#### 3. NVE, datert 20.12.2018:

NVE har sendt over en generell merknad til varsel om oppstart, merknaden følger vedlagt som eget vedlegg i sin helhet til planen. Det vises til en rekke generelle forhold knyttet til de generelle ansvarsområdene som hviler til NVE.

→Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Forholdet til NVE hva gjelder overvann og vannføring er vurdert i planbeskrivelsen under virkninger av planen. Øvrige forhold er vurdert i overordnet områdeplan.

#### 4. SVV, datert 06.12.2018:

SVV viser til at området vil få atkomst fra Hunderseterveien som er en privat veg. Siden de er mye trafikk på denne bør det legges opp til så få avkjørsler som mulig. Det vises til at ny avkjøring skal avklares i det videre arbeidet. Planområdet har i dag atkomst via Gamle Hunderseterveien. Siden denne ligger tett opp mot Storsteinsvegen. Skalmstadbekken ligger mellom disse avkjørslene og dette gjør det komplisert å samle disse avkjørslene, selv om det hadde vært ønskelig. SVV anbefaler stenging av denne avkjørselen, dersom det skal bygges

ny. Det må videre tas hensyn til myke trafikanter i det videre planarbeidet og at det legges til rette for god vinterdrift. Interne veger bør prosjekteres for å kunne se omfanget av terrenginngrep i planen. Nytt kryss må sikres geometri i henhold til veinormalen.

→Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Gamle Hundersetervei fungerer ikke som atkomst veg til annet enn den skogsaktiviteten som er i området. Denne er nå regulert til turveg, men vil kunne tjene landsbruks- og skogbruksformål. Det syne derfor ikke hensiktsmessig å stenge denne for slik aktivitet. Interne veger prosjekteres i forbindelse med byggesøknad.

#### 5. Fylkesmannen i Oppland, datert 03.01.2019:

Generelt viser Fylkesmannen (FM) til [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no) og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i FMs forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3, blir ivarettatt i det videre planarbeidet. FM forventer også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

Konkret for dette området mener FM det er viktig å ta landskapshensyn, pga. utbygging i relativt bratt terreng. Vi viser her til føringer i veileder T-1450/2005, Planlegging av fritidsbebyggelse. FM forventer også visualisering av landskapspåvirkning med utgangspunkt i planlagte rammer for ny bebyggelse. Videre forventer FM at utbyggingen vurderer energiløsninger utover kun å dekke varmebehovet med elektrisk energi, jf. bl.a. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Konkret forventer FM også en vurdering av samla energibruk i planlagt bygningsmasse, med vekt på mulig utnyttning av bioenergi, optimal energibruk og reduserte utslipp. FM viser her også til føringer i kommunens gjeldende kommunedelplan for klima og energi. Avslutningsvis registrerer FM forekomst av et lokalt stinett innenfor området, vi forventer at lokalt friluftsliv og bruk evt. synliggjøres.

Ved høring av planforslag ber FM om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes til Statens kartverk pr e-post; [planHamar@statkart.no](mailto:planHamar@statkart.no). Statens kartverk Hamar vil lagre den digitale arealplanen i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling. Dette vil forenkle saksbehandlingen og gi raskere og bedre høringsuttalelser til kommunene. De filene som oversendes må være identiske med det plankartet som legges ut til offentlig ettersyn. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde ev. rettingsbehov tilbake til kommunen.

→Forslagsstiller viser til at alle forholdene som Fylkesmannen viser til er hensyntatt i planforslaget. Forholdet til klima og energier kommentert som eget punkt i planbeskrivelsen, men det er ikke lagt opp til spesielle krav til dette planområdet. Det vises til vurderingen i planbeskrivelsen for nærmere kommentarer.

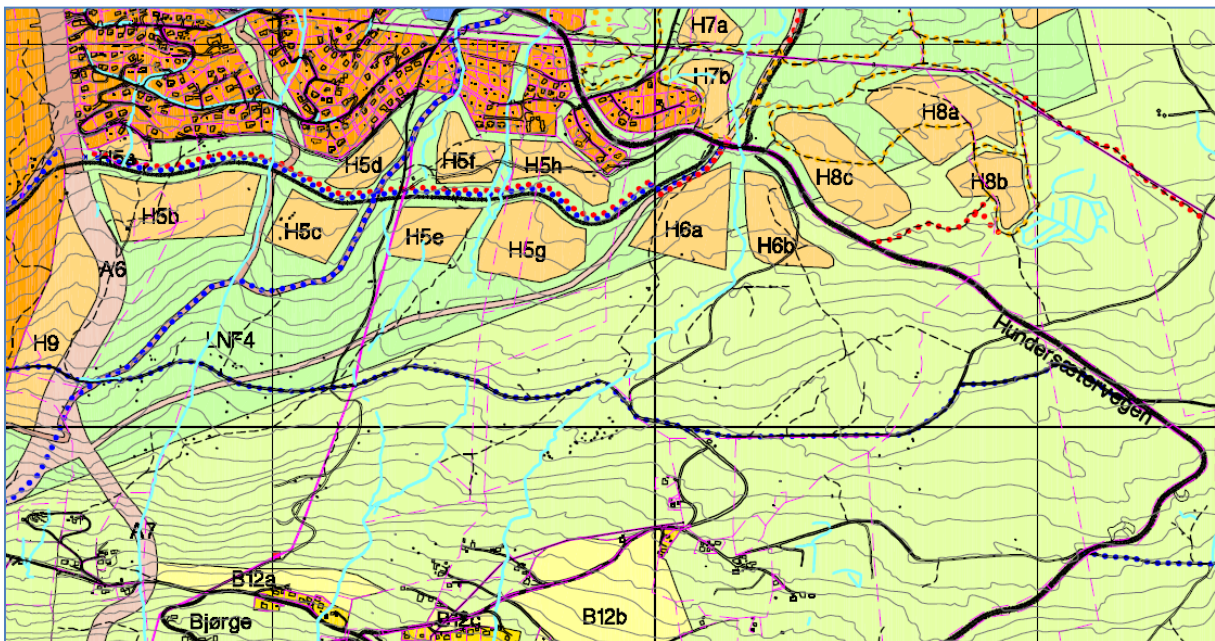


## PLANSTATUS

### Overordnet plan – kommunedelplanen for Øyer sør

Gjeldende overordnet plan for den sørvestligste delen av Øyer kommune inkludert hele Hafjell-området er kommunedelplanen for Øyer sør. Denne kommunedelplanen ble vedtatt i Øyer kommunestyre den 31.05.2007.

Planen bygger på masterplanleggingen fra Hafjell-Hunderfossen og de utredningene som ble gjort i forbindelse med forarbeidene til kommunedelplanen. Blant annet ble det gjennomført viktige utredninger knyttet opp mot natur- og kulturlandskapet og veg- og trafikk. Under følger et utsnitt av kommunedelplanen som viser området som omfattes av områdereguleringen:



Utsnittet av kommunedelplanen for Øyer sør viser beliggenheten til H6b

← NORD

I kommunedelplanens bestemmelser og i det påfølgende utbyggingsprogrammet ble det stilt krav til at det skulle være en helhetlig plan for H5-områdene og H6-områdene. Denne helhetlige planen skulle redegjøre for atkomst, renovasjonsplasser, skiløyper, skililøyper, krysningspunkter for ski og skililøyper av atkomstveger mv, og kanskje viktigst; redegjøre for vann- og avløpstilknytning. Kapasiteten på vann- og avløpsnett er så begrenset på sørsiden av alpinanlegget, at Øyer kommune er avhengig av å utvide kapasiteten før det gis tillatelse til å igangsette utbygging av H5- og H6-områdene i kommunedelplanen for Øyer sør.

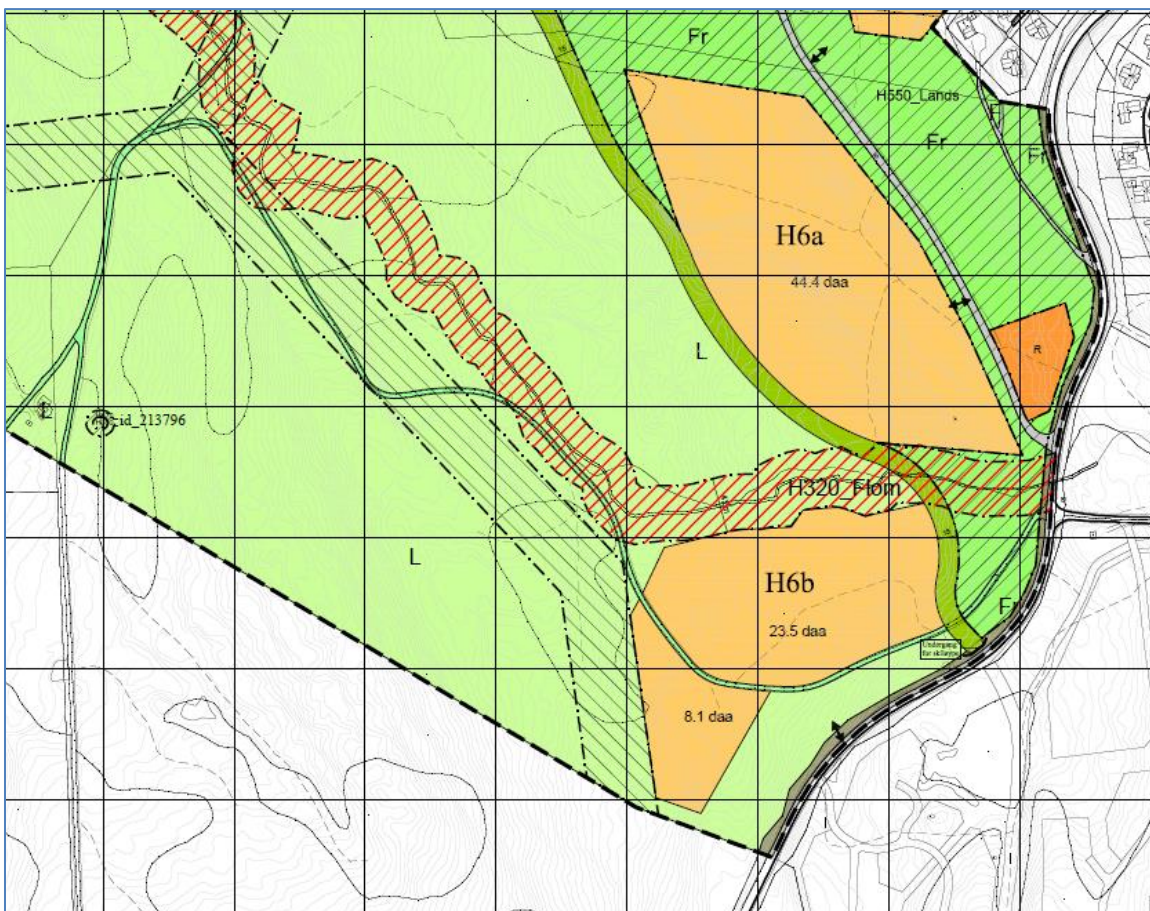
På bakgrunn av dette gikk flere grunneiere sammen høsten 2014 og søkte Øyer kommune om å kunne igangsette reguleringsarbeider for fritidsområdene i H5- og H6-områdene samlet. Resultatet av søknaden var en avtale mellom grunneierne og kommunen om sammen å utarbeide og fremme en felles områdereguleringsplan for all fritidsbebyggelse i H5- og H6-områdene, med hovedformål å sikre en helhet for fremtidig planlegging av vann- og avløpstilknytning.

## Overordnet plan – områdereguleringsplanen for H5- og H6-områdene

I november 2014 ble det varslet oppstart av reguleringsarbeider for H5- og H6-områdene. Om lag to og et halvt år senere ble områdereguleringsplanen for H5- og H6-områdene vedtatt i Øyer kommunestyre den 25.06.2017.

Resultatet for området H6b var så godt som uforandret for det avsatte og nå regulerte utbyggingsarealet. Totalt ble H6b regulert til 31,6 daa fritidsbebyggelse. Mot nord ble det lagt inn en hensynssone for flom mot bekkeløp. Mot vest ble utbyggingsarealet begrenset av en hensynssone for teknisk infrastruktur med regulert areal for vann- og avløp. Mot øst ble utbyggingsarealet avgrenset av en større skiløype som skal gi ski inn-/ut til alpinanlegget for alle de sørligste utbyggingsarealene i denne delen av Hafjell.

Under vises et utsnitt av denne områdereguleringsplanen:

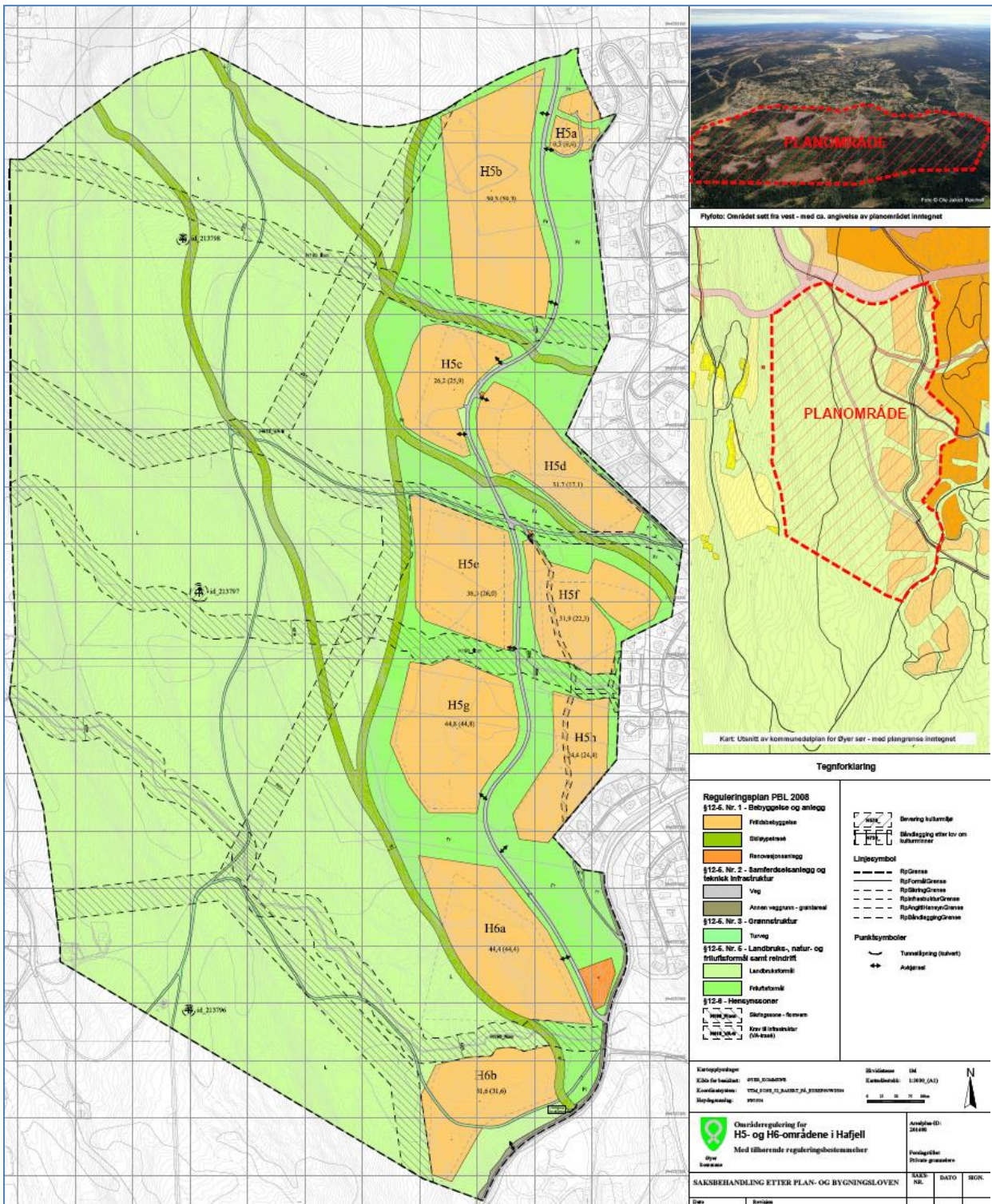


Utsnitt fra områdereguleringsplanen som viser regulert areal for H6b. ↑ NORD

For å regulere tilstrekkelig areal for å kunne finne den beste avkjøringen inn-/ut på Hunderseterveien, ble også plangrensen foreslått trukket noe sør for plangrensen som vist over i Områdeplanen. Bakgrunnen for dette var et ønske om å regulere en vegatkomst til H6b, som også vil kunne tjene flere fremtidige utbyggingsarealer i dette området, dersom det i fremtiden vil kunne være aktuelt med en foretting eller ytterligere utbygging i dette området. Den sørligste delen av planforslaget der atkomstvegen er foreslått, er derfor ikke regulert tidligere. På neste side vises hele planområdet som ble planlagt for H5-



og H6-områdene. H6b ligger lengst sør i dette planområdet, før avkjøringen til Storsteinsvegen:

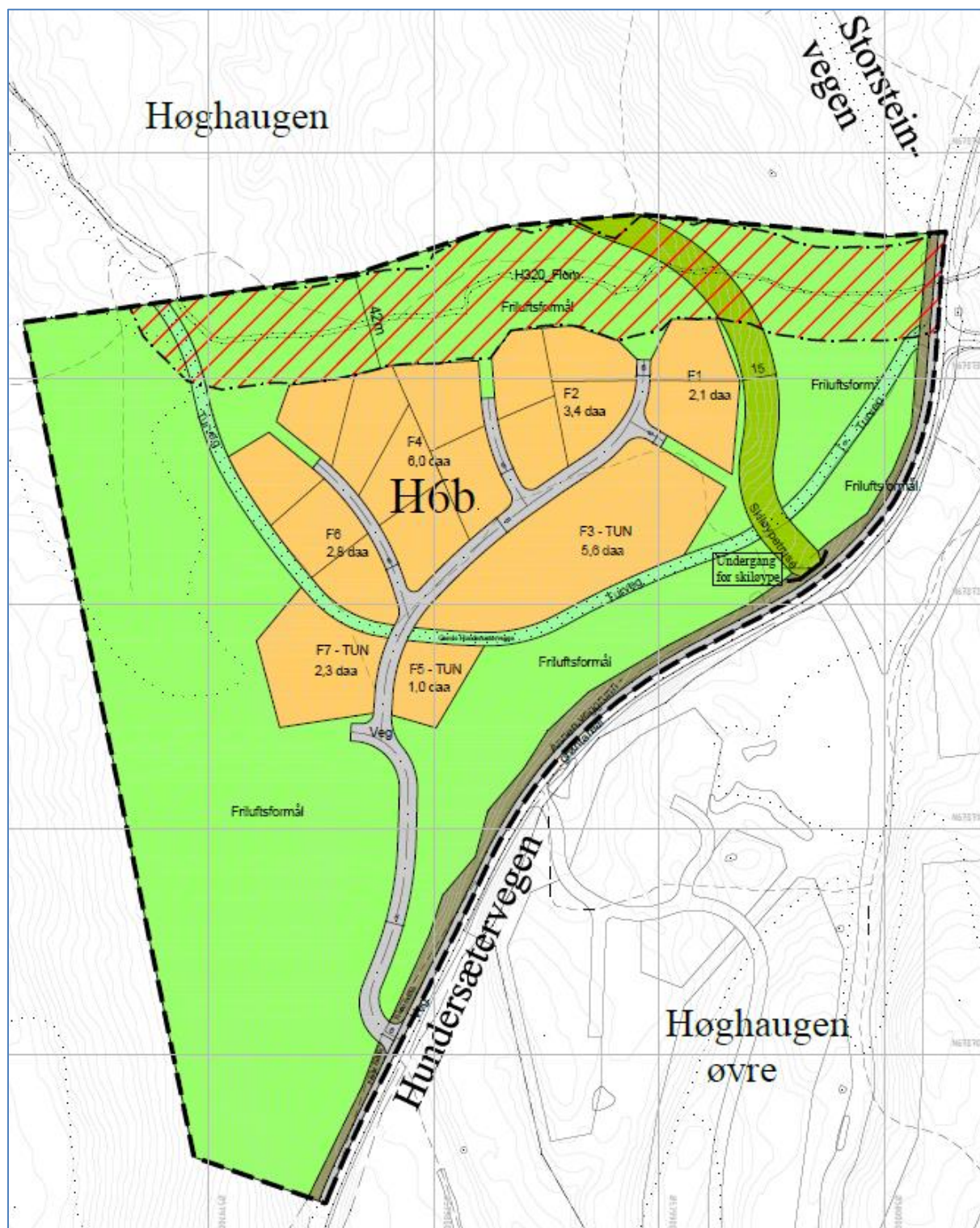


Plankartet viser foreslått arealbruk og juridisk avgrensning av planområdet. ↑ Nord



## PLANFORSLAGET



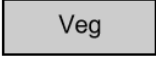
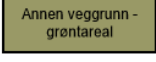
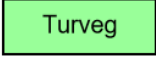
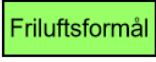












Under vises forslaget til detaljreguleringsplan for H6b – Høggaugen:



Plankartet viser foreslått arealbruk og juridisk avgrensning av planområdet.

↑ Nord



<p><b>Reguleringsplan PBL 2008</b></p> <p><b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b></p> <p> Fritidsbebyggelse</p> <p> Skiløypetrasé</p> <p><b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b></p> <p> Veg</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p> <p><b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b></p> <p> Turveg</p> <p><b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b></p> <p> Friluftsmål</p>	<p><b>§12-6 - Hensynssoner</b></p> <p> Flomfare</p> <p><b>Linjesymbol</b></p> <p> RpGrense</p> <p> RpFormålGrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> RpFareGrense</p> <p> RpAngittHensynGrense</p> <p> Måle og avstandslinje</p> <p><b>Punktsymbol</b></p> <p> Tunnelåpning/ kulvert</p>
<p><b>Kartopplysninger</b></p> <p>Kilde for basiskart:</p> <p>Dato for basiskart:</p> <p>Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84</p> <p>Høydegrunnlag: NN1954</p>	<p>Ekvidistanse 1 m</p> <p>Kartmålestokk: 1:2000 m</p> <p></p> <p></p>

På utsnittet over vises tegnforklaringen som viser foreslått arealkategorier og juridiske symbol.

Totalt utgjør planområdet 99,3 daa innenfor den avsatte plangrensen for planen innen området som er regulert. Det er regulert 23,1 daa bebyggelse og anlegg; fritidsbebyggelse som fordeler seg på 15 enkelttomter og tre tuntomter med ulik størrelse. De 15 tomtene til fritidsbebyggelse er alle ca 1,0 daa og de tre tuntomtene har ulik størrelse der den største tomten er på 5,6 daa.

Området består av fin markdekt lyngvegetasjon, spredte gran og furutrær med noe vekselvis store steiner og grasdekte arealer. Den eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart, utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert. Eksisterende vegetasjon har viktige funksjoner for landskapshensyn og tjener samtidig flere viktige miljøhensyn som for eksempel begrenser erosjon og avrenning.

Det er ikke noe areal innenfor det arealet som skal reguleres som er dyrket mark eller registrert som dyrkbart.

### **Enkelttomter for fritidsbebyggelse**

På de 15 tomtene kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. På den enkelte tomt tillates det kun 1 boenhet. I tilknytning til hytte og anneks kan det i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA på enkelttomtene.

Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup> BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> BYA og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> BYA. Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 36 m<sup>2</sup> BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde på 5,1 m. Anneks og garasje kan henholdsvis ha maksimal mønehøyde på 5,0 meter og 4,3 meter og maksimal gesimshøyde på 3,2 og 2,5 meter. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje. På tomtene der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, over ferdig grunnmur. Det tillates ikke bygget sokkeletasje og oppstugu på samme bygning. Det tillates ikke bygget sokkeletasje på annet enn hovedhytte.

### **Tuntomtene**

Før tuntomtten kan bebygges må det godkjennes en plan for tomteinndeling. Plan for tomteinndeling lages for inndeling av et areal som i reguleringsplanen er regulert til tuntomt.

Denne planen skal godkjennes av plan- og oppmålingsenheten i kommunen før behandling av fradeling og byggesaksbehandling kan gjennomføres. Tomten må være fradelt i tråd med tomtedelingsplanen før det kan gis byggetillatelse på tomten.

- Tomtedelingsplanen leveres på SOSI-format og skal være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan.
- Tomtedelingsplan lages for hele tuntomtten i forbindelse med fradeling og søknad om byggetillatelse for den første eiendommen innenfor tuntomtten.
- Tomtedelingsplan kan eventuelt lages for flere delområder sett under ett.
- Planen skal vise tomteinndeling, adkomst og evt. andre arealinndelinger så som felles uteareal mm.

På hver fradelte tomt kan det oppføres 2 bygninger der bygningsmassen ikke overskrider 140 m<sup>2</sup> BYA; hytte og anneks/uthus/garasje. På den enkelte tomt tillates det kun bygget 1 boenhet. Hytta kan ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BYA. Sekundærbygningen kan ikke overskride 40 m<sup>2</sup>. Hytta på disse tomtene skal ha en maksimal mønehøyde på 6 meter over ferdig grunnmur og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Hverken oppstugu eller sokkel tillates. Sekundærbygget kan maksimalt ha mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3 m over ferdig grunnmur. Alle bygninger på disse tomtene skal ha torvtak.

Etter en vurdering kan kommunen tillate også mindre byggverk i felles uteområde tilknyttet tunbebyggelsen. Dette kan være gapahuk eller andre mindre bygg som ikke ruver eller virker ekskluderende. Slike mindre bygg inngår ikke i utnyttelsesgraden. Slike bygg må også godkjennes av kommunen selv om de i utgangspunktet kan ansees som ikke søknadspliktig.

Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur. Det skal tilrettelegges for minst 1 parkeringsplass for hver boenhet. Hver parkeringsplass utgjør 18 kvadratmeter. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen.

På F3 tillates det bygget inntil 10 boenheter.

På F5 tillates det bygget inntil 3 boenheter.

På F7 tillates det bygget inntil 6 boenheter.

Det er regulert inn en skiløypetrase i overkant av området. Denne er en del av den helhetlige ski- og skiløypa som kommer fra området ved Slåsæterlia via Lunnstaden. Det er i områdeplanen planlagt en undergang under Hunderseterveien slik planen viser. Det tillates terrengarbeider for å tilrettelegge for skiløyper og turveier på dette arealet. I det regulerte området for skiløypetrasé kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

Det er også regulert inn en turveg der traseen for Gamle Hundersetervegen går. Denne vil sammen med skiløypa, og det øvrige sti-nettet som ligger i det regulerte friluftsarealet, være en del av den helhetlige grønne infrastrukturen i området. Det er i reguleringsbestemmelsene åpnet for at det skal kunne tillates mindre terrengarbeider og byggverk for slik tilrettelegging som nevnt over etter avtale med grunneier og etter søknad til kommunen. Planen vil etter dette være sikret tilgjengelige arealer for ulike aktivitetstilbud, samtidig som allmenheten er sikret god tilgjengelighet.

I plangrensen mot nord er det regulert et areal med hensynssone på 20 meter på hver side av bekken som går gjennom området. Denne hensynssonen er en sikringssone for flomvern som sikrer at det naturlige bekkeløpet beholdes. Etter egen søknad og avklaring etter gjeldende lovverk tillates det inngrep i bekkeløpet for rensking, sikring og/eller andre tiltak som sikrer erosjon og gjengroing i bekkeløpet. Vegetasjon mot bekkeløp skal som hovedregel bevares så naturlig som mulig. Kryssing med skiløype eller andre søknadspliktige tiltak avklares i egen søknad.



*Bilde som viser deler planområdet med stedegen vegetasjon.*

Som en naturlig del av forarbeidene til planen er det brukt mye tid på å finne en god atkomstveg som også inkluderer en god på-/avkjøring til Hunderseterveien. Den regulerte veglinjen er kvalitetssikret med GPS-målinger i terrenget, og befaringer viser at veglinja vil ligge så naturlig som mulig i terrenget. Regulert vegbredde er satt til 8 meter bredde.

Den tekniske infrastrukturen for vann- og avløp har de siste årene blitt behandlet og ivaretatt som et eget prosjekt med dialog mellom Øyer kommune, flere grunneiere og utbyggere som har arealer og utbyggingsinteresser innenfor det arealet som ble regulert i områdereguleringensplanen for H5- og H6-områdene. Vann- og avløpsanlegget skal bedre kapasiteten på avløpsnettets fra sørsiden i Hafjell og gi økt sikkerhet for vannforsyning. Kapasiteten er per i dag til tider sprengt, særlig i høytider hvor belastningen på avløpsnettets er spesielt stor. Det vil være en forutsetning for utbygging av nytt vann- og avløpsanlegg før ny bebyggelse innen området kan tilknyttes vann- og avløpsnettets i området.

Omkringliggende arealer rundt fritidsbebyggelsen er foreslått regulert til friluftsmål. Dette er i henhold til vanlig praksis i Hafjell der det sikres tilgjengelighet og tilstrekkelige grønne arealer omkring fritidsbebyggelsen. I overordnet områdeplan ble arealene på nedsiden av skiløypa som går i overkant av skiløypa regulert til Landbruksformål. Dette arealet fremmes nå som friluftsmål innen den foreslåtte plangrensen. I nedkant av fritidsbebyggelsen ligger det relativt store arealer som reguleres til friluftsmål. Disse reguleres også med hensyn på at det skal graves ny vann- og avløpsledning tilknyttet disse arealene.



Under vises et utsnitt av områdeplanen som viser regulert landbruksareal og hensynssonen for vann og avløp:



Utsnitt av områdeplanen som viser de avsatte arealene for fritidsbebyggelse mm.

**Arealoversikt:**

Under følger en detaljert oversikt over arealene som er regulert innen planområdet.

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1120 - Fritidsbebyggelse (7)	23,1
1420 - Skiløypetrasé	3,0
<b>Sum areal denne kategori:</b>	26,1
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2010 - Veg (2)	8,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	2,8
<b>Sum areal denne kategori:</b>	10,9
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3031 - Turveg (3)	2,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	2,7
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>	<b>Areal (daa)</b>
5130 - Friluftsmål (6)	59,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	59,6
<b>Totalt alle kategorier: 99,3</b>	

*Arealtabell som viser størrelsen på de ulike arealkategoriene innen planområdet.*

## VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN:

En reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha enkelte miljømessige og samfunnsmessige virkninger. De miljø- og samfunnsmessige virkningene følger av at flere parter, interesser og hensyn vil berøres av endringene som følger av planen. Ved oppstartsmøte til planarbeidet i kommunen ble det konkludert med at virkningene av planen ikke skulle konsekvensutredes ved denne reguleringsendringen, men virkningene som følger av planen skal vurderes i henhold til gjeldende forskrift. De miljømessige virkningene for en naturressurs, f.eks. forurensning av jord eller vann, hører inn under *miljø*, mens andre konsekvenser, som f.eks. økonomiske konsekvenser knyttet til reduserte muligheter for uttak eller utvinning av ressurser, faller inn under begrepet *samfunn*.

Arealene som er avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplanen for Øyer sør er tidligere konsekvensutredet i forbindelse med forarbeidene og planprogrammet til kommunedelplanen for Øyer sør. Forarbeidene bygger på tidligere planprosess med masterplanlegging av Hafjell – Hunderfossen. Forarbeidene dannes så grunnlaget for planprogrammet og konsekvensutredningen til kommunedelplanen. Konsekvensutredningen ble delt i 5 hovedtemaer, som sammen utgjorde de viktigste temaene i konsekvensutredningen:

1. Fagtema Transportvegssystem.
2. Fagtema Biologisk mangfold.
3. Fagtema Friluftsliv.
4. Fagtema Landskap og kulturlandskap.
5. Fagtema Landbruk.

Som grunnlag for konsekvensutredningene ble det også utarbeidet en samlerapport som vurderte alle disse temaene i sammenheng. Denne fikk navnet ”Samlerapport med hovedkonklusjoner fra temarapportene” datert 26.06.2005. Den overordnede områdeplanen for H5 og H6-områdene bygger også på disse utredningene. Det er i forbindelse med oppstartsmøte med Øyer kommune konkludert med at det ikke er behov for andre utredninger eller undersøkelser for å detaljregulere områdene som er regulert i områdeplanen.

### Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse datert 03.05.2019 som eget vedlegg til planen. Under følger en kort oppsummering av vurderingen og konklusjonen i analysen som bygger på en risikomatrix som følger av sannsynlighet for hendelse og konsekvens av hendelse (se ROS-analysen for utdypende forklaring).

Slik matrisen under viser er det vurdert slik at det ikke er sannsynlig at det vil inntreffe en uheldig hendelse:

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Sammenstilling på risikovurdering

Det er konkludert med at det er svært liten sannsynlighet for uønsket hendelse knyttet til detaljregulering av dette området. Områdeplanen har allerede lagt føringer for, og ivaretatt aktuelle problemstillinger for å minimere sannsynligheten for uønsket hendelse. Det er derfor konkludert med at det ikke er sannsynlig at det vil inntreffe en uønsket hendelse. Risikonivået er etter denne analysen å forstå som svært lavt.

### Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at all bebyggelse, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper. Dette punktet må videre følges opp i situasjonsplanene for de enkelte delområdene og spesielt for tuntomtene.

### Barn og unges interesser, tilrettelegging for fysisk aktivitet

Siden denne reguleringen regulerer arealer som tidligere ikke har vært i bruk av barn og unge, vil ikke utbyggingen forringe barn- og unges interesser. Reguleringsplanforslaget vil imidlertid tilrettelegge for en bedre tilgjengelighet til de grønne kvalitetene i området omkring hyttefeltet både sommer og vinter med blant annet nedfartsløyper, skiløyper og turveger. Som nevnt tidligere er det også i planen regulert inn en skiløype og turvei som skal knyttes til skiløypenettet opp mot Høgghaugen øvre og også videre mot tilgrensende arealer. Skiløypenettet her følger videre opp mot Hafjelltoppen og Øyerfjellet, men har også tilgjengelighet mot Gropmarka og skiløypenettet i Lillehammer. Sistnevnte område har en hensiktsmessig funksjon som «uværsløype» da løypene her går nede i skogen.

Reguleringsplanen har også åpnet for at det kan tilrettelegges for andre aktivitetsområder med barnelek som akebakker, sosiale samlingsplasser med lekeapparater og ulike innretninger tilknyttet friluftsområdet som omkranser hytteomtene innen plangrensen til planen. Her vil det være aktiviteter for skilek, aking og lignende. Dette er aktivitetstilbud som vil stimulere barn, unge og eldre til fysisk aktivitet.

### Energiforbruk

Det er ikke lagt inn krav i reguleringsplanen som krever tiltak i form av nærvarmeanlegg eller tilrettelegging for tilkobling mot fjernvarmeanlegg siden det ikke er nedfelt konsesjonsgrense for å kreve tilknytning. I forbindelse med prosjektering av fritidshusene og øvrig bebyggelse som det legges til rette for i planforslaget vil det bli vurdert og lagt til grunn at det skal etableres energieffektive løsninger, og det skal etableres bygninger som tilrettelegger for miljøeffektivitet. Trolig vil den mest miljøeffektive oppvarmingen kunne tilrettelegges ved at det etableres varmpumper i kombinasjon med at det bores etter jordvarme. I tilknytning til den planlagte tunbebyggelsen vil det trolig kunne etableres effektive oppvarmingssystemer der flere av hyttene samarbeider om tilknytning til felles varmeanlegg. Det er derfor i reguleringsbestemmelsene stilt krav til at det skal utredes alternative metoder for oppvarming før det gis byggetillatelse.

### Klima og miljø

Det er i reguleringsplanen foreslått en rekke tiltak som bygger opp under fremtidsrettede klimamålsetninger om bærekraft for nye hytteområder. Som nevnt tidligere er det stilt flere krav til at det skal gjøres skånsomme inngrep i terreng, samt stilt krav til revegetering og



beplantning og tilsåing av inngrep i terrenget. Det er også stilt krav til materialvalg for takflater for eksempelvis tuntomtene. Energiløsningene er beskrevet i eget avsnitt.

Fylkeskommunen viser i sin merknad til flere innspill som for eksempel gjelder krav til å begrense belysning mv. Det er ikke et ønske om å ta inn egne bestemmelser til planen som kun skal gjelde for dette området. Dersom spesielle bestemmelser som begrensninger av lyspunkter skal tas inn, bør det utarbeides en norm fra kommunen som legger til rette for likebehandling for større områder som sees i sammenheng.

#### Landskap:

Kommunedelplanen for Øyer sør har en egen fagrapport som redegjør for landskapsvirkninger og kulturlandskap. H6b ble denne gangen vurdert, og det ble her konkludert med at dette området ikke var i konflikt med de landskaps hensynene som ble lagt til grunn for kommunedelplanen.

Siden planforslaget forholder seg til disse utbyggingsområdene, og de bestemmelsene som følger i kommuneplanens bestemmelser, er det ikke stilt krav til nærmere landskapsvurderinger i detaljplanen. Reguleringsbestemmelsene legger videre opp til en moderat utbygging for høyder, og det forventes derfor ikke å bli noen særlig fjernvirkning av tiltaket. Videre er hovedlinjene i Miljøverndepartementets veileder «Planlegging av fritidsbebyggelse» T1450 er lagt til grunn for planarbeidet.

Det er også utarbeidet et eget kart som viser helningsgrad for de ulike delene av planområdet. Helningskartet ble også lagt til grunn i områdereguleringen for planområdet. Helningskartet viser at området ikke består av veldig bratt terreng, men området innehar likevel noe kupert terreng med ulike høydeforskjeller. Siden det ikke er sterkt hellende terreng, er det heller ikke stilt krav til sokkeletasje eller andre spesielle bygningstekniske tiltak for å tilpasse terrenget. Helningskartet følger som eget vedlegg til plandokumentasjonen.

#### Flom, skred, vannføring og overvann:

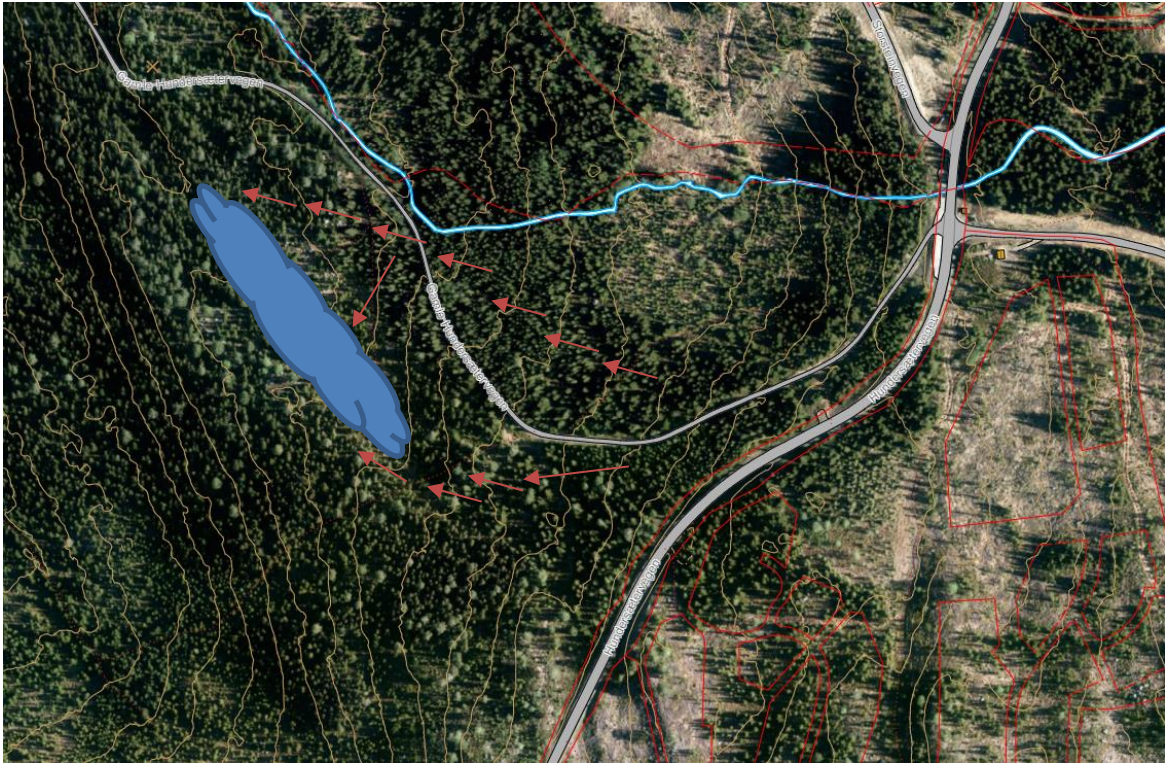
Planen forholder seg til minste byggeavstand mot vassdrag på minimum 20 meter. Totalt utgjør dette et belte på 40 meter langs bekkeløpene i området der det er regulert en hensynssone for erosjon- og flomsikring som ivaretar 200-års flom + klimapåslag.

Erosjon og tilføring av flommasser over tid, vil kunne medføre behov for å grave og rydde i bekkeløpet, og hensynssonen har egne bestemmelser som ivaretar mulighet for å kunne grave i tilknytning til bekkeløp om dette skulle bli nødvendig. I utgangspunktet er det lagt opp til at det ikke skal være inngrep i vassdragene, da eksisterende vegetasjon her demper vannhastighet og forebygger erosjon.

Alt overvann skal håndteres lokalt og det er stilt krav om at byggesøknadene skal redegjøre for dette i forhold til hvordan håndtering av overvann håndteres for den enkelte tomt og hver enkelt bygg.

Det anbefales at lokalt overvann fra taknedløp, vegareal, føres i grøfter mot naturlige og/eller kunstige fordrøyningsbassenger uten at det gjøres for store inngrep tilknyttet den enkelte tomt. Det tillates ikke at slikt vann føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag. På neste side vises et kartutsnitt som viser fallretning og naturlig vannvei fra tomtene og nedover mot dalen. På

nedsiden av tomtene ligger det et myrdrag som naturlig vil fange opp overvann fra nedbør og snøsmelting:



Kartutsnitt som viser myrdraget på nedsiden av området. Piler viser fallretning for vann.

Når vegen bygges vil det bli noen vegflater og grøfter tilknyttet veglegemet som vil drenere vann og påvirke vannføringen i området. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav til at byggesøknaden med veg skal redegjøre for overvannshåndtering.

Siden utbyggingen er begrenset med et lite antall tomter og med bestemmelser som gir relativt små fot og- markavtrykk, forventes det ikke noen store utfordringer knyttet til overvann for dette området.

For å begrense inngrep i marka og opprettholde så mye naturlig vegetasjon som mulig er det tatt inn et eget punkt i bestemmelsene som har dette som krav for byggesøknad. Dette vil ut over å være et viktig landskapselement også ha positiv påvirkning for overvann og erosjon. Fylkeskommunen har også foreslått flere andre miljømessige føringer som å ta inn øvrige bestemmelser som for eksempel forbud mot asfalterte flater. Det er også foreslått lysbegrensninger på utvendige fasader. Forslagsstiller ønsker ikke å ta inn andre føringer som er foreslått, da overordnede føringer bør være forankret i overordnet planverk, slik at det sikres en helhet og likebehandling mellom de enkelte reguleringsplanene for hvert område. Siden denne planen er en videreføring av Høggaugen øvre, ønskes det videreført de krav og bestemmelser og føringer som følger fra dette området.

**Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:**

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planen har et svært lavt risikonivå som er knyttet til planområdet, eventuelle endringer som følger av planen eller tiltak som er hjemlet i den.

Planen vil i all hovedsak medføre positive konsekvenser for berørte parter, interesser og hensyn. Hensynene bak planen er som beskrevet i vurderingen viser i all hovedsak positive konsekvenser for miljø og samfunn.