



**ØYER
KOMMUNE**

Detaljreguleringsplan for

Bjørgesætra i Hafjell



Planbeskrivelse

09105 – Detaljregulering for Bjørgesætra



21.05.2021

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Hafjell Hytter AS
Rapportnavn: Planbeskrivelse for Bjørgesætra i Hafjell.
Datering: 2021-05-21
Sist revidert: 2021-05-21

Oppdrags ID: 09105 – Detaljreguleringsplan for Bjørgesætra
Oppdragsbeskrivelse: Detaljregulere nye områder for fritidsbebyggelse.
Oppdragsleder: Jakob Nordstad
Kvalitetskontroll: Ole Jakob Reichelt

Planråd AS www.planraad.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE	3
BAKGRUNN	4
Planens bakgrunn og formål	4
Planområdets beliggenhet og atkomst	5
PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	7
Varsel om oppstart av planarbeid	7
PLANSTATUS	10
Overordnet plan – kommunedelplanen for Øyer sør	10
Overordnet plan – områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene	11
PLANFORSLAGET	14
Arealoversikt:	15
Topografi og landskap	17
Illustrasjoner	19
Fritidsbebyggelse – generelt	26
Fritidsbebyggelse	26
Overvannshåndtering	26
Energi, klima og miljø	27
Skiløype og turveg	27
Renovasjonsanlegg	27
Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger	27
Friluftsområde	27
Overvannshåndtering	28
Landbruk	29
Vegsystem	29
Eksisterende bekkeløp	29
Vann- og avløpsledninger	29
Situasjonsplan	29
VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN:	30
Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse	30
Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:	33

BAKGRUNN

Planens bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å detaljere arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Utbyggingsområdet består av områdene H5C, H5D, H5E og H5F i kommunedelplanen for Øyer sør, som ble vedtatt 31.05.2007. Disse benevningene er 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.

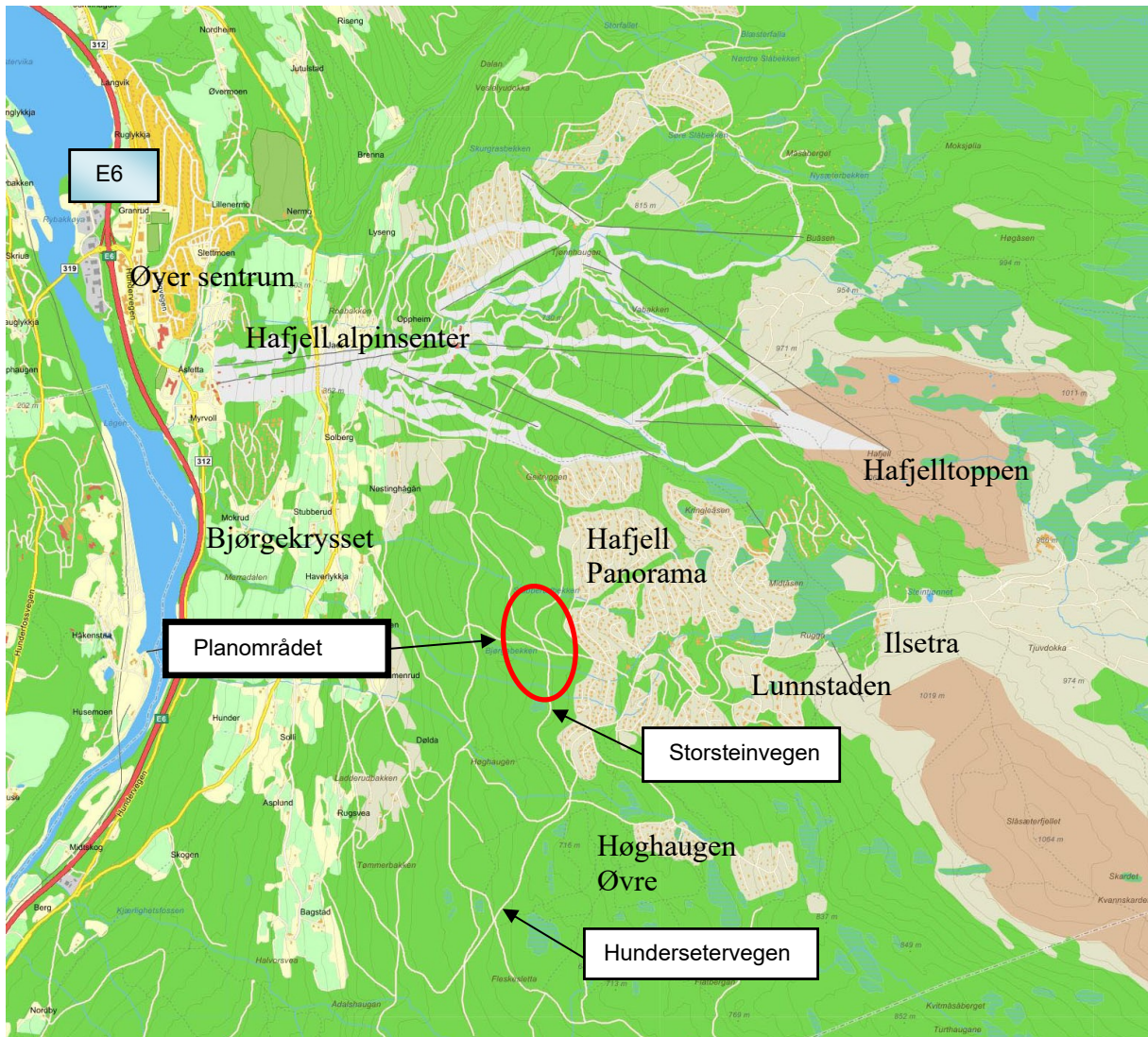
Fritidsbebyggelsen som reguleres foreslås som tradisjonell fritidsbebyggelse i henhold til byggeskikk for fritidsbebyggelse i Hafjell-området. Planen har til hensikt å regulere tomter på om lag et mål pr tomt, samt regulere noen tuntomter som åpner for utbygging av hytter i helhetlige tun.

Et overordnet løypenett knytter Hafjell alpinanlegg med omkringliggende hyttefelt. Tre tilfartsløyper berører planområdet og innlemmes derfor i detaljreguleringen. Dette er forankret i gjeldende kommunedelplan og områderegulering.

Sør i planområdet er en eksisterende bekk med tilhørende hensynssone for flomfare innarbeidet i planen.

Planområdets beliggenhet og atkomst

Planområdet ligger langs Storsteinvegen, på sørsiden av Hafjell alpinanlegg. Mot øst grenser planområdet til hyttefeltet Hafjell Panorama.



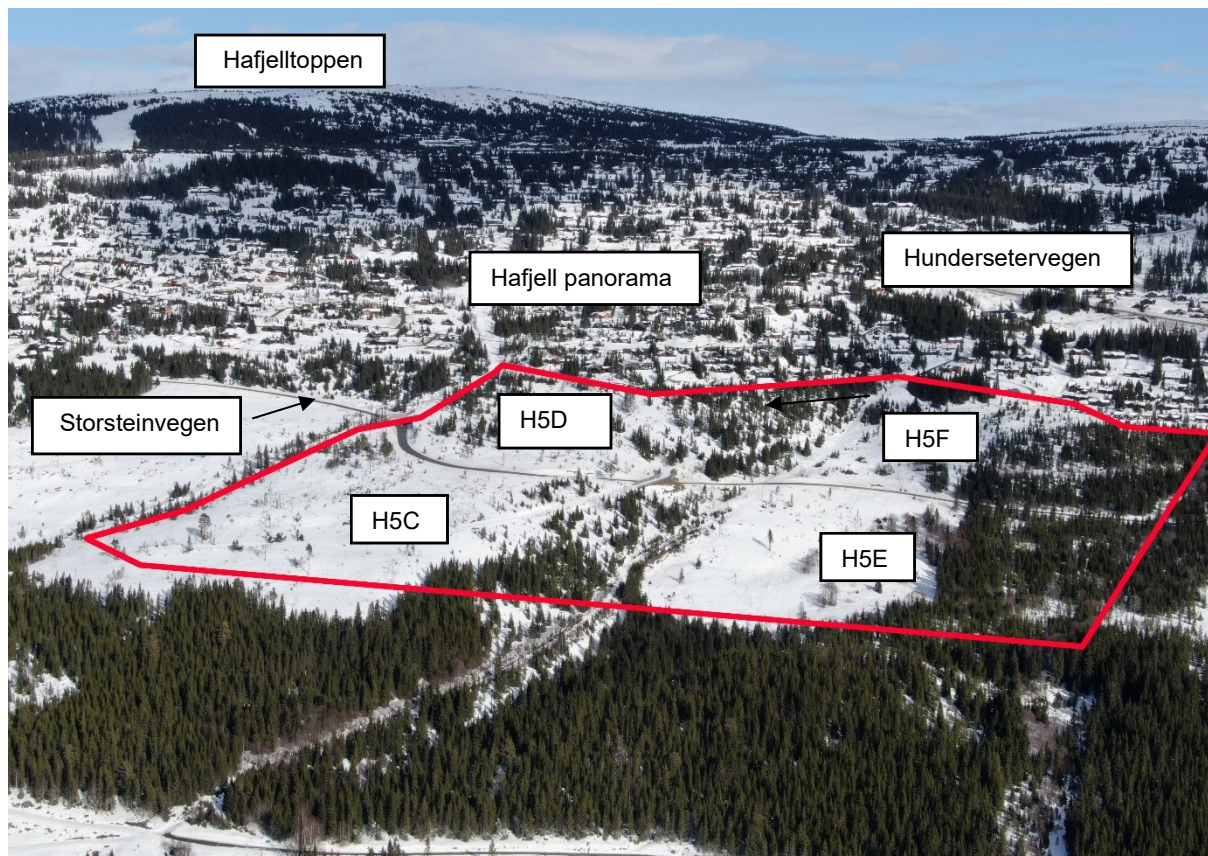
Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet med rød ring.

↑ *NORD*

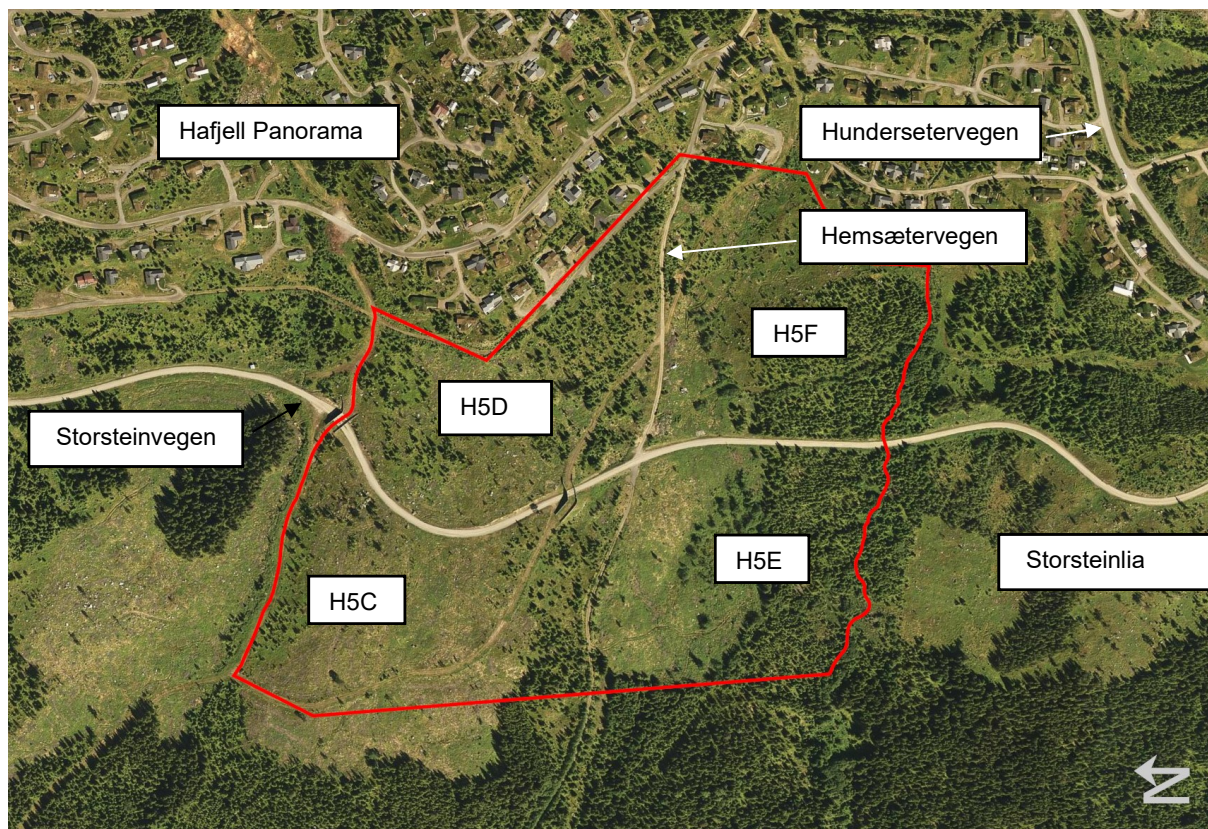
Området har adkomst fra E6, opp Hundersetervegen til avkjøringen til Storsteinvegen.

Hundersetervegen driftes av eget privat vegselskap som finansierer drift og vedlikehold med bompengefinansiering. Storsteinvegen og de nye vegene internt i området vil også bli privat eiet og vil driftes av rettighetshaverne til veien som private veglag.

Hundersetervegen og Storsteinvegen er dimensjonert for den planlagte utbyggingen i området, vegene er godt vedlikeholdt og ligger tett opp mot den nye planlagte fritidsbebyggelsen.



Flyfoto. Planområdet beliggenhet er vist med rød linje.



Ortofoto. Planområdets beliggenhet er vist med rød linje.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble varslet med brev til berørte parter 17. mars 2015, annonsert i Byavisa samt gjort tilgjengelig elektronisk på Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 20. april 2015. Det kom inn 3 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. NVE v/Kristin Hasle Haslestad, datert 7. april 2019:

NVEs merknad påpeker generelt at forhold rundt overvann/vassdrag/flom må være tilfredsstillende dokumentert både i forhold til vannressurslovens bestemmelser og TEK10, samt dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet for skred. Fareområder skal avmerkes som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet, jf. TEK10.

→ Dette er forhold som er hensyntatt i områdereguleringen og videreført i detaljreguleringen.

2. Statens vegvesen, seksjon Plan og Trafikk Oppland, v/Randi Sira, datert 10. april 2015:

SVV påpeker at detaljreguleringen vil overlappe annen pågående områderegulering, og forutsetter at planene samsvarer. Videre stadfester SVV at planområdet ikke ligger i tilknytning til fylkesveg, og at konsekvenser for overordnet vegnett er avklart i overordnet plan. I planarbeidet skal trafiksikkerhet ivaretas, og vegnormalen skal legges til grunn. SVV ber om at det tas spesielt hensyn til myke trafikanter.

→ Detaljreguleringen samsvarer med vedtatt områderegulering, med mindre justeringer som er kommentert i planbeskrivelsen. Trafikk er vurdert som eget tema i kommunedelplanen for Øyer sør og videreført i gjeldende områderegulering. Standardiserte krav til vegger og avkjøringer er lagt inn og hensyntatt i planforslaget. Myke trafikanter blir godt ivaretatt.

Det er etablert to planfrie kryssinger av Storsteinvegen hhv. gjennom og like nord for planområdet, samt planlagt én planfri kryssing av Hundersetervegen, rett sør for avkjøring til Storsteinvegen. Ski-/og skiløypenettet, som er en del av denne og tilstøtende planer, fungerer også som turveger sommerstid.

3. Fylkesmannen i Oppland, datert 14. april 2015.

Generelt viser Fylkesmannen (FM) til nasjonale føringer om hensyn i planleggingsprosessen:

Miljø og landskap

Det er et nasjonalt mål at fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk jf. St.meld. nr. 26 {2006-2007} Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand. Landskaphensyn er også vektlagt gjennom Norges ratifisering av den europeiske landskapskonvensjonen. For å oppnå miljømessig gode løsninger, anbefaler vi at Miljøverndepartementets veileder Planlegging av fritidsbebyggelse

(T-1450} legges til grunn i planarbeidet. Fylkesmannen anbefaler at det settes krav om visualiseringer som viser nær- og fjernvirkning av planlagt utbygging. Vi forventer at vurdering av landskapsvirkning og miljøhensyn innarbeides i planbeskrivelsen. Planområdet ligger i bratt terreng. Veilederen Planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450) anbefaler at områder hvor terrenget har fall brattere enn 1:4 ikke bygges ut, da en utbygging vil kunne bli svært eksponert og gi store terreng- og vegetasjonsinngrep. I områder med fall mellom 1:4 og 1:6 må det tas spesielle hensyn til terrengtilpasning. FM ber om at rådene følges opp ved utforming av planen, og viser til utdypende anbefalinger i veilederen.

Klima og energi

Vi ber om at energiløsninger for området blir vurdert ut fra hensyn til klima og energieffektivitet jf. statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging. Tilrettelegging for vannbåren varme, lavenergibygge eller bygg med passivhusstandard bør vurderes. FM ber også om at transport blir vurdert som eget tema. Det bør bl.a. ses på muligheter for redusert transportbehov internt i området og betjening av området med kollektivtransport.

Naturmangfold

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking, og at vurderingen skal framgå av beslutningen. Vi ber om at vurderinger etter nml §§ 8-12 innarbeides i planbeskrivelsen, og at det tas hensyn til naturverdier gjennom bruk av arealformål og bestemmelser. Vi er ikke kjent med at det er registrert arter eller naturtyper med særlig verdi for biologisk mangfold i planområdet.

Vassdrag

Det går en bekk/elv gjennom planområdet. Fylkesmannen anbefaler at bekken beholdes åpen som et natur- og landskapselement. I følge vannressursloven § 11 skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag som motvirker erosjon og avrenning, og gir levested for dyr og planter. Det bør avsettes et tilstrekkelig bredt grøntbelte langs vassdraget og gis bestemmelser om bevaring av kantvegetasjon. Det bør settes konkrete minstekrav til bredde og høyde på kantvegetasjonen, jf. pbl § 12-7 nr. 9.

Landbrukshensyn

I brev av 15. desember 2014 ga FM innspill til områdereguleringsplanen for områdene H5 og HG. FM påpekte at der reguleringen fører til omdisponering av dyrka og dyrkbare areal, må det utarbeides et arealregnskap som viser omdisponering av dyrka og dyrkbart areal, og til hvilke arealformål de omdisponeres. Områdereguleringsplanen gjelder et større område enn foreliggende plan, og dersom områdereguleringen blir vedtatt før foreliggende plan vil det allerede være laget en arealoppgave i den, som gir grunnlag for KOSTRA-rapportering. FM anbefaler imidlertid at det også for foreliggende plan blir laget en arealoppgave som viser omdisponering av dyrka og dyrkbart areal, og til hvilke arealformål de omdisponeres.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Når det gjelder samfunnssikkerhetsfaglige utfordringer og hensyn i planområdet viser FM til det som ble sagt til områdereguleringsplanen for H5 og HG områdene i Hafjell.

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. 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.

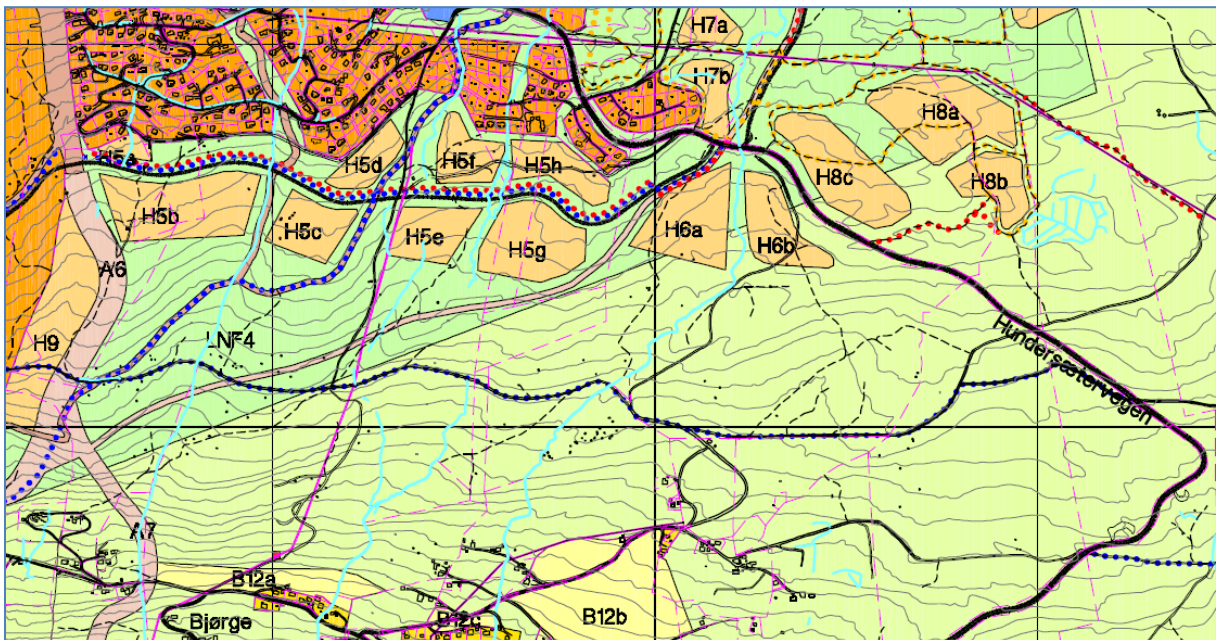
→ Hensynene som Fylkesmannen viser til er hensyntatt i planforslaget. Forholdet til klima og energi er kommentert som eget punkt i planbeskrivelsen, men det er ikke lagt opp til spesielle krav til dette planområdet. Det vises til vurderingen i planbeskrivelsen for nærmere kommentarer.

PLANSTATUS

Overordnet plan – kommunedelplanen for Øyer sør

Gjeldende overordnede 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 H6C, H6D, H6E og H6F - Bjørgesætra i Hafjell ← *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 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 H6 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 H6C, H6D, H6E og H6F-områdene i Hafjell, heretter omtalt som Bjørgesætra, var så godt som uforandret fra kommunedelplanen. Totalt ble det satt av 106,1 daa til formål fritidsbebyggelse for Bjørgesætra. Dette er noe større enn arealet som ble satt av til fritidsbebyggelse i kommunedelplan. Som del av optimaliseringsprosessen i forkant av områdereguleringa ble Storsteinvegens geometri ble endret der den passerer mellom felt H5C og H5F. Dette medførte også en omdisponering av areal for fritidsbebyggelse disse to feltene imellom.

I tråd med tidligere planer ble utbyggingsområdenes tilstøtende arealer og arealer mellom utbyggingsområdene i hovedsak avsatt til friluftsførmål og hensynssone landskap.

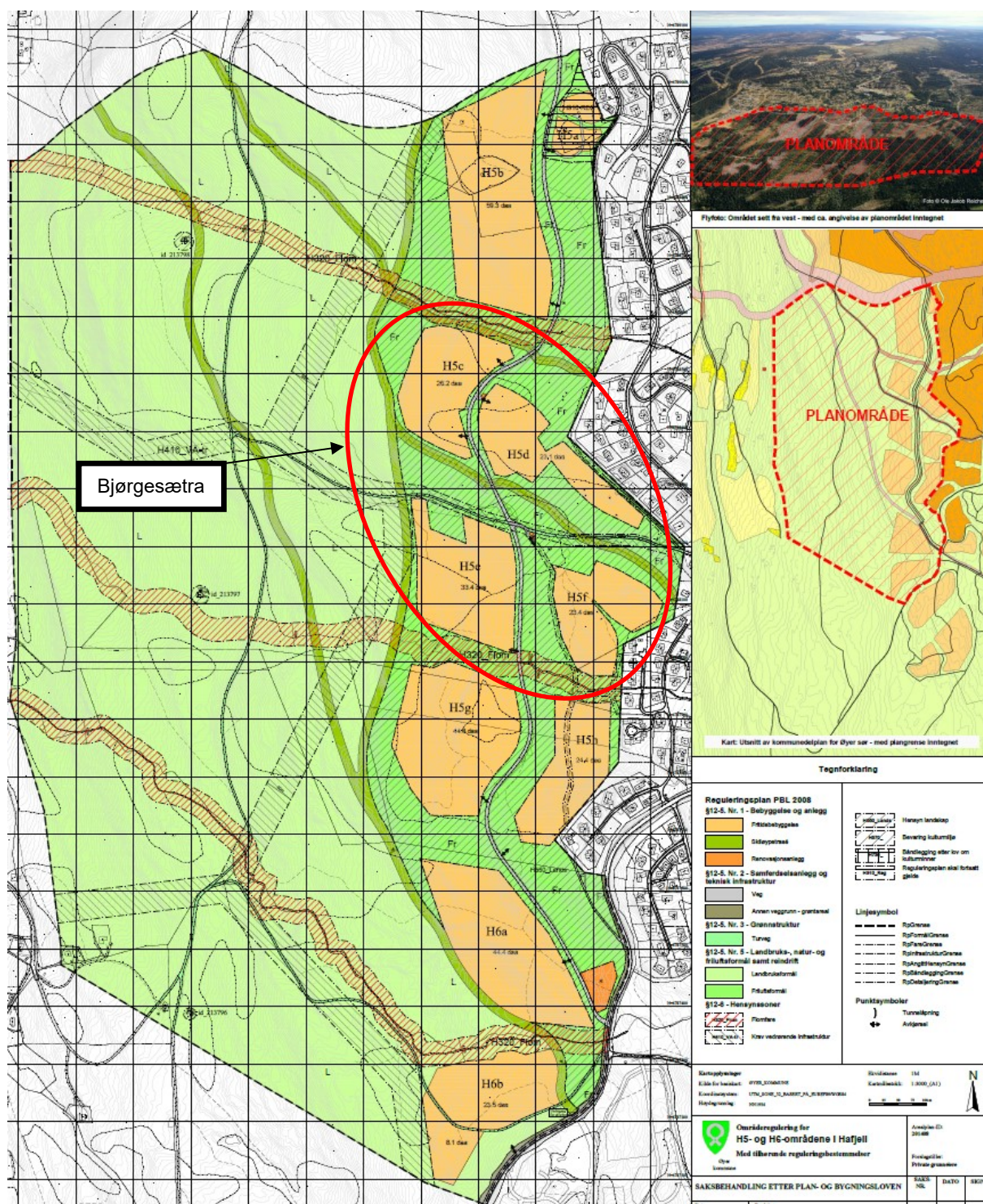
I sør og i nord avgrenses Bjørgesætra av hensynssoner for flom mot bekkeløp. De sørlige formålsgrensene for H5e og H5f ble justert for å unngå konflikt med disse hensynssonene.

Ski-/skililøypa vest for Bjørgesætra, samt to gjennomgående ski-/skiløyer, ble satt av som en del av løypenettet som knytter Hafjell alpínsenter og fjellområdene med hytteområdene i Hafjell. Utbyggingsområdene i Bjørgesætra avgrenses av ski-/skililøypa i vest. Ski-/skililøypa i vest utgjør også grensa mellom landbruksformål og utbyggingsformål. Mot øst avgrenses områdereguleringa av etablerte hyttefelt.

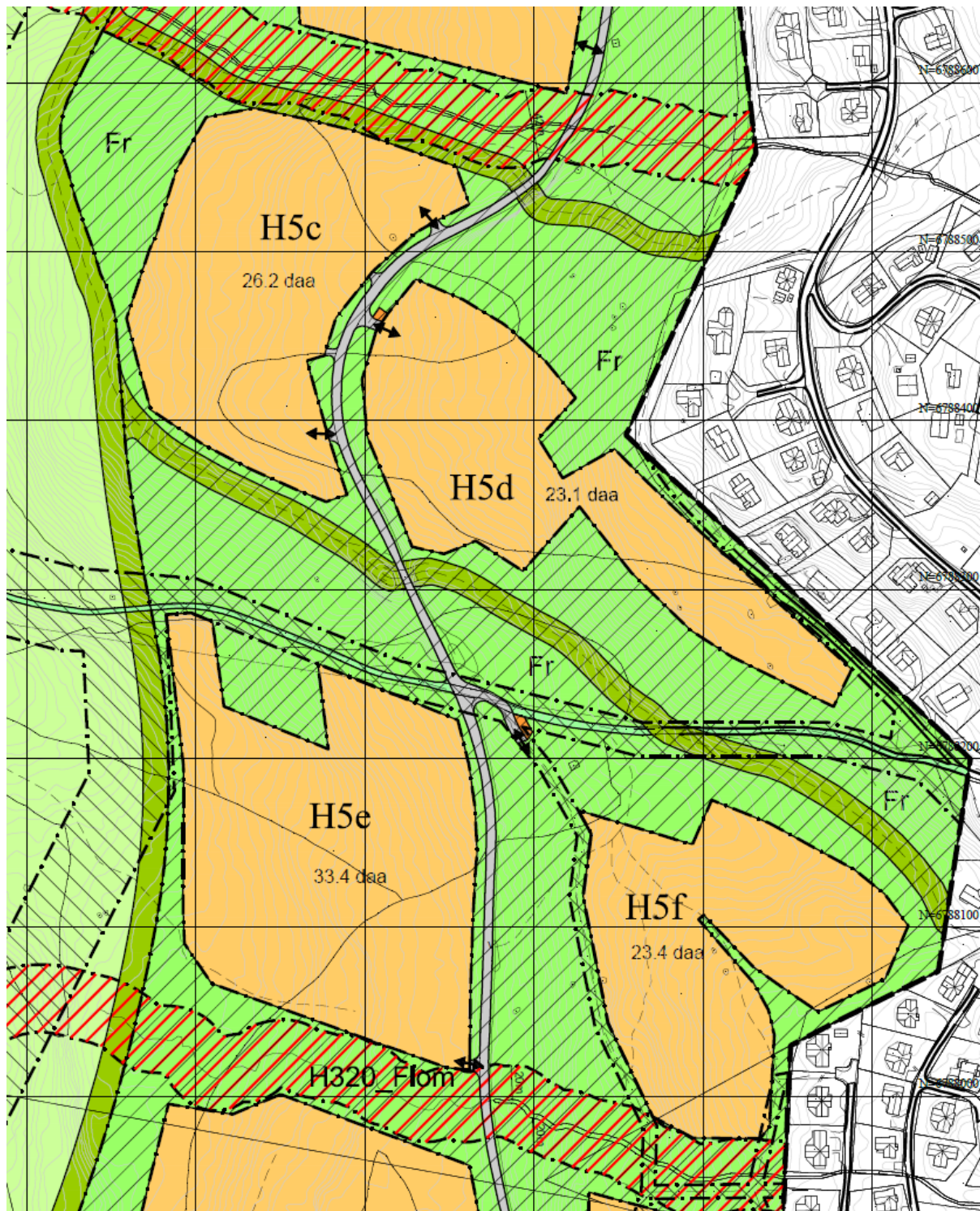
Hemsætervegen fikk formål turveg fra der den krysser plangrensa i øst, og videre vestover gjennom planområdet.

Gjennom planområdet, og sør for planområdet, ble det satt av hensynssone for etablering av vann- og avløpsledninger.

Under vises hele planområdet som ble planlagt for H5 og H6-områdene.

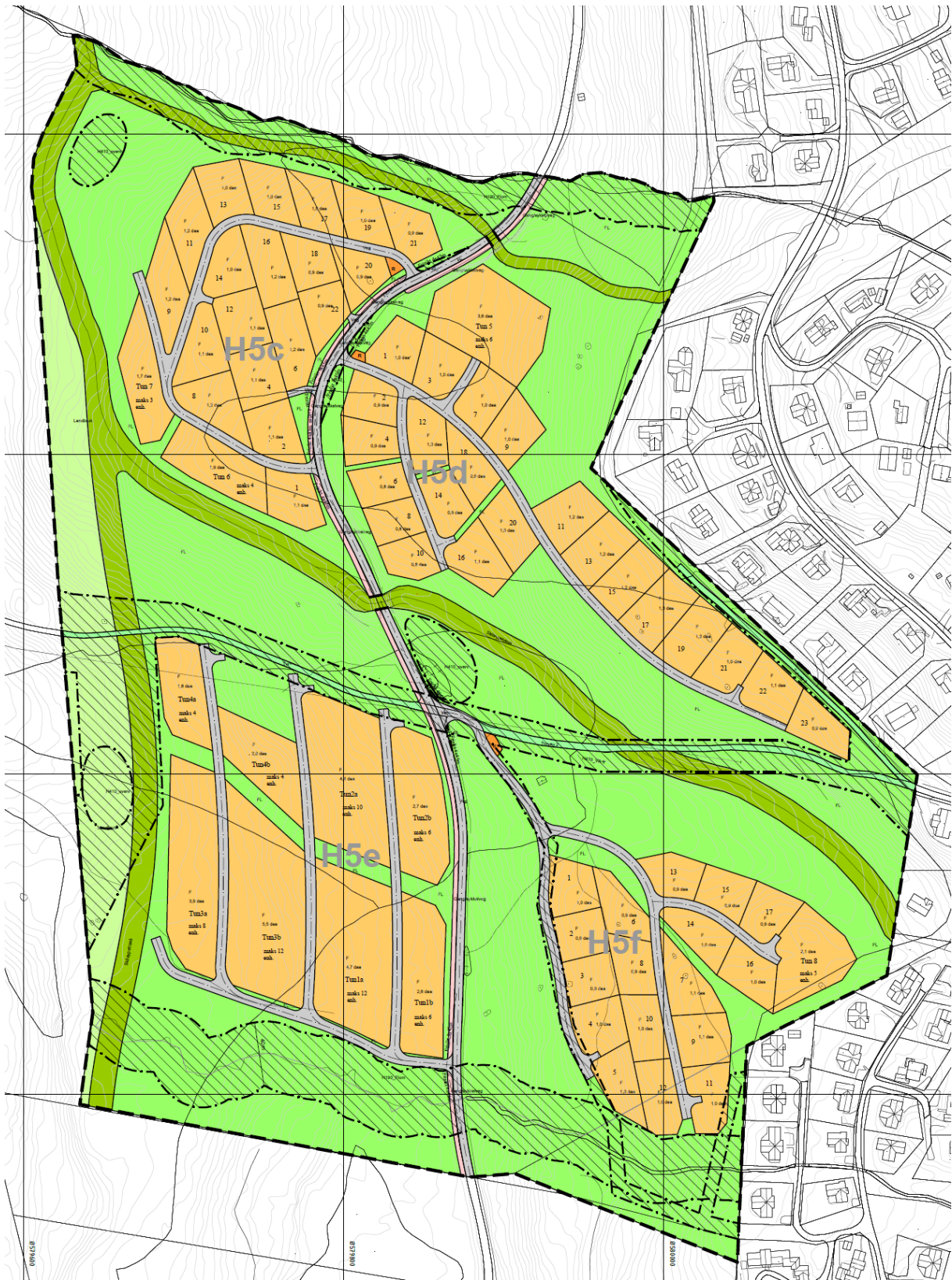


Plankartet viser foreslått arealbruk og juridisk avgrensning av områderegulering for H5- og H6-områdene i Hafjell. H5C, H5D, H5E og H6F - Bjørgesætra i Hafjell er markert med rød sirkel.







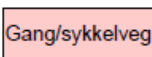
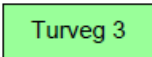
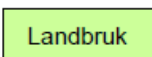
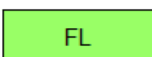
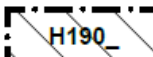
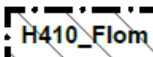
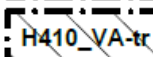
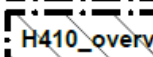







Utsnitt fra områdereguleringssplanen som viser regulert areal for H5C, H5D, H5E og H6F. Regulert ski-/skiløype vises vest for utbyggingsområdene. Hensynssoner for flom langs bekk vises sør og nord for planområdet. ↑ NORD

PLANFORSLAGET



Plankartet viser foreslått arealbruk og juridisk avgrensning av reguleringsplanen ↑ Nord

Tegnforklaring som viser foreslåtte arealkategorier og juridiske symbol.

<h2>Tegnforklaring</h2>	
Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	Fritidsbebyggelse
	Skiløypetrasé
	Renovasjonsanlegg
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Veg
	Gang-/sykkelveg
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
	Turveg 3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
	Landbruksformål
	Friluftsmål
§12-6 - Hensynssoner	
	Frisikt
	Sikringszone (flomvern)
	Krav vedrørende infrastruktur (VA-trasé)
	Krav vedrørende infrastruktur (overvannsfordrøyning)
Linjesymbol	
	Plangrense
	Formålgrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Grense for sikringszone
	Grense for infrastrukturezone
Punktsymboler	
	Brakar (skibru/ løypekryssing)

Arealoversikt:

Totalt utgjør planområdet ca 280 dekar, hvorav ca 95 dekar er regulert til fritidsbebyggelse. Formål satt av til fritidsbebyggelse fordeler seg på 70 tomter, hvorav 58 enkelttomter og 12 tuntomter. Enkelttomtenes størrelse er alle omkring 1 daa (0,8 til 1,3 daa). Tuntomtene har ulik størrelse der den minste tomten er 1,7 daa og den største er 5,5 daa.

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

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1120 - Fritidsbebyggelse (70)	95,3
1420 - Skiløypetrasé (3)	21,8
1550 - Renovasjonsanlegg (3)	0,2
Sum areal denne kategori:	117,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (9)	18,5
2015 - Gang-/sykkelveg (8)	2,0
Sum areal denne kategori:	20,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (3)	2,5
Sum areal denne kategori:	2,5
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål (2)	13,0
5130 - Friluftformål (19)	125,9
Sum areal denne kategori:	138,9
Totalt alle kategorier:	279,2

Arealtabell som viser størrelsen på de ulike arealkategoriene innen planområdet.

Areal avsatt til fritidsbebyggelse, fordelt på felt:

- H5c: 19 enkelttomter, 2 tantomter 23,5 daa (avsatt 26,2 daa i overordnet plan)
- H5d: 22 enkelttomter, 1 tantomt 25,7 daa (avsatt 23,1 daa i overordnet plan)
- H5e: 8 tantomter 27,5 daa (avsatt 33,4 daa i overordnet plan)
- H5f: 17 enkelttomter, 1 tantomt 18,5 daa (avsatt 23,4 daa i overordnet plan)

Sett i forhold til områdereguleringen, er den nordlige avgrensningen av H5d utvidet noe, for å kompensere for areal som måtte tas ut etter vurdering av overvannshåndtering i feltet. H5f og H5e er redusert tilsvarende, for å sikre små bekktraseer/ traseer for flomvann og tilstrekkelig arealer til fordrøyning av ekstremnedbør. Samlet fotavtrykk av byggeareal er vesentlig mindre i detaljreguleringen enn i områdereguleringen.

Topografi og landskap

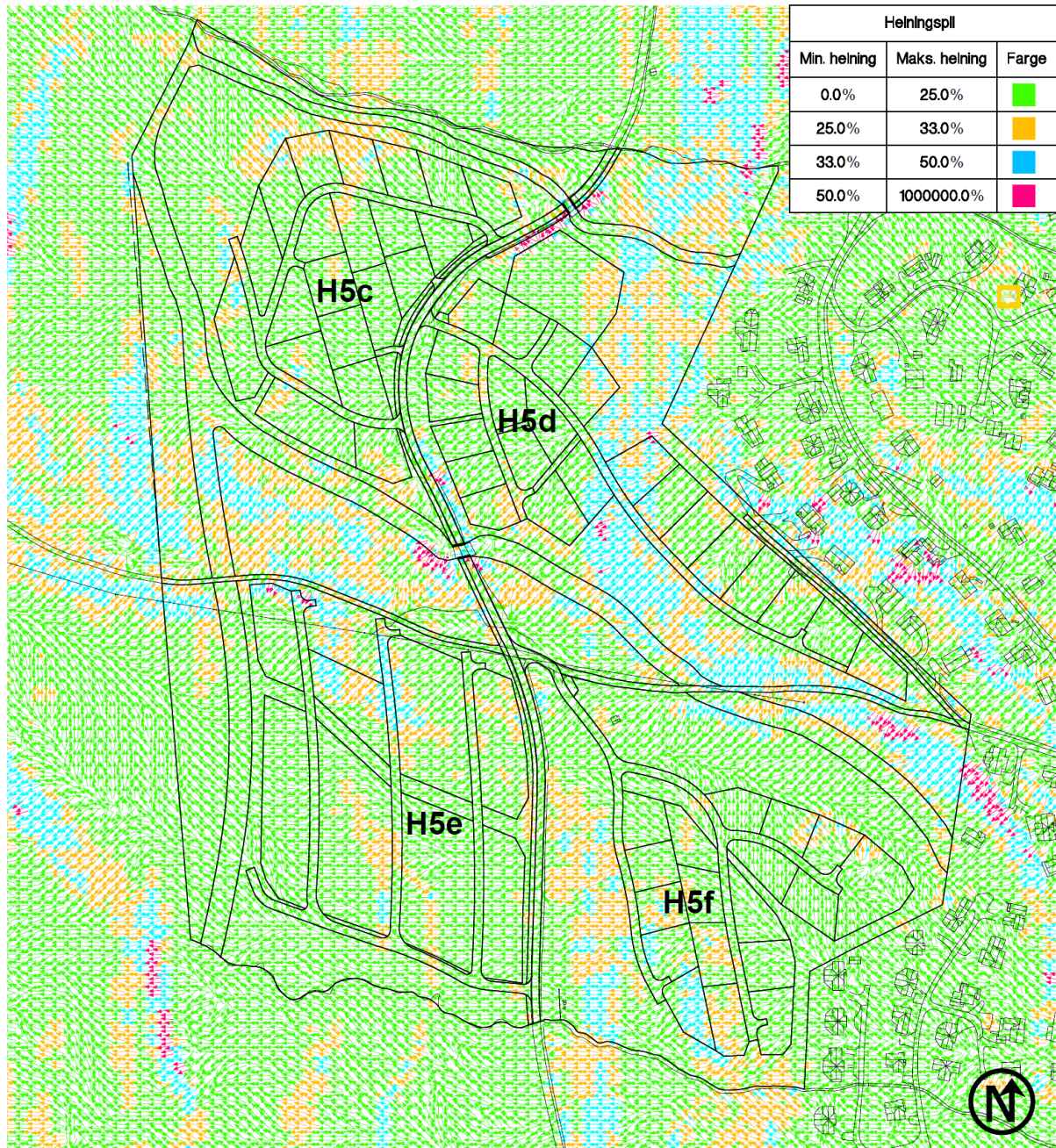
Området preges av lyngvegetasjon og noe gras, hogstfelt, spredte gran og furutrær, og enkelte oppstikkende bergnabber/steiner og grasdekte arealer. Sør i planområdet er vegetasjonen preget av tettere granskog. Den eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, 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 å begrense erosjon og avrenning.



Bilde som viser deler planområdet med stedegen vegetasjon.

Hele planområdet ligger med helning mot nordvest til sørvest. Terrenget er i hovedsak slakere enn 1:4 (25%). Dette gir gode forutsetninger for høy kvalitet, i form av gode utsikts- og solforhold, for hver enkelt hytte/boenhet. Reguleringsplanen bør sikre at disse kvalitetene i

størst mulig grad blir ivaretatt for hver enkelt boenhet, uten at det går på bekostning av gode adkomstforhold, arealbruk og fjernvirkninger mm. Ved utbygging kreves det at alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.



Helningskart. Helningspiler er hentet ut i et rutenett på 8x8 meter. Lokale variasjoner kan forekomme. I utbyggingsområdene er terrenget i hovedsak slakere enn stigning 25% (<1:4, grønne piler).

På enkelte steder vil det være nødvendig å foreta noe terrengbearbeiding for å komme fram med atkomstveger og arrondere tomtene på en best mulig måte. Det er gjort beregninger med terrengsnitt / 3D-modell som sikrer at alle tomtene er byggbare og at vegtraseene kan bygges slik planen viser.

Illustrasjoner

Det er benyttet en digital 3D-modell for å utforske ulike alternative vegsystemer og tomteinndelinger. Modellene og illustrasjonene som er hentet ut fra denne (se under), er å betrakte som arbeidsverktøy for å vurdere stigningsforhold, proporsjoner, overordnede landskapsvirkninger mm.

Utover dette vil bildene ikke gi et virkelighetstro bilde av faktisk utbygging. Det er sannsynlig at mer vegetasjon vil bli bevart, som beskrevet i planbestemmelsene for hver enkelt tomt.



Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett ovenfra, uten planlagt bebyggelse.



Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett ovenfra, med illustrert bebyggelse.



Utlipp fra arbeidsmodell, uten planlagt bebyggelse. Planområdet sett fra nordvest



Utlipp fra arbeidsmodell, illustrert bebyggelse. Planområdet sett fra nordvest



Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett fra nordøst. Eksisterende bebyggelse i Hafjell Panorama i forgrunnen, og nedfartsløype med skibro over Storsteinvegen til høyre i bildet.



Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett fra sørvest, med felt H5e i forgrunnen. Illustrasjonen viser skissemessig utnyttelse med frittliggende hytter.



Utklipp fra arbeidsmodell. Området sett fra sørøst. Fakkelmannen i bakgrunnen.



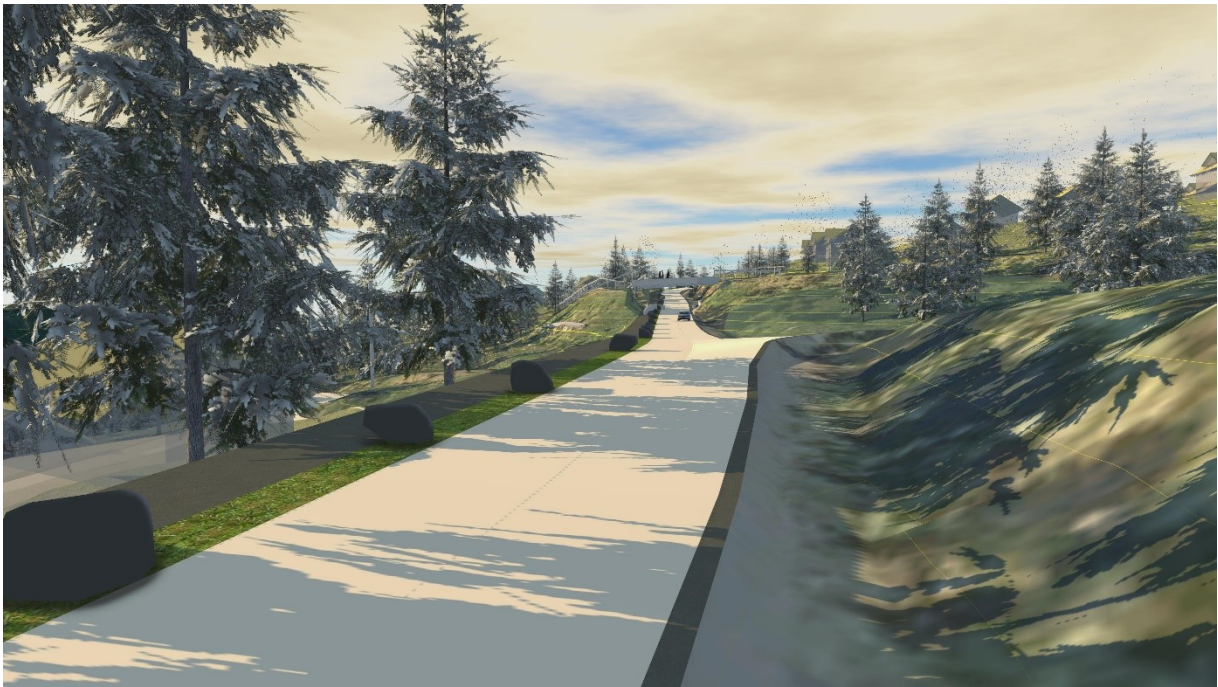
Utklipp fra arbeidsmodell. H5d sett fra sør – sørvest.



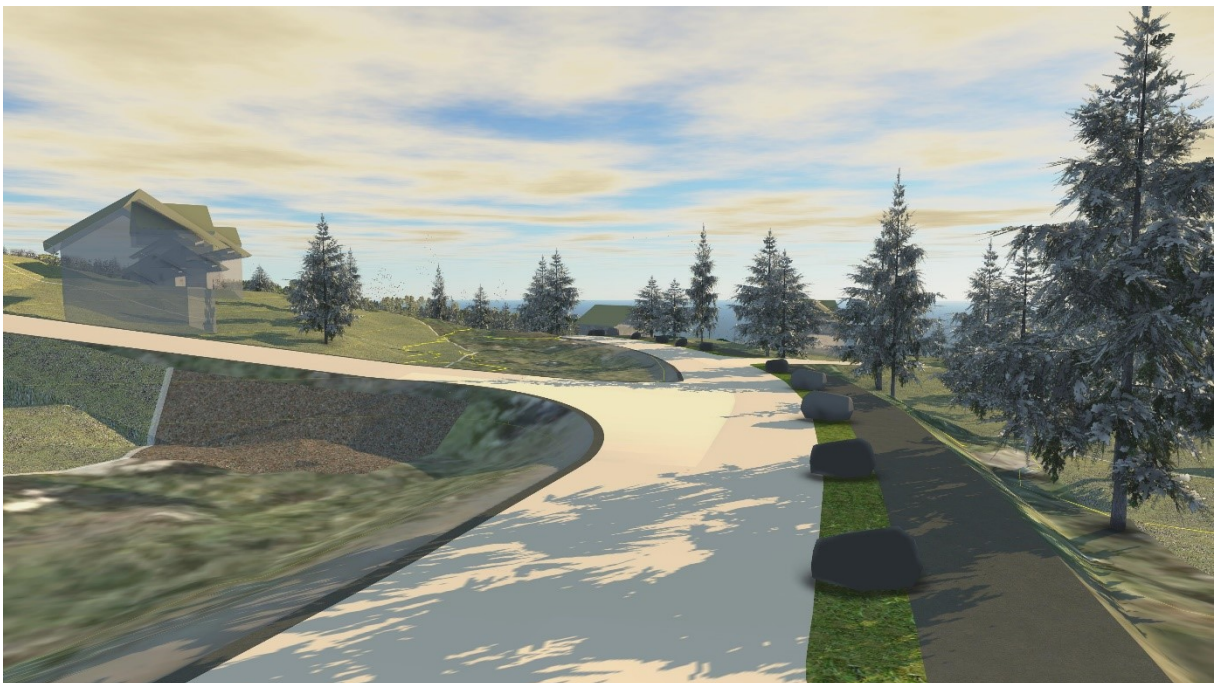
Utklipp fra arbeidsmodell. H5d sett fra vest-nordvest.



Utklipp fra arbeidsmodell. Området sett fra vest. Avkjøring fra Storsteinvegen til H5c og H5d i forgrunnen.



Utklipp fra arbeidsmodell. Ved innkjøring til H5f, med opparbeidet gangfelt langs Storsteinvegen.



Utklipp fra arbeidsmodell. Ved innkjøring til H5d, med opparbeidet gangfelt langs Storsteinvegen.

Fritidsbebyggelse – generelt

For all bebyggelse er maksimal mønehøyde satt til 5,65 meter og maksimal gesimshøyde 3,2 meter over ferdig grunnmur. På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje. På tomter der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, over ferdig grunnmur.

I tillegg til maksimalt tillatt BYA per tomt, kan det i tilknytning til den enkelte bygning i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

For alle bygninger gjelder at de fortrinnsvis skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

All bebyggelse skal tilpasses tomta, både i utforming og plassering. Dype skjæringer og fyllinger skal unngås. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Tak skal tekkes med torv, treverk eller skifer.

For å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rettet mot bakken. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade.

Fritidsbebyggelse

For enkelttomter tillates det kun én boenhet per tomt, der den totale bygningsmassen per tomt ikke skal overstige 204 m² BYA.

På tomtene som er regulert til TUN, tillates maksimalt oppført det antall hytter/enheter som er angitt på plankartet. Samlet arealutnyttelse pr. tomt skal ikke overstige BYA 30%.

Før den enkelte tuntomt/delfelt kan bebygges, må det godkjennes en plan for tomteinndeling.

Det skal avsettes areal til to parkeringsplasser for hver hytte/boenhet.

Overvannshåndtering

Alt overvann skal håndteres lokalt, og uteområder skal ha permeable flater. Det må likevel antas at utbygging vil medføre noe reduksjon i terrengets kapasitet til å magasinere og fordrøye overvann. Som avbøtende tiltak for dette skal overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsbassenger uten at det gjøres store inngrep. Det er avsatt arealer der det tillates tiltak for å fordrøye overvann fra bebyggelse og vegger. Der det er hensiktsmessig bør grøfter langs veg, gjerne i kombinasjon med vegfundament, benyttes til fordrøyning av overvann. Grøftene kan anlegges med tverrgående terskler for å forsinke overvannet ytterligere.

Det tillates ikke at overvann fra bebyggelse og veg føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag. Byggesøknad for alle tiltak skal vise hvordan overvann håndteres.

Energi, klima og miljø

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Krav rundt dette er spesifisert i reguleringsbestemmelsene.

Skiløype og turveg

Ski-/skiløypa vest for Bjørgesætra, samt to gjennomgående ski-/skiløyer, ble i gjeldende områderegulering satt av som en del av løypenettet som knytter Hafjell alpenser og fjellområdene med hytteområdene i Hafjell. Dette formålet er videreført, uten endringer, i detaljreguleringa for Bjørgesætra.

Innenfor areal satt av til ski-/skiløype kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges fotgjengere og syklistar på sommerstid.

Innenfor planområdet er det etablert to planfrie krysninger over Storsteinvegen. Disse er medtatt i detaljreguleringen.

Hemsætervegen, som krysser planområdet øst-vest er en del av et sammenhengende turvegnett og skal holdes åpen for allmenn ferdsel. Dersom denne må re-etableres ved ev. VA-arbeider eller annet, skal turvegen opparbeides med tilstrekkelig fundamentering og med minimum 2,5 meters gruslagt bredde, i tillegg til skulder, grøft, skråningsutslag mm. Det skal gjøres nødvendige tiltak for overvannshåndtering.

Renovasjonsanlegg

Det er satt av til sammen tre felt for renovasjonsanlegg i tilknytning til hyttefeltene. Disse skal kunne håndtere avfall fra alle boenheter innenfor plangrensa, og være etablert før ny fritidsbebyggelse tas i bruk.

Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng. Gjerder skal være i form av skigarder. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune. Frittstående flaggstenger eller møller er ikke tillatt. Oppføring av levegger er begrenset til én stk. per boenhet.

Friluftsområde

I tråd med vedtatt kommunedelplan og områderegulering er det lagt inn områder med friluftsmål mellom feltene. Det er også lagt inn korridorer med friluftsmål gjennom feltene, og mot tilgrensende veger og terreng. Disse korridorene bedrer tilgjengeligheten til omkringliggende terreng og skiløyper, og tjener også som rekreasjonsareal i seg selv. Landskapsformer som er vurdert som verdifulle er inkludert i områder/korridorer med friluftsmål.

I arealene som er avsatt til friluftsmål er det i reguleringsbestemmelsene åpnet for at det skal kunne tillates mindre terrengarbeider og byggverk for å tilrettelegge for allment friluftsliv: skiløyper, gapahuk, bål plass og andre sosiale samlingspunkt, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter. Tilrettelegging som nevnt over må avtales med grunneier og omsøkes i kommunen.

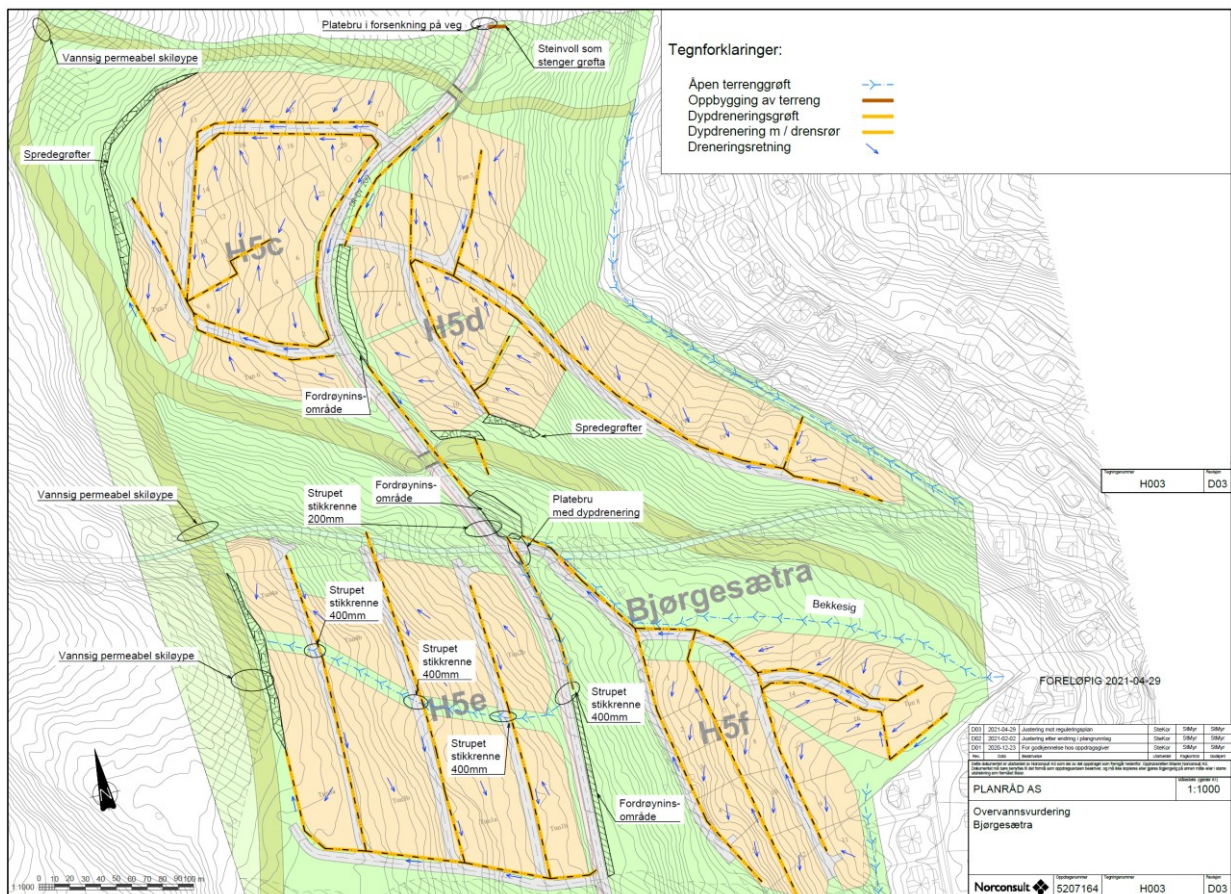
Planen vil etter dette være sikret tilgjengelige arealer for ulike aktivitetstilbud, samtidig som allmenheten er sikret god tilgjengelighet.

Overvannshåndtering

Alt overvann skal håndteres lokalt, og uteområder skal ha permeable flater. Det må likevel antas at utbygging vil medføre noe reduksjon i terrengets kapasitet til å magasinere og fordrøye overvann. Som avbøtende tiltak for dette skal overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsbassenger uten at det gjøres store inngrep. Det er avsatt arealer der det tillates tiltak for å fordrøye overvann fra bebyggelse og veg. Der det er hensiktsmessig bør grøfter langs veg, gjerne i kombinasjon med vegfundament, benyttes til fordrøyning av overvann. Grøftene kan anlegges med tverrgående terskler for å forsinke overvannet ytterligere.

Det tillates ikke at overvann fra bebyggelse og veg føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag. Byggesøknad for alle tiltak skal vise hvordan overvann håndteres.

Det er utarbeidet en egen overvannsrapport for Bjørgesætra-området (Norconsult v/ Steinar Myrabø) som har gitt noen føringer på arealbruken i området. På neste side vises kart med anbefalte tiltak. Rapporten følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.



Overvannsvurdering: Prinsippskisse for hvordan overvann håndteres i planområdet (Norconsult v/ Steinar Myrabø)

Landbruk

Områdene som er regulert til landbruksformål skal i hovedsak benyttes til jord- og skogbruksformål. Områder rundt bekkedrag og vassdrag skal være inngrepsfrie eller tilfredsstillende sikret med hensyn til flomvern. Det tillates ikke tiltak eller inngrep i disse områdene som begrenser eller hindrer bruk av områdene i henhold til reguleringsformål. På de arealene eller i tilknytning til de arealene som har hensynssone med krav om infrastruktur tillates det etablert vann- og avløpsanlegg

Vegsystem

De regulerte kjøre- og atkomstvegene innen planområdet er privat eiet. Vegene er felles for de som sogner til vegen, men skal være åpen for allmenn ferdsel.

Innenfor planområdet skal det være 2 planfrie krysningspunkter over Storsteinvegen for skiløpere/ myke trafikanter.

Eksisterende bekkeløp

Innen området som er regulert til hensynssone som sikringssone for flomvern skal naturlige bekkeløp beholdes. Det er regulert et areal på 20 meter på hver side av bekkene som går gjennom området.

Vann- og avløpsledninger

Det kreves at ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett.

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 områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene. Vann- og avløpsanlegget skal bedre kapasiteten på avløpsnettet fra sørsiden i Hafjell og gi økt sikkerhet for vannforsyning. Kapasiteten er per i dag til tider sprengt, særlig i høytider hvor belastningen på avløpsnettet er spesielt stor. Det vil være en forutsetning for utbygging av nytt vann- og avløpsanlegg før ny bebyggelse innen området kan tilknyttes vann- og avløpsnettet i området. Utbygging av vann og avløpsnett er derfor lagt inn som et rekkefølgekrav til planen.

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

Utbygger må selv ta hånd om all prosjektering og omkostninger der utbygging medfører omlegging av kommunalt vann- og avløpsnett. Dette kan eksempelvis være relevant der eksisterende vann- og avløpsledning berører felt H5f.

Situasjonsplan

I reguleringsbestemmelsene er det vist til at byggesøknaden skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt illustrere terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon.

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 Transportvegsystem.
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 16.02.2021 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).

Tiltakene som er forutsatt fulgt opp i planen er listet opp i tabellen under:

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET		
NR.	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
1	Flom/ overvann	Tiltak og rekkefølgekrav er innarbeidet i planbestemmelser. Teknisk løsning av overvann skal godkjennes av teknisk etat før det gis byggetillatelse

2	Trafikkulykke	Rekkefølgebestemmelser i plan på at utforming av adkomst/avkjørsel opparbeides i tråd med håndbok N100 for veg- og gateutforming
3	Flomskader som følge av ekstremvær	Tiltak og rekkefølgekrav er innarbeidet i planbestemmelser. Teknisk løsning av overvann skal godkjennes av teknisk etat før det gis byggetillatelse

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 turveg som skal knyttes til skiløypenettet opp mot Høghaugen 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 hyttetomtene 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.

Energi

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. Energiløsningene er beskrevet i eget avsnitt.

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 landskaphensynene 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.

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.

Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:

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



Bilde fra området, med utsikt mot solnedgang i vest