

Forslagsstiller og oppdragsgiver

**Mosetertoppen Skistadion AS**

Rapporttype

**Reguleringsplan - Planbeskrivelse**

Dato

**01.12.2022**

# **ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN HAFJELL SKIANLEGG MOSETERTOPPEN**

**PLAN ID: 3440-201301-B**

**I ØYER KOMMUNE**

## **PLANBESKRIVELSE**

|                |   |  |  |  |  |
|----------------|---|--|--|--|--|
| Utarbeidet av: | Structor Lillehammer AS<br>Fåberggata 116<br>2615 Lillehammer   |  |  |  |  |
| Oppdragsnr:    | 22031   |  |  |  |  |
| Dokument nr.:  | 0   |  |  |  |  |
| Bane/Filnavn:  | O:\22031 Endring regplan Mosekertoppen skistadion\4-Prod\41-Dok\04-Planforslag-endring\Planbeskrivelse v.1.1.docx |  |  |  |  |
| Revisjon       | 1.0   | 1.1  |  |  |  |
| Dato           | 11.11.2022  | 1.12.2022  |  |  |  |
| Utarbeidet av  | SF  | SF   |  |  |  |
| Kontrollert av | TCH   | TCH  |  |  |  |
| Godkjent av    | TCH   | TCH  |  |  |  |
| Beskrivelse    | Oversendelse til Øyer kommune   | Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune av 28.11 og svarnotat av 1.12.2022. Oversendt til Øyer kommune. 2.12. |  |  |  |

## INNHOLD

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>BAKGRUNN</b> .....                                      | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>PLANPROSESSEN</b> .....                                 | <b>5</b>  |
| 2.1      | Planprosess .....  | 5         |
| 2.2      | Vurdering av konsekvensutredning .....                     | 5         |
| 2.3      | Medvirkning.....   | 5         |
| 2.4      | Tidligere prosess / klagebehandling .....                  | 6         |
| <b>3</b> | <b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER</b> .....                | <b>7</b>  |
| 3.1      | Forutsetninger for planarbeidet .....                      | 7         |
| 3.2      | Overordnede planer .....                                   | 7         |
| 3.3      | Gjeldende reguleringsplaner .....                          | 8         |
| <b>4</b> | <b>PLANOMRÅDET I DAG</b> .....                             | <b>9</b>  |
| 4.1      | Beliggenhet .....  | 9         |
| 4.2      | Eksisterende situasjon .....                               | 10        |
| 4.3      | Vegstandard .....  | 12        |
| 4.4      | Historisk utvikling - ortofoto .....                       | 13        |
| 4.5      | Eiendomsforhold .....                                      | 13        |
| <b>5</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b> .....                  | <b>14</b> |
| 5.1      | Plankart, arealformål og arealtabell .....                 | 14        |
| 5.2      | Prinsipp for reguleringsbestemmelser .....                 | 14        |
| 5.3      | Kombinert bebyggelse- og anleggsformål KBA .....           | 15        |
| 5.4      | Øvrige formål .....  | 19        |
| 5.5      | Trafikk .....  | 19        |
| 5.6      | VA- og overvannshåndtering.....                            | 21        |
| <b>6</b> | <b>VIRKNINGER AV PLANEN</b> .....                          | <b>24</b> |
| 6.1      | Avvik fra eksisterende reguleringsplan .....               | 24        |
| 6.2      | Etablering av bebyggelsesformål utover leilighetsbygg..... | 29        |
| 6.3      | Forhold til pågående kommunedelplanprosess .....           | 30        |
| 6.4      | Landskap .....   | 30        |
| 6.5      | Kulturminner og kulturmiljø.....                           | 31        |
| 6.6      | Håndtering av masser.....                                  | 31        |
| 6.7      | Naturmangfold.....   | 31        |
| 6.8      | Friluftsliv / idrett.....                                  | 32        |
| 6.9      | Barn og unges interesser .....                             | 32        |
| 6.10     | Forurensing av vann og grunn .....                         | 33        |
| 6.11     | Energi.....  | 33        |
| 6.12     | Håndtering av overvann.....                                | 33        |
| 6.13     | Trafikk .....  | 33        |
| 6.14     | Universell utforming .....                                 | 34        |
| 6.15     | Samfunnssikkerhet og beredskap.....                        | 34        |
| <b>7</b> | <b>VEDLEGG</b> .....                                       | <b>35</b> |

## 1 Bakgrunn

Vestsiden Invest AS ønsker gjennom utbygging på Mosetertoppen Skistadion å skape tilbud med aktiviteter, næring/ handel, opplevelser og boenheter på skistadion. Det legges opp til å utforme knutepunkt og møtested på fjellet. Integrrert i dette anlegget legges også opp til alle nødvendige fasiliteter for gjennomføring av større arrangementer med utgangspunkt i skianlegget, eksempel på slike arrangement er Hafjell skimaraton med ca. 1000 deltakere som arrangeres hvert år. I fremtiden er målet å få FIS-homologiserte løyper i skianlegget, dette sammen med den planlagte utbyggingen vil øke muligheten til å påta seg nye arrangementer. Målet er også å utvikle et optimalt sted for å gjennomføre større skisamlinger der opp mot 500 deltakere kan komme med kollektiv/felles-transport og bo samlet.

Området er i dag regulert kun for fritidsbebyggelse i leilighetsbygg (i tillegg til skianlegg / skiløypestrasé / veg / parkering). Det planlegges nå å etablere dagligvareforretning, sportsforretning, service, serveringstilbud, treningsfasiliteter mm. Det vil utvikles et lokalt tilbud på fjellet, for fritidsboligområdene i nærområdet; Mosetertoppen, Haugan, Moseteråsen og Lisetra. Et slikt lokalt tilbud vil være gunstig da man kan nå Skistadion uten bil, noe som reduserer trafikk mellom byggeområdene på fjellet og bygda, samt at det styrker muligheten for et tilbud til de som ikke ankommer med bil til området.

Endringen vil i hovedsak gjelde innenfor det området som i dag er regulert til byggeområde på stadion, med benevnelsen (SKI/SKT/V/P) og i tillegg leilighetsbygg.

Et viktig argument er også etableringen av både helårlege og sesongbaserte arbeidsplasser. I tillegg vil Skistadion være base for en av selskapets egne næringsvirksomheter, Hafjell Ski Resort AS, som er et drifts- og bookingselskap for egneide senger. Ovennevnte gjør det nødvendig med noen endringer i bestemmelsene i reguleringsplanen.

Det vil bli foreslått å endre reguleringsformål slik at planen tilrettelegger for fritidsbebyggelse (som i dag), fritids- og turistformål, forretning og tjenesteyting/bevertning. Videre vil det bli foreslått å øke %-BYA fra 35% til 45%, samt å benytte kotehøyder for møne og gesims i stedet for angivelse i meter målt fra topp grunnmur. Dette vil gi en entydig definisjon av høydene på bebyggelsen, med utgangspunkt i de møne- og gesimshøyder som følger av gjeldende plan.

Oppsummert er dermed hensikten med å foreslå endringene i reguleringsplanen følgende:

- Klargjøre og detaljere det som skal bygges i området.
- Åpne for etablering av næringsvirksomhet innenfor stadionområdet i form av dagligvareforretning, serveringstilbud, sportsforretning, servicetilbud og innendørs treningsfasiliteter.
- Regulere inn dagens bruk av arealene inntil selve byggeområdet, dvs eksisterende rulleskiløype med brua over adkomstvegen, turstien/løypa og Nørdre Slåbekken sør for denne, samt turveg og vegetasjonssoner inntil bekken.

## 2 Planprosessen

### 2.1 Planprosess

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble gjennomført den 25.04.2022. Her ble det konkludert med at aktuelle hovedformål vil være i henhold til gjeldende reguleringsplan, men at supplering med flere formål krever ordinær reguleringsendring. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet.

På bakgrunn av dette ble det foretatt varsling av planoppstart 23.05.2022.

Etter varsling kom det inn 12 merknader. Innholdet i disse er vedlagt i eget dokument, med beskrivelse av hvordan planen hensyntar dem. 23 naboer har bemerket at de ikke har innspill til planarbeidet.

Følgende planprosess er gjennomført (grønn) og antatt videre:

| P.nr | Prosess   | Dato/tidsperiode              |
|------|---|-------------------------------|
| 1    | Planinitiativ sendes til Øyer kommune   | 25.04.2022                    |
| 2    | Oppstartsmøte med Øyer kommune  | 25.05.2022                    |
| 3    | Varsling av oppstart av planarbeidet  | 05.07.2022 (frist 12.08.2022) |
| 4    | Melding om utsatt svarfrist   | 22.07.2022 (frist 30.08.2022) |
| 5    | Varsling om utvidelse av planområdet (til eiendommer nærmest det utvidede området)                      | 30.08.2022 (frist 12.09.2022) |
| 6    | Vurdering og kommentarer av innkomne merknader etter varsling   | September-oktober 2022        |
| 7    | Utarbeidelse av planmateriale (plankart, bestemmelser, beskrivelse, ROS-analyse, dokumentasjon OV/flom) | September-november 2022       |
| 8    | Planmateriale oversendes Øyer kommune for klargjøring til 1. gangsbehandling                            | 11.11.2022                    |
| 9    | Tilbakemelding og spørsmål fra Øyer kommune   | 28.11.2022                    |
| 10   | 1. gangs behandling   | 13.12.2022                    |
| 11   | Offentlig ettersyn / høringsperiode (6 uker)  | 16.12 - 3.1.2023              |
| 12   | Merknadsbehandling/eventuelle justeringer av planforslaget  | Avklares                      |
| 13   | 2. gangs behandling i utvalg for plan og teknisk  | Avklares                      |
| 14   | Sluttbehandling og endelig vedtak i kommunestyret   | Avklares                      |

### 2.2 Vurdering av konsekvensutredning

Jf. referat fra oppstartsmøte med Øyer kommune stilles ikke krav om konsekvensutredning for planarbeidet.

Forholdene og virkningene av relevante tema er omtalt og redegjort for i denne planbeskrivelsen.

### 2.3 Medvirkning

I henhold til plan- og bygningsloven § 5.1 skal det legges til rette for medvirkning.

Berørte naboer, grunneiere og aktuelle høringsparter ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

Det har ikke vært avholdt egne møter for berørte grunneiere og naboer.

## 2.4 Tidligere prosess / klagebehandling

Utgangspunktet for planarbeidet og det pågående prosjektet med Mosetertoppen Skistadion er reguleringsplan Hafjell Skianlegg Mosetertoppen (vedtatt i 2015). På bakgrunn av denne ble det startet opp prosjekt med å etablere bebyggelse på skistadion i prosjekt kalt *Mosetertoppen Skistadion*. Under gis en oversikt over de viktigste fasene og milepælene knyttet både til reguleringsplan og byggesaksbehandling:

### 2.4.1 Prosess byggesaksbehandling

RT: Rammetillatelse

IG: Igangsettingstillatelse

| Dato       | Prosess                                    | Kommentar  |
|------------|--|--|
| 05.04.2022 | RT garasjekjeller                          |  |
| 08.04.2022 | <b>IG garasjekjeller</b>                   | Arbeider med garasjekjeller startet opp rett etter innvilget IG.                                     |
| 08.04.2022 | RT bygg ABC                                |  |
| 29.04.2022 | Naboklager på RT bygg ABC                  |  |
| 08.06.2022 | Oppheving av vedtak RT bygg ABC            | Klagene ble tatt til følge.  |
| 30.06.2022 | <b>Ettrinnsøknad godkjent for bygg ABC</b> | Ingen naboklager på byggesak mottatt i denne saken.  |
| 30.08.2022 | Eget brev fra jurist i Øyer kommune        | Øyer kommunens konklusjon er at ingen klager er mottatt etter ettrinnsøknad ble godkjent 30.06.2022. |

### 2.4.2 Prosess reguleringsplanendringer

| Dato       | Prosess  | Kommentar  |
|------------|--|--|
| 19.02.2015 | Vedtak reguleringsplan for området (Hafjell Skianlegg, Mosetertoppen Plan-ID 201301) |  |
| 28.04.2022 | Vedtak endring av reguleringsplanen (K.sak 45/22)                                    | Eget initiativ fra kommunen, bla. for å presisere/tydeliggjøre at leilighetsbygg er tillatt. |
| 05.2022    | Klager fra naboer på vedtak  | Klagene omhandler i hovedsak at det ikke ønskes leilighetsbygg på skistadion.                |
| 16.08.2022 | Klager avvises i PMU   |  |
| 25.08.2022 | Klager avvises i KST   |  |
| 08.2022    | Klagebehandling oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.                   | Forventet behandling hos Statsforvalteren 23.11.2022.  |

For prosessen knyttet til denne reguleringsendringen som nå fremmes vises det til kap. 2.1 i denne planbeskrivelsen. Grunnen til at de to aktuelle planendringene ikke er behandlet sammen er at forslagsstillers ønske om tilleggsformål (forretninger og tjenesteyting/bevertning) til leilighetsbygg/fritidsbebyggelse kom senere i prosessen enn den første planendringen/presiseringen i kommunens regi.

### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Forutsetninger for planarbeidet

Relevante statlige planretningslinjer (rikspolitiske retningslinjer):

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Andre relevante retningslinjer/veiledere:

- Behandling av luftkvalitet i planlegging
- Behandling av støy i arealplanlegging
- Flaum- og skredfare i arealplanar

Relevante lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- Kommunale vedtekter
- Utbyggingsprogram for Øyer sør

#### 3.2 Overordnede planer

##### 3.2.1 Kommunedelplan

Gjeldende kommune(del)plan er Kommunedelplan Øyer Sør 2006-2015. Det foregår revisjon av kommunedelplan for Øyer sør. I kommunedelplanen som er lagt ut til offentlig ettersyn foreslås området avsatt til **FB/NÆ>IDR/V/P**

At næringsformål (i tillegg til fritidsbebyggelse) ble tillagt gir tydelige signaler om politikernes ønskede bruk av arealet som nå reguleres.

Utgangspunktet for forholdet mellom arealplaner er at de virker side om side. Nyeste plan vil gjelde foran gammel ved motstrid jf. pbl. §1-5 annet ledd: *Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig og regional planbestemmelse.*

I siste revisjon av kommuneplanens arealdel er Kommunedelplan for Øyer sør 2006-2015 nevnt eksplisitt som arealer som er unntatt rettsvirkning (kap. 1.1 og 9) og denne kommunedelplanen gjelder dermed fortsatt. Imidlertid ble gjeldende reguleringsplan for planområdet 3440 201301 - Hafjell skianlegg – Mosætertuppen vedtatt i 2015 og endret i 2022 og gjelder derfor foran kommunedelplanen.

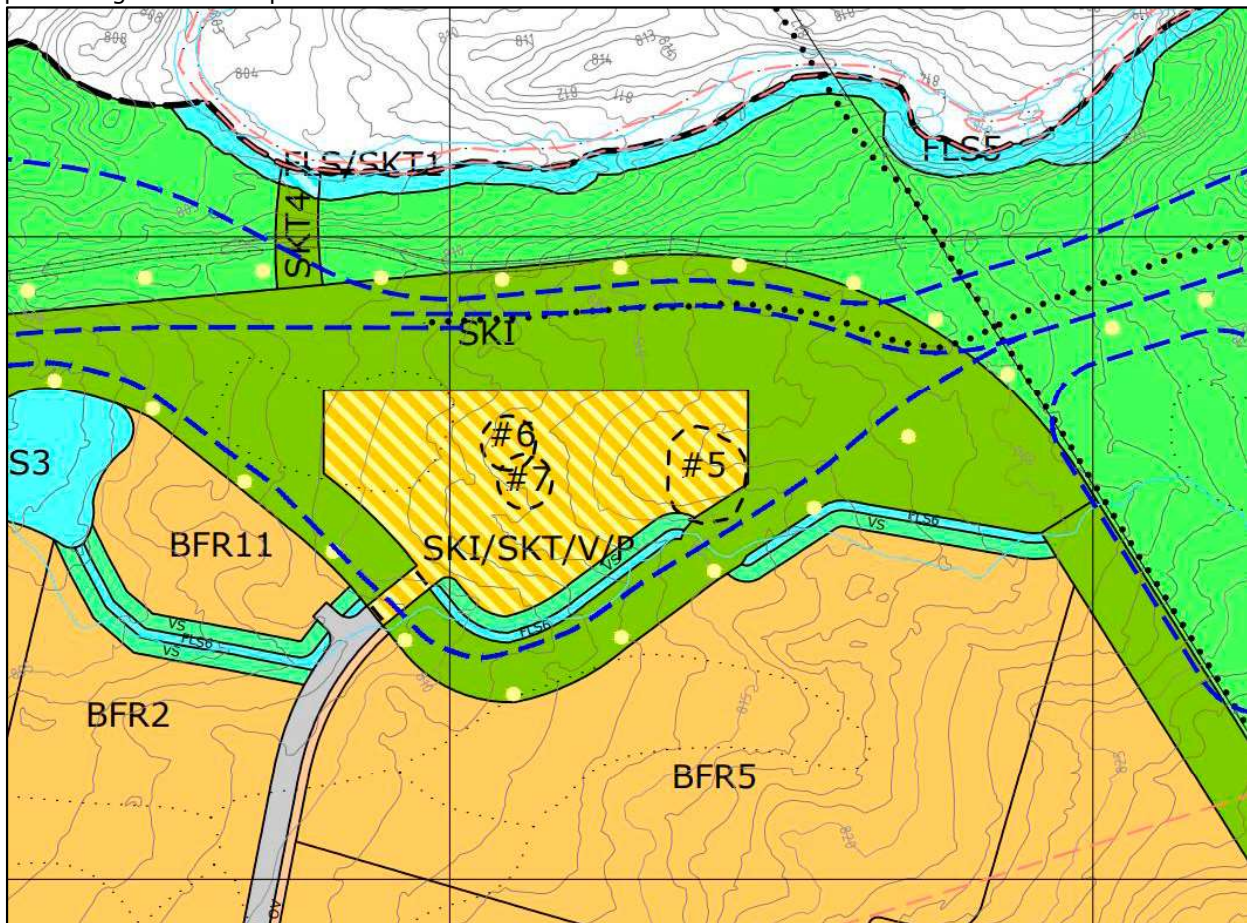
I dette tilfellet vil også den nye detaljreguleringen gjelde foran kommunedelplanen (den eksisterende), fordi den er nyest. Dette er for øvrig presisert i eget vedtak i kommunestyret 2022-06-22 (sak 75/22).

Forslaget til revidert kommunedelplan er ikke vedtatt, men i den planen er det foreslått følgende tekst relevant for dette arealet: *Reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommunedelplanen. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen.* Dette vil gjelde fra og med revidert kommunedelplan eventuelt vedtas. Det må forutsettes at det presiseres at det ikke vil gjelde dersom denne nå foreslåtte reguleringsendringen blir vedtatt, eventuelt at aktuelle formål (forretning/handel og tjenesteyting) da tillegges i kommunedelplanen.



### 3.3 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er 3440 201301 - Hafjell skianlegg – Mosætertoppen. Denne ble vedtatt i 2015 og endret av Øyer kommune i 2022. Reguleringsformål er hovedsakelig byggeområdet Skianlegg/Skiløypetrase/Veg/Parkering samt leilighetsbygg (punkt 4.8 i de gjeldende bestemmelsene). Planområdet inkluderer også arealer regulert til skianlegg og fritidsbebyggelse i sør. Dette arealet er tatt med etter kommunikasjon med kommunen for å regulere bekkeløpet til rett plassering. Utsnitt av planen vises under.



Figur 1: Plankart gjeldende reguleringsplan.

#### 3.3.1 Relevante utdrag fra eksisterende bestemmelser

Det er gitt flere generelle funksjonskrav i eksisterende plan (201301 Hafjell Skianlegg – Mosætertoppen), mens de absolutte (identifiserbare/kvantifiserbare) bestemmelser knyttet til byggeområder gjengis under. Det vises for øvrig til kap. 6 for hvilke avvik som foreslås for denne planen.

*Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader.*

*Torv skal benyttes som takteking på alle bygg. Unntak fra denne bestemmelsen kan vedtas gjennom detaljregulering.*

*Innenfor hvert enkelt delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%.*

*I forbindelse med utbyggingen skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.*

*Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng. Maksimal mønehøyde er 12,7m og maksimal gesimshøyde på 9,2m over ferdig grunnmur. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen.*



## 4 Planområdet i dag

### 4.1 Beliggenhet



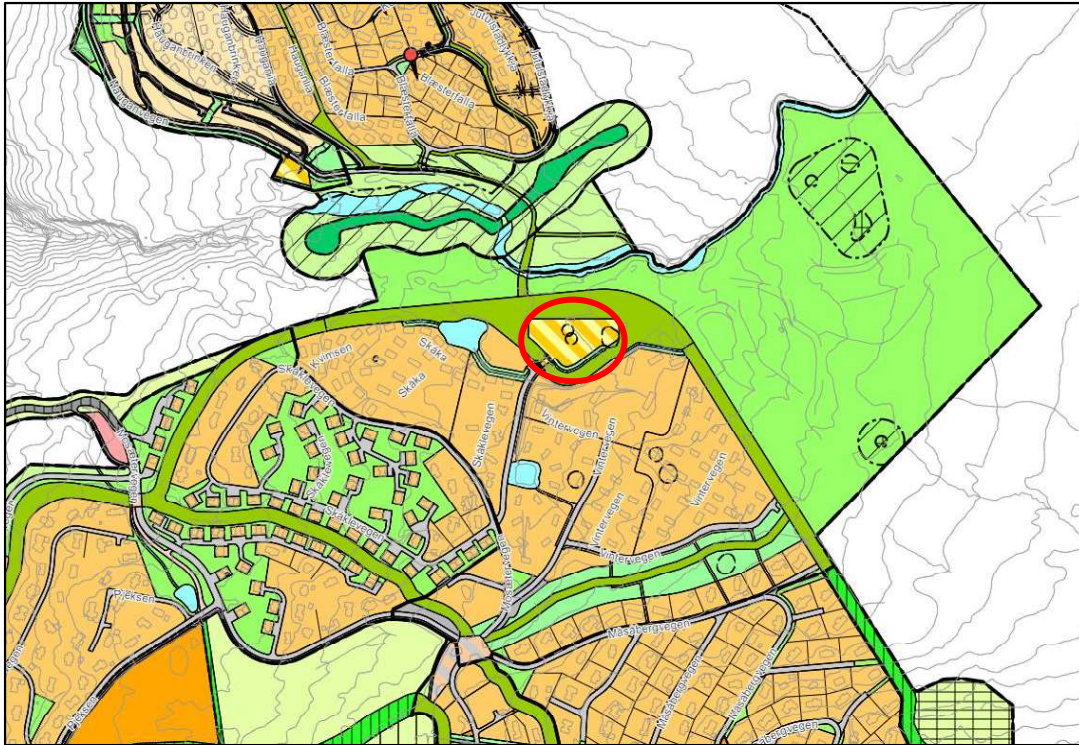
Figur 2: Oversiktskart (kart.finn.no)

Området ligger på Mosetertoppen omgitt av fritidsbebyggelse og opparbeidet skianlegg. I nord er det skogs/grøntareal.



Figur 3: Oversiktskart (kart.finn.no)





Figur 4: Planområdet på planbasen (aktuelle reguleringsplaner, glokart.no)

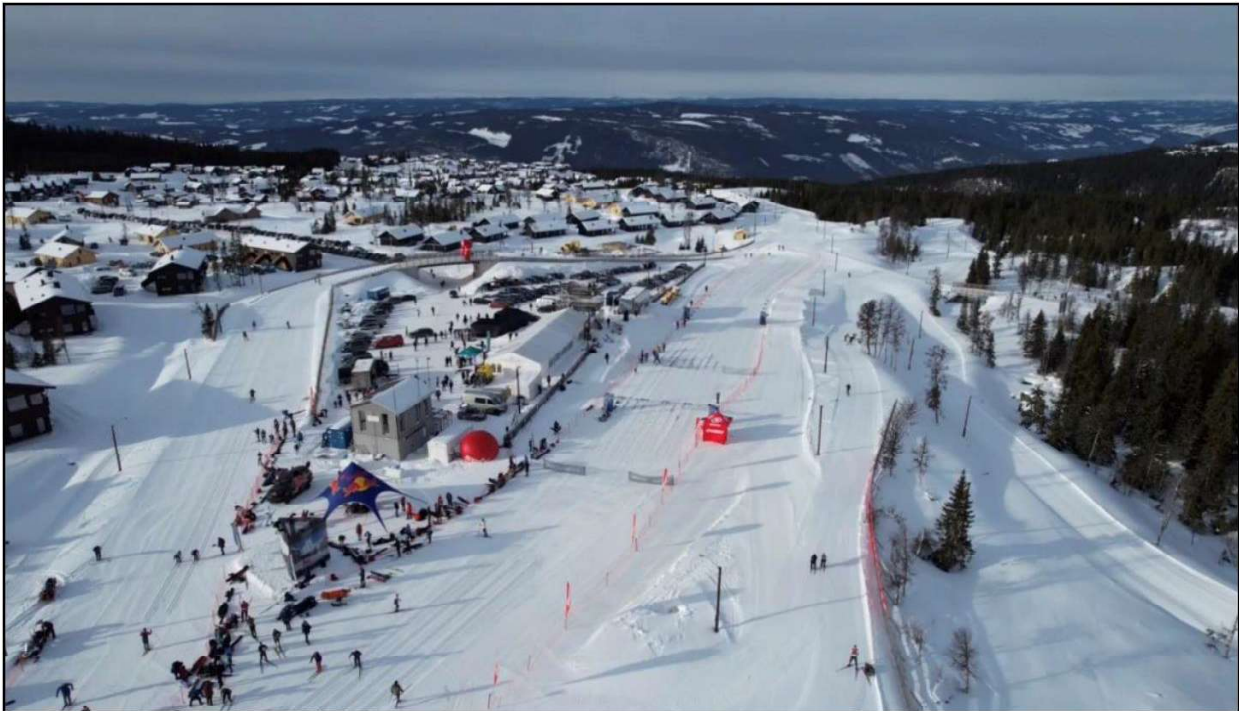
Grunnlaget for reguleringen er gjeldende reguleringsplan.

Foreslått planområde utgjør ca. 12 daa, mens eksisterende plan er 456 daa.

#### 4.2 Eksisterende situasjon

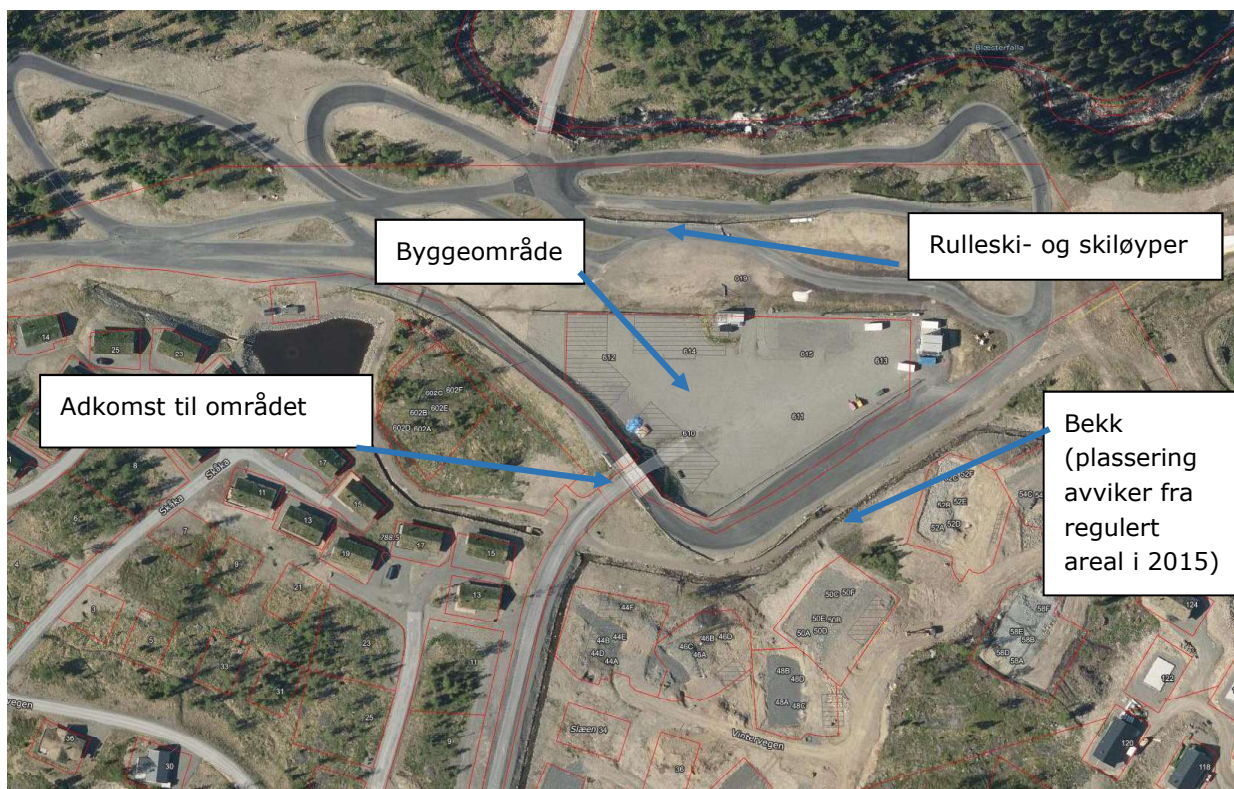
Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, ansvarsarter eller fremmede arter.

Det er ikke registrert kulturminner i området. Kulturminner registrert i eksisterende plan er frigitt og området er i dag bearbeidet/parkeringsarealer. Planområdet består i hovedsak av opparbeidet flate som i dag benyttes til parkering, i tillegg til bekkeløp med sideareal.



Figur 5: Eksisterende situasjon under arrangement vinterstid.





Figur 6: Oversiktsfoto (Innlandet skråfoto 2020)

Stadionområdet er i dag utbygd med skiområder for langrennstrening og arrangement både på sommer og vinter, med snøproduksjon, belysning, rulleskianlegg, bru over Mosåa mm:



Mellom det arealet som brukes til selve skistadion om vinteren (1) og skiløypa/rulleskiløypa i sør (2) ligger området for framtidig bebyggelse (3), planert og gruslagt. Sør for løypa/rulleskiløypa ligger Nørdre Slåbekken (4) og sør for denne igjen er det bygd leilighetsbygg og annen fritidsbebyggelse (5). Mellom rulleskiløypa og bekken går også en tursti/turløype.

### 4.3 Vegstandard

I samsvar med eksisterende planer har området adkomst via Mosetervegen. Vegen anses etter flere års bruk å ha en tilfredsstillende bæreevne og dekkestandard, og har nå fått fast dekke fra fv. 361 og helt inn til skistadion. På strekningen fra skistadion til Mosetertoppen sentrum ferdigstilles lyanlegg våren 2023. Det pågår arbeider med etablering av gangveger/gang- og sykkelveger langs eksisterende vegger mellom Mosetertoppen sentrum/gondoltoppen og skistadion.

Mosætervegen er bygd iht den gjeldende reguleringsplanen fra 2009, med gjennomgående bredde på 6,5 meter. Denne bredden tilsvarer f.eks. «Dimensjoneringsklasse Hø1 ÅDT <4000, krav. 3.3.4» i nåværende Håndbok N100 fra Statens vegvesen. Ut fra dette vil vegen kapasitetsmessig være dimensjonert for en normal gjennomsnittlig døgntrafikk over året på 4000 kjøretøy pr døgn.

Siden Mosetertoppen er et område for fritidsbebyggelse og fritids-turistformål er slik dimensjonering imidlertid ikke direkte relevant. Statens vegvesens dimensjoneringsklasser er satt ift en normalsituasjon på det offentlige vegnettet, med en noenlunde jevn trafikkfordeling over året, med rom for høyere timetrafikk / rushtrafikk i perioder, samt en rekke andre kriterier som andel tunge kjøretøyer, varierende drifts- og vedlikeholdsforhold osv. At dimensjoneringsklassen gjelder opptil 4000 kjøretøy i døgnet er derfor ikke et direkte uttrykk for kapasiteten. Ift kapasitet på fri vegstrekning er det vanlig å legge til grunn at ett kjørefelt har kapasitet på mellom 1200 og 1500 kjøretøy pr time, uavhengig av skiltet hastighet.

For Mosetertoppen må en anta at toppene i trafikkmengde inntreffer få ganger over året, ved ankomst til og avreise fra området i de mest bruksintensive periodene, jul, vinterferie og påske. I praksis er den mest trafikkerte periode trolig hjemreise etter påsken.

Hvis en da legger til grunn at Mosætervegen har en kapasitet på 1200 kjt/time vil altså vegen teoretisk kunne avvikle f.eks. 4800 kjøretøy i én retning ila 4 timer. Om en da legger til grunn at hver boenheter ble trafikkert av ett kjøretøy i perioden ville altså 4800 boenheter kunne fylles / forlates ila 4 timer. Normalt vil trafikken fordele seg over et lengre tidsrom og flere dager. Det er nå ca. 700 boenheter på Mosetertoppen, dvs. ca. 15% av 4800 boenheter.

En del av bebyggelsen i Mosetertoppen sentrum er nå planlagt med sikte på tilrettelegging for pakkereiser / større grupper, slik at andelen busstransport vil øke, noe som reduserer antall personbiler. Ut fra dette vil vegens standard i seg selv gi mer enn tilstrekkelig kapasitet.



Figur 7: Mosætervegen ved portalen til Mosetertoppen i krysset mot Storslåvegen.



#### 4.4 Historisk utvikling - ortofoto



Figur 8: Ortofoto fra 2014. [www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no).



Figur 9: Ortofoto fra 2020. [www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no).

De siste ti årene har området gjennomgått en stor transformasjon fra å være et skogkledd område med enkelte drifts/anleggsveier til å bli et tettsted i randsonen til fjellet med omfattende utvikling av fritidsboliger og tilhørende skianlegg.

#### 4.5 Eiendomsforhold

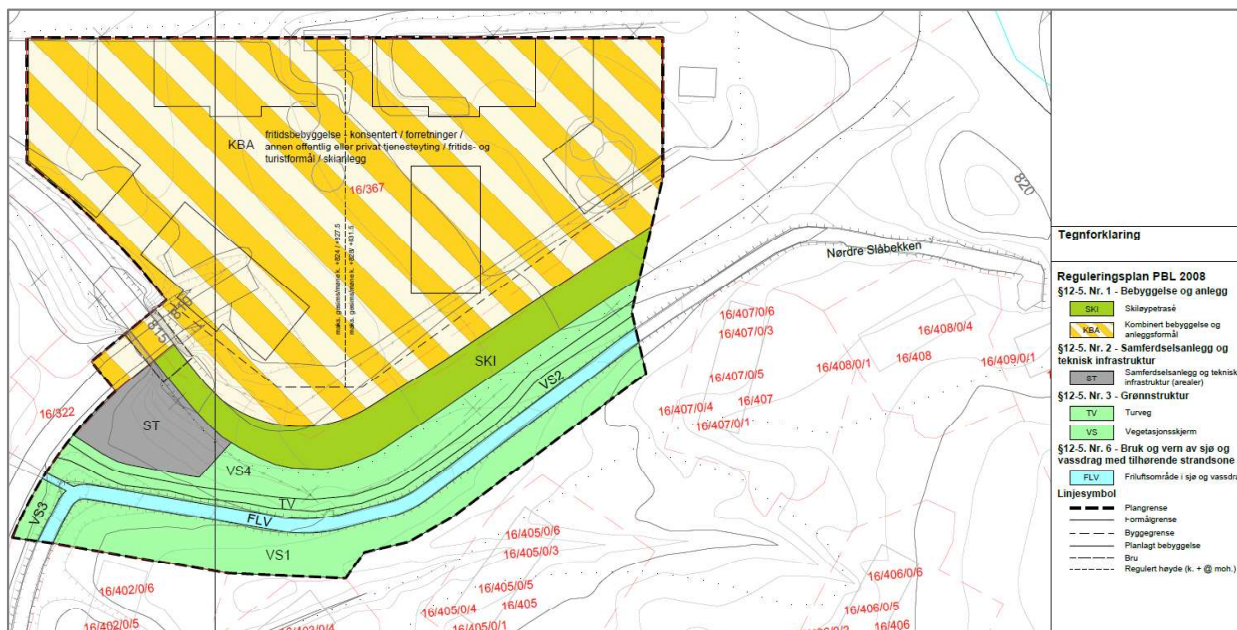
Hovedeiendom er 16/367. Eiendommen er eid av Mosetertoppen Skiline Drift AS. Nabetomt er 16/101/1 som er festetomt for Øyer/Tretten idrettsforening. I sør inkluderer også planområdet 16/101 der eier er Mosetertoppen Hafjell AS.

Det foreligger en privat avtale om at det tillattes at eiendomsgrensen tilsvarer byggegrensen på byggeområdet. Eiendomsgrenser vises på plankartet.

Eiendomsgrensene i planområdet har høy nøyaktighet (<10cm).

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Plankart, arealformål og arealtabell



Figur 10: Kopi av plankart

| <b>Arealformål</b>  |                              |
|---|------------------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                                      | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| 1420 - Skiløypestråse   | 917,8                        |
| 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål                                   | 7958,7                       |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>  | <b>8876,3</b>                |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                     | 423,3                        |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>  | <b>423,3</b>                 |
| <b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>   | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| 3031 - Turveg   | 290,1                        |
| 3060 - Vegetasjonsskjerm (4)  | 2012,8                       |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>  | <b>2309,0</b>                |
| <b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b> | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| 6710 - Frituftsområde i sjø og vassdrag   | 432,8                        |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>  | <b>432,8</b>                 |
| <b>Totalt alle kategorier:</b>  | <b>12041,4</b>               |

Figur 11: Arealregnskap

### 5.2 Prinsipp for reguleringsbestemmelser

Det foreslås at denne planen blir en «frimerkeplan», det vil si at dokumentene behandles som eget planforslag med egen plangrense. Dette anses som mest ryddig, og gjør at det unngås flere endringer i eksisterende plan, der det allerede er en planendring som er til klagebehandling hos Statsforvalteren (pr. oktober 2022).

Dokumentet med reguleringsbestemmelsene som medfølger dette planforslaget inneholder alle relevante bestemmelser for området fra tidligere plan så fremt de ikke er beskrevet som avvik i



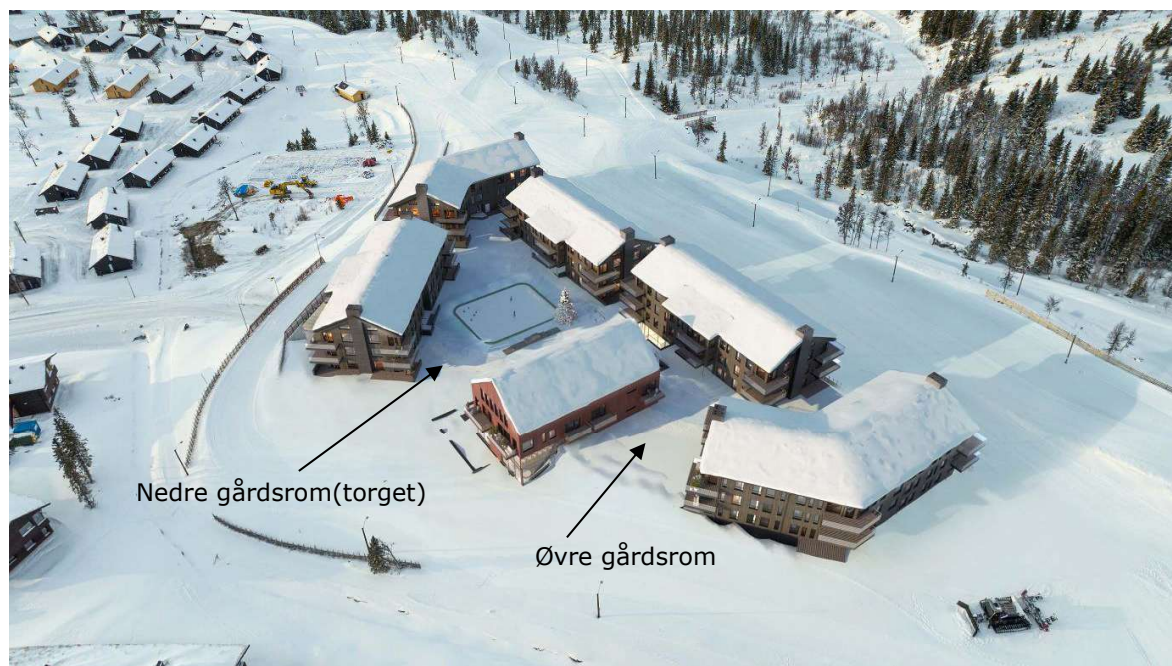
kapittel 6 under. På den måten ivaretas bestemmelsene fra opprinnelig reguleringsplan på en tydelig måte.

Under følger beskrivelse av sentrale tema i planleggingen.

### 5.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål KBA

Utviklingen av prosjektet er planlagt som to byggetrinn, med to gårdsrom; et øvre gårdsrom og et nedre gårdsrom (Torget). Under hele prosjektet er det lagt en felles parkeringskjeller, og under byggetrinn to (med øvre gårdsrom) er det i tillegg planlagt en etasje med utadrettede funksjoner, bla. med butikker, kafé/restaurant og treningsstudio. Denne etasjen er planlagt med fasade mot det nedre gårdsrommet (Torget). Torget er tenkt som en åpen, aktiv, lett tilgjengelig offentlig plass. En møteplass og sentrum for skistadion og hytteområdet rundt. Her er det planlagt skøytebane, uteservering og seierspall for medaljeseremonier.

Bebyggelsen planlegges på dagens opparbeidede parkeringsareal. Her viser reguleringsplanen i dag bebyggelse med leilighetsbygg, men bare med formål fritidsbebyggelse (leiligheter for salg). Det ønskes nå å benytte deler av bebyggelsen til næringsformål; dagligvareforretning, sportsforretning, service, serveringstilbud, treningsfasiliteter mm. Det vil da, i tillegg til fritidsbebyggelsen, utvikles et lokalt tilbud på fjellet for fritidsboligområdene i nærområdet; Mosetertoppen, Haugan, Moseteråsen og Lisetra. Det planlegges ca. 97 leiligheter, der 20-30 av de er tiltenkt utleie gjennom bookingselskap.



Figur 12: 3D-illustrasjon (LPO Arkitekter)

Et slikt lokalt tilbud vil være gunstig, bl.a. ved at man da kan nå skistadion fra eksisterende fritidsbebyggelse uten bil, noe som reduserer trafikk mellom byggeområdene på fjellet og bygda. Videre vil det gi et tilbud til de som ikke ankommer med bil til området og derfor i dag er forhindret fra å komme til servicetilbud nede i bygda. Integret i den planlagte bebyggelsen er også planlagt sambruk ved fremtidige arrangementer i skianlegget.

Parkeringskjelleren hører inn under de regulerte formålene og reguleres ikke særskilt med eget arealformål.





Figur 13: 3D-illustrasjon (LPO Arkitekter)



Figur 14. 3D-illustrasjon (LPO Arkitekter). Viser torgområdet med fasader for næring/tjenesteyting-formål.

For å få plass til disse nye funksjonene vil det bli foreslått å øke arealutnyttelsen innenfor selve stadionområdet noe, fra BYA 35% til 45%. Mønehøyden vil også bli foreslått bestemt ved kotehøyder (meter over havet), i stedet for måling fra terreng, da meter over havet gir en helt entydig bestemmelse i forhold til f.eks. bakenforliggende bebyggelse. Dette er begrunnet i kapittel 6.

Inntil byggeområdet på sørsiden ligger skiløypa/rulleskiløypa på stadion (nr. 2 på figuren under), som går på bru over adkomstvegen inn til byggeområdet (nr. 3). Løypa er belyst og asfaltert og del av rulleskianlegget for sommerbruk. Sør for løypa ligger tursti / løype utenom skistadion og Nørdre Slåbekken. Område 4 er regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende plan.



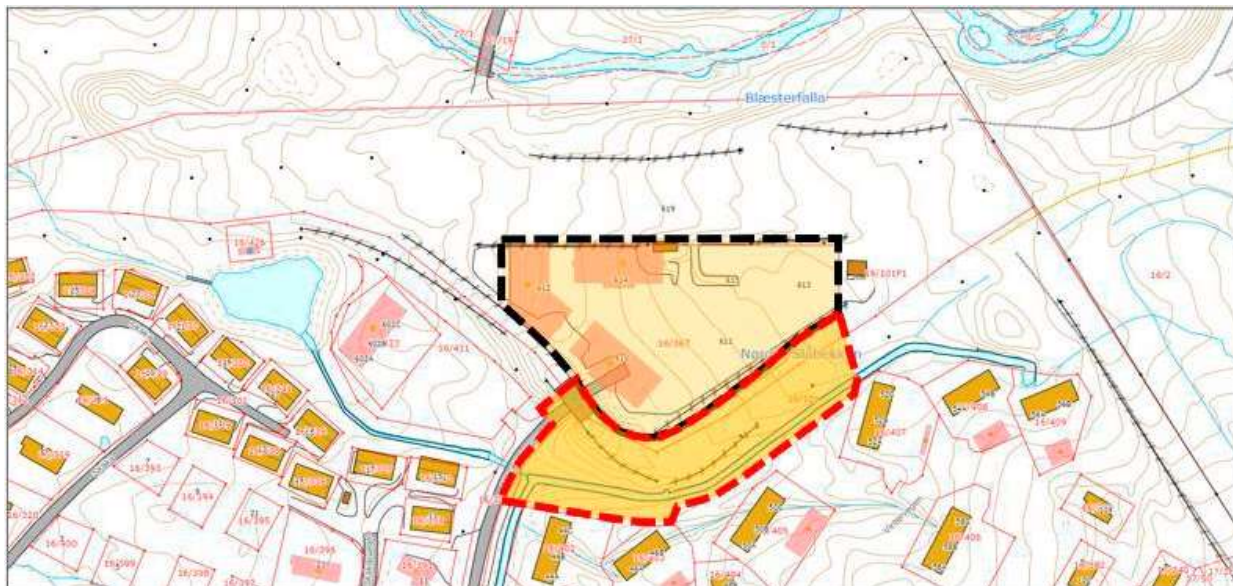
Figur 15: Illustrasjon av det utvidede planområdet.

Disse områdene vil nå bli innregulert i revidert plan slik de ligger i terrenget i dag, uten endringer av dagens bruk.

Dette innebærer da at turstien mellom rulleskianlegget og bekken foreslås regulert som tursti/skiløype og at bekken med de øvrige arealene mot de eksisterende leilighetsbyggene i sør blir regulert til friluftsområde / vegetasjonssone for å ivareta en grøntsone langs bekken.

Samlet vil endringen av gjeldende reguleringsplan da omfatte områdene vist med både svart og rød begrensning på figuren under. Planforslaget vil omfatte bebyggelse innenfor den svarte avgrensningen, samt dagens situasjon med løype, bekk og grøntområder innenfor den røde. **Her er det i gjeldende plan i dag regulert fritidsbebyggelse, og omreguleringen til friluftsområder her gjør at man ved denne planendringen får en netto reduksjon på ca. 912 kvadratmeter av totale utbyggingsformål i forslaget. Kfr også pkt. 6.1.1 for nærmere forklaring av dette.**





Figur 16: Opprinnelig og senere varslet utvidelse av planområdet.

### 5.3.1 Fritidsbebyggelse – konsentrert (rp-kode 1121)

Arealformålet vil utgjøre hoveddelen av det kombinerte formålet. Det planlegges ca. 97 leiligheter i størrelsesorden BRA 19-93m<sup>2</sup> med et til tre soverom. En andel av disse vil bli benyttet til utleie. Erfaringsmessig er noe over 20% av denne typer fritidsboliger i utleie, dette antas å øke i takt med utvikling av delingsøkonomien årene fremover. Derfor antar man erfaringsmessig at ca. 30 av leilighetene vil være tilgjengelig for utleie. Samlet vil det da være ca. 600 senger for utleie i nærområdet.

### 5.3.2 Forretninger (rp-kode 1150)

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I bestemmelsene er det angitt maksimalt areal for dette formålet. Hensikten med formålet er å tillate dagligvarer, sportsforretning og eventuelt andre lignende (ikke plasskrevende) forretninger.

### 5.3.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (rp-kode 1169)

Formålet benyttes for å kunne etablere kommersielt treningssenter.

Formålet inkluderer også **servering/bevring/kafe/restaurant/pub** ol. jf. veileder til kart- og planforskriften.

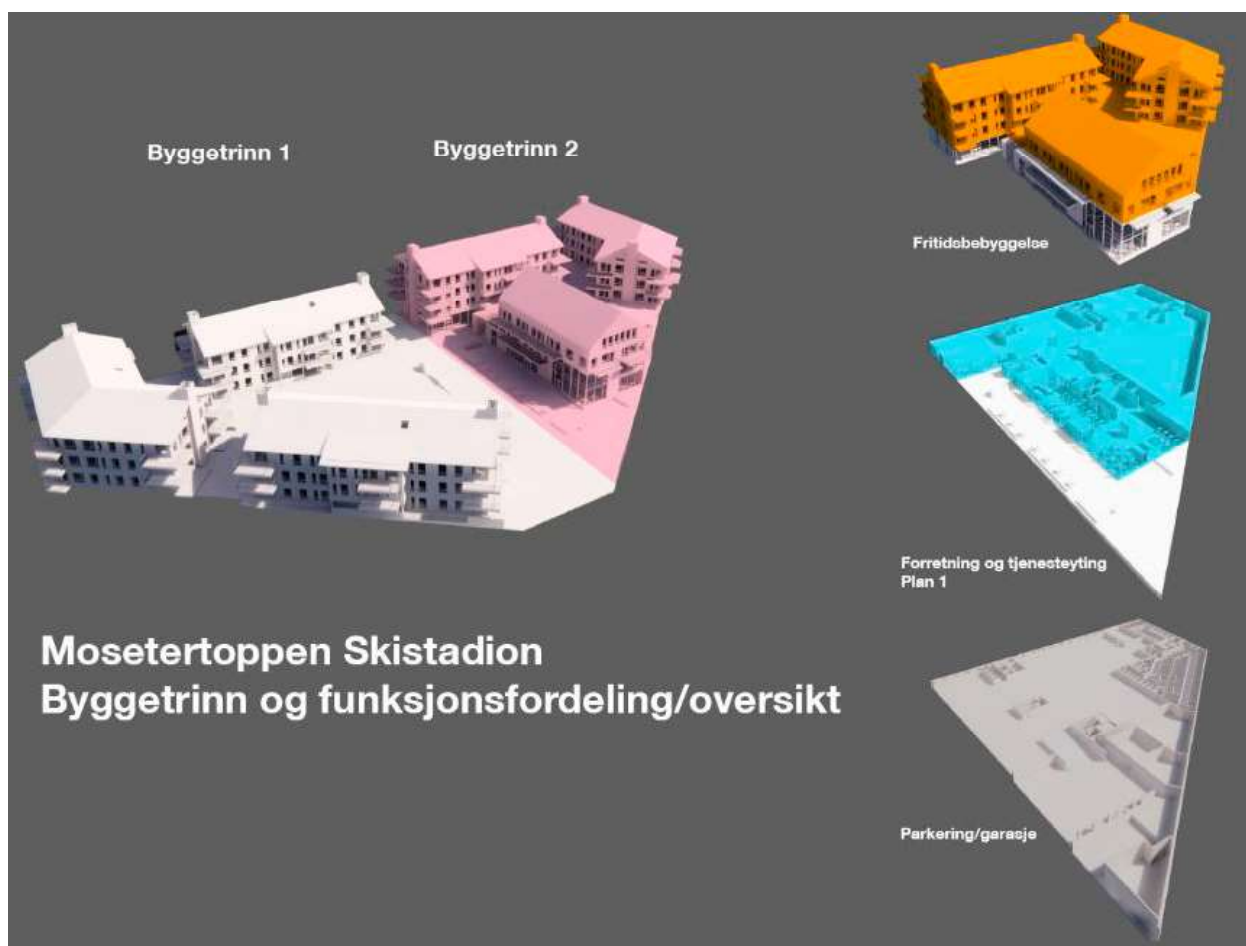
I reguleringsplanveileder beskrives det at *Bevring faller både inn under annen offentlig og privat tjenesteyting samtidig som det er et underformål til næringsbebyggelse*. Det velges dermed å ta det inn under annen offentlig eller privat tjenesteyting i denne planen.

I bestemmelsene er det angitt maksimalt areal for ulike funksjoner innenfor dette formålet. Forsamlingslokale er nevnt i bestemmelsene under dette underformålet. Dette kunne vært eget formål, men utgjør en så liten del av det totale bruksarealet at det medtas under dette formålet. Forsamlingslokalet er tenkt i plan 3 på Torgbygget som funksjon ved arrangementer som fellesareal, premieutdelinger ol., og vil komme skianlegget til gode.

| annen offentlig eller privat tjenesteyting |   |
|--|---|
| Kan bl.a. omfatte:                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>ambassade</li> <li>fengsel</li> <li>fysioterapi, kirapraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l.</li> <li>konsulentvirksomhet</li> </ul>                                    |
| <b>Bokmål</b>                              |   |
| Formål                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>lekeland for barn</li> <li>servering/bevring/kafe/restaurant/pub o.l.</li> <li>virksomhet med allmennnyttig formål, som f.eks. kystledlytter, leirsteder m.m.</li> </ul> |

Figur 17: Utklipp fra veileder til kart- og planforskriften

### 5.3.4 Fordeling av formålene innen bebyggelsen:



Alle leiligheter reguleres som fritidsbebyggelse som i gjeldende plan, unntatt «næringsdelen» i mellometasjen. Dette er vist på figuren over:

- Rosa: Aktuelt utsnitt, område med endring.
- Oransje: Fritidsbebyggelse
- Blå: Forretninger / annen offentlig eller privat tjenesteyting (herunder bevertning og tjenesteyting)

### 5.3.5 Skianlegg (rp-kode 1410)

Formålet reguleres for å videreføre og tydeliggjøre bruken av området som skianlegg. Det innebærer at det kan etableres arealer for drift av skianlegget (planlegges garasjer for løypemaskiner) og kan etableres løyper i og langs det kombinerte arealformålet for å sikre kvaliteten på det nye skistadionet bebyggelsen plasseres på.

### 5.4 Øvrige formål

Skiløypetrase reguleres for å sikre arealet for skiløype sør for bebyggelsen. Det tillegges bestemmelser om skiformålet for å tydeliggjøre bruken av området som skianlegg. Nørdre Slåbekken reguleres som FLV i opparbeidet trase. Det reguleres tilstøtende vegetasjonssoner med bestemmelser. Mellom skiløypa og bekken reguleres og stadfestes eksisterende turveg. ST-arealet reguleres for opparbeidelse av trafo og eventuelle ekstra parkeringsplasser.

### 5.5 Trafikk

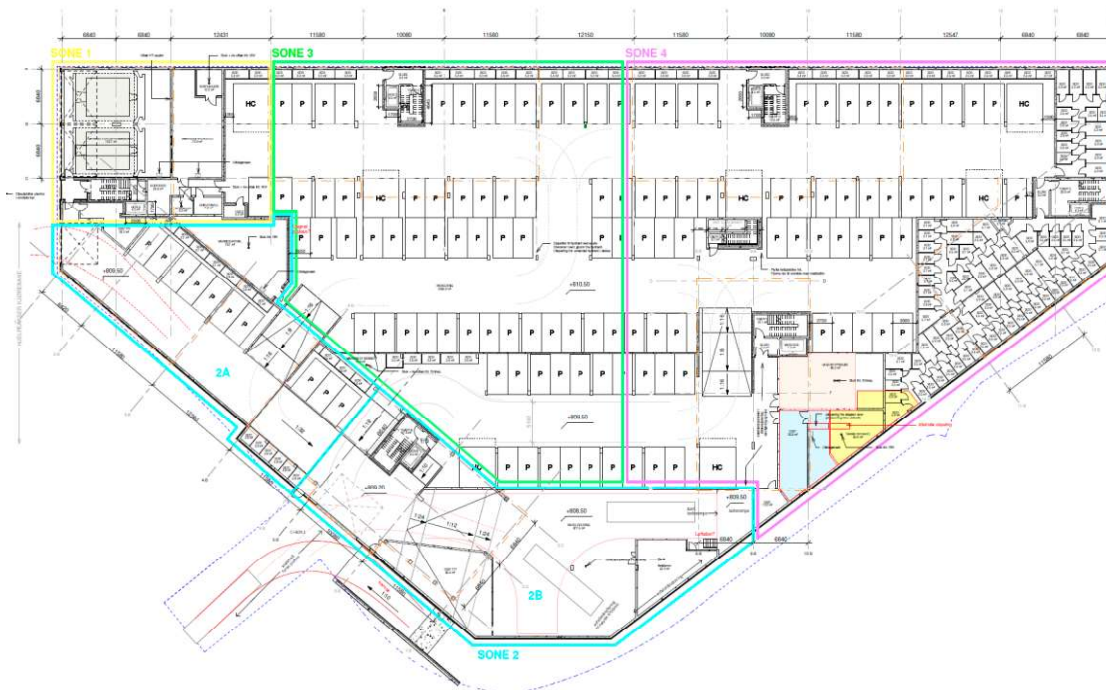
#### 5.5.1 Trafikkavvikling på området

I planlagt prosjekt ledes all trafikk direkte inn i parkeringskjeller etter skibroa. Port- og manøvreringsareal opparbeides slik at lastebil for varelevering og renovasjon har tilfredsstillende

plass. Personbiler ledes lengst inn i parkeringskjelleren. Ved arrangementssituasjoner er det også ekstra port for gjennomføring til stadionområdet i vest. Denne skal tilrettelegges for busser. Et konkret eksempel er eksempelvis ved TV-sendte arrangementer der produksjonen har behov for kjøretøy på selve skistadion. Utkjøring for disse vil da være ved blå pil på illustrasjonen nedenfor. Rød pil er hovedport for all trafikk. Det vil i tillegg være tilgjengelig snuareal på vestsiden før brua (der anleggsmaskinen står på bildet under).



Figur 18: Kjøreporter



Figur 19: Oversiktstegning parkeringskjeller (LPO Arkitekter)

### 5.5.2 Parkering - dynamisk parkeringsløsning

Totalt er det planlagt 133 parkeringsplasser i prosjektet. Alle plassene er planlagt i parkeringskjeller. I utgangspunktet fra opprinnelig reguleringsplan skal det avsettes minimum en pr. boenhet/leilighet, og i tillegg gjesteparkingsplasser (20%). Dette vil sikres i bestemmelser, sammen med tilleggsbestemmelse om minimum 15 plasser for øvrige funksjoner. Inkludert i dette stilles bestemmelser om at minimum 5% av plassene skal opparbeides for funksjonshemmede.

Konkret for prosjektet planlegges det en så effektiv utnyttelse av parkeringsplassene som mulig. Det vil i praksis si at leilighetsbrukere reserverer parkeringsplass når de har bruk for den, og at den fristilles for bruk av andre (øvrige formål, skistadion ol.) når den ikke trengs. På denne måten sikres optimal utnyttelse av parkeringsarealene ved at ikke plasser er reservert/avsatt når det ikke er bruk for den. I dagens situasjon ved arrangementer er lite plass igjen til parkering på området. Ved å



legge parkeringen ned i kjeller og å bygge integrere arrangementslokalene inn i bebyggelsen øker antall parkeringsplasser betraktelig

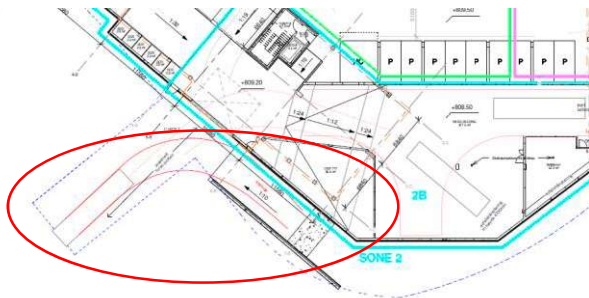
Det er dialog med aktuell parkeringsleverandør for innføring av system for denne løsningen. Denne løsningen vil unngå villparkeringer og letekjøring, som gir økt trafikksikkerhet og mindre transportbelastning. Det kan også gi incentiver for å spre trafikken utover de mest belastede timene, ved at brukere blir kjent med ordningen og tilpasser bruksmønstre.

### 5.5.3 Renovasjon

Renovasjon for private husholdninger skal løses gjennom mottak til eksisterende renovasjonsstasjoner, og det vil ikke tilrettelegges for dette på området. Det er eksisterende miljøstasjon med god kapasitet ved innkjøringa til Mosetertoppen. Renovasjon for næring/tjenesteyting planlegges løst i parkeringskjeller, med tilhørende snuareal for renovasjonsbil.

### 5.5.4 Brannadkomst

Det planlegges for tilgjengelighet for beredsskapsbil til torget (det sentrale området på terreng) via kjørbare adkomst til høyre (mot sørøst) rett etter skibrua. Løsningen er avklart med brannvesenet og skal håndteres jf. kravene i teknisk forskrift.



Figur 20: Sporing brannbil

## 5.6 VA- og overvannshåndtering

### 5.6.1 VA

Prosjektet er en del av arealreserven i KDP Øyer sør hvor VA beskrives. I referatet fra oppstartsmøtet tas det opp at VA-kapasitet er en utfordring. Det er gitt igangsettingstillatelse både på første byggetrinn med kjeller og på tre leilighetsbygg. Det er i tillegg igangsatt prosjekter, sammen med Øyer Kommune, som tar høyde for videre utvikling på Haugan, Moseteråsen og også Mosetertoppen. Dette forholdet har vært ivaretatt / ivaretas i utbyggingsavtale for Alpinstrengen mellom Alpin Infra AS og Øyer kommune.

Når det gjelder spillvann fra Lisætra/Mosetertoppen-området, er det riktig at man nærmer seg grensen for ledningsnettets kapasitet nedstrøms. Det er overordnet vurdert kapasitet for spillvannsledningen fra Mosetertoppen ned til bunnstasjonen i Hafjell, og her er det noen flaskehals.

Det er derfor igangsatt planlegging av et utjevningsmagasin for spillvannet fra området Lisætra-Mosetertoppen, som skal begrense maks spillvannsmengde videre nedstrøms. Dette magasinet dimensjoneres også for spillvann fra den nye bebyggelsen på skistadion, og skal bygges i 2023.

Kapasiteten til hovedledninger og pumpestasjoner i Øyer kommune fram til kommunegrensa, må kommunen vurdere i forhold til den totale belastningen fra hele Øyer kommune.

Det er ikke vurdert nærmere kapasitet for vannforsyning, men det er sannsynlig at kapasiteten må oppdimensjoneres i vannpumpestasjoner som forsyner opp til Mosetertoppen. Her har vannkilden og vannverket god kapasitet.

Dette håndteres uavhengig av dette prosjektet (reguleringsendringen).

### 5.6.2 Flom- og overvannshåndtering

Flomvurderinger og overvannsnottat er vedlagt planforslaget.

Overvannet fra planområdet føres til FLS3 (fordrøyningsbasseng rett vest for planområdet). Det har vært vurdert å lede vannet direkte til Mosåa, men dette er svært omfattende og vanskelige arbeider.

Grovt regnet er arealet av FLS3 1350 m<sup>2</sup>. Med et nødvendig fordrøyningsvolum (overvann) på 43 m<sup>3</sup> vil dette utgjøre kun en vannstandsheving på kun 3 cm (25 års gjentaksintervall + klimafaktor 50 %). Nordre Slåbekken er vist til å holde seg innenfor sine bredder (ved 200-årsflom + klimafaktor 40%) og ikke føre til oversvømming av bebyggelse i området, og Multiconsult anbefaler i sin rapport å holde det som i eksisterende situasjon. Flomvurderinger er vedlagt planforslaget.



Figur 21: Beregningsresultater for bekkeløp. FLS3 (fordrøyningsbasseng) vises nedstrøms skistadion. (Multiconsult)

Opparbeidelse av planområdet vil medføre en høyere spissavrenning. For å redusere avrenningshastigheten vil torvtak, og grønstruktur i planområdet være gode tiltak.

Overvannet fra utenomhusarealene skal infiltreres og fordrøyes naturlig. Videre vil overvannet renne på takarealet ut til steinfylte grøfter på utsiden av parkeringskjelleren. Ved større nedbørshendelser vil overvannet renne i opparbeidede flomveier inne i planområdet, for så å ledes ut til grøft.

Regnvann fra veger, plasser og andre tette flater skal naturlig infiltreres i grunnen der forholdene ligger til rette for dette. Overvannet ledes på flaten over parkeringskjeller til steinfyllinger på utsiden av parkeringskjelleren. Det vil også etableres sluk på dekket som fører vannet via rør ut til kum på utsiden av p-kjeller. Beregninger viser at det vil være behov for å infiltrere 39m<sup>3</sup> overvann. Beregninger viser at trinn 1 i tretrinnsstrategien vil være ivaretatt.

Flomvurderinger (rapport) viser at flomløpene for Mosåa ved Mosetertoppen, Nordre Slåbekken, Søre Slåbekken og Skurgrasbekken vil kulminere rett før kulminasjonen til Mosåa. Dersom skistadion sender vannet direkte til Nordre Slåbekken uten fordrøyningsbasseng før kulminasjonen til bekken, vil dette være fordelaktig. Multiconsult viser til at dette utgjør små forskjeller for FLS3 (fordrøyningsbasseng) ved et 25-årsregn. Det er i tillegg fordelaktig at reaksjonstiden til skistadion er betydelig mindre enn bekkens.



Det vurderes derfor at ved å ikke fordrøye overvannet, vil man kunne forhindre en kulminasjon samtidig som bekken, som forhindrer en større flomtopp totalt sett. Ved flomsituasjon vil derfor overvannet ledes ut i infiltrasjonsgrøft for så å gå i overløp og direkte ut i rør mellom planområdet og fordrøyningsbassenget. Røret må derfor dimensjoneres for flom. Flomvannet vil i tillegg ledes i trygge flomveier på terreng.

## 6 Virkninger av planen

### 6.1 Avvik fra eksisterende reguleringsplan

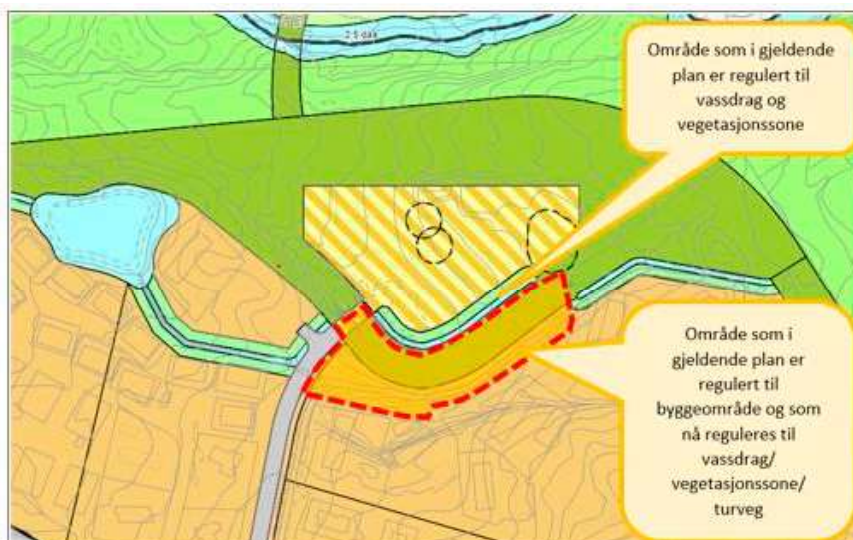
#### 6.1.1 BYA

Opprinnelig avsatt arealformål (byggeområdet) i planen fra 2015 var 6741 m<sup>2</sup>  
Tillatt BYA er i eksisterende plan 35%, som tilsier tillatt BYA 2359 m<sup>2</sup>

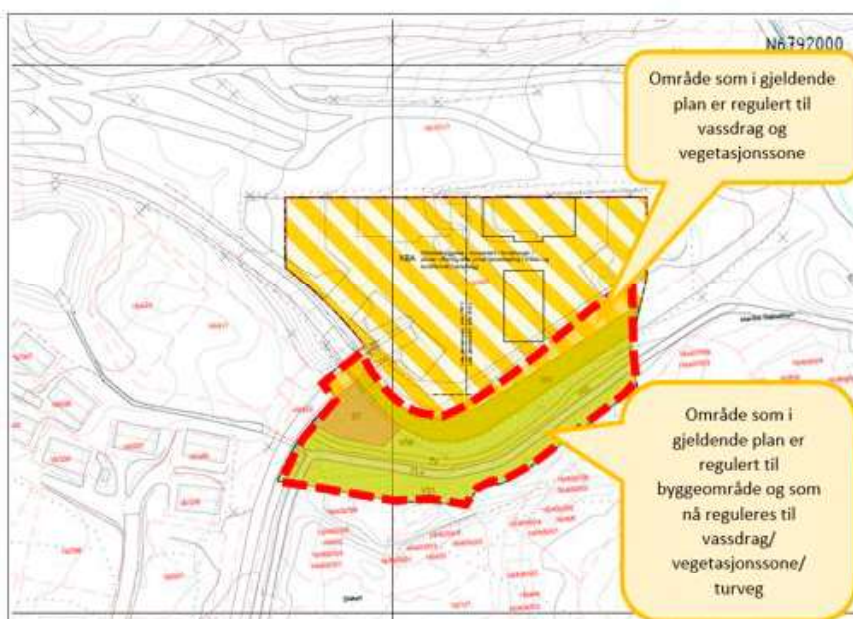
Byggeområdet som foreslås i denne planen er 7959 m<sup>2</sup>. Endringen/økningen i bebyggelsesformålet på skistadion fra opprinnelig plan til forslag til denne planen utgjør dermed 1218 m<sup>2</sup>.

Hovedgrunnen til endringen av formålsgrenser er at det etablerte bekkeløpet er plassert lenger sør enn i opprinnelig plan. Dette reguleres nå etter faktisk situasjon til bekk og vegetasjonssone, med tilsvarende reduksjon av arealer tidligere regulert til fritidsbebyggelse. Samtidig ivaretas skiløype som eget formål og byggegrense på bebyggelsesformålet. Det er samme eier av arealene, slik at dette ikke går utover andre enn eier/utbygger som har råderett over alle de aktuelle arealene.

Bebyggelsesformål i BFR5 (eksisterende reguleringsplan) som reduseres til fordel for regulering av bekken utgjør 2130 m<sup>2</sup>. I denne planendringen er det dermed ca. **912 kvadratmeter netto reduksjon** av totale utbyggingsformål i forslaget.



Utsnitt av gjeldende plan



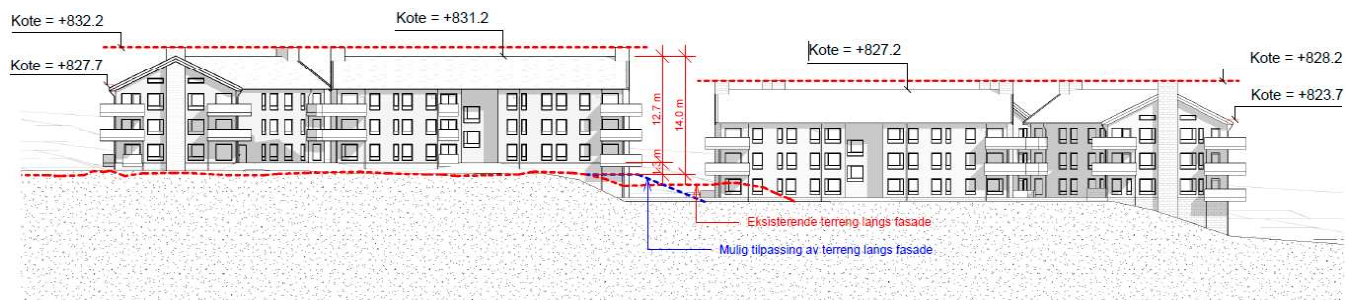
Planforslaget

På grunn av forslag om å inkludere servicefunksjoner, bevertning, tjenesteyting ol. er det nødvendig med mer utbyggingsareal på tomta for skistadion. Derfor foreslås det å øke %-BYA til 45. Samtidig er høy grad av utnyttning i henhold til offentlige myndigheters forventning om fortetting og høy utnyttning i områder med eksisterende infrastruktur/bebyggelse

Basert på utbyggingsformålet på 7959 m<sup>2</sup> foreslås dermed tillatt BYA på **3582 m<sup>2</sup>**, som for prosjektet utgjør 3454 m<sup>2</sup> og %-BYA = 43,4%.

### 6.1.2 Byggehøyder

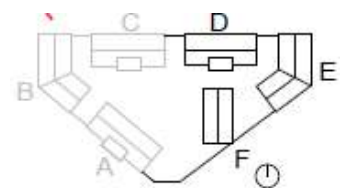
Bebyggelsen er utformet slik at de foreslåtte justeringene i bestemmelsene ikke gir høyere byggehøyder enn det som kunne vært bygget med eksisterende bestemmelser. Begrunnelse for dette er gitt under.



#### Fasade Nord

Figur 22: Utdrag fra illustrasjonssnitt nordfasade. (LPO Arkitekter)

Rundt bygg D i nord kunne bebyggelsen vært tilpasset terrenget slik at justering av høydebestemmelsene ikke var nødvendig. Her ønskes direkte tilkomst til nedre gårdsrom mellom hus C og D, og tilkomst til næringsarealene i sokkelen under hus D og F. Dette er for å styrke den funksjonelle og arkitektoniske kvaliteten i bygningsmassen samlet sett.



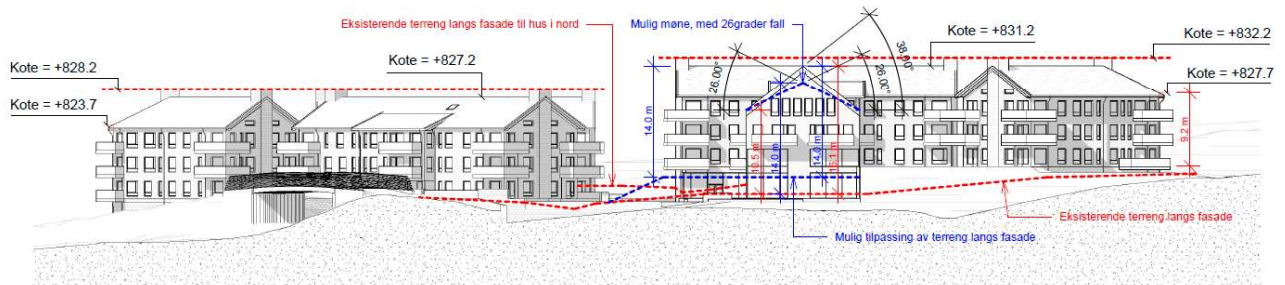
Figur 23: Henvisning husnummerering på tunet

Blå linje viser hvordan terrenget kunne vært tilpasset for å holde prosjektet innenfor gjeldende reguleringsplanbestemmelser, men dette ville redusert utnyttelsen ved at sokkeletasje mot indre gårdsrom mellom hus A, C, D og F ville vært gjenfylt. Med foreslått justering blir gårdsrommet / torgarealet mulig å opparbeide uten at det går utover maksimal mønehøyde.



Fasade Øst

1 : 500



Fasade Sør

Figur 24: Utdrag fra illustrasjonssnitt øst- og sørfasade. (LPO Arkitekter)

Det ønskes at Torgbygget (hus F) skal stå frem som et litt annet bygg og ha brattere takvinkel enn de andre som hovedsakelig har leiligheter. Mønet vil uansett ikke bli høyere enn de andre byggene i byggetrinn 2 (hus D, E og F), og vil på den måten ikke skjerme mer for eksisterende bebyggelse ovenfor.

Tilsvarende som for nordfasaden viser figuren over hvordan terrenget kunne vært oppfylt sør for hus F for å komme innenfor eksisterende bestemmelser. Illustrasjonen viser også hvordan takvinkelen kunne vært redusert og på denne måten være innenfor bestemmelsen om 14m (12,7m + 130 cm) mønehøyde, men at dette uansett ikke vil påvirke fjernvirkningen siden hus F ikke er høyere enn hus D og E.

At bygg F åpner seg mot torget er viktig for å skape det livlige sentrumet som ønskes. Spranget som næringsetasjen lager mellom det øvre og nedre gårdsrommet vil hovedsakelig løses som del av fasaden på hus D og F. Torgbygget er hovedsakelig planlagt med kafé og restaurant i to etasjer, samt forsamlingslokale/storstue på loftet. Bygget har derfor fått en litt annen karakter enn de andre, litt mer høyreist (skarpere takvinkel), litt mer glass i fasaden og tre istedenfor torv på taket.

Oppsummert, som snittene viser for hus D ville bebyggelsen vært innenfor høydeformulering i gjeldende plan (1,3m sokkel + 12,7m mønehøyde = 14,0m) ved mindre terrengjusteringer. For Torgbygget (hus F) kunne takvinkelen vært senket og eksisterende terreng tilpasset. Men disse grepene mener forslagsstiller/arkitekt vil forringe prosjektet vesentlig. Den offentlige tilgjengeligheten, og de utadrettede funksjonenes bidrag til torget ville blitt svekket. Torgbyggets særegne karakter som noe annet de øvrige hyttene og leilighetsbyggene i området ville også blitt svekket. Torgbyggets møne vil, med foreslåtte bestemmelser, ikke bli høyere enn hus D og E. Utsyn og skyggevirkning vil bli minimalt endret i forhold til gjeldende planbestemmelser.

Ut fra argumentasjonen over vurderes det at formuleringsendringene (i høydekrav, og krav til takvinkel og -tekking) vil legge til rette for å realisere et enda bedre prosjekt for området som helhet. På maksimale kotehøyder er det lagt til kun 30 cm som margin for ev. avvikende kartgrunnlag og prosjekteringsbuffer.

### 6.1.3 Byggegrenser

Det reguleres inn byggegrense mot sørøst for å sikre arealer til skiløype/skianlegg. Byggegrense går for øvrig i formålsgrense.



### 6.1.4 Tak

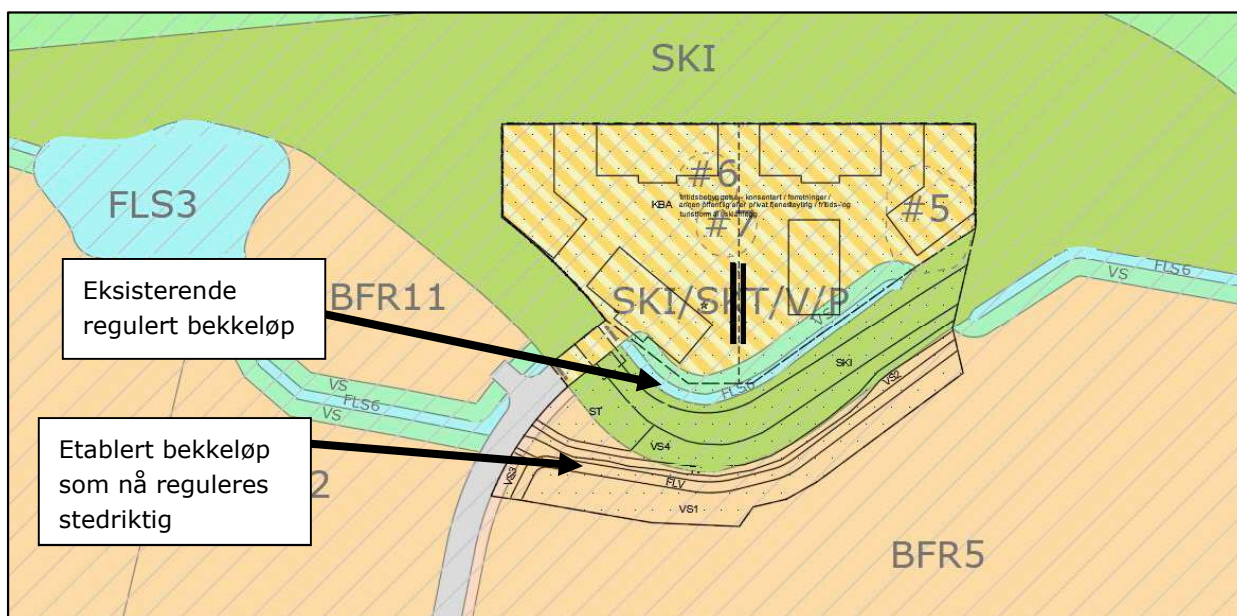
Det videreføres bestemmelser om torvtak. Unntaket blir «Torgbygget» som ønskes som et annerledes bygg for å tydelig signalisere at det innehar offentlig tilgjengelige funksjoner. Formspråket vil lette orienteringen og signalisere at bygget har utadrettede funksjoner. Dette vil redusere opplevd privatisering av områdene som er tilknyttet skistadion. Det er knyttet egne bestemmelser for taktekking på dette bygget.

### 6.1.5 Nørdre Slåbekken og tilpasning til dagens situasjon

Regulert OV-grøft i eksisterende plan er ivaretatt med formål FLV som en del av overordnet overvannshåndtering fra områder utover denne aktuelle reguleringsendringen.

Det vises til vedlagte rapporter fra Multiconsult: Bekken har med eksisterende situasjon, som nå reguleres, en langt enklere og gunstigere hydraulisk løsning/plassering enn det som er regulert gjeldende plan og man unngår de to kryssingene med tilhørende ulemper. De to kryssingene under skiløypa, slik de er vist på reguleringsplanen fra 2015, ville medført risikoer for tilstopping, krevd nærføring inntil landkarene på skibrua og gitt flere ugunstige vinkelrette retningsendringer mht flom/erosjon. Dagens løsning framstår åpenbart bedre, og er derfor lagt til grunn for nytt planforslag.

### 6.1.6 Endringer i plankart



Figur 25: Eksisterende plankart med forslag til endret plan (formålsgrenser vises).

Oppsummert er endringene i plankartet som følger:

- FLV med vegetasjonssone flyttet. Bekkens beliggenhet slik den er opparbeidet er hydraulisk gunstig.
- Turvegformål tillegges
  - Arealer regulert til fritidsbebyggelse reduseres
  - Bebyggelsesområdet øker (skianlegg-formålet reduseres noe)
- Byggegrense, høydebestemmelseslinje, linje for bro og planlagt bebyggelse tillagt
- Formål for OV-håndtering fjernes (ivaretas av FLV).
- ST-formål legges på areal for parkering og trafo.

**6.1.7 Planbestemmelser som ikke foreslått videreført**

Under gis en skjematisk redegjørelse for relevante, vedtatte bestemmelser som ikke er tatt med i forslag til reguleringsplanen, med begrunnelse.

| Bestemmelse   | Begrunnelse   |
|---|---|
| <p>3.7: For byggeområder hvor det er tatt inn bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden. Planert terreng kan ligge maksimalt 30 cm under ferdig innvendig golv. Eventuell terrasseløsning oppføres iht veileder T-1459 §4-2. Gesimshøyder måles til underkant tekking, dvs taktro.</p> | <p>Møne- og gesimshøyder utgår som følge av ny bestemmelse om maksimale byggehøyder målt i meter over havet. Se eget kapittel med begrunnelse. Bestemmelsen ser ut til å være beregnet for frittliggende fritidsbebyggelse.</p>   |
| <p>2.4: Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § fjerde del (byggesaksdel), skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan over hele stadionområdet SKI og det kombinerte formål SKI/SKT/V/P. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger, anlegg, løyper, parkeringsplasser, vegger, konstruksjon og terrenginngrep m.m.</p>  | <p>Bestemmelsen er dekket av andre tilsvarende bestemmelser.</p>  |
| <p>3.9: Før det vedtas situasjons og tomtedelingsplaner skal det foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder.</p>  | <p>Plankrav som er antatt ivaretatt i tidligere planer/utbyggingsprosjekter. Det tillegges i stedet bestemmelse om at det skal være energibrønner som del av energikilde i bebyggelsesområdet.</p>  |
| <p>4.8: Innenfor SKI/SKT/V/P tillates utsjakking for inntil 3 porter for adkomst til garasje for løypemaskin og innkjøring lastebiler. Det tillates en synlig grunnmurshøyde på inntil 5 m ved utsjakking for porter. Utsjakking for adkomst/garasjeporner er ikke en generell heving av grunnmurshøyde eller synlig grunnmur, men skal gjøres innenfor gjeldende høydebegrensning og synlig grunnmurshøyder.</p>   | <p>Denne bestemmelsen ble tillagt i reguleringsendring i 2022 (Ksak 44/22) som er påklaget. Bestemmelsen foreslås ikke tatt med da bestemmelser om grunnmurshøyde ol. foreslås fjernet til fordel for entydige bestemmelser om byggehøyder i moh.</p>   |
| <p>4.8: Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng. Maksimal mønehøyde er 12,7m og maksimal gesimshøyde på 9,2m over ferdig grunnmur. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen</p>   | <p>Bestemmelsen foreslås ikke tatt med da bestemmelser om grunnmurshøyde ol. foreslås fjernet til fordel for entydige bestemmelser om byggehøyder i moh.</p> <p>Det er heller ikke aktuelt med terrasseleiligheter.</p>   |
| <p>4.3: Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning.</p>  | <p>Det foreligger arkitektoniske vurderinger for utnyttelse av tomta, der bla. parkeringskjeller gjør at bebyggelsen tilpasses dette. Tomta stiger mot nordøst og prosjektet er tilpasset dette. Tomta for byggeområde er planert tidligere for parkeringsplasser. Nåværende terrengnivå er noe lavere enn opprinnelig terreng før etablering av parkeringsplassen. Øvrig bestemmelse om terrengtilpasning medtas: «Alle inngrep skal planlegges og</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig...»  |
| 5.4: <i>Området SKI/SKT/V/P er kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering. Skiløype og veg skal foregå ved planfrikryssing ved at skiløypen går over vegen. For denne planfrie kryssingen og dette område skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.</i>  | Bestemmelsen er kjernen i denne reguleringsendringen og foreslås fjernet til fordel for entydig kart og bestemmelser. Broa er opparbeidet og planlegges bevart.   |
| Henviing til andre bestemmelser/tekniske detaljplaner for arealer vegetasjonssone og FLV, herunder:<br>9.5: <i>Området merket FLS6 omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 Prinsipp bekkeløp datert 2015.01.06, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m<sup>3</sup>/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf 5.2.</i> | Tas ut da tegningene er utdaterte, samt at FLV for Nordre Slåbekken er bygd, og dette planforslaget er en stadfesting av eksisterende situasjon. Klimapåslag endres til 40%. Ny foreslått bestemmelse for FLV: <i>Området merket FLV omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 40%</i> |
| Bestemmelser knyttet til overvann 3.3 <i>Overvann skal føres til terreng på egen tomt.</i> og 11.4 <i>Overvann i planområdet føres til nedslagsfeltet for Nordre Slåbekken.</i>  | Justert i henhold til utførte arbeider i forbindelse med prosjektet. Viser til vedlegg angående overvannshåndtering.  |
| 2.2 <i>Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng i tilknytning til uteareal for hyttetomt mot veg. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.</i>  | Bestemmelsen endret til konkretiserte gjerdebestemmelser for det aktuelle området.  |

Forhold som ikke gjelder området for dette reguleringsplanforslaget er ikke tatt med til vurdering, da endringen kun for området ved skistadion.

## 6.2 Etablering av bebyggelsesformål utover leilighetsbygg

Det er beskrevet i Øyer Kommunes vedtatte strategi av 23. mai 2019, Strategi for næringsvirksomhet og Industri, pkt a: «Forretninger kan tillates på steder som er turistmessig utbygd». Her er det ingen krav eller begrensninger av størrelse. Det står i avsnittet «Strategi for klima og Energi», pkt. d, at det skal «vektlegges fremtidig klima- og energipolitikk for plassering av utbyggingsområder». En etablering av næring, med fortrinnsvis dagligvare og sport, vil redusere behovet for persontransport opp og ned mellom fjellet og bygda og derigjennom belastningen på klima og miljø. Dette er også i tråd med den langsiktige strategien som ligger bak etableringene av infrastruktur og bebyggelse som er gjennomført fra 2007 gjennom gjeldende kommunedelplan og forarbeidene til denne.

Det er felles ønske om at tiltak må tjene både bygd og fjell. Tiltaket ivaretar dette gjennom å redusere biltrafikk i sentrum og mellom fjellet og sentrum, inklusive bedret trafiksikkerhet og klimautslipp, samt å gi nye helårs arbeidsplasser.



Vista analyse gjennomfører høsten 2022 en handelsanalyse for Øyer med hensyn til virkninger på etablering av nærtilbud på Mosetertoppen. Foreløpige konklusjoner derfra er blant annet:

- *Forretningene etableres som mindre enheter tilhørende samme kjeder som allerede er etablert som store butikker i Øyer sentrum. Begge forretningene vil tilby et begrenset utvalg varer sammenliknet med hovedbutikkene i sentrum og vil fungere som er lokalt supplement.*
- *Et nærtilbud kan åpne for at flere reiser kollektivt til hytta. Det er i tråd med føringer i regional plan for Oppland.*
- *Øyer sentrum vil stå foran helt andre og mye større utfordringer enn en nærbutikk for dagligvare og sport på Mosetertoppen Skistadion. Netthandel med både utvalgsvarer, utstyr og dagligvarer er på full fart inn i markedet. Dette er en mye større trussel enn et nærtilbud.*
- *Øyer har ikke tatt ut det potensialet for salg av varer som ligger i egne deltidssinnbyggere eller gjennomreisende. Flere tilbud gir høyere omsetning.*
  - *Øyer kan ta en tydeligere posisjon som handelssted, særlig med det gode utgangspunktet som ligger i kort avstand fra ny E6.*
- *Det er et sentralt mål å redusere personbiltransporten. Fra Mosetertoppen er det 15 minutters reisevei til Øyer sentrum. Et lite tilbud lokalt vil redusere personbiltransporten betydelig og vil være i tråd med gjeldene føringer for areal og transport regionalt og nasjonalt.*

### **6.3 Forhold til pågående kommunedelplanprosess**

Planen ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn 07.10.2022. Under behandlingen i kommunestyret ble arealet for Mosetertoppen Skistadion endret fra IDR/V/P til FB/NÆ/IDR/V/P:

- Fritidsbebyggelse
- Næring
- Idrettsanlegg
- Veg
- Parkering

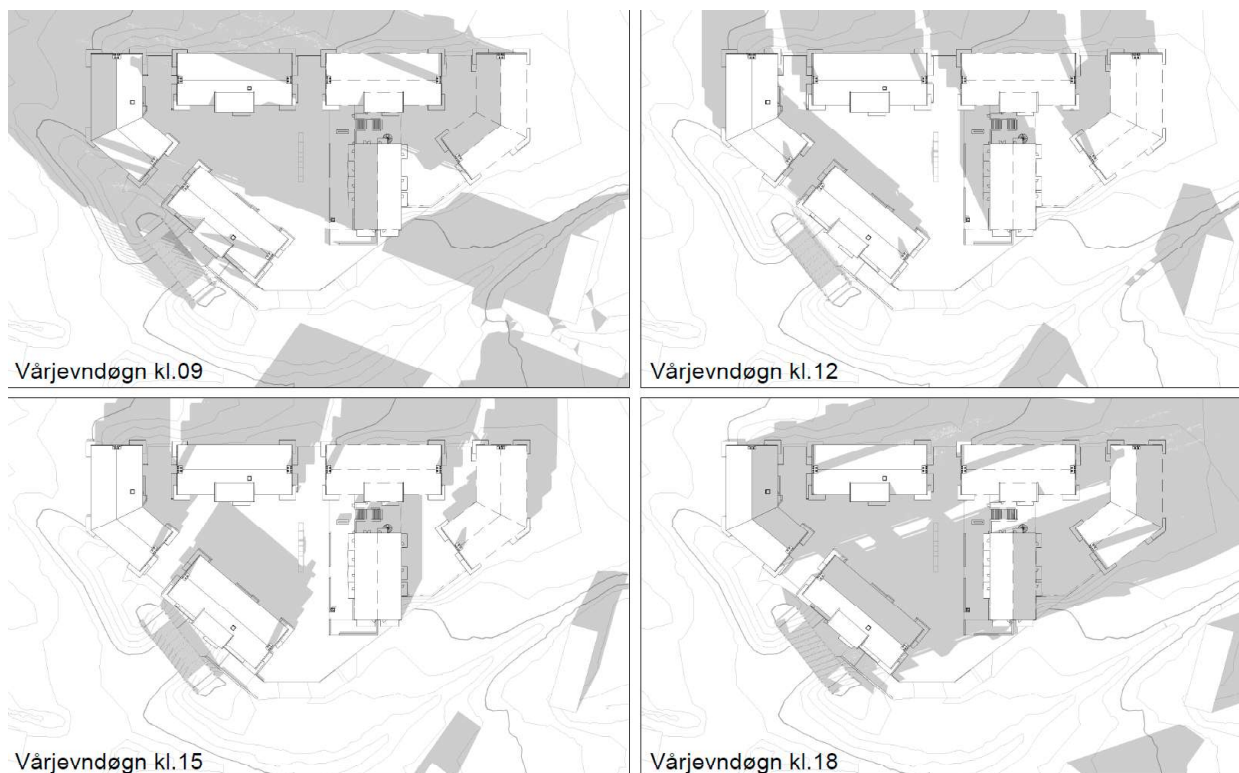
Endringen ble enstemmig vedtatt og gir en sterk indikasjon på ønsket arealbruk for området er i samsvar med kommunestyret sine ønsker.

### **6.4 Landskap**

Området vil endre form fra hovedsakelig parkeringsareal til bebyggelse. Vegetasjon søkes opprettholdt der det ikke er nødvendig å fjerne dette i forbindelse med arbeider. Bebyggelse på området vil gi redusert utsikt for enkelte naboer mot nordvest. For øvrig gir ikke dette store konsekvenser utover forhold i eksisterende plan. Viser til kapittel om byggehøyder.

### 6.4.1 Sol/skygge-analyser

Analysene viser at ny bebyggelse ikke vil gi skygger for nabobebyggelse. Komplette sol-skyggeanalyser er vedlagt planforslaget.



Figur 26: Skygger ved vårjevndøgn.

### 6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er oppfylt i forbindelse med tidligere planarbeid for området. Det er spesifisert tekst om meldeplikten i kulturminnelovens § 8 i planbestemmelsene.

Fra oppstartsmøte er det besvart «nei» på om området må undersøkes for kulturminner og om kulturminner skal søkes om å bli frigitt. Det var avsatt områder på eksisterende plankart som krevde nærmere undersøkelser. Det er etter det gjennomført utgravinger ved Kulturhistorisk Museum. Etter det ble hele planområdet (inkludert skistadion) fristilt av Riksantikvaren.

### 6.6 Håndtering av masser

Det er før denne reguleringsendringen gitt igangsettingstillatelse for etablering av parkeringskjeller, som innebærer uttak av stein/pukkmasser. Det er ikke mistanke om forurensede masser. Overskuddsmasser fra parkeringskjeller er i stor grad sortert og gjenbrukt i nærområdet eller levert til sortering og gjenbruk.

### 6.7 Naturmangfold

Norge har som mål å stanse tapet av biologisk mangfold og sikre at trua arter blir opprettholdt på livskraftige nivå. Naturmangfoldloven (nml.) har forsterka disse føringene gjennom forvaltningsmål for arter og naturtyper, og krav til generell aktsomhet. Under er det gjort en overordnet vurdering etter nml §§ 8-12.

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Ved vurderingen av § 8 skal man finne ut hvilket naturmangfold som kan påvirkes av beslutningen, hvilken tilstand dette naturmangfoldet har og hvilke effekter beslutningen vil ha på naturmangfoldet. Vurderingen av disse tre spørsmålene utgjør til sammen kunnskapsgrunnlaget

I henhold til veileder [Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk](#) er det gjennomgått kilder til kunnskap om naturmangfold:

- Naturbase.no
- Miljøstatus.no
- Artsdatabanken.no

Det fremkommer av kildene at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan befinne seg slike arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i planområdet. Det er ikke myr i planområdet. Dermed er det heller ikke påvist mulige negative effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, oppfattes dermed oppfylt.

Hensikten med reguleringsplanforslaget er å tilrettelegge for utbygging i et område som i dag består av parkeringsarealer. Området er helt inntil allerede utbygde områder med skianlegg og fritidsbebyggelse. Planforslaget legger derfor ikke til rette for inngrep som vil medføre at naturmangfold blir påvirket i positiv eller negativ retning. Fordi det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur eller arter, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12. Et viktig poeng er at området allerede hovedsakelig er regulert til bebyggelsesformål i eksisterende reguleringsplan for området samt opparbeidet som parkeringsplass.

## 6.8 Friluftsliv / idrett

Skistadion for langrenn/rulleski vil fortsatt være hovedaktiviteten i området, mens bebyggelsen som planlegges supplerer dette tilbudet. Anlegget er bygget som ett idrettsanlegg i samarbeid med Øyer Tretten Idrettsforening og er i daglig bruk til dette, noe det også vil være etter gjennomføring av planforslaget. Gjennomføring av planforslaget påvirker ikke arealer for friluftsliv direkte ved at det opparbeides bebyggelse på parkeringsplassen, med parkeringsarealer i parkeringskjeller. Skibro er etablert og bebyggelsen vil ikke være til hinder for utøvelse av friluftsliv. Flere vil få tilgang til friluftsliv gjennom etablering av leiligheter, og det nyetablerte Torget vil kunne utvikles til å bli et utgangspunkt og målpunkt for utøvelse av friluftsliv i og rundt Mosetertoppen.

Det er preppet ca. 600 km langrennsløyper med utgangspunkt fra stadion, hvorav ca. 10 km er med lys. Sommertid er det i drift egen rullestiløype og direkte adkomst ut i nærområdet for både sykkel, rullestol og fotgjengere. Dette i tillegg til alpinsenteret.

Etablert turveg langs Nørdre Slåbekken reguleres for tydelig ivaretagelse.

## 6.9 Barn og unges interesser

Området brukes av barn og unge ved idrettsaktiviteter på Mosetertoppen skistadion med tilhørende langrennsløyper / lysløype mv.

Det er ikke kjent at planområdet benyttes til funksjoner spesielt knyttet til barn og unge ut over dette. Det er ikke hundremeterskog eller andre nærlek-funksjoner som vil forsvinne. Utbyggere sammen med idrettslaget har etablert frisbeegolf og at det er utarbeidet eget orienteringskart for området. Disse aktivitetene vil ikke bli påvirket av planforslaget.

Planen vil ikke redusere mulighetene for å bedrive aktiviteter for barn og unge i området. Dagens parkeringsareal legges under bakken, og del av utbyggingsområdet sikres fellesaktiviteter beregnet for alle. På nåværende tidspunkt planlegges en skøytebane ved fellesarealene/torgareal.

## 6.10 Forurensing av vann og grunn

Ut over normal anleggsvirksomhet som foregår i området er det ingen kjent aktivitet i området i dag som gir fare for forurensing av grunn eller vann. Det forutsettes at denne virksomheten utføres etter gjeldende regler slik at det ikke er fare for forurensning. Det er heller ikke kjent at det har vært virksomhet i området som tilsier at det kan være forurenset grunn i området.

Tiltaket som planlegges i området vil ikke innebære at det igangsettes virksomheter som gir skadelige utslipp til vann eller grunn. Det forutsettes at normal anleggsvirksomhet foregår etter gjeldende regler uten forurensningsfare. All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem. Ved utbygging vil det som følge av planerte flater og takflater bli noe raskere avrenning av overflatevann. Det anses ikke at denne avrenningen innebærer noen forurensingsrisiko.

## 6.11 Energi

Prosjektet er utviklet med stort fokus på bærekraft og energieffektive løsninger.

Totalentreprenøren Veidekke har en ambisjon er å være ledende i bransjen når det gjelder reduksjon av klimagassutslipp og ivaretagelse av miljø. For Mosetertoppen Skistadion betyr dette ustrakt bruk av tre, lavkarbonbetong og reduserte stålmengder i konstruksjonene.

Det opparbeides brønnpark med geobrønner som dekker det meste av varmebehovet i prosjektet, samt oppvarming av forbruksvann. 28 energibrønner vil utnytte jordvarme til oppvarming av arealene og forbruksvann.

Med bakgrunn i dette oppnås energimerke A for samtlige leiligheter og næringsareal, det blir kun behov for strøm til belysning, hvitevarer, kjøkkenventilator og andre elektriske artikler. Ut fra tekniske beregninger blir årsforbruket estimert til ca 5.000 kWh for en leilighet på 60 m<sup>2</sup> og brukt som fritidsbolig.

## 6.12 Håndtering av overvann

Sentrale forhold er sikret i planbestemmelsene. Det vises for øvrig til egne vedlegg med vurderinger og konklusjoner.

## 6.13 Trafikk

Stedet som en destinasjon og som et betydelig tilskudd til området, særlig med tanke på arrangementer, men også i lys av anleggelse av et betydelig antall plasser for utfartsparkering og med det tilretteleggelse for aktivitet for Øyers beboere. I denne sammenheng er det et vesentlig tilskudd i tilbudet for besøkende å kunne tilby servering. Handel vil være avgjørende for å få en redusert trafikkmengde i Hafjell, og det vil innebære et betydelig tiltak for reduserte utslipp og unødig biltrafikk.

Tiltaket vil gi økt trafikk, samtidig som kjøring mellom bygd og fjell i helger/ferier ol. vil reduseres som følge av tilgang til bla. dagligvare ved Mosetertoppen.

Det planlegges for 97 leiligheter. Utgangspunktet er at hver leilighet har en tilgjengelig parkeringsplass. Situasjon det teoretisk kan være kapasitetsproblemer er ved helger/ferier, der det typisk er innfartsdager og utfartsdager (fredag kveld, søndag ettermiddag). Utbyggingen fra leiligheter vil dermed belaste vegnettet med ca. 100 kjøretøy/døgn på disse dagene, ved antakelse om at alle leilighetene er i bruk. Dersom man legger til grunn at ikke alle leilighetene er i bruk samtidig, men at enkelte leiligheter vil benytte to kjøretøy vil en belastning på ca. 100 kjøretøy/døgn være realistisk. Som beskrevet tidligere er vegen dimensjonert for opptil 4000 ÅDT, og denne utbyggingen av leiligheter påvirker dette marginalt.

Det vil utover dette være ca. 30 parkeringsplasser tilgjengelig for næring/tjenesteyting-formålene, samt parkering for skistadion i normalsituasjon. Disse vil belaste vegnettet mer jevnt gjennom aktuelle perioder og påvirker dermed ikke trafikksituasjonen i vesentlig grad. Det bør uansett være en målsetting at flest mulig ikke benytter bil ved benyttelse av disse funksjonene, og dette bør

kommuniseres i driftsperiode. På denne måten kan Mosetertoppen Skistadion utvikles som et mer miljøvennlig prosjekt der det tilrettelegges for mindre bruk av bil, nettopp fordi det ikke er nødvendig å dra til sentrum for mindre ærender for turistene/fritidsboligeierne.

Ved større arrangementer (eks. skirenn) må det planlegges for størst mulig bruk av busstransport, og ev. tillatt biltransport må planlegges for å opprettholde en god trafikksituasjon. Parkeringsbehovet vil i tillegg bli løst på samme måte som tidligere med egne arrangementsparkeringer i gangavstand fra stadion.

Fra strekning mellom Skåklevegen og skistadion er det i dag parkeringsplasser (innstikk). I dette området planlegges gangvei, og det kan være aktuelt med langsgående parkeringsplasser som brøytes ved behov for arrangementer. Nærmest brua, på vestsiden kan det brøytes snuplass for buss eller oppstillingsplasser for bil. Parkeringskapasitet i disse områdene er ca. 20 biler.

Planområdet ligger ellers ikke i tilknytning til etablert veg og medfører ingen endringer ift gjeldende planer som får konsekvenser vegnett.

I dagens situasjon er det ved opprigg for skirenn plass til ca 90 biler i tillegg til arrangementsteknisk. Ved ferdigstilling vil det være plass til 133 biler i tillegg til at øvre og nedre tun blir frigitt til vrimleområder.

## **6.14 Universell utforming**

Krav til universell utforming skal legges til grunn for byggeprosjektene i tråd med lovverket. Gjennomføringen av universell utforming ivaretas gjennom plan- og bygningslovgivningen ved byggesak.

## **6.15 Samfunnssikkerhet og beredskap**

### **6.15.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse basert på DSB's veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen». Denne er vedlagt planforslaget.



## **7 Vedlegg**

- 01: Plankart
- 02: Planbestemmelser
- 03: Merknadsbehandling
- 04: Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 05: Illustrasjonsprosjekt reguleringsplan
- 06: Overvannsnotat 10243436-01-RIVA-NOT-001-REV02
- 07: Flomvurdering 10227461-01-RIVA-NOT-004
- 08: Overvannsplan G01