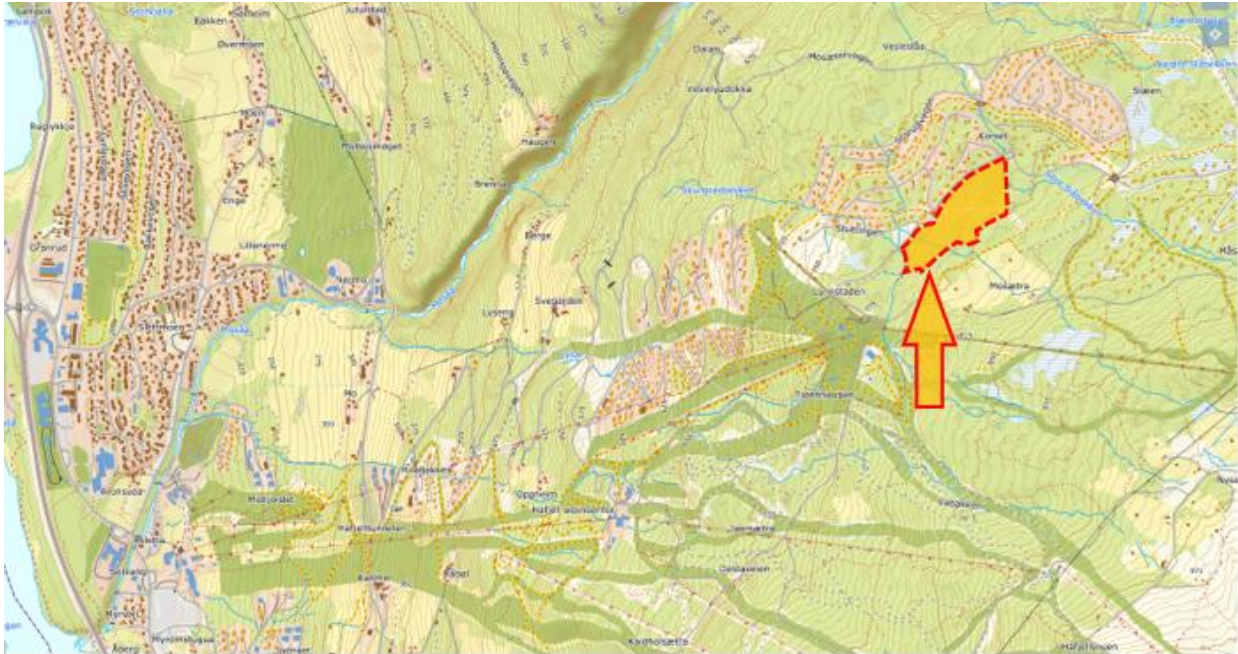


Oppdragsgiver
Mosetertoppen Hafjell AS

Rapporttype
Reguleringsplan - Planbeskrivelse

Dato
16.11.2023



REGULERINGSPLAN FOR MOSETERTOPPEN-PJEKSEN FB5, 6 OG DEL AV FB13

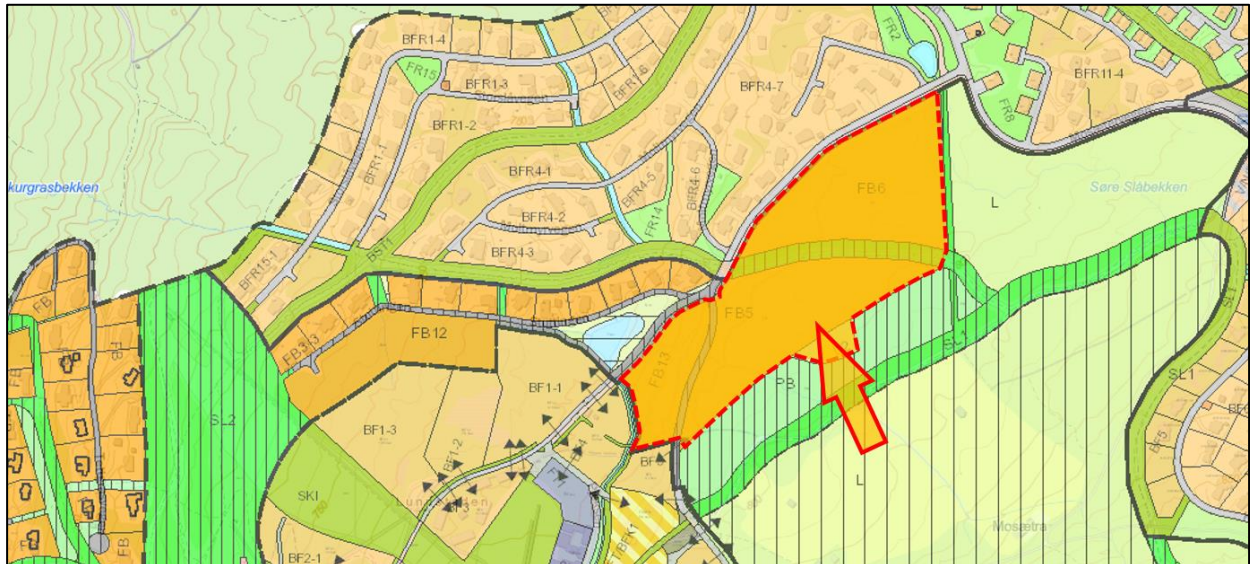
I ØYER KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

FORORD

Mosetertoppen Hafjell AS ønsker å regulere det aktuelle området som ligger innenfor gjeldende reguleringsplan nr. 118 Mosetertoppen, vedtatt 28.5.2009, sist endret 30.9.2009.

Planområdet utgjør 65,7 daa og detaljreguleres til byggeområde for fritidsbebyggelse med frittliggende hytter og leilighetsbygg, samt tilhørende vegger og skitraséer i tråd med gjeldende plan.



Figur 1 Planområdet vist med rødt, sammen med gjeldende plan 118 Mosetertoppen.

Første oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført 11.8.2017. Her ble det konkludert med at aktuelle formål vil være i tråd med kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan. På grunn av at planarbeidet lå i ro en lengre periode, bla. på grunn av helhetlige flom- og overvannsvurderinger ble det gjennomført nytt oppstartsmøte og varsling i juni 2023.

Etter varsling kom det inn fire merknader. Innholdet i disse er oppsummert i et eget notat datert 27.09.2023, med beskrivelse av hvordan planen hensyntar dem.

Dokumentinformasjon Structor:

Utarbeidet av:	Structor Lillehammer AS Fåberggata 116 2615 Lillehammer				
Oppdragsnr:	14086				
Dokument nr.:	03				
Bane/Filnavn:	O:\14086 Bistand detaljregulering Mosetertoppen\4-Prod\FB5-6\DOK\4-Planforslag 2023\03_Planbeskrivelse v1.2.docx				
Revisjon	1.1	1.2			
Dato	09.10.2023	16.11.2023			
Utarbeidet av	SFA	SFA			
Kontrollert av	TCH	TCH			
Godkjent av	TCH	TCH			
Beskrivelse	Planforslag til Øyer kommune	Rev. etter tilbakemeldinger Øyer kommune			

1	BAKGRUNN.....	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller og planrådgiver	5
1.3	Konsekvensutredning	5
2	PLANPROSESSEN.....	5
2.1	Planprosess	5
2.2	Medvirkning.....	6
2.3	Innkommne merknader ved varsling av planoppstart	6
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
3.1	Overordnede planer.....	7
3.1.1	Kommunedelplan	7
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	8
4	PLANOMRÅDET I DAG.....	9
4.1	Eksisterende forhold	9
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	11
5.1	Overordnet.....	11
5.2	Bebyggelse og anlegg	12
5.2.1	Prosjekteringsgrunnlag – kartgrunnlag.....	12
5.2.2	Fritidsbebyggelse	12
5.2.3	Område for skiløypetrasé	15
5.2.4	Tekniske anlegg	15
5.3	Veg og parkering.....	16
5.3.1	Hovedadkomst.....	16
5.3.2	Parkering	16
5.4	Grønnstruktur og vassdrag	16
5.5	Overvannshåndtering og flomfare	16
5.6	Arealoppgave	22
6	ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN	23
6.1	Kulturminner og kulturmiljø.....	23
6.2	Universell utforming	23
6.3	Støy	23
6.4	Trafikksikkerhet	23
6.5	Energi.....	24
6.6	Naturmangfold.....	25
6.7	Samfunnssikkerhet og beredskap	25

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, med tilhørende adkomstveger og annen nødvendig infrastruktur, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner.

1.2 Forslagsstiller og planrådgiver

Forslagsstiller er Mosetertoppen Hafjell AS.

Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS.

1.3 Konsekvensutredning

Regulering av området er i tråd med gjeldende reguleringsplan, der området er regulert til de samme formål som nå foreslås, med krav om detaljregulering.

Planforslaget er derfor vurdert til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og det er ikke utarbeidet planprogram eller utført konsekvensutredning.

2 PLANPROSESSEN

2.1 Planprosess

Følgende planprosess og framdrift er / vil bli gjennomført:

P.nr	Prosess	Tid (ferdig)
1	Oppstartsmøte med kommunen	06.06.2023
2	Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet	13.06.2023
3	Vurdering og forslag til behandling av innkomne merknader etter varsling	August 2023
4	Innlevering av planforslag til kommunal behandling	Oktober 2023
5	Evt kommentarer fra kommunen, gjennomgåelse av planforslaget	Oktober 2023
6	Evt mindre justeringer og innlevering av revidert planforslag til 1. gangs behandling	November 2023
7	1. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget	Desember 2023
8	Offentlig ettersyn	Desember-januar 2023
9	2. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget	Februar 2023
10	Sluttbehandling i kommunestyret	Februar 2023

Gjennomført prosess hittil:

Punkt 1 til 6 er nå gjennomført.

Gjenstående prosess:

Etter avklaringer med kommuneadministrasjonen og 1. gangsbehandling og utlegging til offentlig ettersyn gjennomgås eventuelle innkomne merknader og mulige justeringer av planen innarbeides, før den fremmes for 2. gangs behandling i plan- og miljøutvalget og sluttbehandling i kommunestyret.

Etter vedtak i kommunestyret skal vedtaket offentliggjøres med opplysning om klagefrist. Vedtaket kan da påklages i henhold til forvaltningslovens bestemmelser innen tre uker etter at det er offentliggjort.

2.2 Medvirkning

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

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

Noen berørte som har stilt spørsmål til planarbeidet etter varsling av oppstart har fått disse besvart av planrådgiver pr telefon.

2.3 Innkomne merknader ved varsling av planoppstart

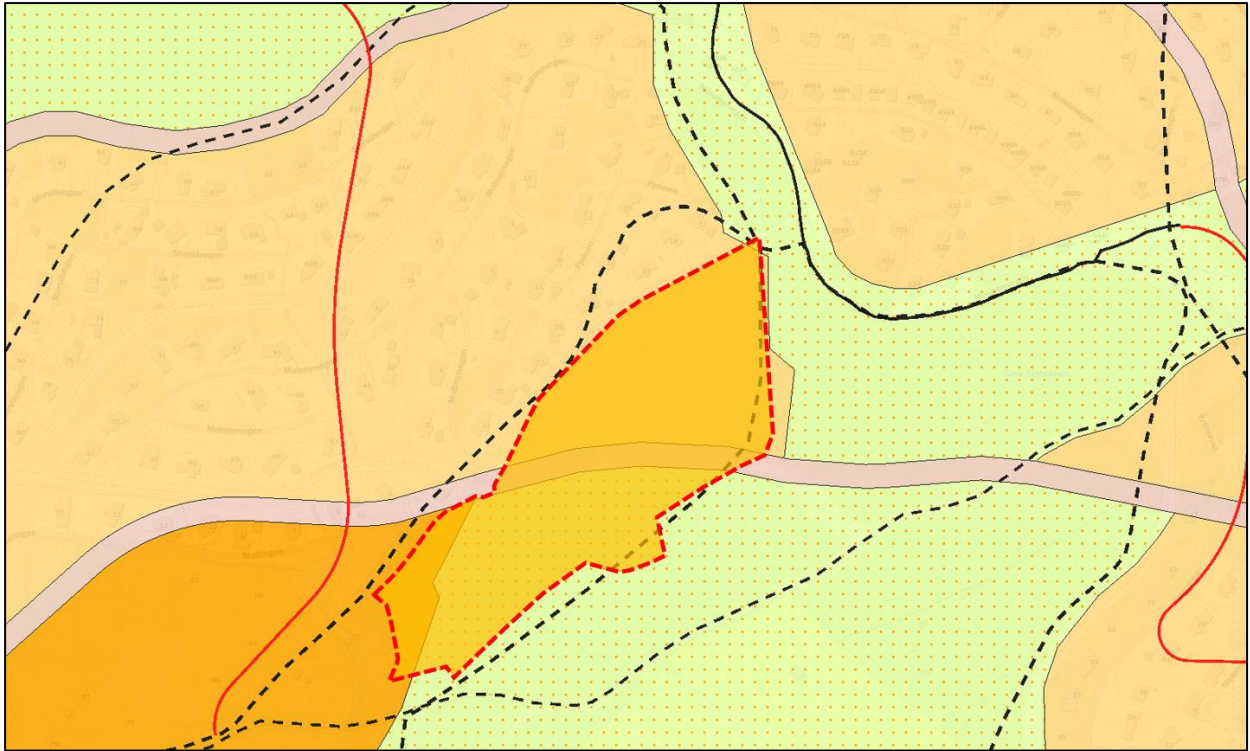
Etter varsling av oppstart er det kommet fire merknader. Innholdet i disse er oppsummert i et eget notat, med beskrivelse av hvordan disse er vurdert ift utformingen av planforslaget.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Kommunedelplan

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.05.2007. Området er der vist til fritidsbebyggelse og LNF. Området er imidlertid senere regulert i gjeldende reguleringsplan nr. 118 (se kap. 3.2 nedenfor).

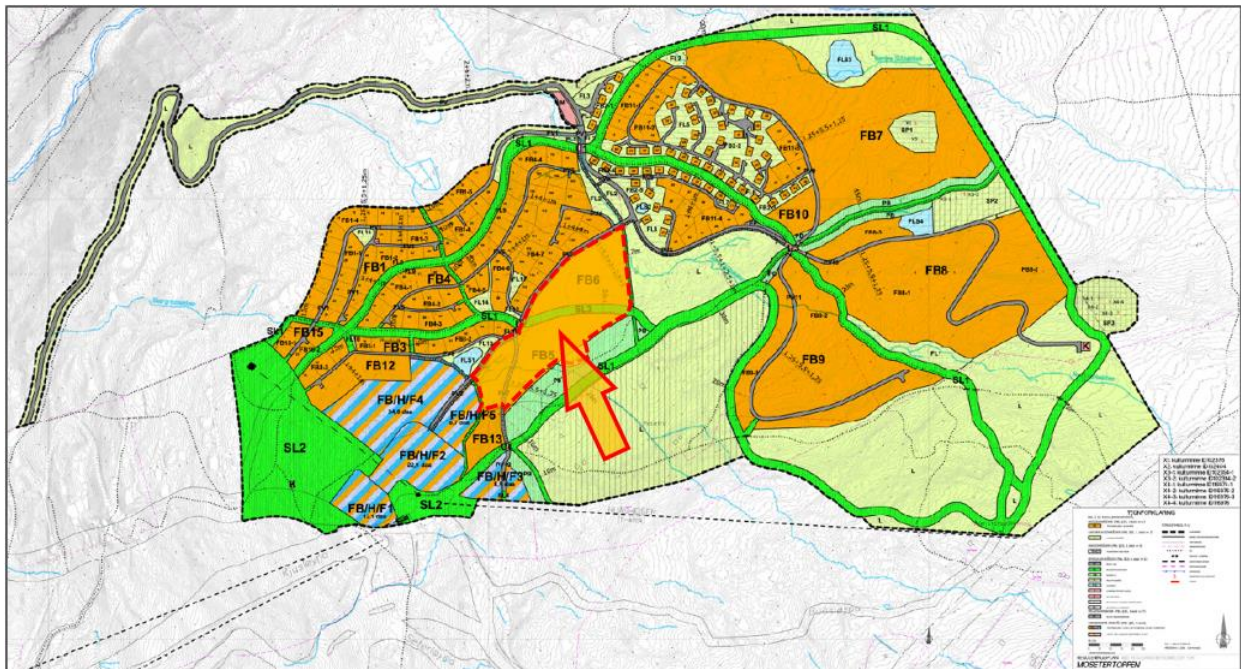


Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan. Planområdet for reguleringsplanen med rødt.

I forslag til revidert kommunedelplan som har vært på høring høsten 2022 er det avsatt fritidsbebyggelse med avgrensning i tråd med gjeldende reguleringsplan 118, se neste kapittel.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Utgangspunktet for detaljreguleringen er gjeldende reguleringsplan nr. 118 Mosetertoppen, vedtatt 28.5.2009, sist endret 30.9.2009.



Figur 3 Plangrense for ny plan vist sammen med gjeldende områdeplan.

Byggeområdene fra eksisterende plan er hele FB5 og FB6, samt deler av FB13.

Planområdet inkluderer også mindre deler av Mosetertoppen FB1-FB2 og FB11 (2015) for å få med gang- og sykkelveg langs vegen Pjeksen.

4 PLANOMRÅDET I DAG

4.1 Eksisterende forhold



Figur 4 Ortofoto som viser planområdet sommeren 2020 (www.norgebilder.no)

Det regulerte byggeområdet ligger i tilknytning til utviklede fritidsboligområder og i nærheten av ny konsentrert bebyggelse ved toppen av gondolen.



Figur 5: Skibro over vegen Pjeksen samt nylig opparbeidet gang og sykkelveg/turveg



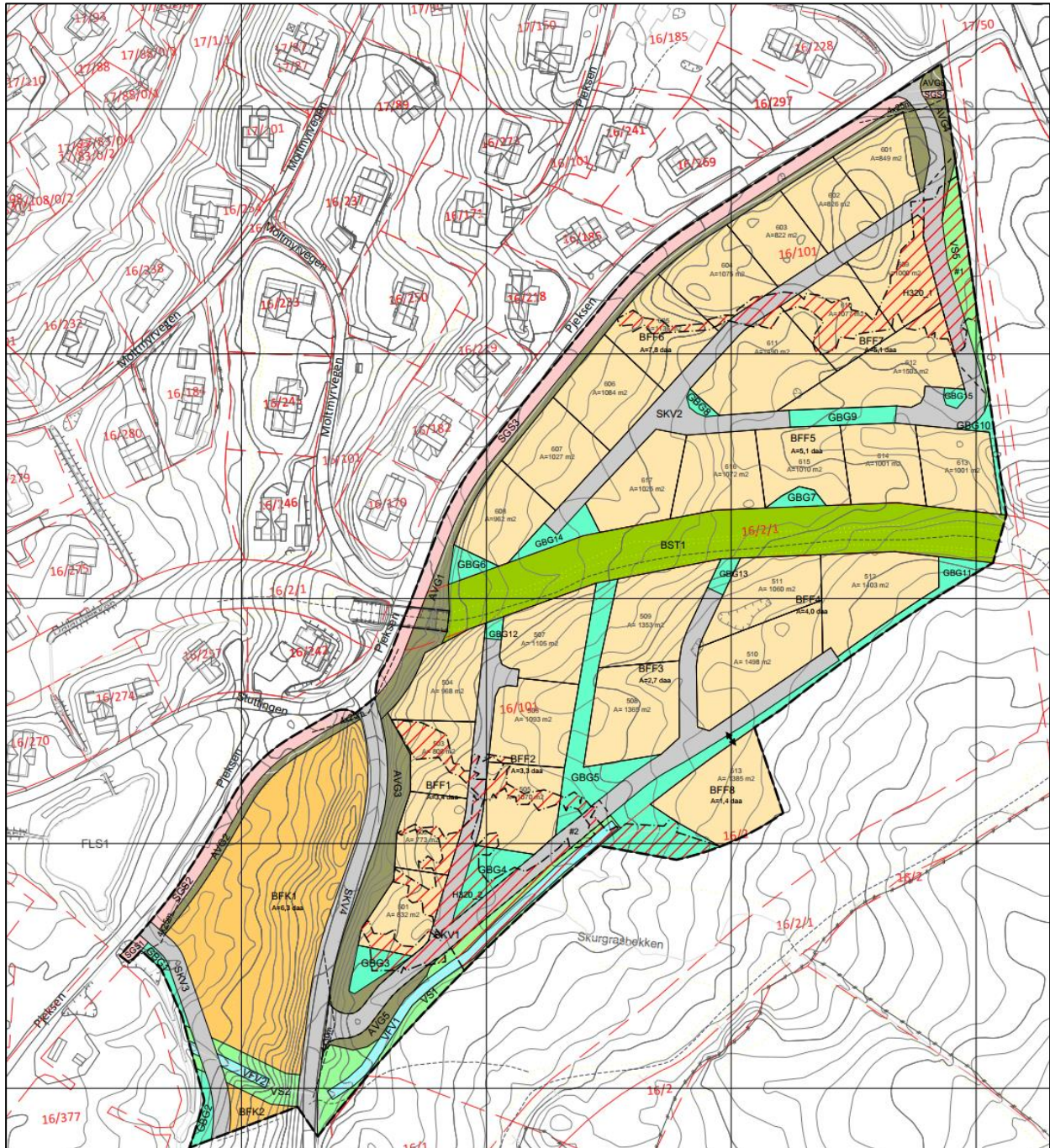
Figur 6: Mot nordøst langs steinplastret bekkeløp (VFV1)



Figur 7: Fra SKV4 mot Pjeksen og skibro

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Overordnet



Figur 8 Kopi av plankartet: Fritidsbebyggelse=oransje, Skiløypetraséer = mørk grønn, Veger = grå, Friluftsområde = lys grønn.

Hovedinnhold i planen er:

- Fritidsbebyggelse (konsentrert i sørvestre del, ellers frittliggende)
- Skiløype/alpintrasé
- Veg

5.2 Bebyggelse og anlegg

5.2.1 Prosjekteringsgrunnlag – kartgrunnlag

Planlegging er utført på grunnlag av digitalt kart fra Statens kartverk, inkludert data for eiendomsgrenser (digitalt eiendomskart). På grunnlag av dette er det etablert en digital terrengmodell som ligger til grunn for prosjektering av veger og inndeling i tomter, skitrasé mv. Modellen omfatter også større områder, dvs hele Øyer sør mm, slik at bebyggelsens visuelle virkning kan vurderes både fra nærområdet og fra mer fjerntliggende bebyggelse / steder.

5.2.2 Fritidsbebyggelse



Figur 9: Oversiktsbilde fra nordvest.

Den frittliggende fritidsbebyggelsen blir en forlengelse av det utbygde området ved Pjeksens / Moltmyrvegen. Leilighetsbygg (konsentrert fritidsbebyggelse) muliggjør høyere utnyttelse av arealene i forlengelsen av sentrumsutviklingen ved Mosetertoppen sentrum / gondoltoppen.

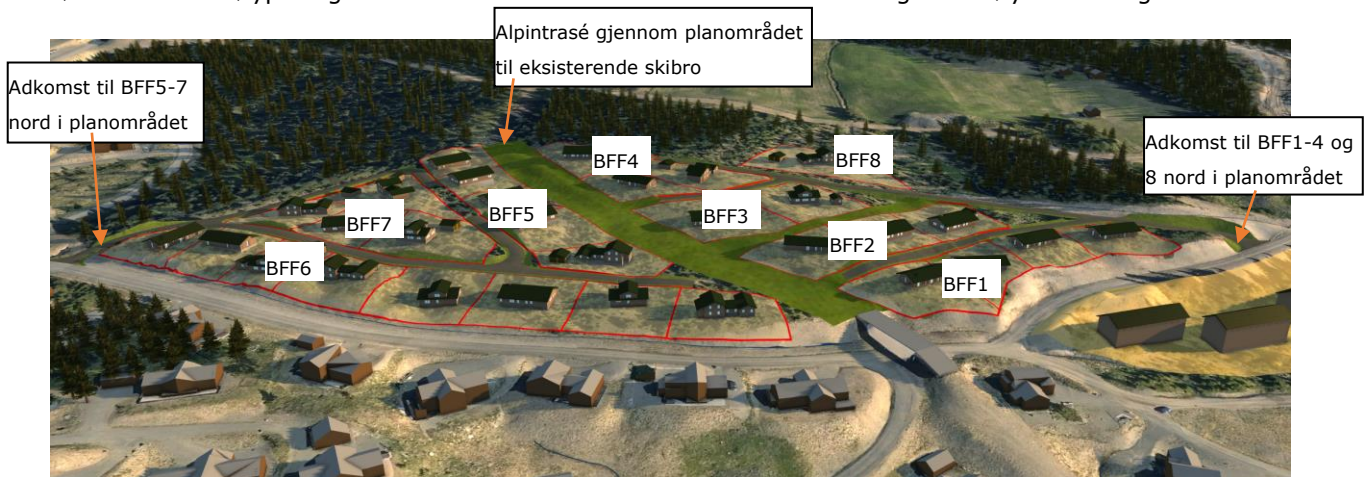


Figur 10: Oversiktsbilde fra sør

Frittliggende:

Området foreslås delt opp i 30 enkelttomter med varierende størrelse 750 – 1650 m², med flesteparten rundt 1000m². BYA settes til maksimalt 240 m², som vil utgjøre 15-32%-BYA for enkelttomtene.

På nordsiden av skiløypa (BST1) reguleres 17 tomter med adkomst fra Pjeksen/Mosætervegen. På sørsiden av skiløypa reguleres 13 tomter. Adkomst blir fra adkomstvegen til høydebassenget.



Figur 11: Frittliggende fritidsboliger sett fra nord-vest



Figur 12: Frittliggende fritidsboliger sett fra øst



Figur 13: Eksempel på fritidsbolig i en etasje. Eksempelbygningene har mønehøyde på 5,1m og gesims på 3,1m



Figur 14: Eksempel på fritidsbolig med "oppstugu". Eksempelbygningene har mønehøyde på 5,8 og gesims på 4,7m.

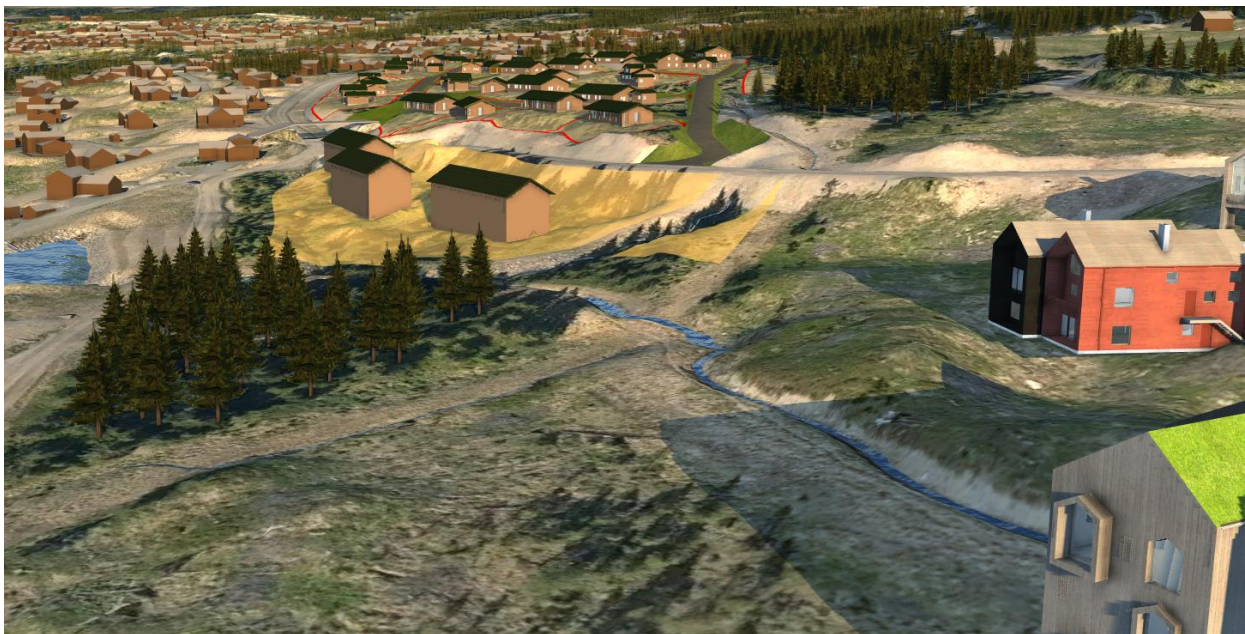
Det bemerkes at ferdig utbygde områder vil avvike fra illustrasjonene, samtidig som de gir en visuell vurdering av hvordan det regulerte området vil fremstå.

Konsentrert fritidsbebyggelse:

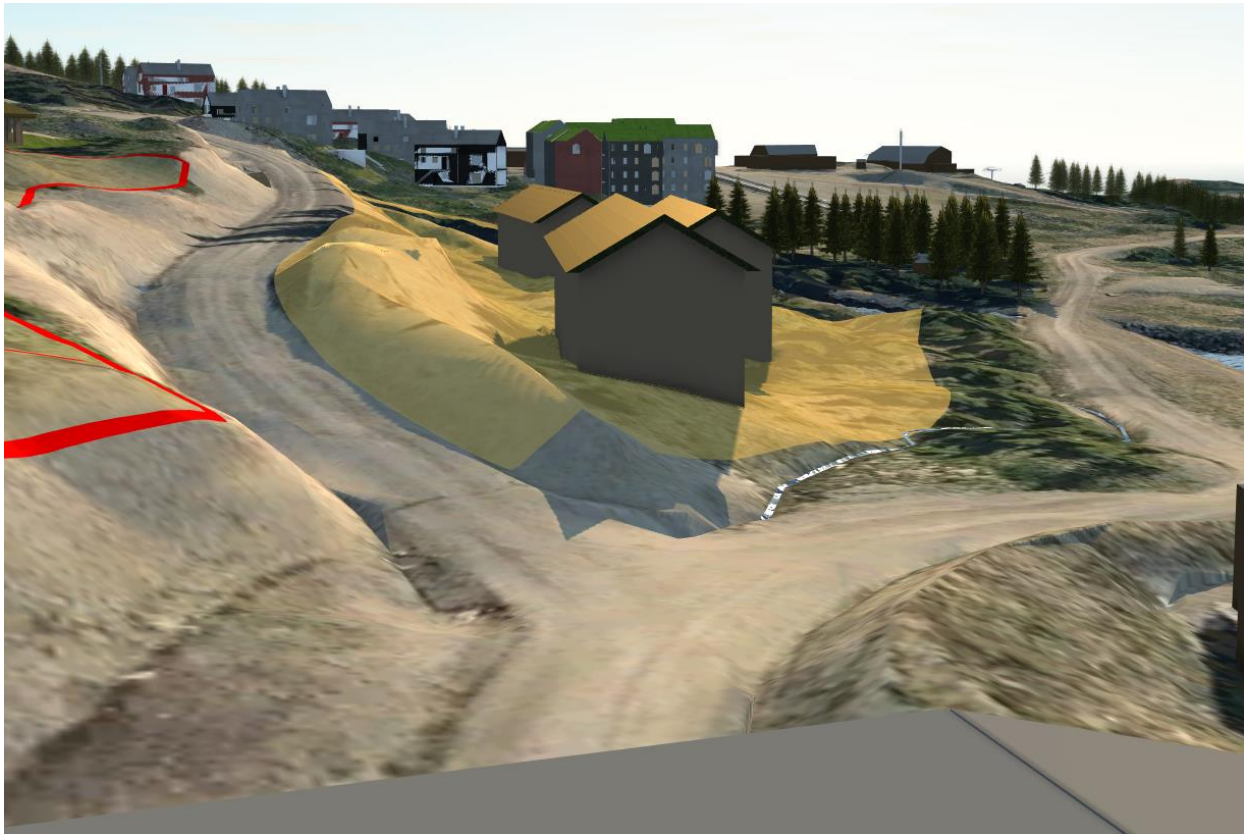
Arealet lengst vest i planområdet reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse. Dette er naturlig som forlengelse av aktiviteten ved toppen av gondolen, Favn mv.

BFK1 er 6300 m². Tillatt utnyttelsesgrad er satt til 1600 m². Dette tilsvarer ca. 25%-BYA av det avsatte formålet. Høydebestemmelser (9m gesims og 12m møne er gitt som i bestemmelser til formål FT/BFK i tilstøtende plan *Mosetertoppen sentrum, 2022*).

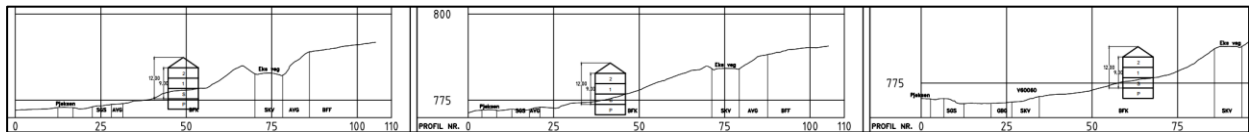
Illustrasjonsprosjektet viser tre bygg på ca. 250 m² BYA, med eksempelvis ni leiligheter i hver (tre enheter fordelt på tre etasjer, dvs. to etasjer og sokkel, BRA pr. leilighet ca. 75 m²). I tillegg til dette kan det etableres parkeringskjeller skjult under terreng. Parkeringsmuligheter under bygg vil avhenge av byggenes utforming. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng med takoverbygg/carport. Dette kan være enten parkeringsplasser for boenhetene eller gjesteparkeringsplasser på nedsiden av bebyggelsen.



Figur 15: Eksempel på plassering av leilighetsbygg sett fra sørvest.



Figur 16: Modell sett fra skibroa over Pjeksens



Figur 17: Snittegninger av eksempel på leilighetsbygg

Byggene er ikke detaljprosjektert, og endelig utforming vil avvike. Adkomst blir fra Pjeksens nedenfor bebyggelsen (langs SKV3).

5.2.3 Område for skiløypetrasé

I tråd med gjeldende plan 118 settes det av 20m bredde til skiløype gjennom planområdet. Denne er etablert og krysser Pjeksens på etablert bro som vises i plankartet. Løypa er ikke oppført i full regulert bredde, men avgrensningen videreføres for denne planen.

5.2.4 Tekniske anlegg

All bebyggelse planlegges tilknyttet offentlig vann/avløp. Aktuelle tilknytningspunkter er beskrevet i referat fra oppstartsmøtet. Innbyggere i sentrumsområdene i Øyer og hytteområdene i Hafjell (ca. 4500 mennesker) er tilknyttet Lillehammer renseanlegg via en felles overføringsledning med Lillehammer kommune (fra Hunderfossenområdet). Renseanleggene (Tretten og Lillehammer) drives i henhold til utslippstillatelse med meget gode resultater. Tjenesten er i en "monopolsituasjon" og det finnes ikke andre alternative avløpsleverandører.

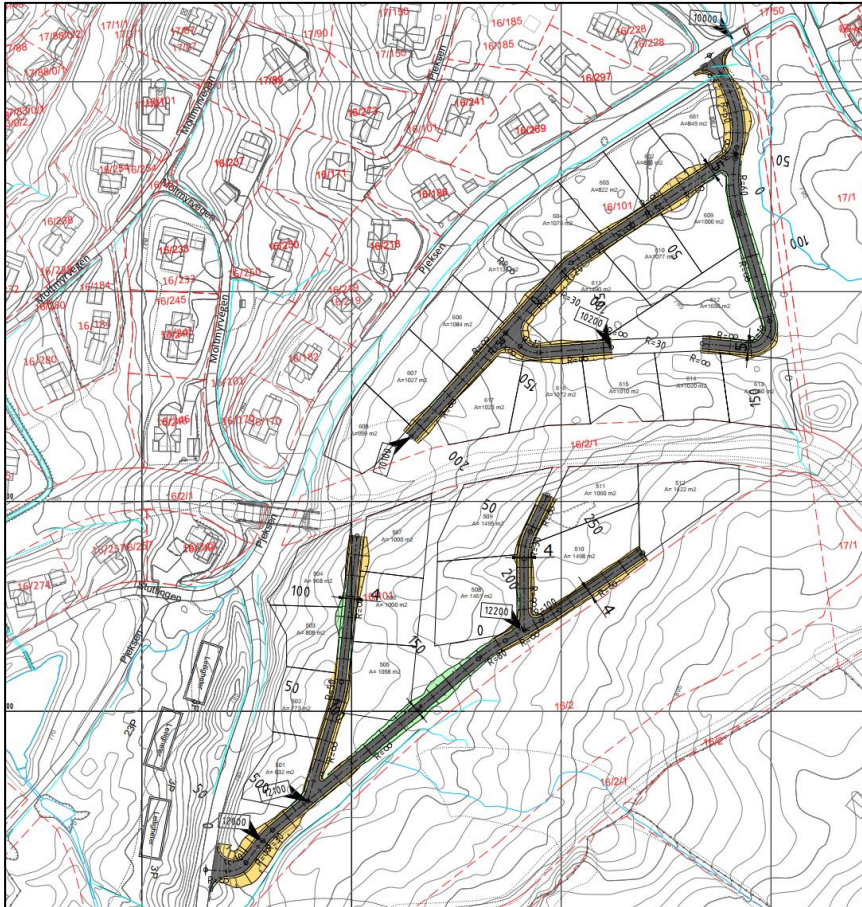
Nettstasjoner tillattes på arealer regulert til annen veggrunn, samt GBG14. Endelig plasseringer er ikke avklart. Anleggene skal ikke være sikthindrende.

Det planlegges som i øvrige reguleringsplaner for området å benytte GLØR sitt renovasjonsanlegg langs Mosætervegen. Dette fungerer tilfredsstillende og reduserer tungtransport inne på hytteområdene.

5.3 Veg og parkering

5.3.1 Hovedadkomst

Adkomst for de to samlevegene er via vegen Pjeksens.



Figur 18: Nye vegger som reguleres i denne planen.

Tegningshefte for vegger følger med plandokumentene som vedlegg.

5.3.2 Parkering

Som angitt i områdeplanen skal parkering skje på egen tomt, med minimum to parkeringsplasser for frittliggende fritidsbebyggelse og 1,2 plasser pr leilighet ved konsentrert fritidsbebyggelse. Parkering langs vegger ellers tillates ikke.

5.4 Grønnstruktur og vassdrag

Det avsettes arealer til blå/grønnstruktur/friområder, samt hovedvassdrag som er opparbeidet flomsikkert, som er tegnet med eget formål.

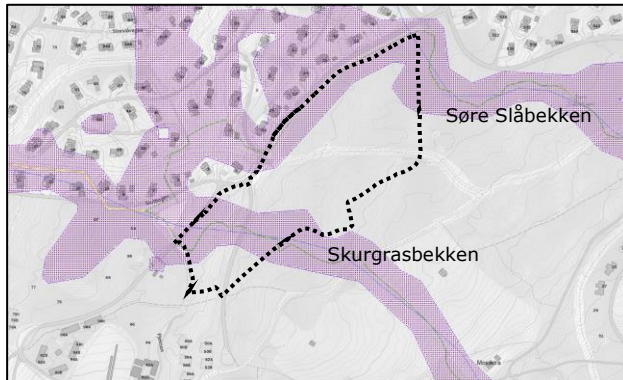
5.5 Overvannshåndtering og flomfare

Området består hovedsakelig av skogsterreng. Terrenget er stedvis slakt fallende med glemmer og mer fuktige områder. Det er opparbeidet en gresskledd skiløype som krysser området i østvest-retning. Området består av tykk morene med sone som betegnes som middels egnet for infiltrasjon.

Iht NVE Atlas er Skurgrasbekken som renner gjennom området registrert med aktsomhetsområde flom (ikke faresone). Dette er misvisende/unøyaktig for Skurgrasbekken siden det er etablert steinplastret bekkeløp i ny trase (regulert til VFV) som fører til fordrøyningsbasseng nedstrøms.

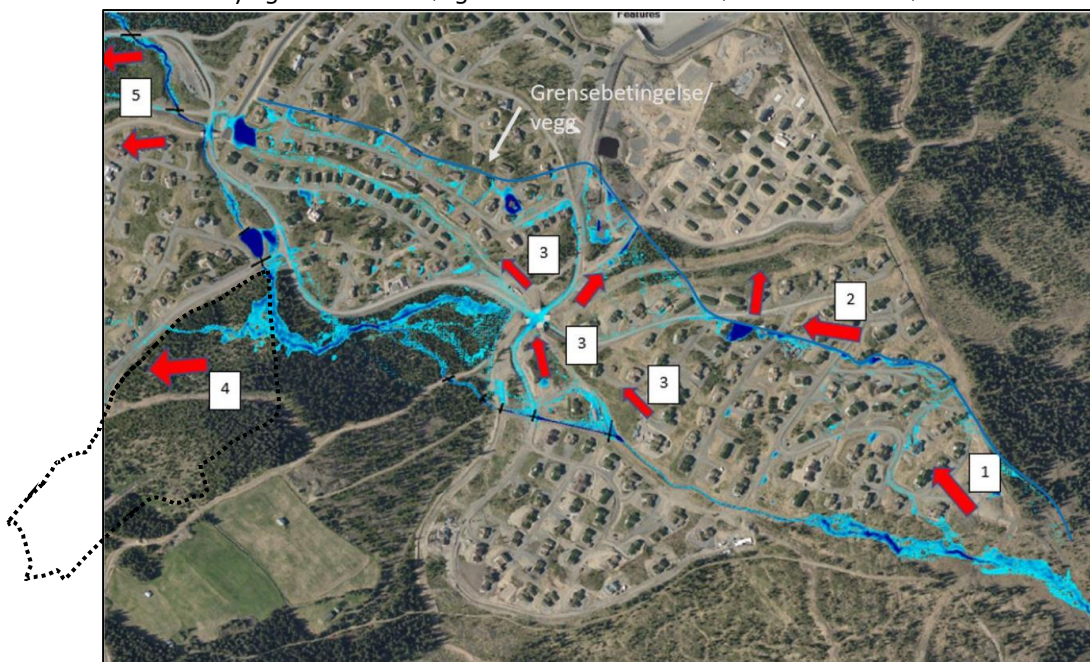
Aktsomhetsområdene er som det framgår NVE sine kart unøyaktige og gir kun en indikasjon. Kartet for aktuelt område er lite oppdatert og delvis lite relevant i forhold til dagens situasjon.

Forholdet er nå nærmere og mer presist vurdert gjennom Multiconsult sine modellkjøringer. Her er også lokale forhold samt dagens situasjon kartlagt og hensyntatt. Skurgrasbekken er for mange år siden tilpassa og håndtert i passasjen gjennom Moseetra (bebyggelse og kve). Videre er det i vestre del av området bygd veg til øvre del av sentrumsområdet og nytt høgdebasseng. Håndteringen av Skurgrasbekken innen planen ivaretar de nevnte forholdene samt sikring av ny bebyggelse. For Søre Slåbekken er det vurdert tiltak som sikrer at den mest mulig følger sitt opprinnelige og naturlige løp.



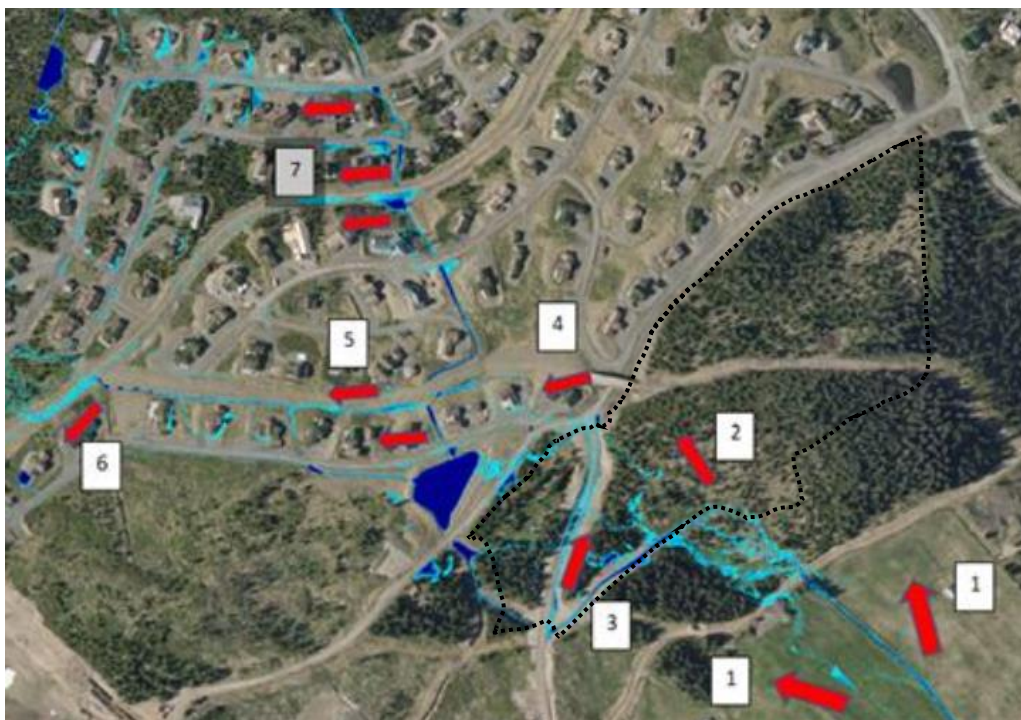
Figur 19 Utklipp av NVE Atlas for aktsomhetssoner med angivelse av planområdet.

Multiconsult har utarbeidet flomvurdering for Mosetertoppen (10227461-01-RIVass-RAP-002, 18.04.2023) og identifisert følgende flomsoneer for Søre Slåbekken før tiltak:



Figur 20: Beregningsresultater for Søre Slåbekken ved dimensjonerende flomstørrelse (200-årsflom med usikkerhetspåslag (20% og klimapåslag 40%)). Plangrense skissert i vest.

Tilsvarende er det gjort vurderinger for Skurgrasbekken:



Figur 21: Beregningsresultater for Skurgrasbekken ved dimensjonerende flomstørrelse (200-årsflom med usikkerhetspåslag (20% og klimapåslag 40%). Plangrense skissert.

Multiconsult AS har også vært på befaring og utarbeidet overvannsnotat som er vedlagt planforslaget. Omtale under er i hovedsak utdrag fra dette.

Det er tidligere opparbeidet et avskjærende steinplastret bekkeløp for Skurgrasbekken (VFV1) som følger plangrensen i sørvestre del av feltet. Bekkeløpet går til stikkrenne under vegen og videre nedenfor vegen (VFV2) ned til eksisterende overvannskanal som er anlagt langs felt BFK. Langs plangrensen i nordøst blir Søre Slåbekken liggende i sitt naturlige bekkeløp.

Avrenningen fra planområdet vil bli fordelt mellom Skurgrasbekken, Dalanbekken og Søre Slåbekken. Planområdet ligger oppstrøms fordrøyningsdam 1 (FLS1) og fordrøyningsdam 2 (FLS2) og overflateavrenning vil først gå til disse to dammene.

Øyer kommune legger til grunn Norsk Vann sin veileder ved utforming og dimensjonering av overvannsystemer. Overvannet skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt slik at vannets kretsloop opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Tretrinnsstrategien er sentral:

1. Fang opp og infiltrer små nedbørsmengder lokalt i grøntområder, regnbed og andre åpne overvannstiltak.
2. Forsink og fordrøy større nedbørsmengder før eventuelle påslipp til ledning eller resipient.
3. Sikre trygge flomveier for ekstreme nedbørsmengder.

Det er beregnet nødvendig fordrøyningsvolum til henholdsvis 287m³ for FB5/nord for alpinbakken, 330m³ for FB6/sør for alpinbakken og 121m³ for del av FB13/byggeområde i sørvest.

Det er ikke restkapasitet i de eksisterende fordrøyningsbassengene nedstrøms planområdet. Overvannet som følge av utbyggingen må da håndteres, forsinkes og fordrøyes innenfor planområdet ved å gjøre tiltak innenfor planområdet.

Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF):

Multiconsult peker på følgende aktuelle tiltak for overvannshåndtering:

- Tilpasse plassering av hytter ift. drenslinjer
- Etablering av et lavpunkt/definert grøft langs nordsiden av alpindefarten BST1 slik at overvann ikke sprer seg ukontrollert utover

- Avskjærende grøfter/vadier langs vegger og skiløype vist i overvannsplan
- Nedsenkning av terrenget i avsatte grøntområder
- Nedsenkning av naturlig terreng på tomter
- Eventuelt kan det benyttes nedgravde løsninger og regnbed

Konsentrert fritidsbebyggelse (BFK):

Multiconsult peker på følgende aktuelle tiltak for overvannshåndtering:

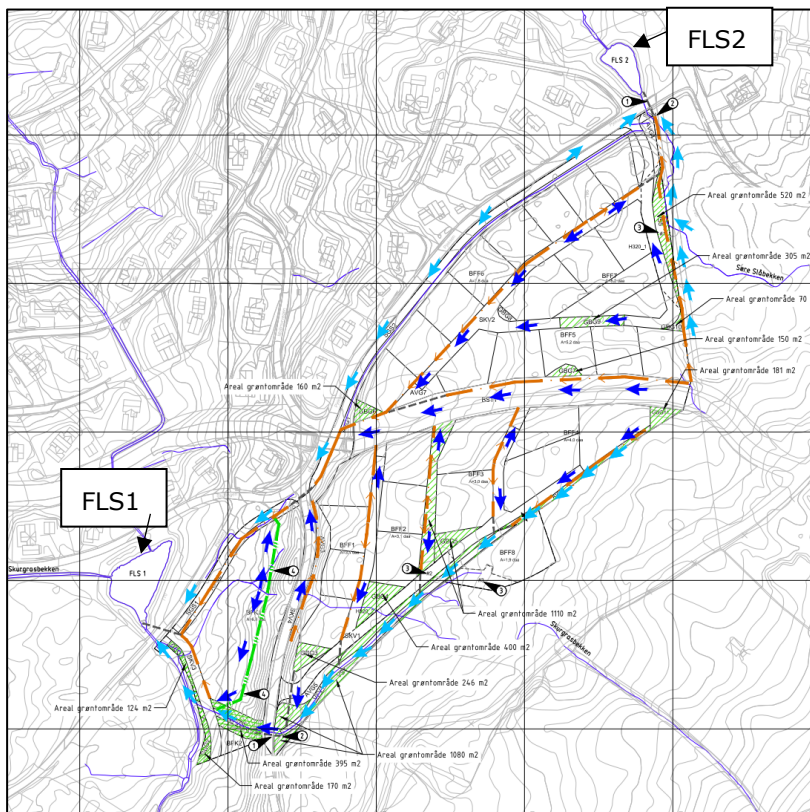
- Overvann (fra grunnen oppstrøms) håndteres i felles grøfter
- Alle grøntområder utenom ved kanalen forsenkes
- Nedgravd fordrøyningsmagasin med kapasitet på 50m³. Dette er gitt som krav i planbestemmelser.

Flere av de overnevnte aktuelle tiltakene er sikret ved planbestemmelsenes kap. 6 og 9, slik at tilstrekkelig overvannshåndtering blir ivare tatt for fremtidig utbygging. Forhold som handler om sikkerhet mot flom er også ivare tatt i bestemmelsene.

Flomveier

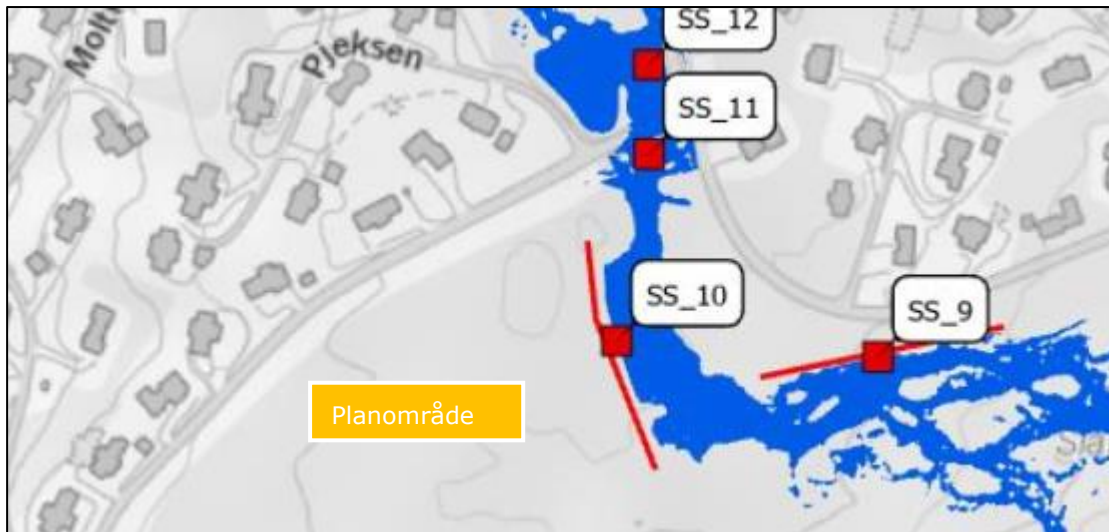
Området lengst i nord drenerer til Søre Slåbekken som renner til fordrøyningsdam FLS2, mens området i sør drenerer til en overvannskanal og fordrøyningsdam FLS1. Det er viktig at fremtidig utbygging tar hensyn til eksisterende dreneringslinjer når terrenget skal arronderes slik at flomvegen ikke endres vesentlig. Det er også viktig at utbyggingen ikke fører til økte flomproblemer nedstrøms. Det er derfor viktig at forsenkninger bevares eller erstattes med andre slik at avrenningskoeffisient og konsentrasjonstid blir tilnærmet uendret. Ved plassering av bygg er det også viktig å ta hensyn til forsenkninger slik at man ikke plasserer bygg der man vil få store problemer med oppstuvning ved en større nedbørshendelse.

Det er viktig at vann fra områder oppstrøms ledes kontrollert i avskjærende grøfter øst og sør langs planområdet mot fordrøyningsdammene slik at det ikke oppstår oversvømmelsesproblemer.

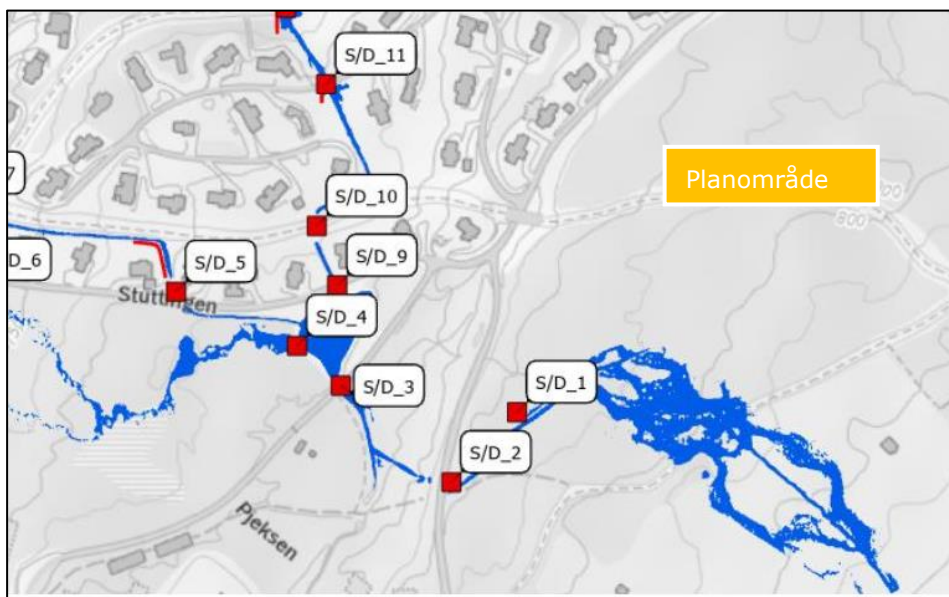


Figur 22: Flomveier og delnedbørsfelt.

Reguleringsplanforslaget har bestemmelser for overvannshåndtering og tilstrekkelig sikring mot flomfare for ny bebyggelse. Dette innebærer bla. flomvoll/sikring mot oversvømmelse av Søre Slåbekken ved VS5 i plankartet med tilknyttede bestemmelser.



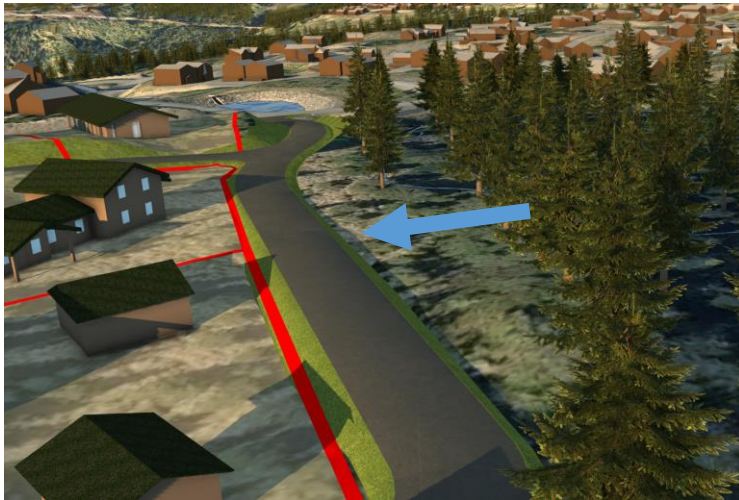
Figur 23: Flomsone etter tiltak for Søre Slåbekken. Det stilles bestemmelser om at avskjærende voll som veg (eventuelt andre tilsvarende tiltak) skal etableres før det kan gis byggetillatelse på berørt område.



Figur 24: Viser flomsone for Skurgrasbekken etter tiltak. For planområdet blir dette ivaretatt ved etablering av adkomstveg som er nødvendig for utbygging av feltet, som vil fungere som voll i tillegg til etablert overvannsgrøft. Det er i tillegg anbefalt å oppgradere stikkrenner under etablerte vegger.

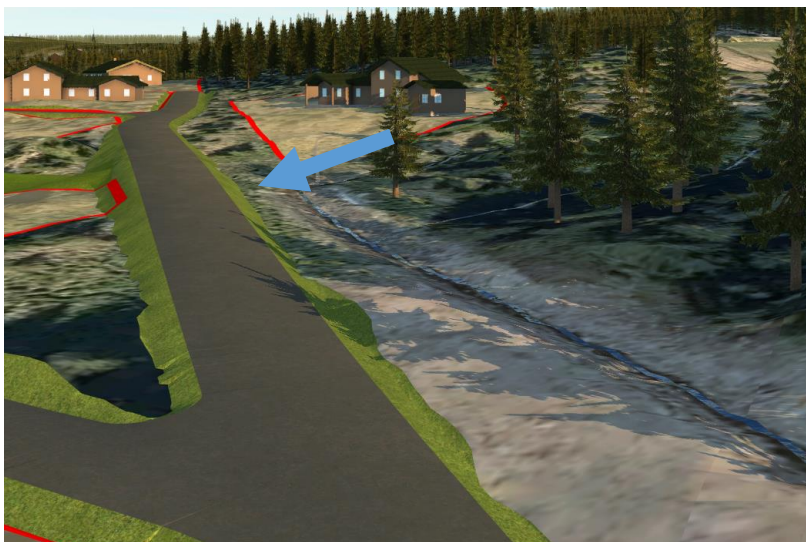
Behandling av flomsone (H320)

Resultater fra Multiconsults flomkartlegging er ivaretatt i planforslaget. For sone H320_1 (Søre Slåbekken) er høyde på veggen ivaretatt for å fungere som flomvoll, og det er stilt rekkefølgebestemmelse om at denne delen av veggen skal etableres før bebyggelse kan etableres i flomsone. Alternative løsninger som kan dokumentere tilsvarende sikkerhet aksepteres.

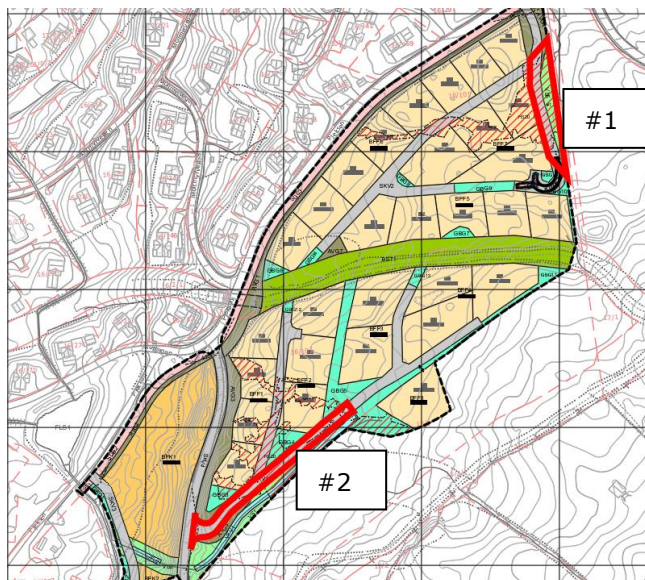


Figur 25: Viser aktuelt område der Søre Slåbekken kan utgjøre en fare for bebyggelse mot venstre i bildet i henhold til flomsimulering. Det stilles derfor rekkefølgekrav til opparbeidelse og høyde på veggen. Blå pil indikerer retning på vann som kan utgjøre flomfare.

For sone H320_2 (Skurgrasbekken) viser Multiconsult sin flomkartlegging til at veggen planlagt på nordsiden av etablert bekkeløp vil fungere som en voll for ekstra sikkerhet. Også her er veggen planlagt på fylling forbi det utsatte området, og vannet vil eventuelt ledes nedover langs veggen. Det stilles krav om at veggen skal være opparbeidet forbi området før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i flomsone.



Figur 26: Viser aktuelt område der Skurgrasbekken med tidligere opparbeidet bekkeløp i flomsimulering kan overtoppes. Veggen vil i tilfelle fungere som en barriere/flomvoll. Blå pil indikerer retning på vann som kan utgjøre flomfare.



Figur 27: Bestemmelsesområder tydeliggjort med rødt. Det er gitt bestemmelser om at tiltak innenfor disse sonene må gjennomføres før det kan gis tillatelse til bebyggelse. Bestemmelsesområde #1 og #2 gjelder etablering av veg som vil være avskjærende for flomvann i hensynssone for flom (H320_1 og H320_2).

5.6 Arealoppgave

Planen omfatter i alt et areal innenfor plangrensen på 65,7 daa.

Arealbruken fordeler seg slik på de forskjellige hovedformål:

Formål/Område	Areal (daa)
Fritidsbebyggelse - frittliggende	32,7
Fritidsbebyggelse - konsentrert	6,6
Skiløypetrasé	4,6
Veg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn	14,6
Grønnstruktur	6,4
Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,7
Totalt	65,7

Det er ikke registrert jordbruksareal (Kilden, AR5) som omdisponeres som følge av planen.

6 ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN

6.1 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ble vurdert ift kulturminner gjennom gjeldende reguleringsplan.

Oppland (Innlandet) fylkeskommune har i sin merknad ved varsling av oppstart uttalt at man ikke ser at forelagte planforslag berører registrerte kulturminne.

Undersøkelsesplikten ift kulturminneloven anses da som oppfylt.

Iht fylkeskommunens merknad og gjeldende plan er spesifisert tekst om meldeplikten i kulturminneloven § 8 tatt inn som retningslinje i planbestemmelsene.

6.2 Universell utforming

Det er ikke krav om universell utforming/tilgjengelighet for fritidsbebyggelse med en boenhet. Det reguleres ikke felles uteoppholdsarealer i planen. Uansett vil formålsparagrafen i TEK17 §1-1 gjelde: *Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.* For konsentrert fritidsbebyggelse vil kravene til TEK17 kapittel 12 om planløsning og bygningsdeler i byggverk gjelde i sin helhet.

6.3 Støy

Forholdet til støy ble vurdert gjennom kommunedelplan vedtatt 2007.

Det planlegges ikke støyende virksomhet i området. Innen planområdet vil støy i hovedsak være knyttet til vegtrafikkstøy fra adkomstvegene og ved preparering og snøproduksjon i alpinnedfarter og skiløyper. Støy fra aktivitet / bebyggelse i planområdet vil i liten grad påvirke støysituasjonen for eksisterende bebyggelse langs fylkesveg og eksisterende fritidsbebyggelse.

Innen planområdet vil støy i hovedsak være knyttet til vegtrafikkstøy fra hovedadkomstvegen. I Miljødirektoratets veileder til T-1442 er det angitt: «Ved rene adkomstveier med lav hastighet, uten tungtransport og trafikkmengde under 1000 er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning.»

Ved anslag av trafikkmengde kunne man, hvis det var et felt med boligformål, legge til grunn en trafikkgenerering på 4 turer pr bolig og få en døgntrafikk på ca. 190 kjøretøypasseringer. Siden det her er fritidsbebyggelse er turgenereringen lavere (ikke reiser til jobb/skole, fritidsaktiviteter på kveld etc.), f.eks. 1-2 turer pr dag. Med full dekning med ski inn/ut og umiddelbar tilgang til stisystem og friluftsområder som her kan det anslås enda lavere turgenerering. Man kan da legge til grunn at døgntrafikk vil være under 1000. Når man så tar i betraktning at det er fritidsbebyggelse som ikke brukes hele året vil trafikkgrunnlaget bli så lite at utredning av støy etter T-1442 ikke er nødvendig, da tiltaksgrensene uansett ikke kan bli nådd.

Fritidsbebyggelse har for øvrig ikke de samme støykrav / tiltaksgrenser som boliger.

Som ved overordnet plan og de tidligere reguleringsplanene i området vurderes det ikke nødvendig med egne støyberegninger eller støyutredninger av tiltak.

6.4 Trafikksikkerhet

Planen tilrettelegger for adkomstveier med lavt fartsnivå som muliggjør blandet trafikk. Vegtegninger medfølger planforslaget. Flesteparten av enkelttomtene får adkomst umiddelbart fra hovedvegen til Mosetertoppen (Mosætervegen). BFK1 får egen avkjørsel fra veggen Pjeksen. Avkjørslene er planlagt med utgangspunkt i N100. Langs Pjeksen er det areal for gående og syklende under opparbeidelse, som skal videreføres til gondoltoppen/Favn-området. Mesteparten av denne traseen fra Mosætervegen er ferdigstillt. Tilgangen til denne ferdselsåren er tilfredsstillende fra hele planområdet

via internveger og skiløypetrase. Skibro skal videreføres og sørger for at det ikke blir farlige krysningspunkter for skikjørere. Vinterstid er det viktig at ikke brøytekanter forhindrer sikt mellom trafikanter. Vegene har tilfredsstillende standard for å håndtere økt trafikk som følge av utbyggingen. Det vil være størst trafikkbelastning tilknyttet konsentrert fritidsbebyggelse, og dette området får planlagt avkjørsel rett til vegen Pjeksen og videre til Mosætervegen. Jf. bla reguleringsplanarbeidet for Mosetertoppen skistadion er det konkludert med at vegen er tilfredsstillende, og sannsynligvis overdimensjonert ut fra aktuell ÅDT etter full utbygging på Mosetertoppen (iht. kommunedelplanen). Vegen har kapasitet til å avvikle langt større trafikk enn både dagens situasjon og ferdig utbygging etter dagens planverk.

6.5 Energi

I gjeldende plan 118 er det angitt at alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse og vist til retningslinjene i Kommunedelplan for Øyer Sør 2007, pkt 1.1.21 – 23 ift føringer for energiløsninger.

I forslag til kommunedelplan som har vært på høring høsten 2022 (ikke vedtatt) er det følgende retningslinje angående Bærekraftige løsninger/energi/klima:

I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter eller enkeltbygg større enn 500 m² BRA skal bærekraftige løsninger redegjøres for med hensyn til bl.a. overvannsløsninger (bl.a. blå- /grønne tak), materialvalg, energiløsninger samt vann- og avløpsløsninger.

Det er gjort vurderinger av overvannshåndtering og stilt krav i bestemmelsene til at det skal redegjøres for hvordan lavt energibruk kan oppnås, hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet og hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet. TEK17, §17-1 om klimagassregnskap fra materialer kan komme til anvendelse ved utbygging av konsentrert fritidsbebyggelse, men krav fra TEK17 gjengis ikke i planbestemmelser. Klimagassregnskapet skal utarbeides og dokumenteres for det ferdige bygget. Et klimagassbudsjett bør bli utarbeidet tidlig i prosjekteringsfasen og resultatene bør brukes aktivt for å redusere klimagassutslippet i prosjekteringsprosessen og utførelsesprosessen. Prosjekteringsfasen er ikke startet opp pr. september 2023.

Supplerende informasjon fra forslagsstiller:

Manglende elkraftforsyning er kun en saksopplysning av status i dag. Når saken kan finne en løsning er vanskelig for utbygger å forutsi, men det legges opp til løsning med elkraftforsyning helt tilsvarende som før. Men hvis slik løsning tar uforholdsmessig lang tid ønsker man åpning for andre løsninger, som beskrevet i planforslaget og utdyper under:

For de enkelte tomtene (FB5 og 6) vil det ikke være så aktuelt med felles anlegg. Fritidsboliger kan i henhold til dagens forskriftskrav (ved større enn 150kvm oppvarmet BRA) velge mellom skorstein, vannbåren varme og/eller passivhusnivå. Det er vanligvis ikke optimalt å benytte et felles varmpumpeanlegg for småhus pga. varmetap og kostnad forbundet med distribusjon. Her blir det opp til den enkelte tomteskjøper å finne egnede løsninger, ut fra hva som eventuelt tas inn i kjøpekontrakter/heftelser ved salg. Noen alternativer er ulike typer private varmpumper og solceller/solfangere, i tillegg til biovarme/skorstein. Lokale energibrønner er brukt både på hytter og leilighetsprosjekter i området. Det er kjent teknologi og det er mange lokale mulige leverandører. Det er god plass og kapasitet i bakken under området. Solcelleanlegg er naturlig nok lite brukt slik det her til nylig er styrt av Øyer kommune, men det ønskes tilrettelegging for den muligheten med kjent teknologi med mange leverandører. Biobasert oppvarming med ved (trevirke) har man mye god erfaring med. Mange lokale leverandører av ved og svært god kapasitet i norsk skog. For del av FB13 vil det være aktuelt med felles oppvarming. For eksempel felles energibrønner/bergvarme og solcelleanlegg. Det er tilstrekkelig med areal på det regulerte området til at slike installasjoner ev. kan plasseres i egne bygg.

Dette er altså alternativer til, eller erstatninger for elkraft uten at man låser seg til bestemte løsninger i reguleringsplanen.

Energikilder

Lokalt selskap med konsesjon for elkraftforsyning er Vevig AS. Vevig AS har per nå og de nærmeste 3-5 år innført stopp i levering av elkraftforsyning. Det er uklart hvordan og når saken finner sin løsning. Generelt kan det ikke stilles andre krav (strengere) til energiløsninger i bygg enn det som fremgår av TEK (kap. 14 som er relevant). Det er ikke hjemmel for å påby alternative energikilder. Etter verken pbl. og TEK17 kan det gjennom bestemmelser fastsettes begrensninger på inntaket eller forbruket av energi for fritidsboliger. Slike begrensninger må derfor skje gjennom avtaler med nettleverandør/Vevig eller andre former for privatrettslige avtaler. Det er dermed sannsynlig at det inngås privatrettslige avtaler (kjøpekontrakt) med heftelser angående energikilder/energibruk på eiendommene.

For å tilrettelegge for alternative energikilder (enn strøm) er det dermed tillagt bestemmelse som sikrer opparbeidelse av alle antatt mulige relevante anlegg. Utbygger vil også vurdere muligheten for utbygging uten ekstern tilførsel av elkraft.

6.6 Naturmangfold

Det vises til konsekvensutredning ifbm kommunedelplanen, samt omtale av forholdet til dette i gjeldende reguleringsplan 118. Det er ikke foreslått noe i detaljplanen nå som kan vurderes å påvirke dette.

Ut fra dette anses det ikke nødvendig med ytterligere registreringer eller utredninger av temaet nå. Det anses godtgjort at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 9-12 er tilfredsstillt.

6.7 Felles utearealer og friluftsområder

Mindre arealer i utbyggingsområdene vil ikke kunne få et friluftspreg, men vil være ubebygde arealer tilsvarende ubebygde deler av tomter. Regulert blågrønnstruktur utgjør ca. 4600m². Sett i sammenheng med forventninger om høy utnyttelse av avsatte byggeområder, og svært store friluftsområder i områdene rundt og mot fjellet anses dette forholdet som ivaretatt. I tillegg er BST1 kun opparbeidet i halve bredden av det som er regulert. Siden denne tilkomstløypa krysser bro rett nedenfor, er det heller ikke planer om å utvide løypa til full regulert bredde. Dette området i BST1 vil derfor være ubebygget og fungere som grønnstruktur/friområde innenfor planområdet.

Felles uteoppholdsarealer har vært vurdert i de tilstøtende planene (eks. FB7, FB8). Vurderingene og konklusjonen etter dialog med administrasjonen har da vært at disse hytteområdene ligger så sentralt til i med hensyn til tilrettelagte aktiviteter, samtidig som det er uberørte områder helt i nærheten. Videre viser erfaringer i de eldre hytteområdene at arealer avsatt til fellesområder / lekeplasser ikke brukes eller vedlikeholdes og etter hvert bare representerer et problem for omgivelsene med gjengroing og uryddige forhold. Området ved Mosetertoppen har eksempelvis pumptrack og andre funksjoner, som er et naturlig samlingspunkt for mer organisert lek/uteopphold for disse hytteområdene.

6.8 Masseregnskap

Under følger et overordnet masseregnskap. Det er kort avstand til Dalan sitt anlegg/deponi langs Mosetervegen. Det er også aktuelt å nytte overskuddsmasser til andre tomter innenfor området, samt deponere mindre volum på usolgte tomter. Også alpingsenteret kan ha behov for masser. Flere tomter vil også kunne oppnå massebalanse, slik at det reelle uttaket blir mindre enn i vurderingen under.

Mengde	Prosjekterte faste masser	Omregnings-faktorer løs	Prosjekterte anbragte masser
Planering	m3		m3
Jord	13 982	1,00	13 982
Fjell	0	1,40	0
Dyppsprenging	0	0,40	0
Fylling	532	1,10	585
Balanse			13 397
Fordeling:			
Veg	Vegetasjonsdekke	1 958	Mellomlagres lokalt (30cm)
	Skjæring	2 126	2 126 4084(sum skjæring veg)-1958
	Fylling	532	
VA	1070	0,987	1056
	løpemeteter VA-plan	m2 rørgate/nedre trapes	
Tomter	300	30	9000
	*	antall tomter	
			-3000 tilbakefylling mellomlagres lokalt (1/3)
*Antatt gj.snittlig 200m2 inngressone og 1,5m gjennomsnittlig skjæringshøyde			
Konsentert fritidsbebyggelse			
	1600	3	4800
	**	antall bygg	
**Snitt av skisserte bygg kan gi antakelse om ca. 1500-1700 m3 pr bygg inkl. p-kjeller. Utendørs parkering/øvrige planering ikke medregnet			

6.9 Samfunnssikkerhet og beredskap

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det foreligger risiko- og sårbarhetsanalyse som ble utarbeidet til gjeldende reguleringsplan 118. Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Detaljreguleringen er i tråd med gjeldende plan og innebærer intet som endrer forholdene ift samfunnssikkerhet og beredskap. Flomfare/overvannsproblematikk er vurdert i planforslaget.