

Forslagsstiller og oppdragsgiver

Mosekertoppen Hafjell AS

Planrådgiver

Structor Lillehammer AS

Notat

Innkomne merknader ved varsel om oppstart

Sist revidert dato

20.02.2024

Innkomne merknader ved varsling av planoppstart

Varsel om oppstart av reguleringsplan ble sendt ut 14. mars 2023, med uttalelsesfrist 13. april 2023.

Det kom 12 merknader til planen, der flere av disse er helt eller delvis sammenfallende. Fire av innspillene er fra offentlige myndigheter, én representerer andre offentlige interesser (Vevig), mens seks merknader er fra naboer.

Innholdet i merknadene (ikke bakgrunnsinformasjon) er beskrevet skjematisk under.

Merknad nr / fra:	1 / Statsforvalteren i Innlandet
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
Nasjonale mål og føringer:	
<ul style="list-style-type: none"> Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning Forsvarlig massehåndtering, jf. § 7 i forurensningsloven og forurensningsforskriften Utbygging tilpassa landskap og omgivelser, jf. Europarådets landskapskonvensjon God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 	De generelle innspillpunktene tas til orientering og beskrives i planforslaget. Ses i sammenheng med kommentar fra fylkeskommunen.
Samfunnssikkerhet og beredskap:	
Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av	ROS-analyse med utgangspunkt i DSB's veileder vil utarbeides og følge planforslaget. Eventuelle

risiko- og sårbarhetsanalyse. Forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt. Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.	avbøtende tiltak vil implementeres. Det benyttes 200-årsflom + 40% klimapåslag i beregninger for flom- og overvannshåndtering.
---	--


Merknad nr / fra:	2 / NVE
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til at det er utfordringer knyttet til vannhåndtering i Hafjell, og NVE oppfordrer til å sette av tilstrekkelig areal til håndtering av både vassdrag og overvann. Viser i den forbindelse til kommunens kartlegging av vassdrag og dreneringslinjer/flomveier i kommunedelplan for Øyer sør og til NVEs veileder om overvann i arealplaner.	Det er utarbeidet nye flom- og overvannsvurderinger for feltet og tilstøtende områder ned- og oppstrøms. Planområdet inkluderer et større areal enn utbyggingsområdet for å ivareta hensynet til vannhåndtering.
2. Understreker viktigheten av at utbyggingens virkninger for vassdrag og overvann både innenfor og utenfor planområdet blir dokumentert, og at eventuelle avbøtende tiltak må fremgå av planen.	Konklusjoner fra utredninger om flom- og overvann implementeres i planforslaget.

Merknad nr / fra:	3 / Innlandet fylkeskommune
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Plan: På generelt grunnlag positivt at det fortettes innenfor eksisterende fritidsboligområder i stedet for å «ta hull» på nye områder. Vil likevel bemerke viktigheten av at fortettingsprosjekter innenfor eksisterende bebyggelsesområder vil sette press på de arealene som er igjen. Grøntstruktur og «smett» mellom tomtene vil gjøre det enklere og mer trafiksikkert å bevege seg til fots i og gjennom området og lage gode koblinger til eksisterende fritidsboligområder. Det vil heve kvaliteten på planen og det vil være særs viktig at hensynet til arealer for lek og opphold, barn- og unges interesser, grønntstruktur og overvann blir tillagt vesentlig vekt i det videre planarbeidet. Landskapspåvirkning og fjernvirkning i 3D med hensyn på kulturlandskapet bør vises.	Innspillet tas til orientering. Bebyggelsen er planlagt med rom/ «smett» mellom for å ivareta hensynene til grønntstruktur og luft mellom bebyggelsen. Dette blir ivaretatt gjennom regulering av maks. %-BYA og byggegrenser. Dette ivaretar hensynet til bevegelse og arealer for lek og opphold mellom bebyggelsen og den blå-grønntstrukturen.
2. Barn og unge: Hensynet til barn- og unges interesser skal ivaretas. Det viktigste er lett tilgjengelige fellesarealer for lek i naturen. Viser til veileder for barn og unge i byggesak.	Hensynene blir beskrevet i planbeskrivelsen. Det planlegges ca. 9,7 daa i det opprinnelige utbyggingsområdet som avsettes til blågrønntstruktur.
3. Medvirkning: Forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget. Planens	Medvirkning følger lovkrav i pbl. Det kan i tillegg bli aktuelt med direkte kontakt med spesielt

virkninger og konsekvenser for barn og unge skal beskrives.	berørte naboer. Konsekvenser for barn og unge beskrives i sammenheng med punkt 2.
4. Universell utforming: Det skal redegjøres for universell utforming, både for bebyggelse og for uteområder. Viser til pbl § 11-9, nr. 5 og TEK17 kap. 8.	(Fritids)boliger må ikke være universelt utformet, men det stilles krav om tilgjengelighet for enkelte boliger og boenheter. Kravet om tilgjengelighet er gitt i §12-2 i TEK17. Områdene tilstrebes å være tilgjengelig for alle.
5. Friluftsliv/folkehelse: Viser til at reguleringsplanen vil tilrettelegge for flere fritidsboliger i planområdet, og at tilgang til stinett, møteplasser, grøntområder og hensyn til overvann vil bli desto viktigere. Mener aktivitetsområdene Hafjellområdet byr på må tilgjengeliggjøres – også for de som ønsker å bevege seg i området uten bil. Tar det som en forutsetning av overnevnte blir sikret i planen.	Det er begrensede parkeringsmuligheter på Mosekertoppen/ved gondolområdet, noe som gjør at det ikke er attraktivt å benytte bil for å benytte disse områdene. For øvrig ligger området i umiddelbar nærheten av alpinbakke/heis og langrennsløyper.
6. Planinitiativet legger opp til ivaretagelse av bekkeløp/grøft med tilhørende vegetasjonssone, samt vannveien opp til myrområdet. Mener med dette hensynet til vassdragsmiljø er ivare tatt og har ingen ytterligere merknader.	Tas til orientering.
7. Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og det er heller ikke nødvendig med arkeologisk befarings. Ber om at det inntas bestemmelse ved funn av kulturminner i planbestemmelsene.	Tas til orientering.
8. Samferdsel: Forventer at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger, og at eventuelle nødvendige trafikale tiltak må tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav. anbefaler at N100 benyttes. Ber om at frisiktsoner tegnes på plankartet med tilhørende bestemmelser.	Det gjennomføres trafikkvurderinger med fokus på nyskapt trafikk som følge av utbyggingen i sammenheng med vegstandarden på vegen Stuttingen. N100 benyttes som utgangspunkt for planleggingen av vegger og sidearealer.
9. Fylkeskommunen oppsummert: Forutsetter at planarbeidet skjer i henhold til lov- og planverk og i god dialog med kommunen og øvrige berørte parter. De viktigste hensyn er grønnstruktur, vann- og avløp, overvannshåndtering, veg- og parkeringsløsninger, uteoppholdsarealer, barn og unge, universell utforming og folkehelseperspektivet. Viser spesielt til merknad angående samferdsel.	Tas til orientering. Viser til kommentarer på punkter over.

Merknad nr / fra:	4 / Statens vegvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Statens vegvesen er opptatt av at de trafikale virkningene av planforslaget utredes i tilstrekkelig grad, og at trafikksikkerhet for gående, syklende og skiløpere vektlegges i vurderingene og ivaretas på en god måte ved planlegging av vegger og løyper. anbefaler at veier og kryss/avkjørsler utformes	Forholdene vurderes i planforslaget.

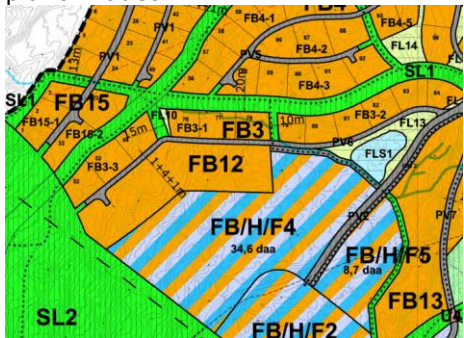
iht. håndbok N100 Veg- og gateutforming	
Merknad nr / fra:	5 / Vevig
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
2. Vevig har nettanlegg innenfor planområdet og vi ber utbygger ta kontakt for å avklare evt. behov for flytting. Areal til nettstasjon bør tas høyde for i planene. Når prosjektet er tilstrekkelig modent bes utbygger sende en egen forespørsel for vurdering av nettilknytning.	Tas til orientering. Nettstasjon vil tillates iht. reguleringsbestemmelsene og utbygger sender forespørsel om tilknytning etter hvert som prosjektene konkretiseres.

Merknad nr / fra:	6 / Frank Rosenfors 7/ Mette Jøranli 8 / Trine og Jarl Eskedal
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til at fritidsbebyggelsen vil berøre Stuttingen 15 negativt med hensyn til visuell kvalitet, støy, størrelse, volum, plassering i terreng og foreslått løsning for infrastruktur. Stiller ser undrende til at vedtatt politisk planprosess 09.03.2021 nå forsøkes endret. Ber om at det opprinnelige planverket for FB12 hensyntas. Oppfatter at forslaget bryter med den opprinnelige intensjonen og nå ses i sammenheng med utviklingen av Mosekertoppen sentrum. Opplever dette som et dramatisk inngrep og ber om at kommunen følger opprinnelige planer.	<p>Poengterer at FB12 fra planen Mosekertoppen (2009) ikke har vært gjenstand for endringer/politisk prosess i 2021.</p>  <p>Bestemmelsene for FB12 (vedtatt i 2009) er at det kan etableres fritidsbebyggelse der BYA ikke kan overstige 20%, og at høydebegrensninger vedtas i detaljplanen (altså planen som utarbeides nå).</p> <p>Det foreligger ny reguleringsplan (Mosekertoppen sentrum 2022) for de to delområdene rett sør for FB12 (BF1-2 og BF1-3). For disse områdene er tillatt BYA=60% og maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 16m fra gjennomsnittlig planert terreng (bestemmelse 2.9.1). Det kan iht den planen bygges med 4 etasjer, samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå.</p>
2. Ber om at plassering i terrenget av den foreslåtte bebyggelsen revurderes slik at den samsvarer med det opprinnelige planverket for feltet, at den eksisterende høyden i terrenget tas med i betraktning når byggets høyde planlegges slik at disse ikke fremstår som en vegg sett fra den eksisterende hyttebebyggelsen i Stuttingen.	<p>Det eksisterende planverket er redegjort for over.</p> <p>Arkitekt gjør vurderinger av bygningsplassering og landskapspåvirkning.</p>
3. Bekymret for konsekvenser for sol- og skyggeforhold med den foreslåtte fortettingen. Planen gir ingen informasjon om forholdene og	Det utarbeides sol – og skyggeanalyser for standardiserte tidspunkt som følger planforslaget.

<p>vi ber om en redegjørelse for dette hvor det også fremkommer hvordan dette vil påvirke eksisterende boligmasse.</p>	
<p>4. Ber om en fornyet vurdering og synliggjøring av begrepet «noe økt trafikk» opp mot det faktiske antallet biler, personer og boliger som vil være i området med den foreslåtte planen. Mener planen vil uten tvil gi stor og økt trafikkbelastning i Stuttingen, og sikkerhetsaspektet er på ingen måte redegjort for.</p>	<p>Trafikkvurderinger og trafikksikkerhet vurderes i planforslaget.</p>
<p>5. Ber videre om en revurdering av veiløp for innkjøringene til den foreslåtte bebyggelsen som hensyntar at Stuttingen er en smal vei, bratt og med bratte grøftekanter. Vi ber om at trafikksikkerheten hensyntas inkludert at det særlig vinterstid kan være vanskelig å komme opp- og ned bratte avkjøringer uten bruk av plassen foran eksisterende tomter for å snu, unngå å skli, ta fart opp bakken etc.</p>	<p>Det planlegges maksimalt seks avkjørsler fra Stuttingen. Eksisterende tomter/avkjørsler på motsatt side av Stuttingen blir ikke berørt.</p>
<p>6. Ber også om en redegjørelse av avløpskapasitet, plan for å forhindre utglidning av masser i helling/bratt terreng ut mot Stuttingen og helhetlig vurdering av parkeringskapasitet i området med den kraftige økte bebyggelse den foreslåtte plan legger opp til.</p>	<p>Parkeringskapasitet vil følge Øyer kommunes overordnede føringer (1,2 plasser pr. enhet). I detaljprosjektering vil det sikres at masser ikke glir ut.</p> <p>Overvannshåndtering vurderes og følger planforslaget.</p>
<p>7. Ber om at høyde og volum på den foreslåtte bebyggelsen reduseres til å være på linje til og harmonere med den eksisterende hyttebebyggelsen, for dermed å sikre den visuelle kvaliteten i området. Mener forslaget indikerer 60% utnyttelsesgrad konsentrert fritidsbebyggelse i fire etasjer versus normal hyttebebyggelse med 15-20% utnyttelsesgrad. Mener det bryter med forutsetningen i det opprinnelige planverket.</p>	<p>Det planlegges og skal utarbeides reguleringsplan for konsentrert fritidsbebyggelse (som eksisterende planer) og kommer dermed ikke til å harmonere med eksisterende (frittliggende) fritidsbebyggelse på andre siden av Stuttingen. Forslaget indikerer en langt lavere utnyttelsesgrad samlet sett enn i nyeste plan.</p> <p>Planforslaget bryter ikke med forutsetningen i det eksisterende planverket. Det er gjort vurderinger av høyder med reduksjon av en etasje i planprosessen.</p>
<p>8. Plassering i terreng: Plassering av bebyggelsen i terrenget synes ikke forsvarlig hensyntatt. Plassering av leilighetsbygg med gesims- og mønehøyder på 16 meter på toppen av det som benevnes «Blåbærhaugen» vil, sett fra dagens hyttebebyggelse i Stuttingen, fremstå som en stor vegg tidvis svært tett på veien Haugen det foreslås bygget på, ligger allerede flere meter over i terrenget sett fra store deler av Stuttingen. Ved å plassere bygg på 16 meter vil bebyggelsen innebære et visuelt inntrykk på mer enn 20 meter over bakken. Forslag slik det ligger i dag vil være et betydelig inngrep sett opp imot omkringliggende bebyggelsen, er ikke homogent og står i sterk kontrast til det</p>	<p>Plassering vurderes nærmere og redegjøres for i planforslaget som vil angi maksimale forutsetninger for bebyggelsen. Viser til at foreløpig utsendt materiale kun var varsel om oppstart og at planarbeidet konkretiseres i neste fase.</p> <p>Det er foreslått å redusere byggehøyder med en etasje sammenlignet med presentasjon ved varsel om oppstart. Det utarbeides 3D-illustrasjoner for å illustrere virkninger.</p>

<p>eksisterende området. Planen gir ingen informasjon om forholdene og ber om en redegjørelse for dette hvor det også fremkommer hvordan dette vil påvirke eksisterende boligmasse.</p>	
<p>9. Infrastruktur: Med foreslåtte tiltak vil veien i fremtiden betjene til sammen over 212 biler, 1000 personer på totalt 222 leiligheter og hytter. I sum en mangedobling som uten tvil vil føre til merkbare ulemper for dagens naboer og økt trafikkbelastning på Stuttingen inkludert økt slitasje på dagens infrastruktur. Den foreslått trafikkavviklingen med avkjørslar (6 stk) fra Stuttingen være en omfattende belastning for en allerede liten vei. Stuttingen er pr i dag i veibredden ikke dimensjonert for stor trafikk. I dag opplever hytteeiere at flere biler må kjøre inn på deres tomt for å vente på motgående biler. Dette vil forverre seg ved ytterlig trafikkmengde på veien. Mener en slik situasjon vil utgjøre fare.</p> <p>Foreslåtte avkjøringer antas videre å ha en sterk helling ettersom terrenget fra Stuttingen opp mot «Blåbærhaugen» er bratt. Videre er plasseringen på avkjøringene lagt rett vis-à-vis det eksisterende parkeringsarealet inne på de hyttetomtene. Avkjøringene er forslått med vinkler som umuliggjør fornuftig ut- og innkjøring fra Stuttingen uten å måtte bruk det eksisterende parkeringsarealet foran hyttene som snuplass. Antar at flere av bilene som skal inn og ut til bebyggelsen vil benytte seg av parkeringsarealet inne på sin tomt som avlastning for å unngå å skli inn i Stuttingen. Ber om at forslag til veiløp for innkjøring til foreslåtte bebyggelse revurderes i sin helhet.</p> <p>Det er en svakhet at planen ikke berøre parkeringsutfordringer rundt Mosetertoppen sentrum og vurderer planlagt fortetting opp mot dagens realiteter. Særlig også med tanke på at ved utleie eller besøk til de planlagte leilighetene svarer ikke planen overhode på hvordan parkering er tiltenkt. 5 gjesteplasser til 24-30 leiligheter pr bygg er underdimensjonering.</p> <p>Videre oppleves allerede store utfordringer med kapasitet for avløp i dagens situasjon. Det gjelder særlig avrenning ved snøsmelting, som vil ytterligere forverres og bidra til økt sårbarhet når området bygges ut.</p>	<p>Trafikkvurderinger gjøres i planforslaget. Generelt vil enfelts-vei holde fartsnivået nede som er positivt for trafiksikkerhet. Det reguleres tilstrekkelig bredde langs Stuttingen (5m + sideareal mot sør). Det skal ikke detaljplanlegges avkjørslar som vil benytte areal på eksisterende tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. Nye avkjørslar mot ny bebyggelse vil dimensjoneres for lastebil og dermed være naturlig møteplasser ved behov.</p> <p>Planen vil ikke berøre eller behandle påståtte parkeringsutfordringer rundt Mosetertoppen sentrum. Tilfredsstillende parkeringsdekning planlegges innenfor planområdet i henhold til opprinnelig planverk (1,2 plasser pr. leilighet).</p>
<p>10. Visuell kvalitet: Den foreslåtte bebyggelsen med leiligheter på inntil fire etasjer bryter både i høyde og volum med den eksisterende</p>	<p>Viser til kommentar over. Pbl. §29-2 omhandler byggesaksdelen og er ikke relevant. Bestemmelser for utforming avklares i denne</p>

<p>bebyggelsen i Stuttingen. Tiltakets størrelse og synlighet vil i sterk grad forringe kvalitetene i området. Den foreslåtte bebyggelsen harmonerer ikke med de naturgitte omgivelsene. Utformingen, og særlig høyden, på den foreslåtte bebyggelsen har på ingen måte hensyntatt det omliggende eksisterende hyttefeltet. Sett fra hyttefeltet og med plassering på et høydedrag vil den foreslåtte bebyggelsen fremstå som en vegg. Høydevirkningen på bygget vil ha stor innvirkning på den visuelle karakteren i området og hverken ivaretar eller harmonerer med nåværende bygg. Viser til pbl § 29-2.</p>	<p>planens planbestemmelser.</p>
<p>11. Habilitet til utbygger: Det har tidligere vært et mediafokus rundt rollekonflikter i forbindelse med hytteutbygging på Moseter. Ref. artikkel og nyhetsoppslag i NRK for en tid tilbake. Dette bidrar til negativ omtale som oppleves som en belastning for hytteeiere. For den videre prosessen er det særdeles viktig at habilitet, integritet og uavhengighet er ivaretatt.</p>	<p>Planarbeidet følger ordinære saksbehandlingsregler i Øyer kommune.</p>
<p>12. Viser til at det verken legges opp til konsekvensutredninger, konsekvensvurderinger eller ROS-analyse.</p>	<p>ROS-analyse er et krav til alle reguleringsplaner. Planarbeidet omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger, dette er avklart i oppstartsmøtet med Øyer kommune.</p>
<p>13. Ønsker offentlig befaringsfor å sikre medvirkning i planprosessen.</p>	<p>Øyer kommune avklarer behov for befaringsfor i planprosessen. Avklares nærmere (offentlig ettersyn?).</p>

Merknad nr / fra:	9 / Per Elieson
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Viser til plantegninger i 2012 der det var skissert et friareal og vannbasseng som skulle gi en grønn lomme for hytteområdet. Mener det i området vest for vannbassenget er lite skrånende og tilnærmet flatt, og at det i det området bør bygges tre etasjer som graves godt ned i terrenget. Friområdet med vannbassenget bør tilføres mer vann fra tilførende bekker. Ser for seg badebasseng med tilhørende sitteplasser og benker, og eventuelt badstueanlegg som kan drives i høysesong. Håper på en positiv utvikling i området der det nå også vektlegges grøntarealer og bademuligheter. Dette ved å tillate naturlig vannføring som skaper liv for mennesker og dyr i området.</p>	<p>I det opprinnelige plankartet fra 2012 er det vist opparbeidet fordrøyningsbasseng øst for planområdet:</p>  <p>Etasjeantall vurderes nærmere og foreslås redusert med en etasje sammenlignet med tidligere utsendt materiell. Fordrøyningsbassenget ligger utenfor planområdet og vurderes ikke nærmere. Det avsettes areal til blågrønnstruktur innenfor planområdet i sammenheng med myrdrag og bekkeløp.</p>

Merknad nr / fra:	10 / Harald Authen Johnsen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Har forståelse for at feltet skal bygges ut, men mener omfanget av planene er hårreisende. Mener overgangen fra frittliggende hytter til blokker blir ekstremt.	Tas til orientering og vurderes nærmere.
2. Mener trafikken vil øke ekstremt mye. Ber om at det blir laget en felles innkjørsel øverst i området. Gjesteparkering bør minimeres og planlegges under bakken for å redusere fotavtrykket.	Trafikkforhold vurderes i planforslaget. Det foreslås å dekke 1 av 1,2 plasser pr enhet i parkeringskjeller og resterende på terreng.
3. Mener eksisterende hyttebebyggelse i Stuttingen vil få en vesentlig verdiforringelse og hele Mosetertoppen vil miste sin sjarm. Foreslår at blokkbebyggelse bør bygges i tilknytning til Favn der det allerede eksisterer slik bebyggelse. Ber om at planene revurderes og planlegger bebyggelse som vil passe inn på fjellet og en myk overgang fra allerede eksisterende nabobebyggelse.	Planen vil være i henhold til gjeldende planer og føringer om fortetting. Området har vært regulert til (konsentret) fritidsbebyggelse i over ti år.

Merknad nr / fra:	11 / Lars Grinde
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener det er skremmende utbyggingsdimensjoner som presenteres. Hadde håpet så store endringer til ugunst for hyttenaboer blir vurdert som urimelige uten å ta stilling til lovligheten i forslaget.	Det er lovlig å fremme reguleringsplanforslag. Forslaget skal behandles politisk i to runder.
2. Viser til planen Mostertoppen sentrum som ble vedtatt 9.3.2021 og mener felt F12 da viste til normal fritidsbebyggelse / hytter. Mener dette hadde gitt mykere overganger med mer grøntareal og de ulike formene for bebyggelse ville kunne bli definert mer som ulike soner og områder. Ved å beholde reguleringen slik den er vedtatt pr. i dag vil man kunne unngå unødvendige inngrep.	<p>FB12 er ikke omfattet av planen «Mosetertoppen sentrum», men den eldre planen «Mosetertoppen». I bestemmelsene for FB12 (kap. 4.7) er det bestemmelser om at tillatt BYA er 20% og at høydebegrensninger for gesims og møne vedtas i detaljplanen.</p> <p>I reguleringsplan «Mostertoppen sentrum» er det følgende bestemmelser om formål innenfor dette aktuelle planområdet. Maksimalt bebyggd areal (BYA) er 60%.</p> <p><i>Fri takform. Ved bygging med pulttak tolkes høyeste gesims som maksimal tillatt mønehøyde. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 16m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 4 etasjer, samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning.</i></p>
3. Burde konsentrere leilighetsbebyggelsen mot sør og heller fremme et forslag hvor potensielt økte antall leiligheter foregår i et mer avgrenset område.	Endelig utforming vurderes i planprosessen. Viser til plandokumenter

Merknad nr / fra:	12 / Kristian Nordahl
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:

<p>1. Beskriver at den foreslåtte reguleringen trolig vil medføre en høyere utnyttelse av FB12 enn det som har ligget til grunn tidligere. Er redd utsikten mot sør-vest blir borte eller redusert dersom det tillates utbygging på inntil 4 etasjer + kjeller. Gjelder spesielt området i øst av planområdet der det er relativt flatt og der fire etasjer vil virke dominerende i landskapet.</p>	<p>Den samlede utnyttelsen for de to sammenfallende eksisterende planene vil redegjøres for i planforslaget. Fra Stuttingen 3 vil prosjektet «Backyard» (annen tidligere vedtatt plan) påvirke utsikten slik utklippet under viser.</p> 
<p>2. Er også skeptisk til den økte trafikkbelastningen på Stuttingen.</p>	<p>Vurderes i planforslaget med tiltak.</p>
<p>3. Viktig at overvann fra veien håndteres på en bedre måte enn i dag, da det renner små bekkeløp i veien fra Pjeksen og nedover Stuttingen, samt inn i deres innkjørsel og parkeringsplass.</p>	<p>Dette er utenfor (oppstrøms) reguleringsplanens påvirkningsområde. Det pågår omfattende analyser med påfølgende oppgraderinger av bekkene ved Mosekertoppen.</p>