



Detaljreguleringsplan for

Storsteinlia i Hafjell



Planbeskrivelse
Detaljregulering for Storsteinlia

22.04.2021



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Saltdalshytta Utvikling AS
Rapportnavn: Planbeskrivelse for H5g, H5h, og H6a – Storsteinlia i Hafjell.

Datering: 2021-04-22
Sist revidert: 2021-06-01

Oppdrags ID: 09135 – Detaljreguleringsplan for Storsteinlia
Oppdragsbeskrivelse: Detaljregulere nye områder for fritidsbebyggelse.
Oppdragsleder: Ole Jakob Reichelt
Kvalitetskontroll: Jakob Juel Andersen

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, merknader | 7 |
| PLANSTATUS | 11 |
| Overordnet plan – kommunedelplanen for Øyer sør | 11 |
| Overordnet plan – områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene | 12 |
| PLANFORSLAGET | 15 |
| Plankart | 15 |
| Arealoversikt: | 16 |
| Topografi og landskap | 18 |
| Illustrasjoner | 20 |
| Fritidsbebyggelse – generelt | 25 |
| Fritidsbebyggelse..... | Feil! Bokmerke er ikke definert. |
| Overvannshåndtering..... | 25 |
| Vassdrag | 27 |
| Vegsystem | 28 |
| Friluftsområde | 30 |
| Skiløype | 30 |
| Renovasjonsanlegg | 30 |
| Vann- og avløpsledninger..... | 30 |
| Gjerder, portaler, flaggstenger og levegger | 32 |
| VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN: | 32 |
| Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse | 33 |
| Konklusjon, virkninger for miljø og samfunn: | 36 |

BAKGRUNN

Planens bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å detaljere arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Utbyggingsområdet består av områdene H5g, H5h og H6a 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.

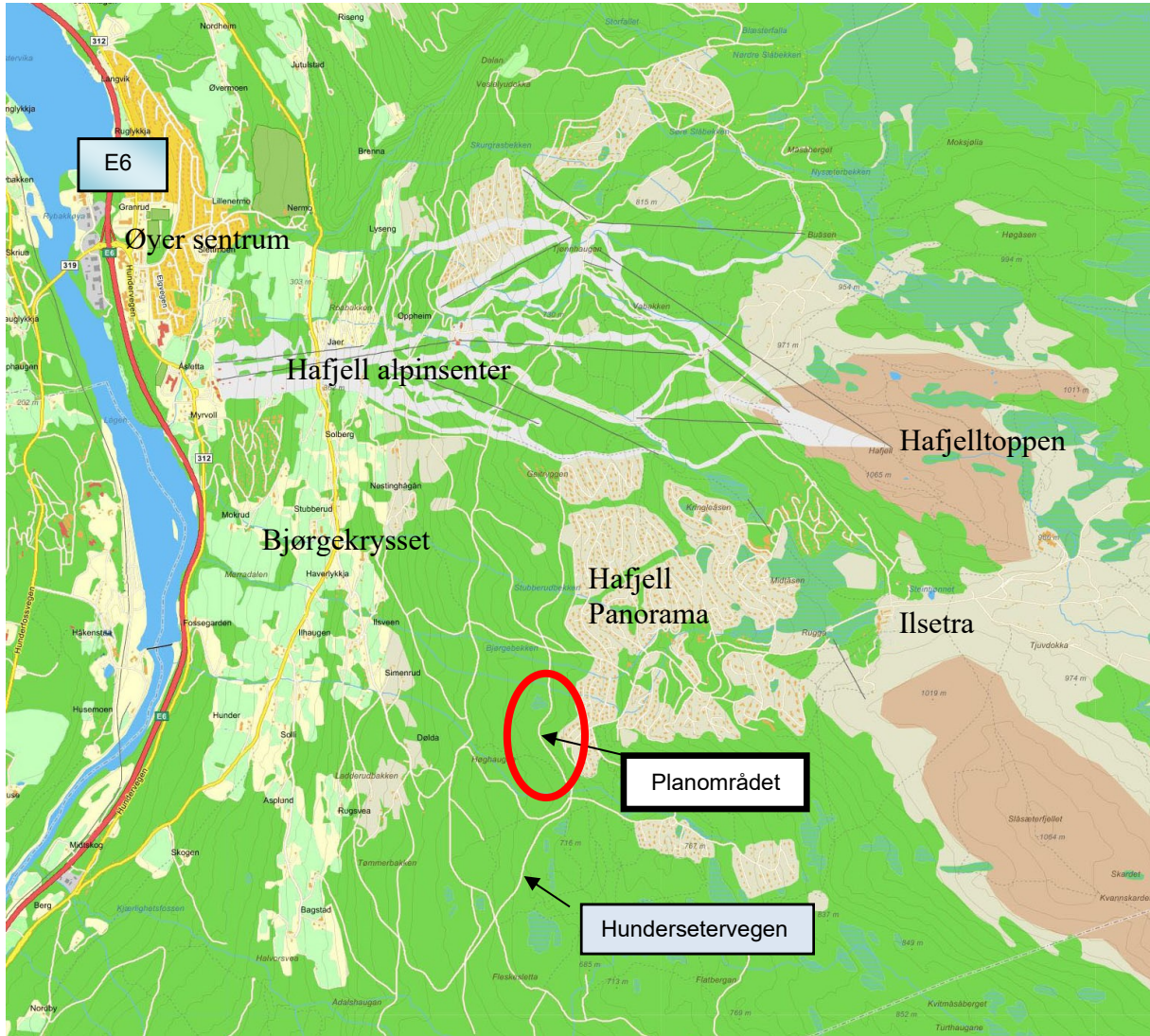
Fritidsbebyggelsen som reguleres foreslås som tradisjonell fritidsbebyggelse i henhold til byggeskikk for fritidsbebyggelse i Hafjell-området. Innenfor de regulerte byggeområdene er det planlagt for både frittliggende hytter og konsentrert fritidsbebyggelse, tilpasset terreng og sol-/utsiktsforhold.

Et overordnet løypenett knytter Hafjell alpinanlegg med omkringliggende hyttefelt. En tilfartsløype i dette løypenettet berører planområdet i vest, og innlemmes derfor i detaljreguleringen. Dette er forankret i gjeldende kommunedelplan og områderegulering.

I tråd med vedtatt kommunedelplan og områderegulering er det lagt inn områder med friluftsmål mot planens yttergrense, mellom feltene, innad i feltene, og mot Storsteinvegen.

Planområdets beliggenhet og atkomst

Planområdet ligger sør for Hafjell alpinanlegg, langs Storsteinvegen, rett nord for avkjøring fra Hundersetervegen.



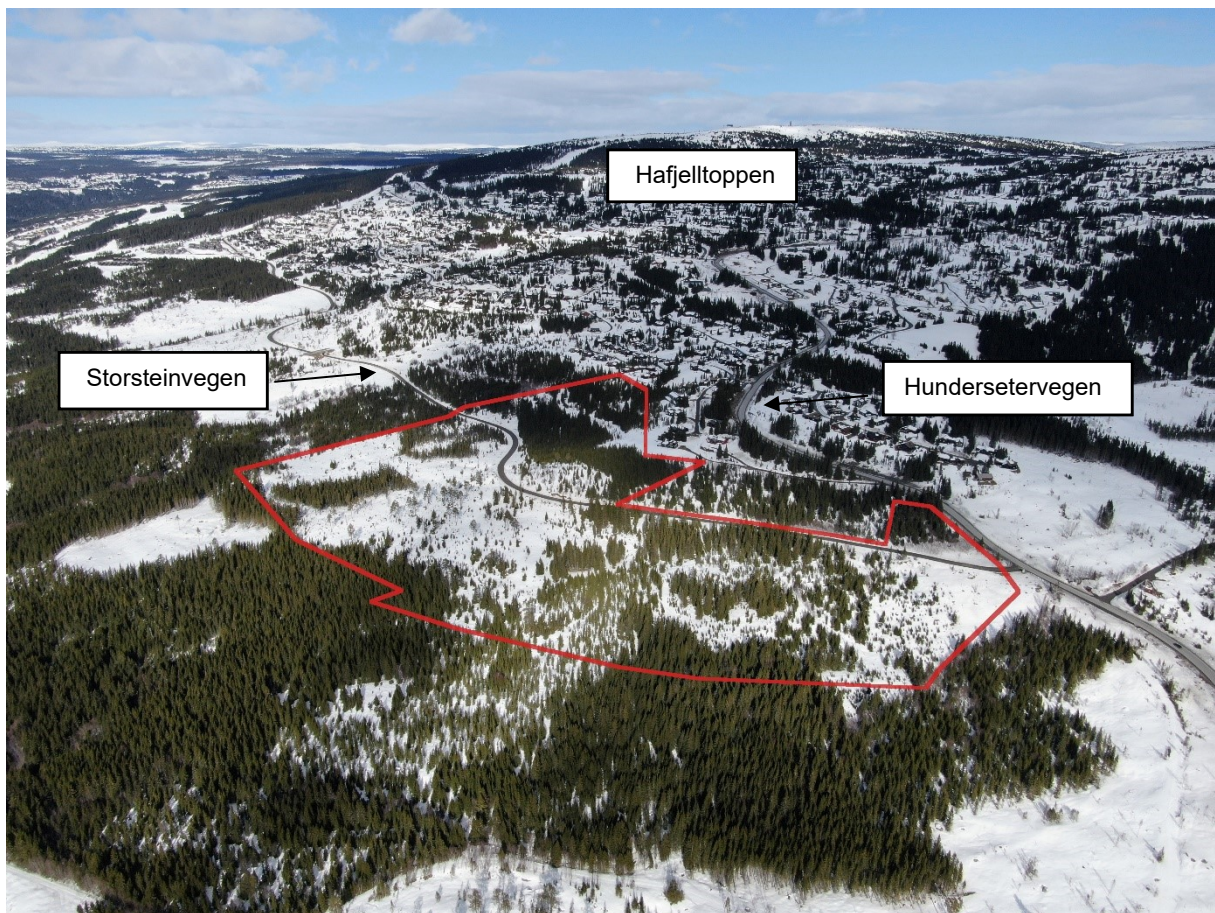
Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet med rød ring.

↑ NORD

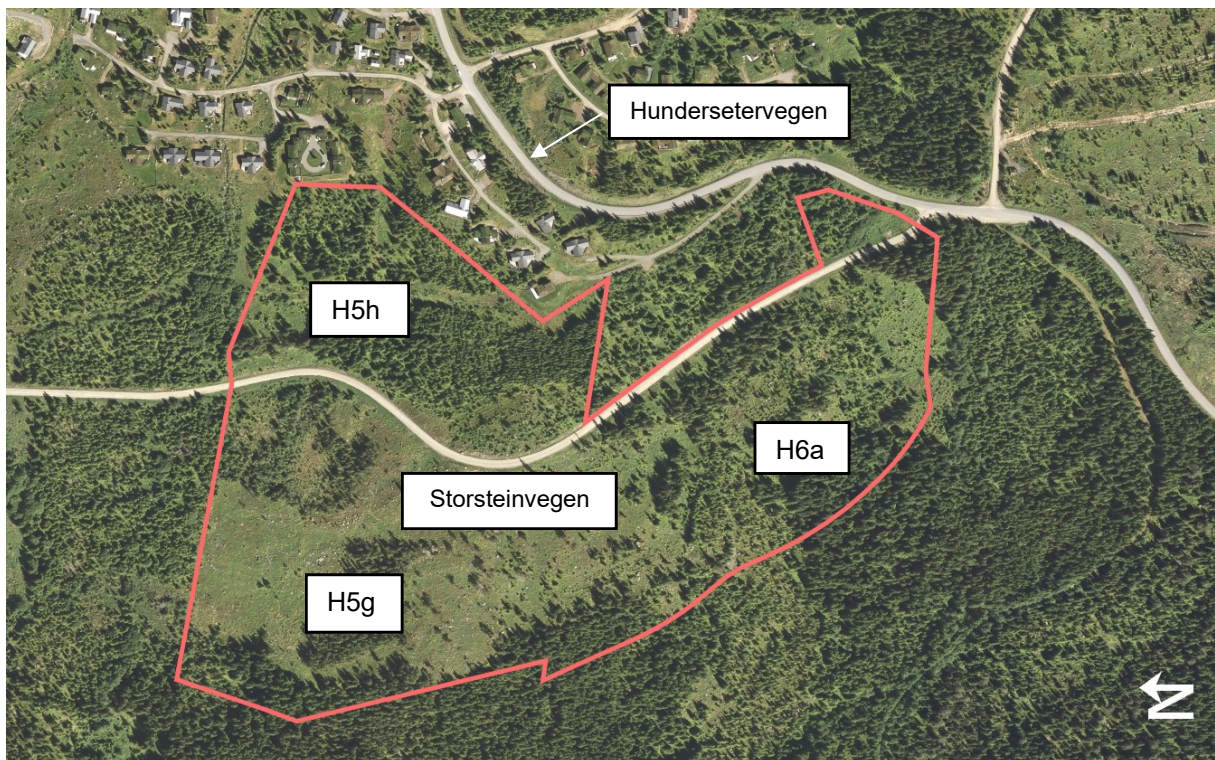
Området har adkomst fra E6, opp Hundersetervegen til avkjøringen til Storsteinvegen.

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 vegen 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. Planområdets beliggenhet er illustrert med rød linje.



Ortofoto. Planområdets beliggenhet er vist med rød linje.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Varsel om oppstart av planarbeid, merknader

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Byavisa 19.april 2018 og varslet med brev til berørte parter 16. april 2018, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 22. mai 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/Regionalenheten og Kulturarv, datert 16.mai 2019:

Regionalenheten:

Det forventes at reguleringsplanarbeidet tilrettelegger for en utbygging som tar klima- og miljøhensyn, blant annet redusert energiforbruk, alternative metoder for oppvarming, begrensede terrenginngrep, treverk som byggemateriale, stedegen stein i murer, bevaring av eksisterende vegetasjon.

Medvirkning: Oppland fylkeskommune oppfordrer til god kommunikasjon med naboer og andre berørte i videre planarbeid. Det henstilles om å vedlegge referat fra oppstartsmøte i kommende plansaker.

→Forslagsstiller tar merknadens punkter om kommunikasjon og medvirkning til etterretning.

Adkomst: Det er i perioder stor trafikk på Hundersetervegen, og Storsteinvegen er en viktig turveg. Gjennom arbeidet med reguleringsplanen må det gjøres en trafikkfaglig analyse.

→Trafikk er vurdert som eget tema i kommunedelplanen for Øyer sør og videreført i gjeldende områderegulering. Dette planforslaget er en videreføring av disse forutsetningene. Standardiserte krav til avkjøring er lagt inn og hensyntatt i planforslaget. Myke trafikanter blir godt ivaretatt. Det er etablert planfrie kryssinger av Storsteinvegen litt nord for planområdet, samt planlagt en 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.

Støy: Trafikkmengden har økt mye siden kommunedelplanen for Øyer sør ble vedtatt. Det bør gjøres en utsjekk om støyberegningene er dekkende for dagens situasjon.

→Planforslaget er utarbeidet i henhold til kommunedelplan og områdereguleringen for H5-H6-områdene. Planbeskrivelse til gjeldende kommunedelplan, som det vises til i sjekklister for oppstart, omtaler bl.a. hovedvegnettet som støykilde. Dette tiltaket ligger med god margin utenfor støyutsatt område (gul og rød sone). Det vil likevel være aktuelt for utbygger å gjøre lokale skjermingstiltak for det området av H6a som ligger nærmest Hundersetervegen.

Belysning: For å begrense lysforurensningen oppfordres det til å regulere inn bestemmelser som begrenser graden av utebelysning i planområdet, for eksempel ved bruk av bevegelsessensorer eller skjerming.

→Planens bestemmelser ivaretar dette.

Vassdrag: Planen må ivareta hensynet til de to bekkene som renner gjennom planområdet.

→ Disse bekkene, med tilhørende hensynssone for flomfare, faller i sin helhet utenfor planforslagets avgrensning.

Terrengtilpasning: Inndelingen av arealet med tomter og adkomstveger må gjøres slik at tomtene kan bebygges uten å medføre dype skjæringer og fyllinger. Terreng brattere enn 1:3 skal ikke bebygges og terreng med helning mellom 1:3 og 1:4 begrenses. Videre vises det til planbestemmelser til områdereguleringsplanen.

→ Terrengtilpasning har vært en viktig del av arbeidet med planen. Punktet er hensyntatt i egne punkter i planbeskrivelse og -bestemmelser.

Grønnstruktur: Det bør reguleres inn en intern grøntstruktur innenfor hver av feltene som detaljreguleres for å sikre god tilgjengelighet til skiløypenettet og friområdene og for å ivareta barn- og unges interesser, natur og miljøkvaliteter.

→ Dette er ivaretatt i planforslag og tilhørende bestemmelser.

Universell utforming: Det vises til reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan: «*Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, 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.*»

→ Områdereguleringens bestemmelse om universell utforming er innarbeidet i bestemmelsene til detaljreguleringen. Dette må videre følges opp i situasjonsplanene for de enkelte tomtene, iht. reguleringsbestemmelser.

Å benytte tverrfaglig fagkompetanse; landskapsarkitekt, naturfaglige rådgivere, ingeniører og planleggere vil være et godt utgangspunkt for å lage en plan som ivaretar de nevnte områdene og bidrar til å nå målet om en bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling.

→ Punktet tas til etterretning.

Kulturarv:

Fylkeskommunen foretok kulturminnebefaringer innenfor det forelagte planområdet i forbindelse med planarbeidet for gjeldende områdeplan (H5- og H6-områdene). Vi har ikke kjennskap til at planforslaget for Storsteinlia vil komme i berøring med kulturminner. Vi minner imidlertid om meldeplikten i kulturminneloven, 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.*»

→ Punktet tas til etterretning. Foreslått tekst er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

2. Lillehammer region brannvesen, datert 4. mai 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 skal monteres brannhydrant over bakkenivå.

3. NVE, datert 23. mai 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 forvaltningsområdene som NVE skal ivareta.

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

4. SVV, datert 30. mai 2018:

Atkomst skal skje fra Hundersetervegen og Storsteinsvegen. SVV går ut ifra og forutsetter at dette betyr at hovedatkomsten legges inn via Storsteinvegen og at videre atkomst til de enkelte områdene skjer fra Storsteinvegen.

Trafikksikkerhet og hensyn til myke trafikanter må ivaretas i planen. Storsteinsvegen er vist som viktig gangtrase i kommunedelplanen for Øyer Sør. Dersom det blir påført stor biltrafikk på denne vegen gjennom hyttebygging bør det anlegges turveg/gangveg langs vegen og settes rekkefølgekrav til bygging. Disse forholdene bør analyseres i planarbeidet. SVV ber også om at det påføres siktlinjer der Storsteinsvegen møter Hundesetervegen.

→Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Hovedatkomst er planlagt inn via Storsteinvegen og videre atkomst til de enkelte delområdene skjer fra Storsteinvegen. Iht. overordna planer, er det avsatt tilstrekkelig areal til myke trafikanter langs Storsteinvegen, og planlagte skiløype/nedfartsløype i nedkant av området vil fungere som tursti sommerstid. Kryssområdet ut mot Hundesetervegen ligger utenfor planområdet.

5. Fylkesmannen i Oppland, datert 03.01.2019:

Generelt viser Fylkesmannen (FM) til 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 ivaretatt 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. 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.

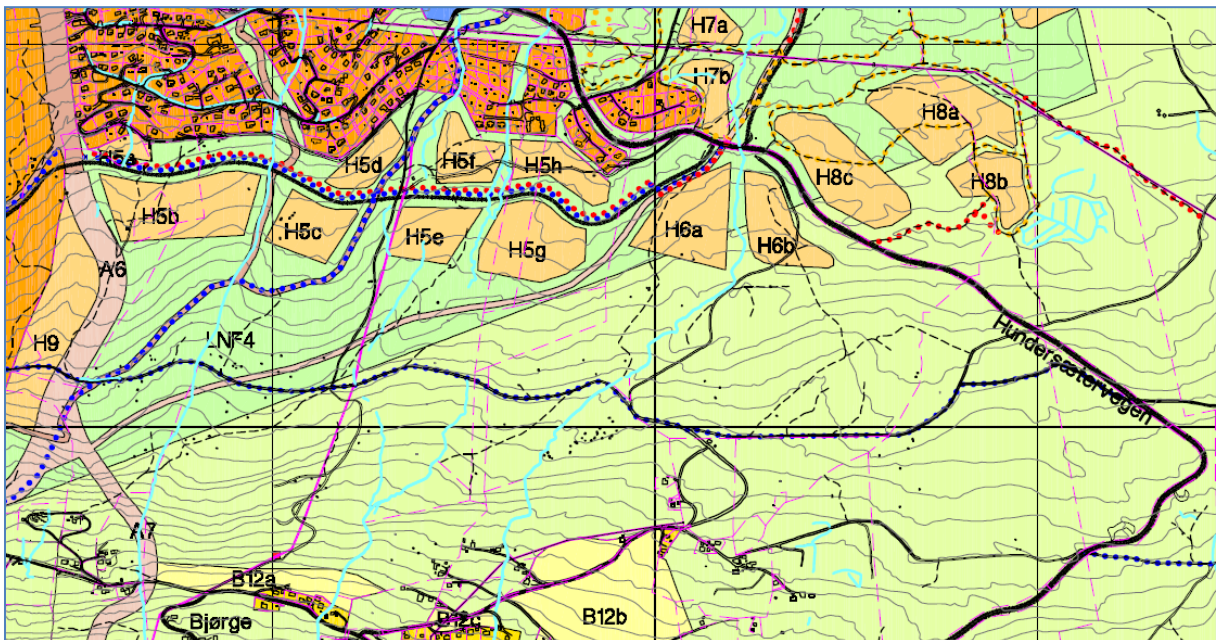
→ Forslagsstiller viser til at alle forholdene som Fylkesmannen viser til er hensyntatt i planforslaget. Forholdet til klima og energier kommentert som eget punkt i planbeskrivelsen, men det er ikke lagt opp til spesielle krav til dette planområdet. Det vises til vurderingen i planbeskrivelsen for nærmere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

PLANSTATUS

Overordnet plan – kommunedelplanen for Øyer sør

Gjeldende 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 H5g, H5h og H6b – Storsteinlia 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 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.

For områdene i Storsteinlia (H5g, H5h og H6a) var det kun små endringer på arealenes utstrekning fra kommunedelplanen som ble regulert. Totalt ble det regulert 113,6 daa til formål fritidsbebyggelse for Storsteinlia i områdereguleringen. Dette tilsvarer nøyaktig det arealet som var avsatt av til fritidsbebyggelse i kommunedelplan, både totalt og per felt.

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

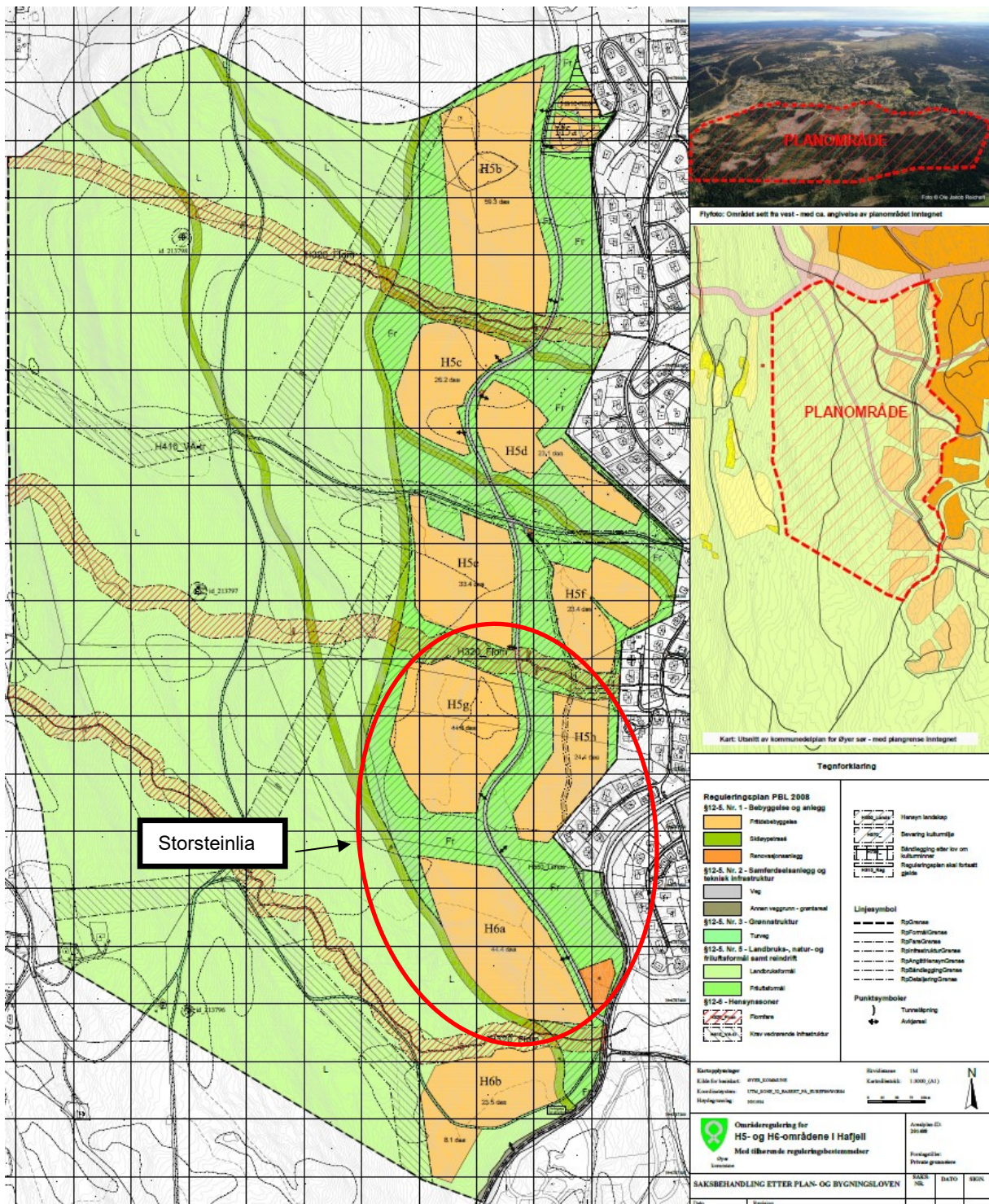
I sør og i nord avgrenses utbyggingsområdene av hensynssoner for flom mot bekkeløp. De nordlige formålsgrensene for H5g og H5h ble trukket noe sørover for å unngå konflikt med hensynssonen.

Ski-/nedfartsløypa ved H6a er en del av løypenettet som knytter Hafjell alpintenter med hytteområdene. Denne løypa ble i områdereguleringa flyttet til vestsiden av H6a, for å oppnå bedre kryssing av Hundersetervegen og for å få tilstrekkelig fall på løypa. For H6a utgjør denne ski-/nedfartsløypa avgrensning av utbyggingsområdet mot vest. En følge av omlegginga var at utbyggingsarealet i H6a ble noe redusert mot vest, og utvidet med et tilsvarende areal mot nord.

I områdereguleringen ble det også regulert inn et areal for renovasjon ved innkjøringen til Storsteinvegen, som ikke var avsatt i kommunedelplanen.

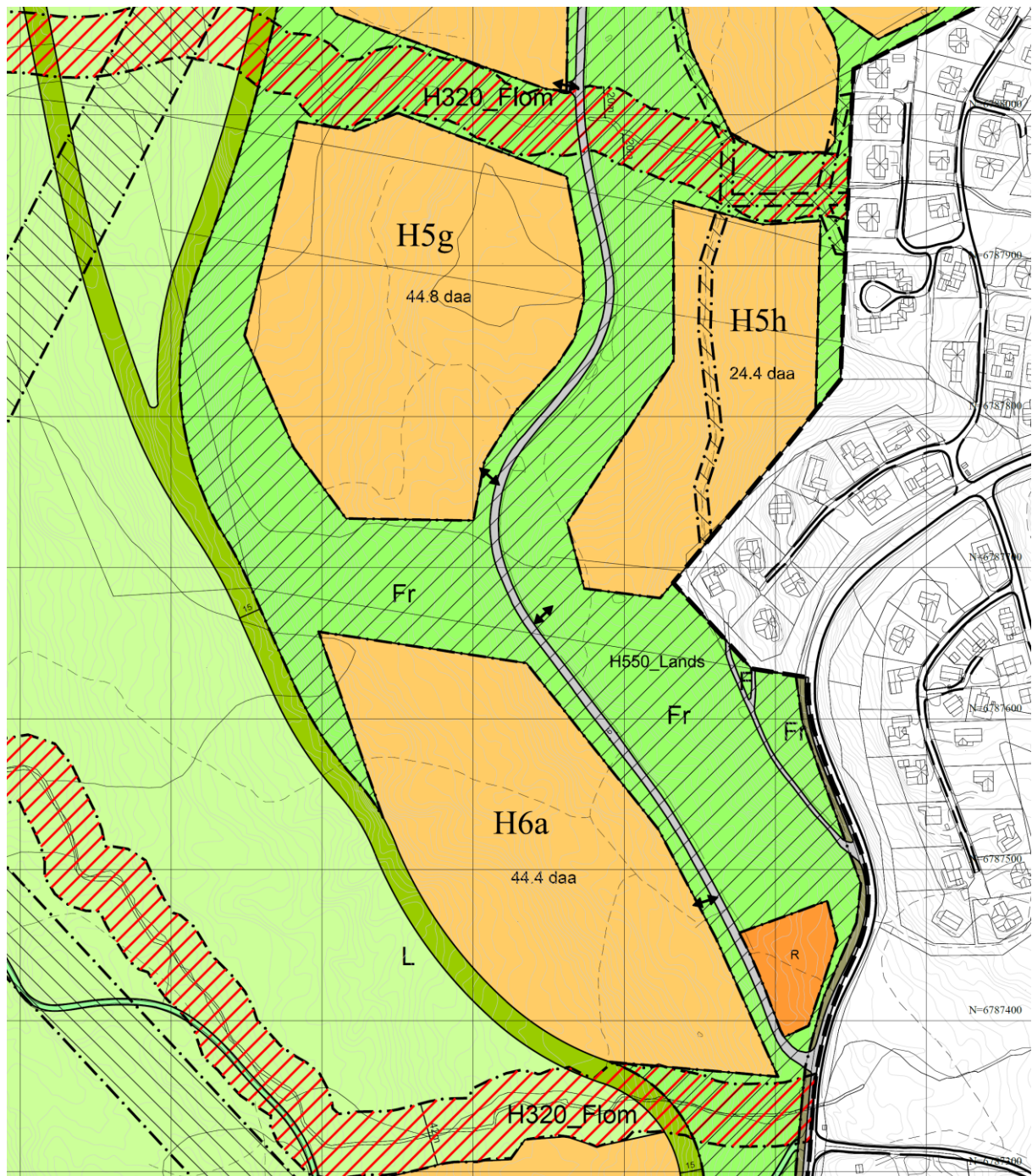
Eksisterende VA-trase gjennom H5H ble lagt inn som hensynssone i områdereguleringen. Denne forutsettes lagt om/ koblet til ny VA-streng som skal etableres til de nye byggeområdene langs Storsteinvegen.

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



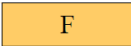
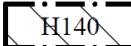

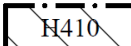
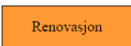


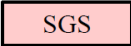

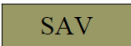










Plankartet viser regulert arealbruk og juridisk avgrensning av områderegulering for H5- og H6-områdene i Hafjell. H5g, H5h og H6a – Storsteinlia i Hafjell er markert med rød sirkel.

↑ **NORD**



Utsnitt fra områdereguleringssplanen som viser regulert areal for H5g, H5h og H6a.
Regulert ski-/skiløype vises vest for utbyggingsområdene.

↑ **NORD**

| Tegnforklaring | |
|---|---|
| Reguleringsplan PBL 2008 | |
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | §12-6 - Hensynssoner |
|  F Fritidsbebyggelse |  H140 Frisikt |
|  SLT Skiløypetrasé |  H410 Krav vedrørende infrastruktur |
|  Renovasjon Renovasjonsanlegg | |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Linjesymbol |
|  SKV Veg |  RpFormålGrense |
|  SGS Gang-/sykkelveg |  RpGrense |
|  SAV Annen veggrunn - grøntareal |  RpInfrastrukturGrense |
| §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur |  RpSikringGrense |
|  GVS Vegetasjonsskjerm |  Regulert tomtegrense |
| §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift |  Regulert senterlinje |
|  FL Friluftsmål |  Frisiktlinje |
| |  Måle og avstandslinje |
| | Punktsymboler |
| |  Avkjørsel - kun utkjøring |
| |  Avkjørsel - kun innkjøring |

Tegnforklaring som viser foreslåtte arealkategorier og juridiske symbol.

Arealoversikt:

Totalt utgjør planområdet 179,4 daa, hvorav 83,1 daa er regulert til fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen fordeler seg på 37 tomter/delfelter av ulik størrelse.

Areal avsatt til fritidsbebyggelse, fordelt på 3 delfelt:

- H5g: 15 tomter, totalt 30,8 daa (avsatt 44,8 daa i overordnet plan)
- H5h: 10 tomter, totalt 18,0 daa (avsatt 24,4 daa i overordnet plan)
- H6a: 12 tomter, totalt 34,4 daa (avsatt 44,4 daa i overordnet plan)

Sett i forhold til områdereguleringen er den nordlige formåls grensen for fritidsbebyggelse, ved H5g og H5h, justert noe sørover for å øke bufferen mot regulert hensynssone for flom langs eksisterende bekk. I tillegg er et myrlendt område i H5g regulert til friluftsområde med hensynssone. Bortsett fra dette er det kun gjort mindre justeringer av ytre formåls grenser for fritidsbebyggelse, blant annet ved regulert ski-/nedfartsløype langs H6a.

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

| Arealformål | |
|--|--------------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | Areal (daa) |
| 1120 - Fritidsbebyggelse (37) | 83,1 |
| 1420 - Skiløypetrasé (2) | 10,8 |
| 1550 - Renovasjonsanlegg | 1,8 |
| Sum areal denne kategori: | 95,8 |
| | |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (daa) |
| 2010 - Veg (4) | 16,4 |
| 2015 - Gang-/sykkelveg (3) | 1,9 |
| 2019 - Annen veggrunn - grøntareal (7) | 2,4 |
| Sum areal denne kategori: | 20,7 |
| | |
| §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur | Areal (daa) |
| 3060 - Vegetasjonsskjerm (4) | 7,5 |
| Sum areal denne kategori: | 7,5 |
| | |
| §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift | Areal (daa) |
| 5130 - Friluftformål (21) | 55,5 |
| Sum areal denne kategori: | 55,5 |
| | |
| Totalt alle kategorier: | 179,4 |

Arealtabell som viser størrelsen på de ulike arealkategoriene innen planområdet.

Topografi og landskap

Området preges av spredt furu- og granskog, lyngvegetasjon, grasdekte arealer enkelte oppstikkende bergnabber/steiner og noe myrlendt terreng i nordre del. Nedenfor plangrensa mot vest og nord ellers er vegetasjonen preget av tettere granskog.

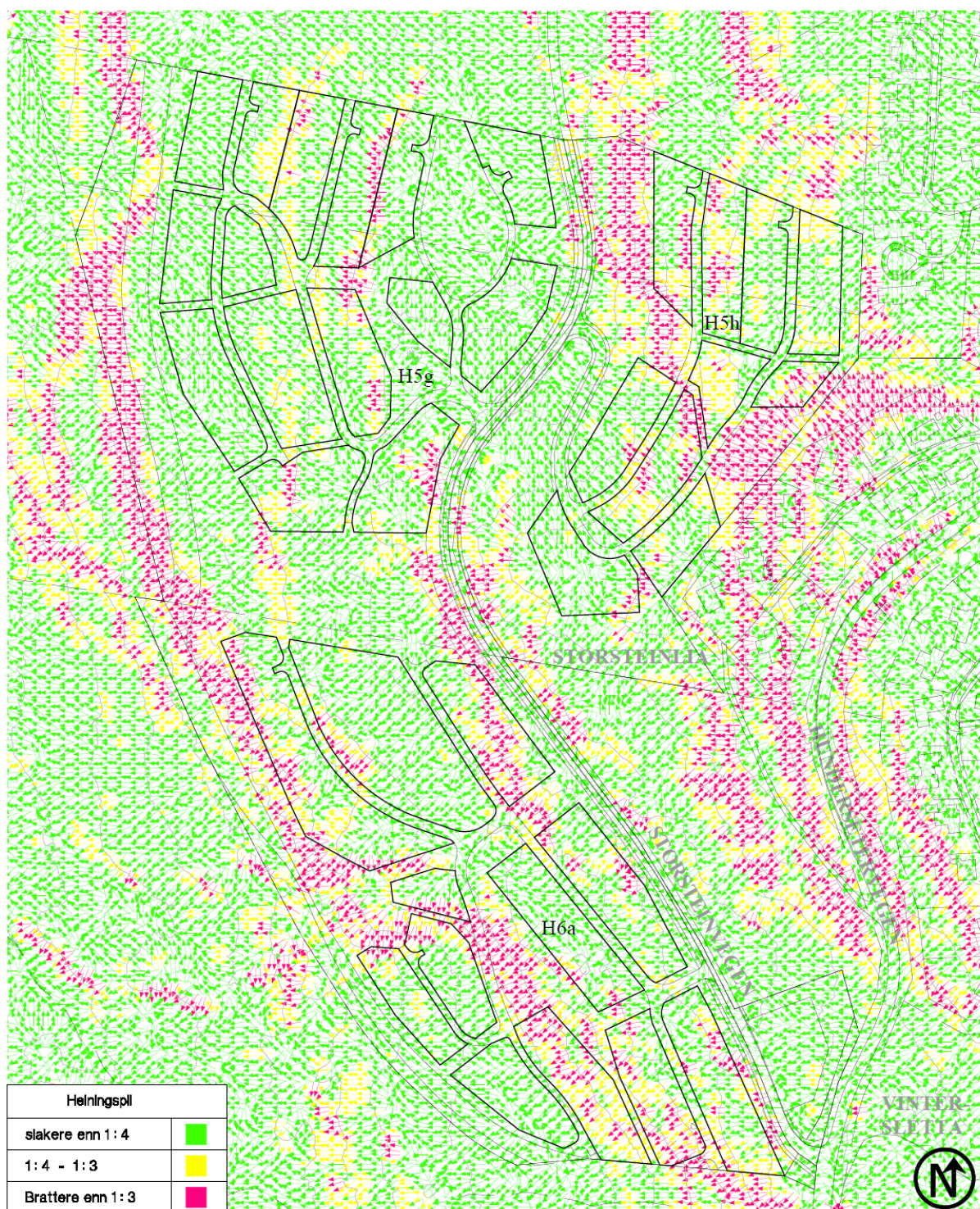
Den eksisterende vegetasjonen i planområdet skal forsøkes bevart utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, anlagt adkomstveger, parkering, uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal planeres slik at stedegen vegetasjon blir reetablert. Eksisterende vegetasjon har viktige funksjoner for landskapshensyn og tjener samtidig flere viktige miljøsensyn som å begrense erosjon og avrenning.



Bilde som viser del planområdet med stedegen vegetasjon, der skogen er ryddet. Landemerket «Fakkelmannen» skimtes i bakgrunnen.

Hele planområdet ligger i småkupert, til dels bratt terreng, med helning mot sørvest til nordvest. Dette gir gode forutsetninger for høy kvalitet, i form av gode utsikts- og solforhold, for hele hytteområdet. 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.

I forarbeidet for planen er det lagt ned mye ressurser i internvegernes linjeføring, avkjøringer fra Storsteinvegen, terrengtilpasninger, og plassering av tomter. 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 1:4. 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 og overordnede landskapsvirkninger.

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. Det er illustrert til sammen 140 hytter innenfor planområdet, som er et realistisk anslag på hvor mange som vil bli bygget. Maksimalt antall enheter som planen tillater er 175. Det endelige antallet avhenger av etterspørsel i markedet i forhold til hyttestørrelse, tomtestørrelse mv.



Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett fra vest, H5g i forgrunnen.



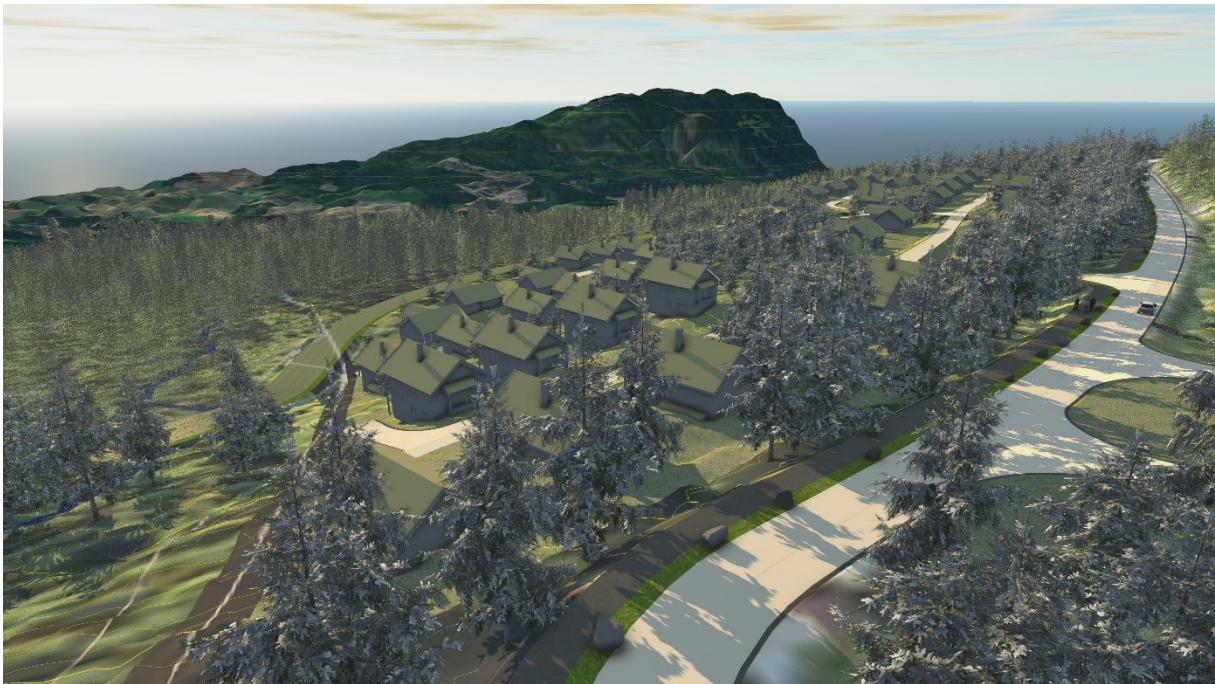
Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett fra vest, H5g i forgrunnen.



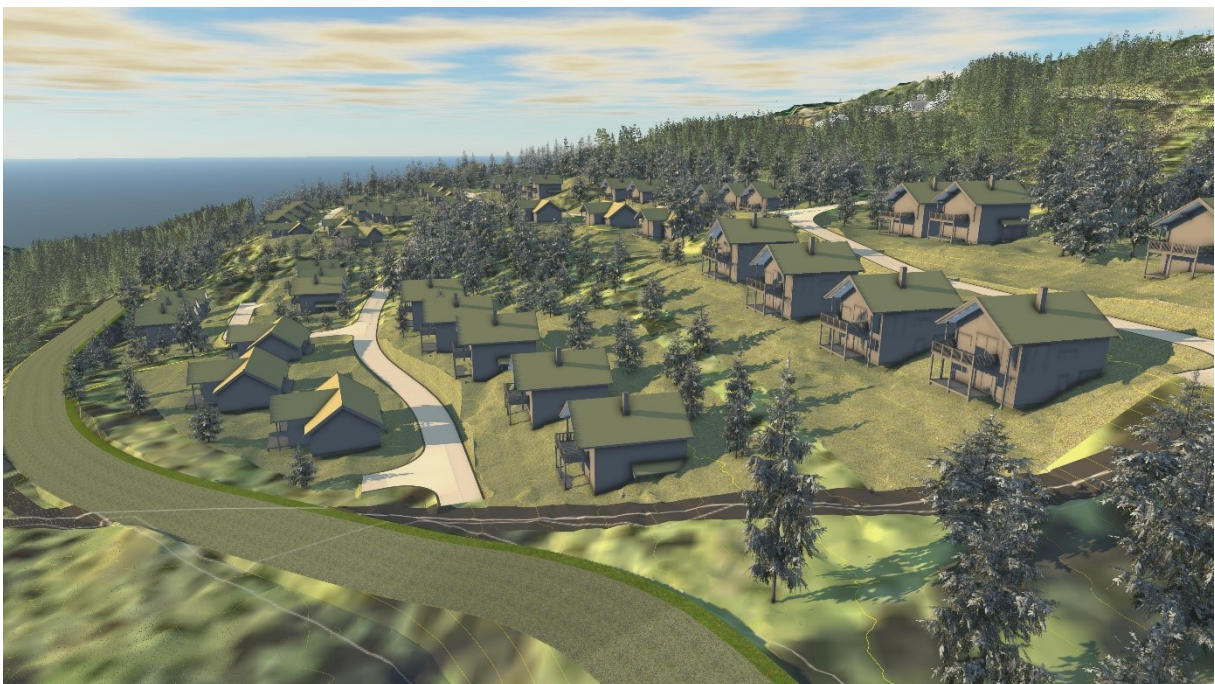
Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett fra sørvest, med felt H6a i forgrunnen, uten planlagt bebyggelse.



Utklipp fra arbeidsmodell. Planområdet sett fra sørvest, med felt H6a i forgrunnen. Illustrasjonen viser skissemessig utnyttelse med frittliggende hytter (totalt 140 enheter).



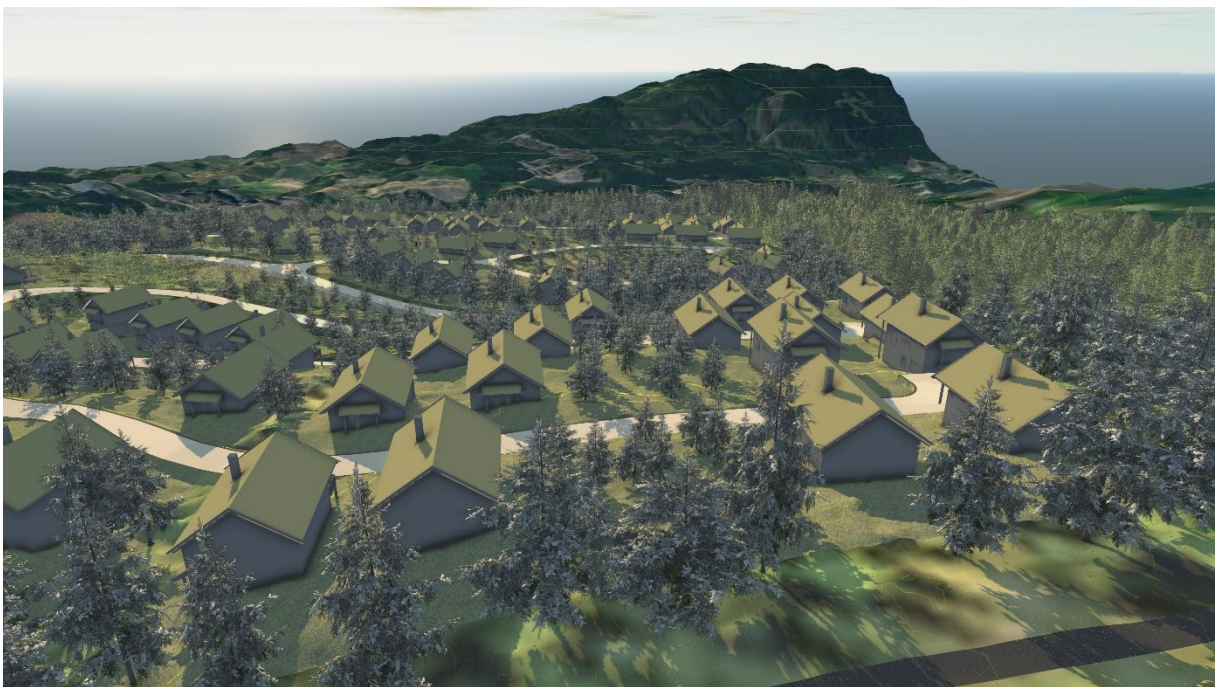
Utklipp fra arbeidsmodell. H6a sett fra sørøst, ved avkjøringa fra Hundersetervegen. Fakkelmannen i bakgrunnen.



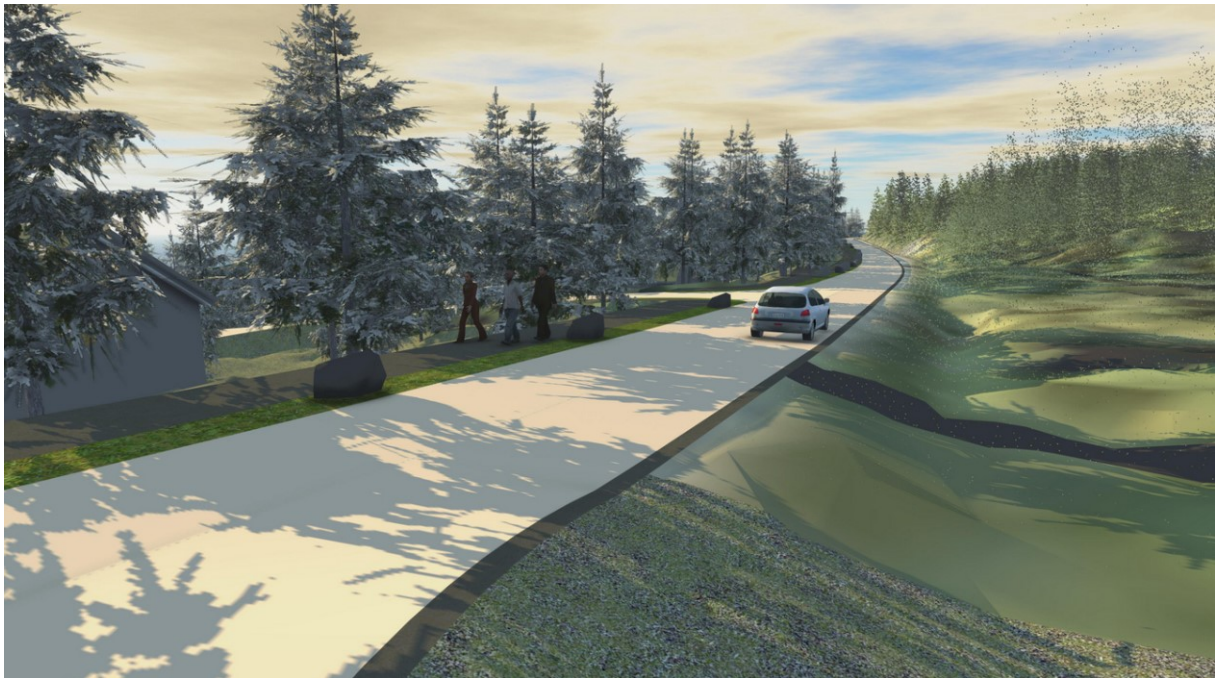
Utklipp fra arbeidsmodell. H6a sett sør, ved avkjøringa fra Hundersetervegen. Ski-/ nedfarts- løypa i forgrunnen.



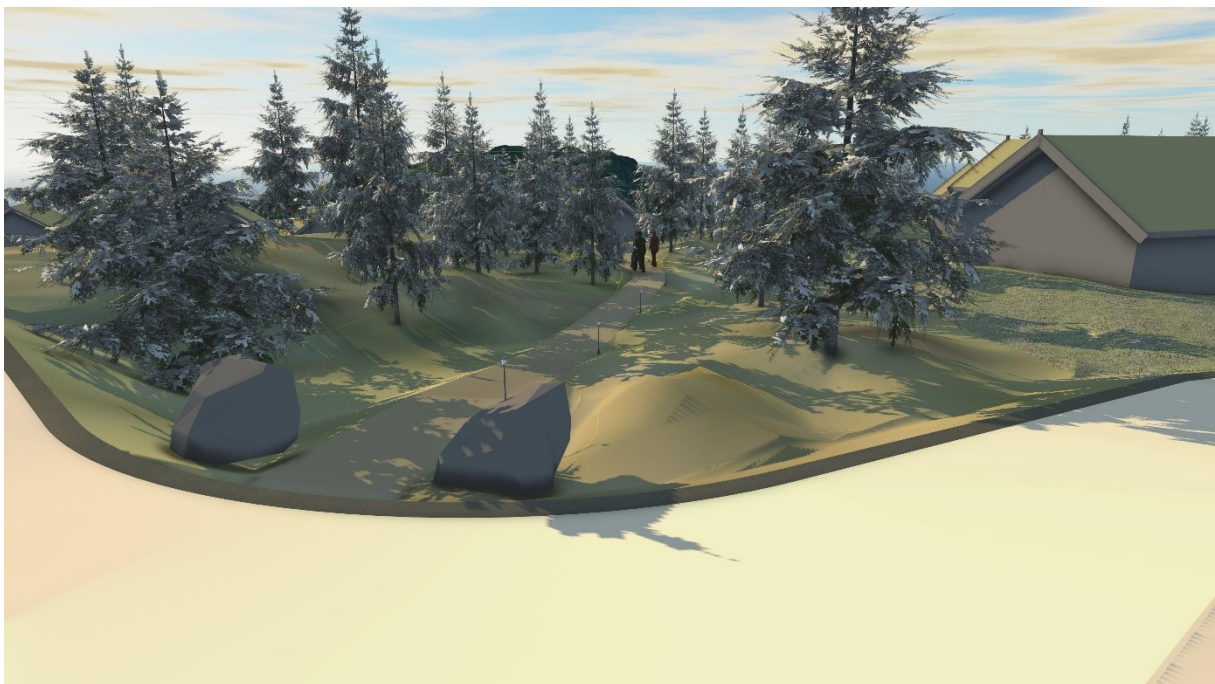
Utklipp fra arbeidsmodell. H5h sett fra vest.



Utklipp fra arbeidsmodell. H5h sett fra øst. Fakkelmannen i bakgrunnen.



Utklipp fra arbeidsmodell. Fra innkjøring til H6a, med opparbeidet gangfelt langs Storsteinvegen.



Utklipp fra arbeidsmodell. Fra innkjøring til H5g, med tilrettelagt fellesområde/ sti til utsiktspunkt.

Fritidsbebyggelse

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. Det tillates ikke bygget sokkeletasje på annet enn hovedhytte. Synlig grunnmur under sokkeletasje skal ikke overstige 30 cm.

På tomtene benevnt F1a og F1b tillates bygget hytter med to etasjer, maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m over ferdig grunnmur. F1a og F1b ligger i bakkant av et platå i terrenget, der et myrlendt grøntområde ivaretas i planen. For å sikre utsikt fra hyttene i dette området, tillates to etasjer over grunnmur/plate på mark. Dette vil gi samme fasadehøyde mot vest som øvrig bebyggelse med sokkeletasje. Dette vil ikke hindre utsikt for andre hytter i området, da det er stor avstand og betydelig høydeforskjell til bakenforliggende bebyggelse. En vegetasjonssone i skråningen mellom byggeområdene og Storsteinvegen vil også bidra til å dempe det visuelle inntrykket av bebyggelsen.

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 skal bygges med 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.

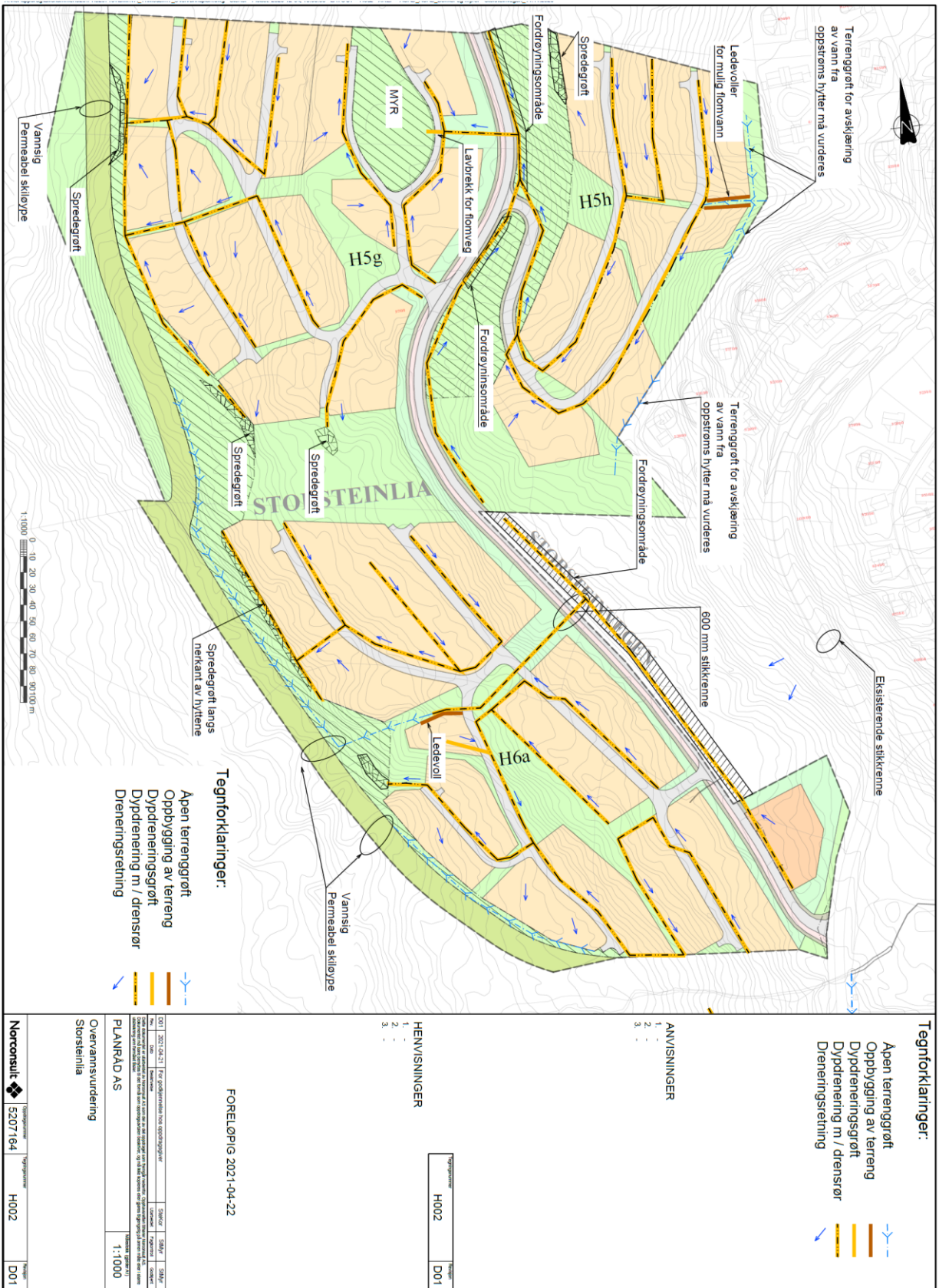
Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Tak skal tekkes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

For enkelttomter tillates det kun én boenhet per tomt, der den totale bygningsmassen per tomt ikke skal overstige 200 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 det avsettes areal til to parkeringsplasser for hver hytte/boenhet.

Overvannshåndtering

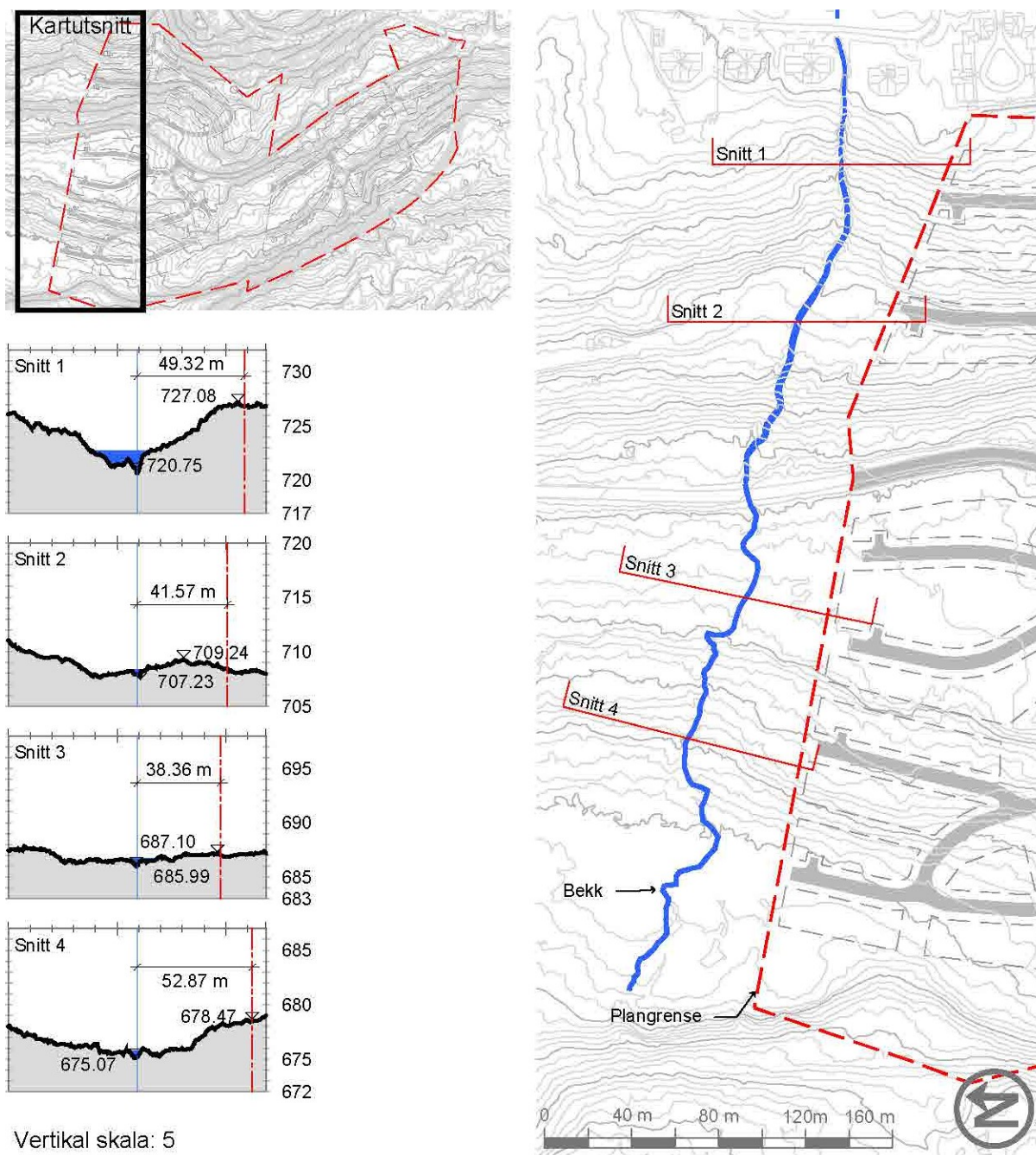
Alt overvann skal håndteres lokalt, og uteområder skal ha permeable flater. Det må likevel antas at utbygging vil medføre noe reduksjon i terrengets kapasitet til å magasinere og fordrøye overvann. Som avbøtende tiltak for dette skal overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsbassenger uten at det gjøres store inngrep. Det er avsatt arealer der det tillates tiltak for å fordrøye overvann fra bebyggelse og veger. 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.

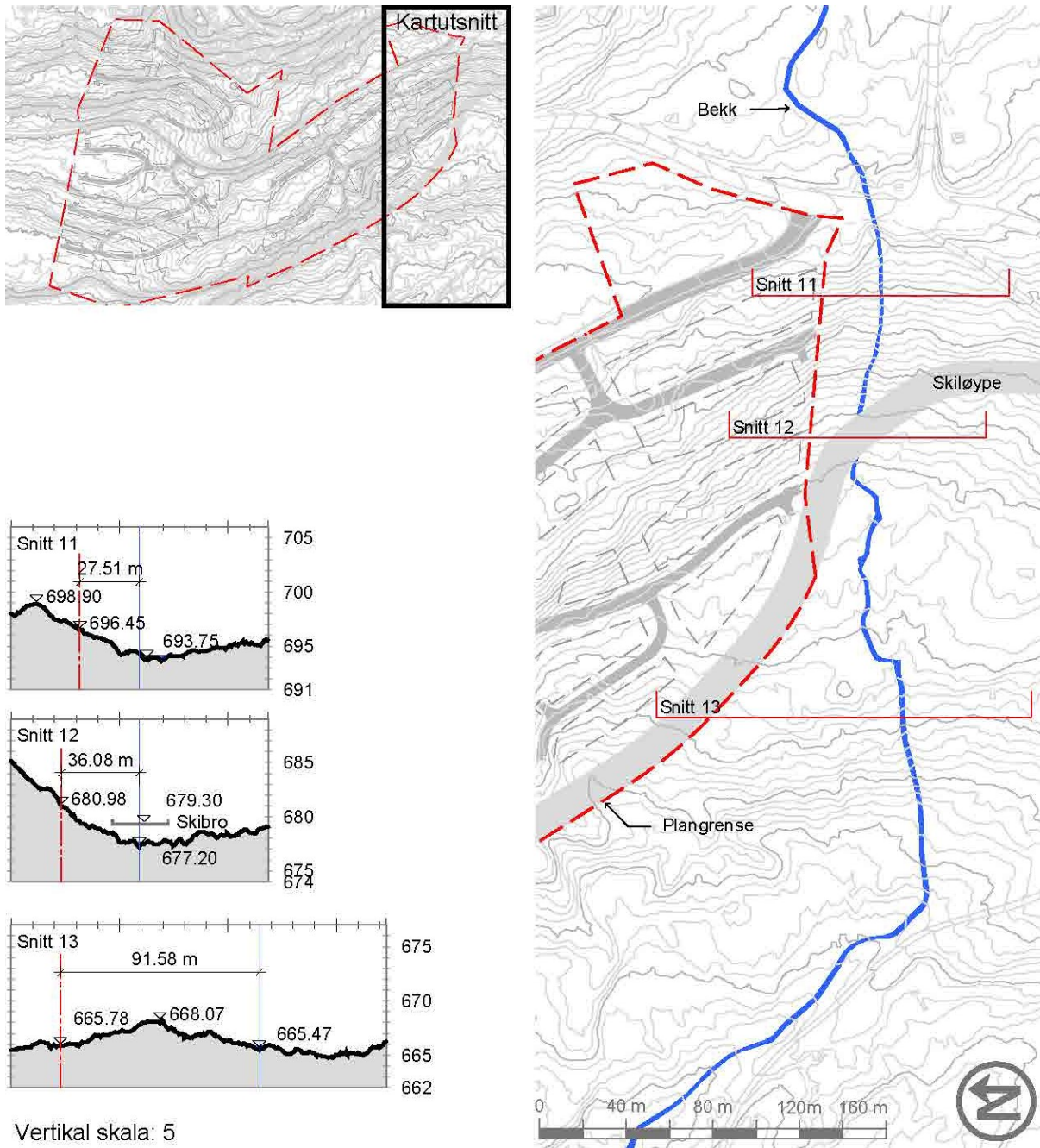


Overvannsvurdering: Prinsippskisse for hvordan overvann håndteres i planområdet (Norconsult v/ Steinar Myrabø)

Vassdrag



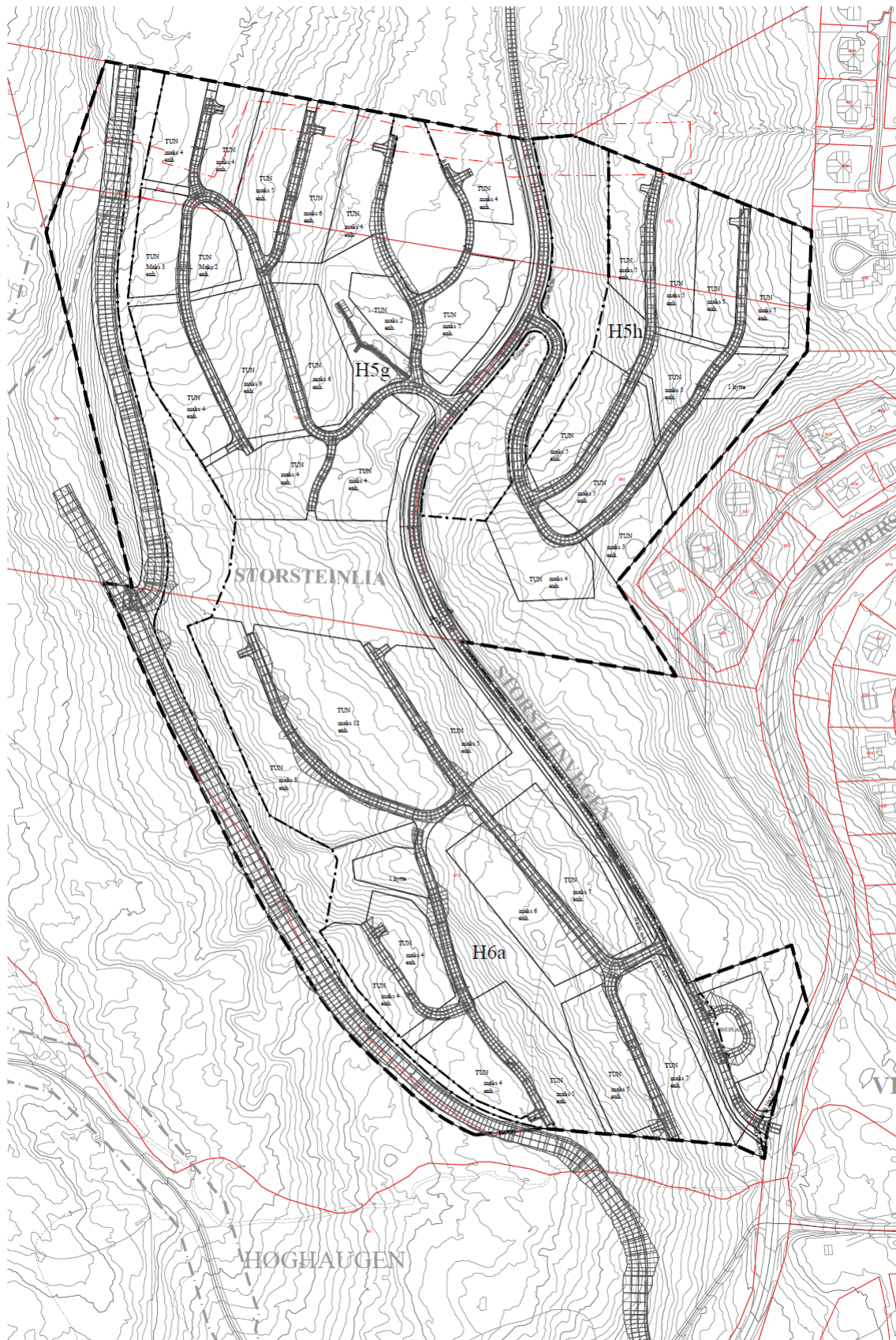
Planutsnitt og snitt mot tilstøtende bekk nord for planområdet. Snittene viser hvordan utbygging innenfor planområdet topografisk vil bli skjermet fra ev. flomhendelser i bekken.



Planutsnitt og snitt mot tilstøtende bekk sør for planområdet. Snittene viser hvordan utbygging innenfor planområdet topografisk vil bli skjermet fra ev. flomhendelser i bekken.

Vegsystem

For å oppnå gode stigningsforhold, naturlig linjeføring, og for å begrense terrenginngrep, er mange alternative vegsystemer skissemessig prosjektert og vurdert opp mot hverandre ved hjelp av 3D-verktøy. Regulert vegbredde for de interne kjøre- og adkomstvegene med avkjøring fra Storsteinvegen, er 6 meter, med unntak for stikkveger til tomtene F1-F4 og F31-34, som har regulert vegbredde 4 meter.



Illustrasjonskart med beregnet skråningsutslag på veger og skiløypetrasseer.

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 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 og korridorer satt av til friluftsmål. Dette gjelder blant annet en karakteristisk bergrygg midt i felt H5g.

Innenfor 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.

Skiløype

Det er regulert inn en skiløypetrase langs vestsiden av felt H6a. Løypa er en del av det sammenhengende løypenettet som knytter hyttefeltene rundt Hafjell med alpinsenteret, som beskrevet under kapittel planstatus. Løypa ved H6B kommer ned fra området ved Slåsæterlia via Lunnstaden og det tilgrensende utbyggingsfeltet H6b-Høgghaugen, sør for Storsteinlia. Det tillates terrengarbeider for å tilrettelegge for skiløyper og turveger på dette arealet. I det regulerte området for skiløypetrase 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. Sammenliknet med ski-/nedfartsløypas geometri i områdereguleringen, er løypetraséen stedvis flyttet noe vestover langs H6A for å oppnå akseptable fallforhold og samtidig minimalisere terrenginngrep. Denne endringen er vurdert og skissemessig prosjektert og visualisert i 3d-verktøy. Ski-/nedfartsløypa skal være etablert før ny fritidsbebyggelse tas i bruk.

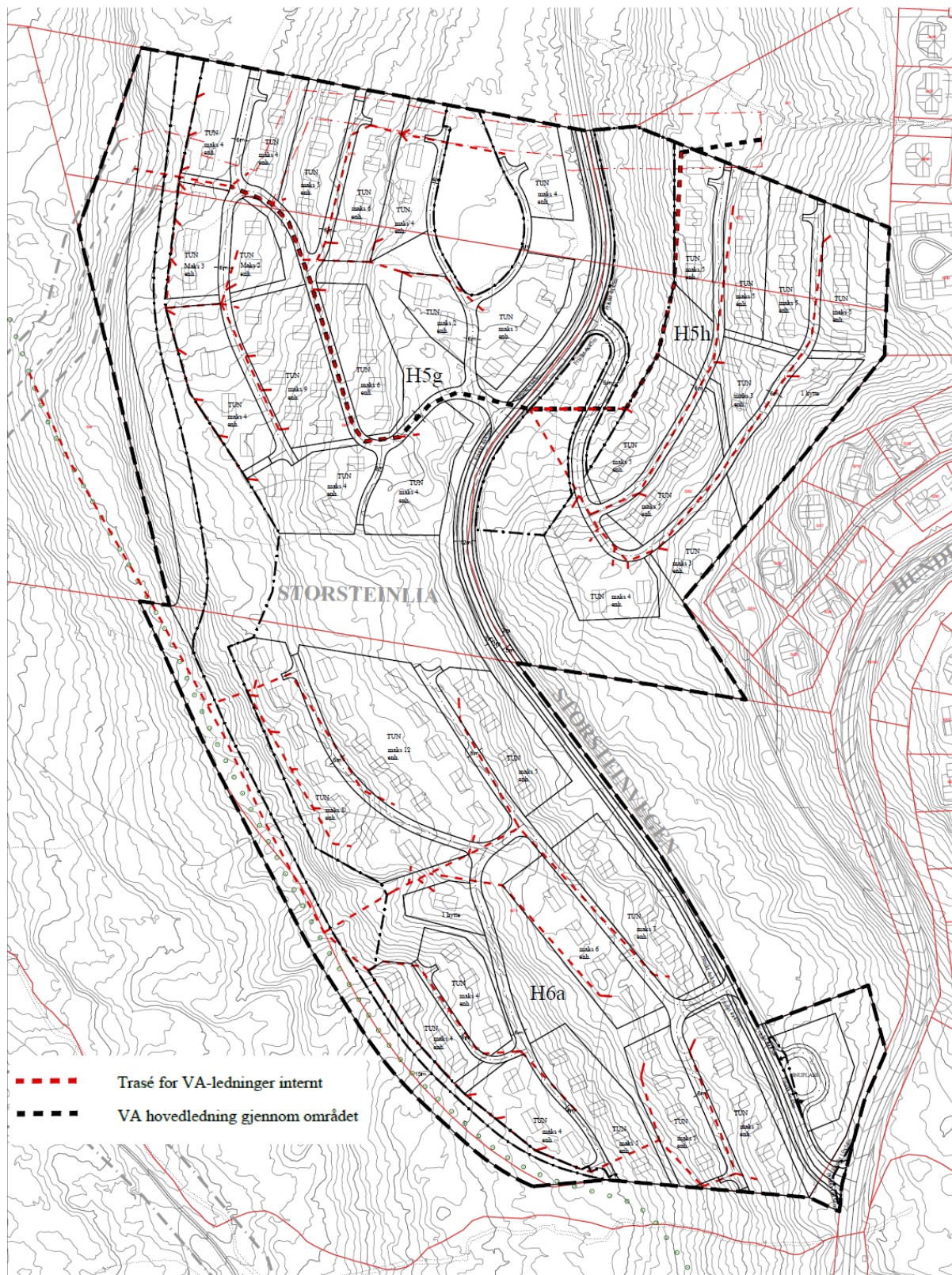
Renovasjonsanlegg

Ved innkjøring til Storsteinvegen, skal det etableres et renovasjonsanlegg med tilstrekkelig dimensjonert snuplass. Renovasjonsanlegget skal kunne håndtere avfall fra hele planområdet. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. Renovasjonsanlegget skal være etablert før ny fritidsbebyggelse tas i bruk.

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 områderegulerings-planen 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 også 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 eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett.



Illustrasjonskart med prinsipppløsning for VA-ledningstraséer i området.

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.

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 03.02.2021 som eget vedlegg til planen. Under følger en kort oppsummering av vurderingen og konklusjonen i analysen som bygger på en risikomatrise 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.

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 varmepumper 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 terrenget, 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. Storsteinlia ble denne gangen vurdert, og det ble her konkludert med at dette området ikke var i konflikt med de landskapshensynene 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:

Områdereguleringen for H5- og H6-områdene 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. Reguleringsplanen for Storsteinlia ligger i sin helhet utenfor disse hensynssonene, men det er likevel gjort vurderinger av mulige konsekvenser av tiltak i området som påvirker vannføringen i de tilgrensende bekkeløp/vassdrag.

Erosjon og tilføring av flommasser over tid, vil kunne medføre behov for å grave og rydde i bekkeløpene, og hensynssonene 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 fordryningsbassenger uten at det gjøres for store inngrep tilknyttet den enkelte tomt. Det tillates ikke at slikt vann føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag.

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

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.

Konklusjon, 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.