

20.11.2017

## **Planbeskrivelse for revidering av reguleringsplan**

### **Lisætra 2 (plan-id 153b)**

**Arkitektkontoret  
per a. tofthagen  
siv.arkitekt mnal.**

## Innhold

1.	Bakgrunn .....	3
1.1	Forslagsstiller.....	3
1.2	Formål med revisjonen.....	3
2	Planprosessen.....	3
2.1	Planprosess.....	3
2.2	Medvirkning.....	3
2.3	Innkomne merknader ved varslingene.....	4
3	Planstatus og rammebetingelser.....	7
3.1	Overordnede planer .....	7
3.1.1	Kommunedelplan .....	7
3.1.2	Tilgrensende reguleringsplaner .....	7
4	Planområdets beliggenhet .....	8
5	Beskrivelse av planforslaget .....	9
5.1	Hovedinnhold .....	9
5.1.1	Formål for fritidsbebyggelse (BFF) .....	10
5.1.2	Veger og parkering .....	11
5.1.3	Skiløyper og grønn struktur.....	12
5.1.4	Øvrige formål.....	13
5.2	Kabler, ledninger, vann og avløp.....	13
5.3	Fareområde .....	13
6	Virkning og konsekvenser av planforslaget.....	14
6.1	Naturmangfold .....	14
6.2	Flom og overvannshåndtering.....	14
6.3	Forurensning av vann og grunn.....	15
6.4	Støy.....	16
7	Konklusjon på virkning og konsekvens av planforslaget .....	16

## **1. Bakgrunn**

### **1.1 Forslagsstiller**

Hafjell Nord AS startet på vegne av Liesetra Infra AS arbeidet med revidering av plankart og planbestemmelser for detaljreguleringsplan Lisætra 2.

### **1.2 Formål med revisjonen**

I varsel om oppstart av revisjonen (desember 2015) var ønsket å omarbeide bestemmelsene slik at de ble mer identiske med planbestemmelsene som nylig var vedtatt for Sæterberget. Dette har gjennom revisjonsprosessen blitt noe endret, slik at planforslaget beholder mye av Lisætra2-planen sitt særpreg.

Planbestemmelser og plankart oppdateres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov av juni 2008 med revisjoner pr. oktober 2017.

Det var også nødvendig å korrigere en del grenser samt å oppgradere plankartet generelt.

## **2 Planprosessen**

### **2.1 Planprosess**

Det ble avholdt oppstartmøte i Øyer Kommune 30.10.2015 med gjennomgang av planprosessen. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser ble oversendt før møtet.

Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble varslet med brev/E-post til berørte parter 18.12.2015 og annonse i Lillehammer Byavis 23.12.2015. Frist for merknader ble satt til 10.1.2016. Fylkesmannen i Oppland fikk forlenget frist til 22.1.2016.

Det er i ettertid tilkommet krav om også endring og oppgradering av plankartet på en del punkter. Dette ble varslet 6.4.2016 av Øyer kommune.

### **2.2 Medvirkning**

Regionale myndigheter, grunneiere og lag/organisasjoner etter liste fra Øyer kommune ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart, og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

En del spørsmål i forbindelse med oppstartsvarselet er besvart, både pr telefon og epost. Det har vært tett kommunikasjon med Øyer kommune. Kommunen har også besvart en del henvendelser angående planforslaget.

Øyer kommune har hatt møter med styrene i hytteeierforeningene innenfor reguleringsplanen.

## 2.3 Innkomne merknader ved varslingene

### Merknader og forslagsstillers kommentar

- Oppland fylkeskommune.

Bevaringsområdet med tilknyttede bestemmelser, samt øvrige forhold tilknyttet kulturminner, videreføres i planen. Fylkeskommunen har ellers en bemerkning til ordlyden i gjeldende planbestemmelser pkt. 5.3 at denne justeres slik at typekategorien samstemmer med den reelle kulturminnetypen.

Forslag til endring: I spesialområde bevaring SB1 ligger et jernvinneanlegg (ID 14320) og en kullgrop (ID 64826). Kulturminnene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §4b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

I spesialområde med formål bevaring SB 2 ligger kullgropene M1 og X1 (ID 19488). Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven §4, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal forelegges for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

I spesialområdet med formål bevaring SB3 ligger jernvinneanlegget R5 (ID 49547). Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven §4, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

#### **Kommentar:**

Endringene vil bli innarbeidet i planen.

- Fylkesmannen i Oppland

Fylkesmannen tar til etterretning at planendringen ikke utløser KU-krav og minner om planbeskrivelsen hovedinnhold og virkning § 4-2 i plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen viser til at nasjonale og regionale interesser omtalt i planskjema og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3 blir ivaretatt i det videre planarbeid.

Fylkesmannen bemerker videre at med økning i utnyttelsesgrad og bygge volum forventes at landskapsvirkningen av planendringen synliggjøres gjennom planarbeidet spesielt i bratt terreng. Det henvises til veilederen «Planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450)».

Fylkesmannen presiserer at parkeringsareal medregnes med i U-grad BYA.

**Kommentar:**

Det ble i oppstartsmøtet med Øyer kommune bestemt at en konsekvensutredning ikke er nødvendig. Premissene for revisjon av planen er nå endret til også å endre plankartet, og en konsekvensutredning er utarbeidet.

Fylkesmannens henvisning til at nasjonale og regionale interesser omtalt i planskjema og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3 blir ivaretatt i det videre planarbeid.

Utnyttelsesgrad på BRA 20% og antall boenheter opprettholdes uendret som i eksisterende plan for BFF 1 til 17. For BFF 18 tillates oppføring av 24 små leiligheter med en BYA på 28% inkl. parkering. Alternativt kan arealet deles i 4 tomter og bebygges som BFF 15- 17.

Terrengtilpasning vil spesielt bli ivaretatt i bestemmelsene. Ved å kunne søke om å etablere underetasje der terrenget tilsier dette, vil man få en bedre terrengtilpasning og unngå større terrenginngrep og oppfyllinger. Det vil bli presisert i reguleringsbestemmelsene at terrengtilpasning må spesielt ivaretas for å få en harmonisk landskapstilpasning. Reguleringsbestemmelsene punkt 1.3 og 1.10

- Arvid Fladberg.

Hans kommentar er at opparbeidet avkjørsel ved tont 26/92 ikke fungerer og ikke er opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan.

**Kommentar:**

Avkjørsel og frisikt foreslås endret slik at svingradius tilfredsstillt krav til liten lastebil. For å kunne utbedre avkjørselen, må det godkjennes av grunneier og bli opparbeidet i trå med revidert reguleringsplan.

- Ellen Rosshaug og Arnfinn Hole, Guro Maardalen og Steinar Elden, Bjørn Ivar Fagerli, Ellen Kvello og Henning Helgøy, Wenche og Odd Hjarthom, Knut Solberg, Kjetil Hanshus, Arne Malonæs, Kari Mette Nøkleby og Erik Sandell, Bente og Arne Malonæs.

Merknadene går primært på fortetning av området, ulemper ved økt gesims- og mønehøyde og økt belastning på infrastrukturen.

**Kommentar:**

Merknadene kommenteres her under ett.

Disse merknadene er skrevet ut fra et felles skriv formulert av hytteierforeningen og går således hovedsakelig ut på det samme. De er også skrevet før det ble bestemt å dele bestemmelsene slik at område med flest eksisterende hytter kun berøres av justeringer av møne og gesimshøyde.

En reguleringsplan er ikke statisk og kan/bør korrigeres ved behov, noe som ofte skjer. De her omsøkte endringen/justeringer av plankartet og bestemme gjelder hovedsakelig den nordre delen av Lisætra 2 BFF 15-18 og de herifra fradelte tomter og vil ha liten betydning for eksisterende hytter. Eiendommene som her har kommentarer ligger i områder som for det meste er utbygget. De vil således få liten påvirkning av omsøkte endringer.

På Lisætra er det arealmessig store tomter. Tomteutnyttelsen forblir den samme maks 20 % BRA.

Antall boenheter pr. tomt forblir uforandret i forhold til eksisterende plan. Maksimalt bruksareal av hytte, annekst og uthus/garasje pr. tomt BFF 15-17 blir BRA 200 m<sup>2</sup> inklusiv 2 stk. parkeringsplasser a 20 m<sup>2</sup>. BFF 18 kan utbygges som tuntomt med BYA på maks 28 % , mens resten av planen blir på maksimalt bruksareal BRA 190 m<sup>2</sup> inklusiv 2 stk. parkeringsplasser a 20 m<sup>2</sup>. For hele planen blir det generelt en mindre økning av møne- og gesimshøyde, samt tillatelse til oppstugu der det ikke bygges med undertasje. Økningen av høyde ivaretar også det økte krav til takisolasjon i forskrifter. Disse endringene vil ha ubetydelig innflytelse på fortetning, utsikt og sjenanse.

Størst endring vil være der terrenget gir åpning for bygging med underetasje, noe som positivt vil føre til at man unngår større terrenginngrep som er uønsket. Dette er også mer i tråd med dagens krav til tilsvarende utbygginger i området.

Lisætra 2 utbyggingen har en god og velfungerende infrastruktur. Endringsforslaget vil ikke innvirkning på de tekniske anlegg eller trafikkbelastningen på vegnettet.

- Christian og Aleksander Dølplass.

De ønsker sin tomt omregulert til tuntomt med 8 boenheter med økt utnyttelse tilsvarende Mosetertoppen felt FB9, tomt BF1 og Sæterberget BFF6-1.

**Kommentar:**

Dette er en endring vi ikke vil ta stilling til i denne reguleringsendringen av Lisætra 2. Vi mener dette må de fremme som egen sak.

- Wenche Løseth

Påpeker at det ikke er plass mellom hennes tomt(18/66) og tomtene 26/138 og 26/140 til planlagt skiløype. Ved byggesak til hytta på 26/138 ble dette allerede påpekt. Fremfører videre at det er utbyggers ansvar å realisere skiløypene, og at det ikke går ut over uskyldig tredjepart.

**Kommentar:**

Deler av skiløypa er i gjeldende reguleringsplan delvis lagt inn på Løseth sin eiendom. Løseth har ikke protestert på dette i tidligere planprosesser. Det er lovlig å regulere på annen manns grunn. En opparbeidelse av løypa vil ikke kunne utføres uten samtykke fra grunneier.

- Advokat Bergsvein Træthaug, på vegne av Odd Arne Kruke. (26/1).

Kruke motsetter seg at det reguleres skiløyper på hans grunn. Han ønsker ikke å avstå areal til dette. Videre viser han til at han har vegrett innenfor planområdet der den gamle lysløypa gikk.

**Kommentar:**

Deler av skiløypa er i gjeldende reguleringsplan delvis lagt inn på Odd Arne Kruke sin eiendom. Kruke har ikke protestert på dette i tidligere planprosesser. Det er lovlig å regulere på annen manns grunn. En opparbeidelse av løypa vil ikke kunne utføres uten samtykkeråd med fra grunneier.

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer

#### 3.1.1 Kommunedelplan

I kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, vises Lisætra 2 reguleringsplanen som eksisterende fritidsbebyggelse. Revisjonen endrer ikke på planavgrensningen.

#### 3.1.2 Tilgrensende reguleringsplaner

- Detaljreguleringsplan 201406 Sæterberget grenser inn til Lisætra2-reguleringsplan i vest. Blant annet går skiløyper i de to planene slik at det blir en sammenhengende skiløypetrasé gjennom området for begge reguleringsplanene.
- Reguleringsplan 155 - Del av Haugen, vedtatt 19.12.91, grenser inn til reguleringsplan for Lisætra 2 i sørøstlige del.
- Detaljreguleringsplan 163 - Haugan, vedtatt 29.3.2012, grenser inn til reguleringsplanen for Lisætra 2 på østsiden.

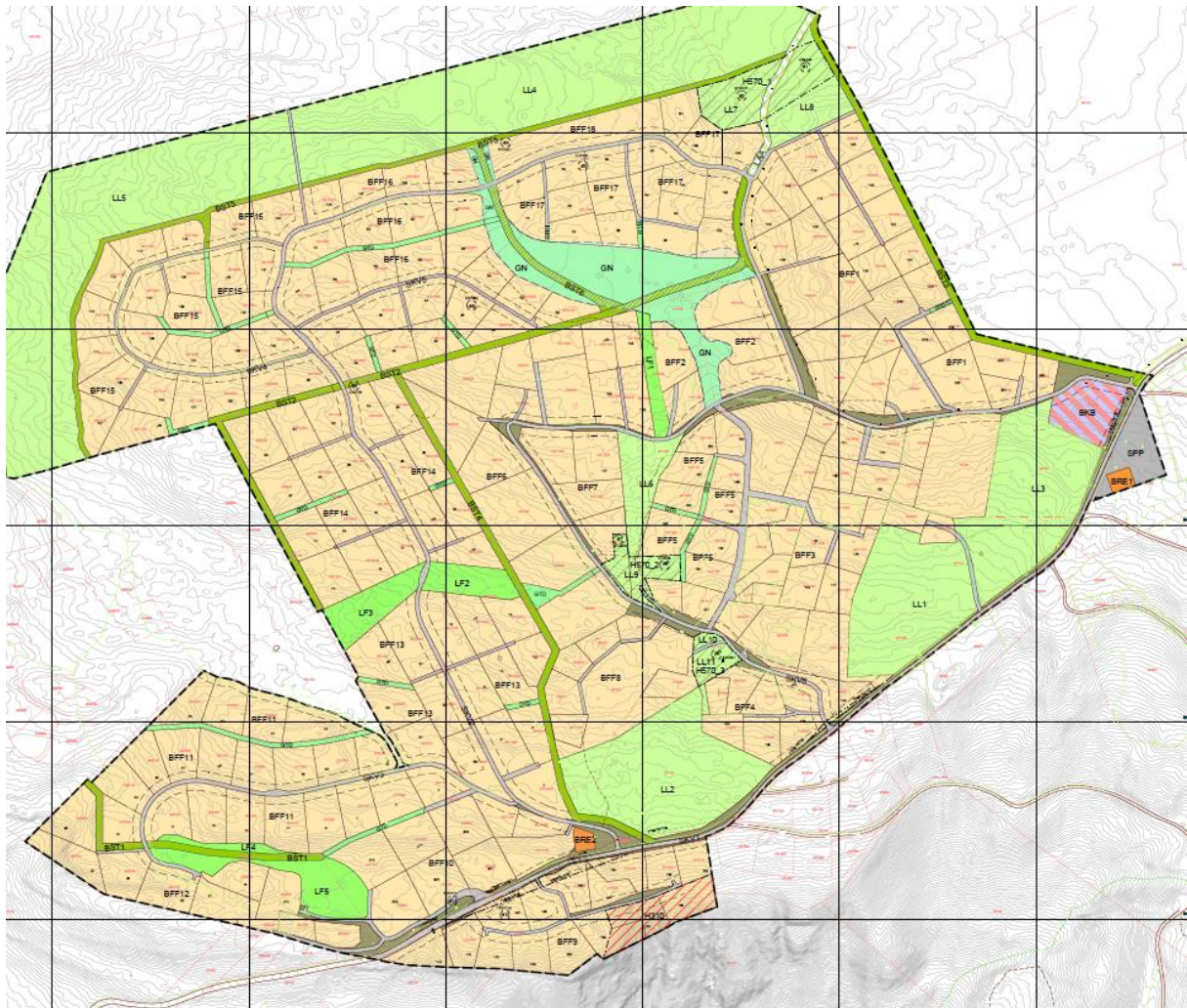
Formålene i disse reguleringsplanene er i hovedtrekk de samme, og de utgjør et sammenhengende område med fritidsbebyggelse.





## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Hovedinnhold



Forslag til plankart med farger slik: fritidsbebyggelse med guloransje, vegger med grått (annen veggrunn med brungrønn), skiløyper med mosegrønn, grøntareal med skogsgrønn og LNFR-områder med lysegrønn farge

Arealene foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse: **BFF**
- Forretning/tjenesteyting: **BKB**
- Skiløype: **BST**
- Renovasjonsanlegg: **BRE**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, privat veg: **SKV**
- Annen veggrunn, grøntareal: **SVG** (veggrøft/fylling/skjæring)

- Parkering: **SPP**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Turdrag: **GTD**

- Naturområde: **GN**

Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5, nr. 5):

- Landbruk: **LL**

- Friluftsmål: **LF**

- LNFR formål kombinert med andre gitte hovedmål: **LAA**

Hensynssone (pbl § 12-6 jfr. §11-8 bokstav a og c)

- Frisikt H.140

- Bevaring kulturminner H.570.1-3

- Faresone H 310

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7 jfr. § 11-8 bokstav c)

- Område for verneverdig bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer merket #1-11

### 5.1.1 Formål for fritidsbebyggelse (BFF)

Dette formålet utgjør hovedinnholdet i planen.

Området var tidligere inndelt i ulike byggområder (E- og H-områder) med internt vegsystem. Nå legges det opp til en enhetlig inndeling i tomteområder, BFF1-18. Videre skal parkering på tomten inngå i utnyttelsesgraden etter ønske fra kommunen. Parkering kan løses enten i garasje eller ute på fritt terreng, og skal totalt utgjøre 40 m<sup>2</sup>.

Nytt er at 4 tomter i eksisterende plan foreslås som tuntomt – BFF18.

Det legges ikke opp til flere tomter enn i gjeldende reguleringsplan. Under viser en tabell med antall tomter fordelt på BFF-områdene:

BFF-nummer	Antall tomter	BFF-nummer	Antall tomter	BFF-nummer	Antall tomter
BFF 1	27	BFF 7	4	BFF 13	15
BFF 2	5	BFF 8	7	BFF 14	19
BFF 3	27	BFF 9	15	BFF 15	25
BFF 4	7	BFF 10	9	BFF 16	24
BFF 5	11	BFF 11	21	BFF 17	18
BFF 6	13	BFF 12	9	BFF 18	24* leiligheter

\* det er tillatt 24 leiligheter fordelt på 6 bygg. Alternativt kan det bebygges som 4 fritidstomter.

Det er regulert inn 256 fritidstomter og en tuntomt med 24 leiligheter. Totalt 280 boenheter. Dersom tuntomten bebygges som 4 fritidstomter, blir det totalt 260 boenheter.

Tomtens utnyttingsgrad oppgis i maksimalt tillatt bruksareal (BRA). På hver fritidstomt tillates det det oppført tre bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje.

For BFF1-14 tillates maksimalt bruksareal (BRA)= 190 m<sup>2</sup>, hvorav 150 m<sup>2</sup> kan utgjøre bygninger. 40 m<sup>2</sup> skal være utvendig biloppstillingsplass dersom ikke noe av parkeringsbehovet løses i garasje. Innenfor BFF 1-14 opprettholdes arealstørrelsen for anneks til 20 m<sup>2</sup> BRA, men størrelsen for uthus/garasje økes med 10 m<sup>2</sup> til 30 m<sup>2</sup>. Dette for uthus kan ha garasjefunksjon. Maksimalt bruksareal for bygninger skal være 150 m<sup>2</sup>.

For BFF 15-17 tillates maksimalt bruksareal (BRA)= 200 m<sup>2</sup>, hvorav 160 m<sup>2</sup> kan utgjøre bygninger. 40 m<sup>2</sup> skal være utvendig biloppstillingsplass dersom ikke noe av parkeringsbehovet løses i garasje. Innenfor BFF 15-17 økes arealstørrelsen for anneks og uthus/garasje til henholdsvis 30 m<sup>2</sup> og 40 m<sup>2</sup>. Maksimalt bruksareal for bygninger skal være 160 m<sup>2</sup>.

For BFF 18 tillates maksimalt bebygd areal BYA 28 % dersom det bebygges som tuntomt. Det tillates 6 stk. bygg i to etasjer med 4 leiligheter pr. bygg. Bygningene skal hver ikke overskride BYA 160 m<sup>2</sup>. Det skal avsettes en utvendig parkeringsplass pr. leilighet på 20 m<sup>2</sup>. I tillegg skal det settes av 1 parkeringsplass for gjester pr. bygg. Totalt vil det da være (6\*4 + 6)= 30 parkeringsplasser a 20 m<sup>2</sup> = 600 m<sup>2</sup>. Dersom BFF 18 bebygges som 4 enkelttomter gjelder bestemmelsene som for BFF 15 - BFF17 med hensyn til grad av utnyttelse.

Felles for alle fritidstomtene foreslås det å øke gesims- og mønehøyde fra henholdsvis 3,1 m og 5,5 m til 3,5 m og 5,95 m. Det åpnes også for å tillate oppstugu. Maksimal mønehøyde for oppstuggu settes til 6,2m. Det angis ikke gesimshøyde for oppstuggu, for denne skal ikke plasseres slik at den kommer utenfor hovedskipet. Et slikt grep gjøres for at ikke oppstuggu skal bli for dominerende. Det gjøres for å imøtekomme innspillene fra grunneiere i området som ikke ønsket endrede bestemmelser for høyder og utnyttelse.

Videre åpnes det for å kunne bebygge tomtene med hytte med underetasje der forholdene ligger til rette for dette. For hytte der det tillates underetasje, er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur. Underetasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasadene; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Der det bygges underetasje tillates ikke oppstugu.

Åpent areal (OPA) og terrasser gjøres likt for BFF 1-17. Terrasseareal økes med 10 m<sup>2</sup> til 30 m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Veger og parkering

Innenfor planområdet er det to typer veger; hovedveg og sekundærvæg. Det er anlagt møteplasser med maks avstand 150 m.

Nytt i dette planforslaget er at en eldre landbruksveg oppgraderes til kjøreveg. Da vil det bli sammenhengende vegnett slik at i underkant av 100 tomter sikres en alternativ utkjøring til Hornsjøvegen dersom dette er nødvendig. Tidligere var det for disse tomtene kun en adkomstveg fra Hornsjøvegen til egen tomt.

Hyttebeboere sør for landbruksvegen og Lisetra velforening og har i lengre tid ønsket landbruksvegen sperret for gjennomkjøring. Vegene ble i for en tid tilbake tilrettelagt for bruk som kjøreveg, da adkomst inn i området Furtholva måtte graves av. Landbruksvegen ble da gruset. Denne oppgradering landbruksvegen har medført videre bruk både med personbiler og lastebiler/traktor/anleggsmaskiner etter at Furtholva ble operativ igjen. Da rettighetshaver til bruk av ferdselsåra ikke ønsket å sette opp bom, har landbruksvegen blitt benyttet til kjøreføremål også utenfor landbruksarbeider helt frem til i dag.

Omregulering av landbruksvegen til permanent kjøreveg vil sikre fremkommelighet og bedrer beredskapen i området. Videre vil trafiksikkerheten bedres, idet trafikkbelastningen trolig vil fordele seg noe bedre. Dette må veie tyngre enn hytteeierens ønske om mindre trafikk på veggen forbi sin hytte. Totalt for Lisetra2 utbyggingen vil dette være i tråd med regionale myndigheters fokus på beredskap og trafiksikkerhet.

Frisiktsoner, H 140, opparbeides i henhold til planen. Det planeres i sonen slik at terreng og vegetasjon ikke rager høyere enn 0,5 m over fluktlinje mellom de møtende vegbaner. Innenfor frisktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander som vil rase høyere enn 0,5 m over fluktlinjen.

Hovedvegene er utskilt som egne parseller. Sekundærvegene ligger på privat tomtegrunn.

Grunneierne/beboerne innen reguleringsplanen har bruksrett til det samlede vegsystem innenfor planområdet, inkl. del av eksisterende plan som ligger utenfor. Grunneiere til omkringliggende skogsarealer kan bruke vegsystemet innenfor planområdet i forbindelse med jord- og skogbruksdrift på deres eiendommer. Vegene i feltet vinterbrøytes. Det forutsettes tilstrekkelig biloppstillingsplasser ved hver enkelt hytte. Det er regulert inn en utfartsparkering nordøst i planområdet. Vegsystemet har gjennom flere år vist seg å fungere godt.

### 5.1.3 Skiløyper og grønn struktur

Sammen med skiløypene regulert i reguleringsplan for Sæterberget utgjør hovedskiløypene i reguleringsplanen gode rundløyper ut til hovedskiløypenettet som går innover Øyerfjellet. Bredde på hovedskiløype økes fra 5 m til 7 m. Deler av hovedskiløypa har kombinert formål med landbruk, da det er en gammel vegrett som opprettholdes. Det legges nå inn i bestemmelsen at hovedskiløypa skal kunne brukes til sykkel og gange i barmarkssesongen.

Sekundært løypenett er i all hovedsak regulert med 5 m bredde. Enkelte steder går den inn på grunneiere som ikke har ønsket skiløype over sitt areal. Det ønskes likevel å opprettholde reguleringen slik, for å muliggjøre i fremtiden skiløyper dersom det blir behov. Reguleringen gjør at det kan tillates at det kan gås på ski i området. Tiltak på annenmanns grunn krever samtykke, så det blir ikke lagt opp til tilrettelegging i første omgang.

Det som tidligere var regulert som skiløyper inn mellom tomtene er nå endret til grønt turdrag. Dette skal forenkle adkomst til skiløypenettet uten at det blir satt krav om oppkjøring av løype.

#### **5.1.4 Øvrige formål**

Det drives fremdeles landbruk på Lisætra i form av grasproduksjon og beitebruk. Dette er regulert til LL.

Friluftformål skal være større områder uten for mye tilrettelegging.

Alle identifiserte kulturminner er merket i plankartet. Disse er overført fra gjeldende reguleringsplan.

## **5.2 Kabler, ledninger, vann og avløp**

Framføring av el-forsyning og kabel/fiber til tomtene skal skje ved jordkabel. Luftstrek og parabol tillates ikke.

Hyttefeltet skal være knyttet opp til godkjent avløpsnett. Planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

## **5.3 Fareområde**

I kartblad utarbeidet av NVE «jord- og flomskred aktsomhetsområder» fremkommer at tre fritidstomter ned mot Mosåa ligger innenfor skravert område som viser aktsomhetsområde. For disse tomtene er det lagt inn en hensynssone grunnet rasfare for enkelte tomter. Før disse kan bebygges må det dokumenteres at dette er forsvarlig. Det er tiltakshaver som må bekoste dette. Se kart under. NB! Plankartet er gjeldende plankart, men viser tomtene slik de er tenkt inndelt.



## 6 Virkning og konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Naturmangfold

Det ble ved utarbeidelse av eksisterende reguleringsplan Lisætra 2 i 2005 ikke funnet forhold innenfor naturmangfold i planområdet som skulle hindre en utbyggelse av området. Det er senere i en konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen utredet konsekvensene i forhold til naturmiljø. Det er her ikke funnet forhold av betydning som tilsier begrensninger til en utbygging av Lisætra. Ved oppslag i Naturbase vises det ingen registreringer av biologisk mangfold i planområdet. Konsekvensene vurderes her som ubetydelig.

### 6.2 Flom og overvannshåndtering

Reguleringsområdet Lisætra 2 ligger hovedsakelig på nordsiden av Hornsjøvegen, sør for Nermo Fjellstue og ca. 500 m nord for elva Mosåa og ca. 1 km nordvest for elva Søre Brynsåa. Disse vassdragene er hovedavtagere for vannavrenning i området. Det er ingen klart definerte naturlige bekker og vassdrag som går gjennom området. Områdets søndre og midtre del har helling mot sørvest med et bekkedrag i planens sørøstre og vestre del. Disse bekkene består hovedsakelig av overvann- og terrenggrøfter og leder vannet ut mot Mosåa. Denne delen av reguleringsområdet er

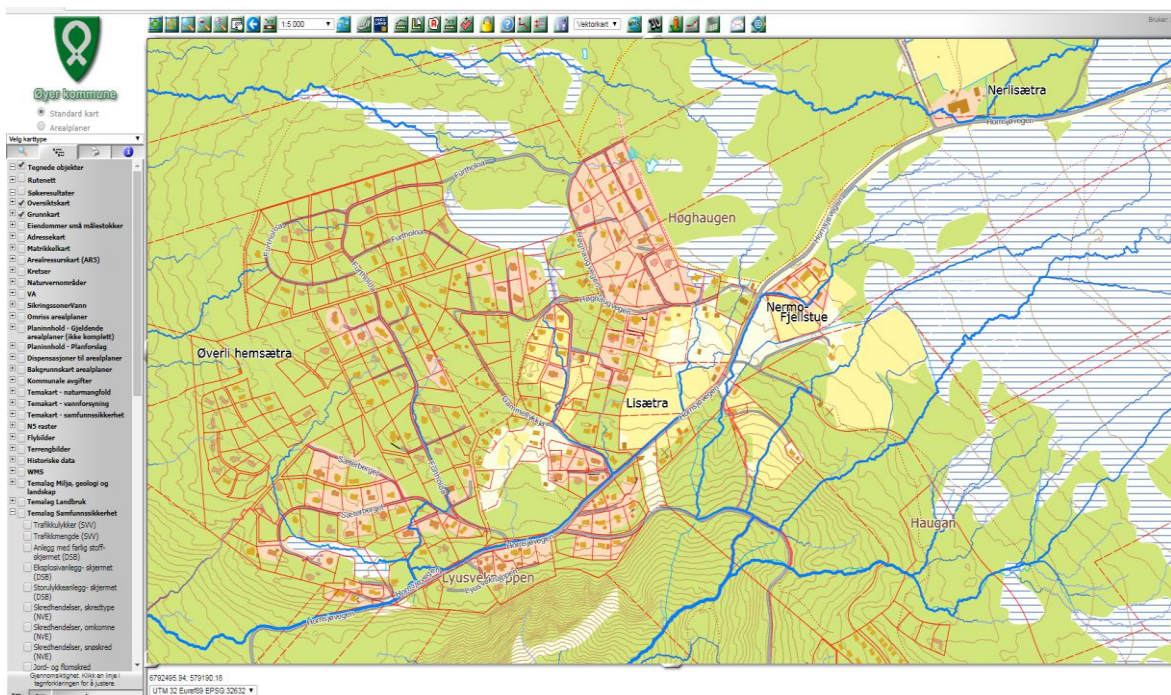
for det aller meste i dag ferdig utbygd har nå gjennom flere år vist seg å fungere godt selv ved store nedbørmengder.

Planområdets nordre del har avrenning til et dalsøkk nordvest for planen og ut i terrenget. Deler av området her har også avrenning mot myrområdet GN som igjen dreneres mot dalsøkket i nord. Arealet her dreneres igjen naturlig etter hvert ut i Mosåa. Se kart under.

Liesætra 2 er opparbeidet med full infrastruktur med VA, el, kabelanlegg, vegger, grøfter og stikkrenner. Disse avskjærer store deler av nedbørsfeltet og leder overflatevannet ned mot Hornsjøvegen. Her føres vannet via grøfter og stikkrenner ut i dalen og ender i Mosåa.

Reguleringsområdet er utbygd med fritidsboliger med ferdig infrastruktur. Takflatene har stort sett torvtak, og veiene har grusdekke. Dette bremser avrenningshastigheten av området.

Overflatevannet viser seg å ha tilnærmet samme retning i dag som før utbyggingen. Avrenningen av området har vist seg å fungere godt gjennom flere år. Vi anser sikkerheten for avrenning av området er godt ivarettatt. Se kart under.



### 6.3 Forurensning av vann og grunn

Det er innfor reguleringsplanen flere landbruksteiger med mindre grasproduksjon. Forholdet til disse ble vurdert som uproblematisk i gjeldende plan. Disse formålene forblir uforandret i revidert plan, og vurdert uproblematisk også i denne. Det er ellers ingen kilder for forurensning av vann i området.

## 6.4 Støy

Dette ble i gjeldende reguleringsplan vurdert som et mindre problem, da fritidseiendommer tilsier at trafikkfrekvensen er lav. Med mulighet for en økning med 24 små leiligheter på BFF 18 kontra 4 hyttetomter, vil det kunne bli en ubetydelig økning av trafikk med mulighet for noe økt støy og støyplager. Vegnettet har god kapasitet. Vi anser den mulig minimale økningen vil bli uproblematisk for de nevnte forhold. Det vurderes ikke nødvendig med spesielle tiltak i reguleringsplanen, men at tiltak evt. håndteres gjennom særlig regelverk for de aktiviteter som her utgjør faremomenter. Sikkerheten vurderes ivaretatt.

## 7 Konklusjon på virkning og konsekvens av planforslaget

Forslag til endring i reguleringsbestemmelsene for Lisætra 2 er vurdert ikke å medføre vesentlige innvirkninger for miljø og samfunn, jfr. forskrift om konsekvensutredning. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at endringsforslaget ikke har betydelige eller avgjørende risiko- og sårbarhetsforhold som er knyttet til planområdet. Endringen av reguleringsplanen med bestemmelsene vurderes derfor å ikke ha negativ virkning for miljø og samfunn.

### Konklusjon matrise risiko- og sårbarhetsanalyse

Sannsynlighet	Konsekvens				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Svært stor
5. Svært sannsynlig	Lav	Middels	Høy	Høy	Høy
4. Meget sannsynlig	Lav	Middels	Høy	Høy	Høy
3. Sannsynlig	Lav	Lav	Middels	Høy	Høy
2. Moderat sannsynlig	Lav	Lav	Middels	Middels	Høy
1. Lite sannsynlig	Lav	Lav	Lav	Middels	Middels

Lav	Akseptabel risiko - avbøtende tiltak er ikke nødvendig.
Middels	Akseptabel risiko, men avbøtende tiltak bør vurderes.
Høy	Uakseptabel risiko - avbøtende tiltak er nødvendig

Følgende hendelser er vurdert å være lite sannsynlige til svært sannsynlige og ha ubetydelige til svært alvorlige konsekvenser i planen:

Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens er det i matrisen over konkludert med at det er 0 stk. høy risikonivå for aktuelle hendelser knyttet rød rubrikk. Risikonivået er middels (gul rubrikk) for 6 stk. type hendelse, og lavt (grønn rubrikk i matrisen) for 11 stk. aktuelle hendelser. Risikonivået viser en lav til middels konsekvens, og vurderes ikke å kreve tiltak i forbindelse med planen.