

Øyer kommune

**PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING  
ENDRING REGULERINGSPLAN FOR  
ILSETERURA**



  
AREAL+

**Oppdragsgiver:** Terra Eiendomsutvikling AS

**Rapportnavn:** Planbeskrivelse med konsekvensutredning, endring reguleringsplan for Ilseterura

**Dato:** 31. januar 2019

Revidert: 4. april 2019

**Prosjektnr:** 12169

**Oppdragsbeskrivelse:**

Endring av reguleringsplan for Ilseterura i Øyer kommune.

Planområdet berører del av eiendom gnr. 155 bnr. 1 – Øyer Statsallmenning i Øyer kommune. Planlagt utbygging legger til rette for en fortetting i området mellom Lunnstaden og Ilsetra. Utbygging medfører ikke behov for ny infrastruktur utover fordelingsnett fra eksisterende infrastruktur som går gjennom området i dag.

**Oppdragsleder:** Erik Sollien

**Kvalitetskontroll:** Magnus Øyvåg Sveum

Areal\* AS - [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

## Vedlegg

Fastsatt planprogram (datert 23.8.2018)

Landskapsanalyse (Feste Kapp AS), (datert 31.1.2019)

Reguleringsplankart (datert 4.4.2019)

Reguleringsbestemmelser (datert 4.4.2019)

ROS-analyse datert (datert 4.4.2019)

---

## INNHALDSFORTEGNELSE

---

<b>1. INNLEDNING</b>	<b>- 4 -</b>
1.1 Bakgrunn	- 4 -
1.2 Hensikten med planarbeidet	- 5 -
<b>2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING</b>	<b>- 6 -</b>
2.1 Prosess	- 6 -
2.2 Medvirkning, informasjon og planprosess	- 7 -
<b>3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET</b>	<b>- 8 -</b>
3.1 Nasjonale føringer	- 8 -
3.2 Regionale føringer	- 8 -
3.3 Kommunale føringer	- 8 -
<b>4. DAGENS SITUASJON</b>	<b>- 11 -</b>
4.1 Beliggenhet	- 11 -
4.2 Landskap og terrengforhold	- 12 -
4.3 Nærmiljø og friluftsliv	- 13 -
4.4 Barn og unges interesser	- 14 -
4.5 Grunnforhold, overvann	- 14 -
4.6 Trafikkforhold, atkomst	- 16 -
<b>5. PLANFORSLAGET</b>	<b>- 17 -</b>
5.1 Hovedgrep	- 17 -
5.2 Begrunnelse for endra arealbruk	- 18 -
5.3 Planforslaget	- 19 -
<b>6. METODE OG PROSESS</b>	<b>- 27 -</b>
6.1 Generelt	- 27 -
6.2 Avgrensning og metode for utredningen	- 27 -
<b>7. KONSEKVENsutREDNING</b>	<b>- 29 -</b>
7.1 Tema som utdypes i planbeskrivelsen	- 29 -
7.2 Tema som skal konsekvensutredes	47
7.3 Avbøtende tiltak	- 52 -
<b>8. SAMMENSTILLING OG ANBEFALING</b>	<b>- 52 -</b>

# 1. INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

Reguleringsplan for Ilseterura ble vedtatt i 2003. Planen omfatter blant annet areal for skitrekk, alpinnedfarter, parkering og høydebasseng. Planlagt utbygging legger til rette for nye byggeområder innenfor gjeldende reguleringsplanområde.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Fremtidig byggeområder ligger ikke inne i gjeldende kommunedelplan. Det er derfor avklart med Øyer kommune at planprosessen gjennomføres med en konsekvensutredet reguleringsplan / reguleringsendring. Arbeidet er innledet med et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Området mellom Lunnstaden, Hafjelltoppen, Ilsetra har vært i kontinuerlig utvikling fra utbyggingen av Hafjell alpinsenter / OL-94 og fram til i dag. I nærområdet finnes følgende reguleringsplaner:

- Lunnstaden - vedtatt i 2001,
- Ilsetergata - vedtatt 15/8-2006
- Ilsetra - vedtatt 31/8-2000 og endret 29/1-2015.
- Hafjelltoppen hyttegrend - vedtatt 31/5-2007 og endret i mars 2014 hvor blant annet hyttene mot Hundersetervegen (Gaiatoppen) ble regulert inn.

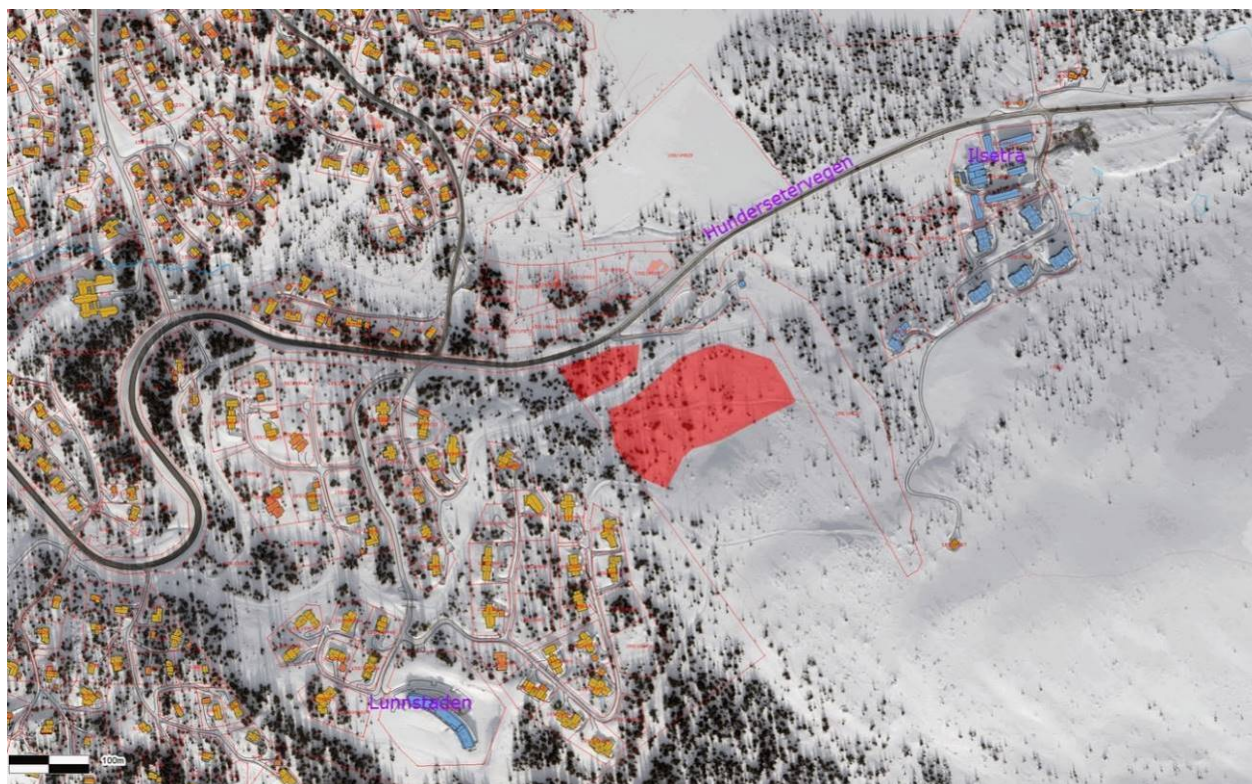
I forslag til ny reguleringsplan for Ilseterura legges det til rette for en fortetting mellom Lunnstaden og Ilsetra.

- Planarbeidet er vurdert som et fortettingsprosjekt med kvalitet. Det berører ikke viktige natur- og friluftsområder og fører ikke til økt trafikkbelastning gjennom eksisterende hyttefelt.
- Ilseterura ligger i umiddelbar nærhet til Hafjell alpinsenter, skiløypenettet samt tur- og stinettet sommerstid. Området har ski-inn/ut-forbindelse til alpinanlegget og preparert skiløype gjennom området. Fra Ilseterura er det gangavstand til Pellestova, Ilsetra og Gaiastova (servering, lunsj, restaurant, opplevelser/utstillinger). Et mangfold av aktivitets- og friluftstilbud i nærområdet begrenser behovet for lokaltransport under hytteoppholdet.
- En fortetting i Ilseterura er vurdert som lite kontroversielt. Området ble spilt inn til revisjonsarbeidet med kommunedelplanen for Øyer SØR i 2015 og den gang omtalt som Slåseter fjellgrend.
- Vi mener at slik type fortetting bidrar til en bærekraftig utvikling av Hafjell og Øyerfjellet. Det imøtekommer etterspørselen etter fritidsboliger i Hafjell, samtidig som viktige natur- og friluftsområder blir bevart. Vi vil hevde at det er et fortettingsprosjekt uten negative konsekvenser for naboene eller samfunnet som helhet.

Det er avholdt oppstartsmøte i Øyer kommune 22/2-2018 og forestående planarbeidet er forelagt Regionalt planforum i møte 10/4-2018. Øyer kommunestyre fastsatte planprogrammet i møte 27/9-2018, som sak 0091/18.

## 1.2 Hensikten med planarbeidet

Planlagt reguleringsendring vil blant annet innebære ny fritidsbebyggelse. Foreslåtte byggeområder ligger i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder og vurderes som komplementering mellom Lunnstaden og Ilsetra. Teknisk infrastruktur - veg, vann, avløp og strøm - er etablert gjennom planområdet. Planlagt utbyggingsområde får umiddelbar ski-inn/ut til alpinanlegg og skiløyper. Det skal etableres planfri kryssing av skiløypa mellom Lunnstaden og Ilsetra. Utbyggingsområdet ligger nord for Slåseterfjellet, sørøst for Hundersetervegen, mellom Ilsetra og Lunnstaden.



**Området vurdert for ny fritidsbebyggelse ligger inntil og ligger vest for Lunnstadheisen**

Det er lagt vekt på at ny bebyggelse skal holdes til den lavere delen i lisdra under Slåseterfjellet. Utbyggingen skal utformes slik at det i svært liten grad gir fjernvirkning til omgivelsene.

## 2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 2.1 Prosess

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Foreslått utbyggingsområde ligger ikke inne i gjeldende kommunedelplan og som normalt skal konsekvensutredes gjennom kommuneplanarbeidet.

Iht. forskriftens § 6, vedlegg 1, pkt. 25 og 30 faller utvidelse av arealer til fritidsbebyggelse inn under forskriften uavhengig av størrelse.

Planarbeidet er derfor innledet med utarbeidelse/fastsettelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av plan og tiltak.

I henhold til KU-forskriften § 14 inneholder planprogrammet en beskrivelse av:

- a) planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn
- b) forholdene som etter kapittel 5 (innholdet i KU'en) skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap
- c) relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen
- d) plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.

Planprogrammet ble fastsatt av Øyer kommunestyre i møte 27/9-2018, som sak 0091/18.

## **2.2 Medvirkning, informasjon og planprosess**

Det er lagt vekt på å gjennomføre en planprosess som ivaretar muligheten for medvirkning utenfra rundt aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål. Det er vektlagt at berørte parter og interesser sikres mulighet for en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen.

Det har vært dialog med bl.a. Hafjell Alpinsenter, Øyer kommune og regionale/statlige myndigheter i forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet og det har også vært dialog med Øyer kommune i forbindelse med utarbeidelse av konsekvensutredningen / landskapsanalysen for området.

Nedenfor er listet opp noen sentrale punkt i prosessen:

- Oppstartsmøte i Øyer kommune **22.02.2018**.
- Det ble orientert om saken i regionalt planforum **10.04.2018**.
- Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Lillehammer Byavis, på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no) og på kommunens internettsider. Naboer, regionale myndigheter og andre instanser ble tilskrevet samtidig, og planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn fra **02.06.2018** til **23.07.2018**.
- Innspillene som kom inn ble vurdert og innarbeidet i planprogrammet.
- Revidert planprogram ble fastsatt i Øyer kommune – kommunestyret i møte **27/9-2018**, som sak **0091/18**.

## **3. RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET**

### ***3.1 Nasjonale føringer***

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

#### **Stortingsmeldinger:**

- St.meld. nr 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- Meld. St. 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar

#### **Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:**

- Rikspolitisk retningslinje – Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (KMD 2016)
- Planlegging av fritidsbebyggelse (Veileder, Miljøverndepartementet 2005)

### ***3.2 Regionale føringer***

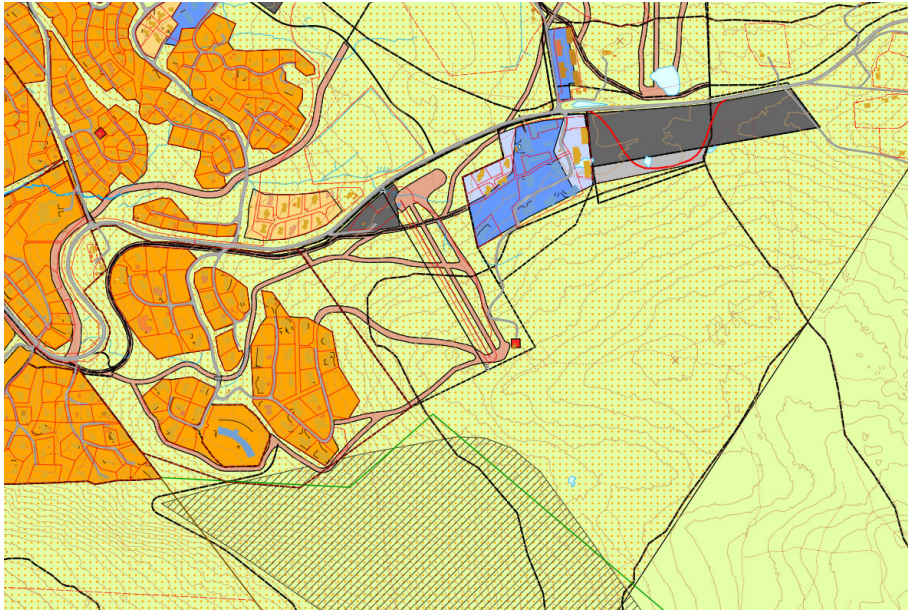
- Regional planstrategi 2016-2020, Mulighetens Oppland i ei grønn framtid
- Regional plan for klima og energi for Oppland (2013-2024)

### ***3.3 Kommunale føringer***

#### ***Kommunedelplanen for Øyer Sør (2006 – 2015)***

Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 31.5.2007. Her er planområdet avsatt til LNF- sone 4.



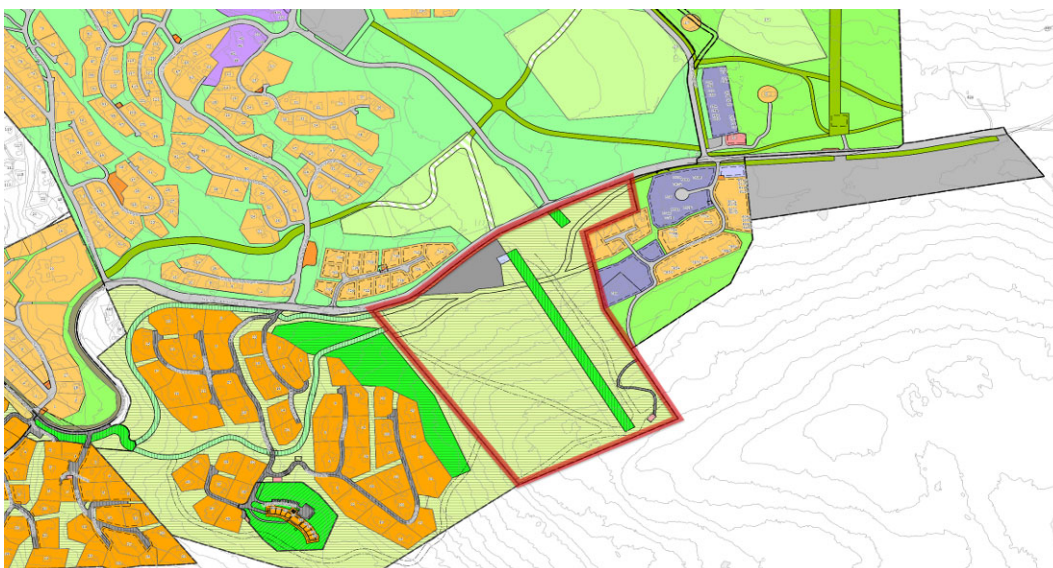


#### Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør

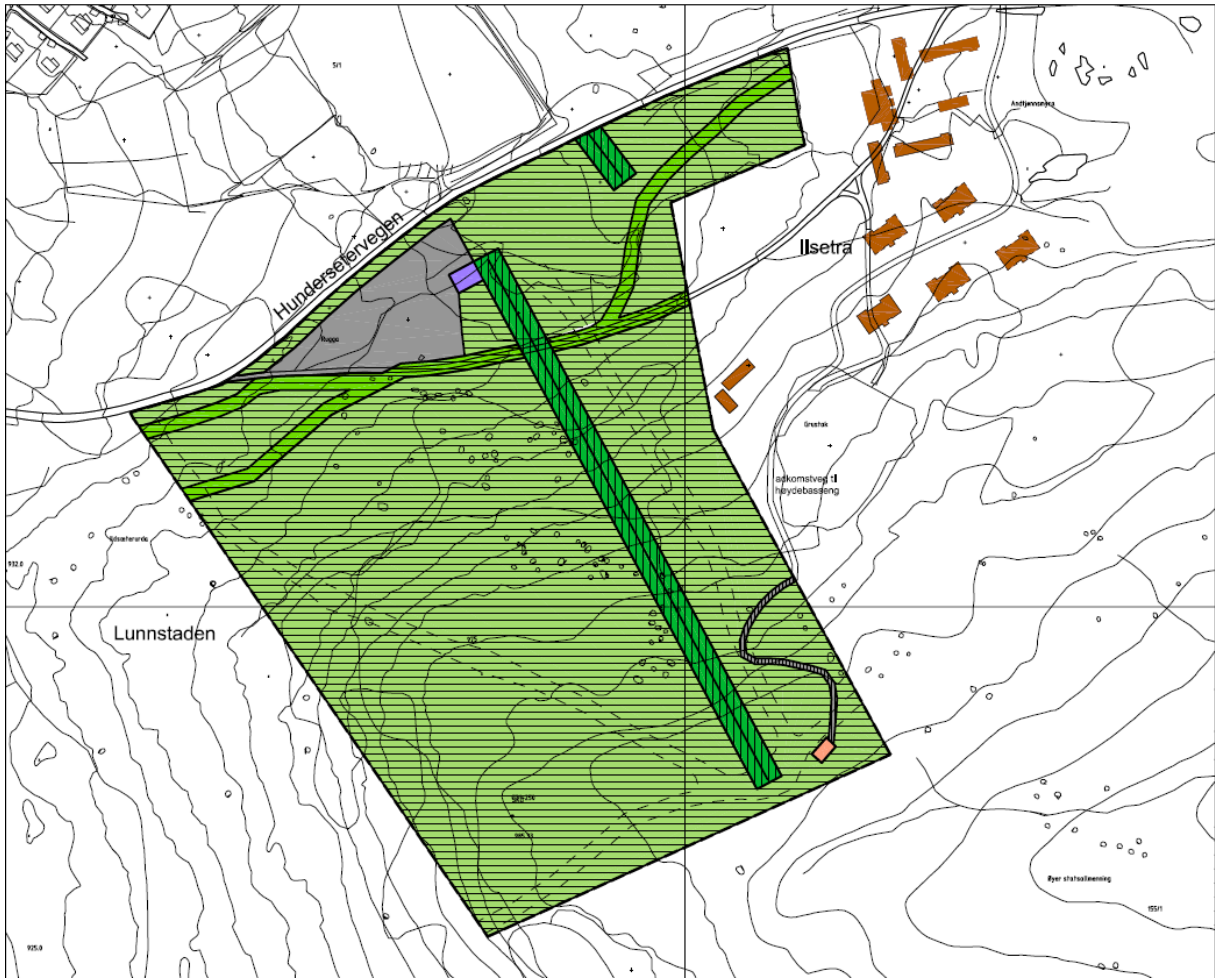
Øyer kommune igangsatte arbeidet med revisjon av kommunedelplanen ved årsskiftet 2014/2015. Kommunestyret vedtok å legge planprogrammet for revisjonsarbeidet til offentlig ettersyn i kommunestyremøte 30.4.2015. Innspill til nye byggeområder i Ilseterura ble sendt inn til kommunen i juni 2015, men pga. begrensa saksbehandlingskapasitet i kommunen og pågående revisjon av kommuneplanens arealdel har arbeidet med kommunedelplanen blitt utsatt.

#### Reguleringsplan for Ilseterura, vedtatt 26.3.2003.

Reguleringsplan for Ilseterura ble vedtatt 26.3.2003. Gjeldende reguleringsplan er markert med rød strek i kartet nedenfor. Planen regulerer skiheisen, og høydebassenget, men er grovmasket/unøyaktig med hensyn til nedfarter og parkering. Endring av reguleringsplanen er igangsatt for å regulere ny fritidsbebyggelse, samt tilpasse eksisterende arealformål til etablert situasjon (nedfarter/skiløype og parkering/adkomst) samt innpasse nytt byggeområde mellom Lunnstaden og Ilsetra.



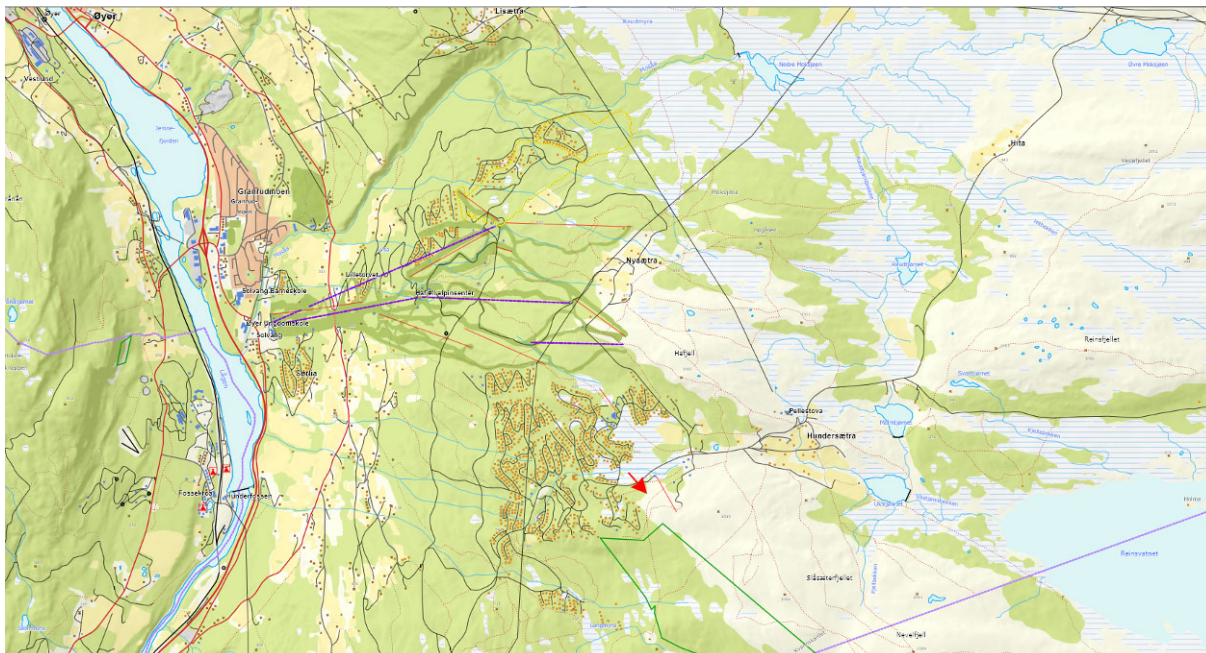
#### Planområdet for Ilseterura markert med rød avgrensing



**Gjeldende reguleringsplan**

## 4. DAGENS SITUASJON

### 4.1 Beliggenhet

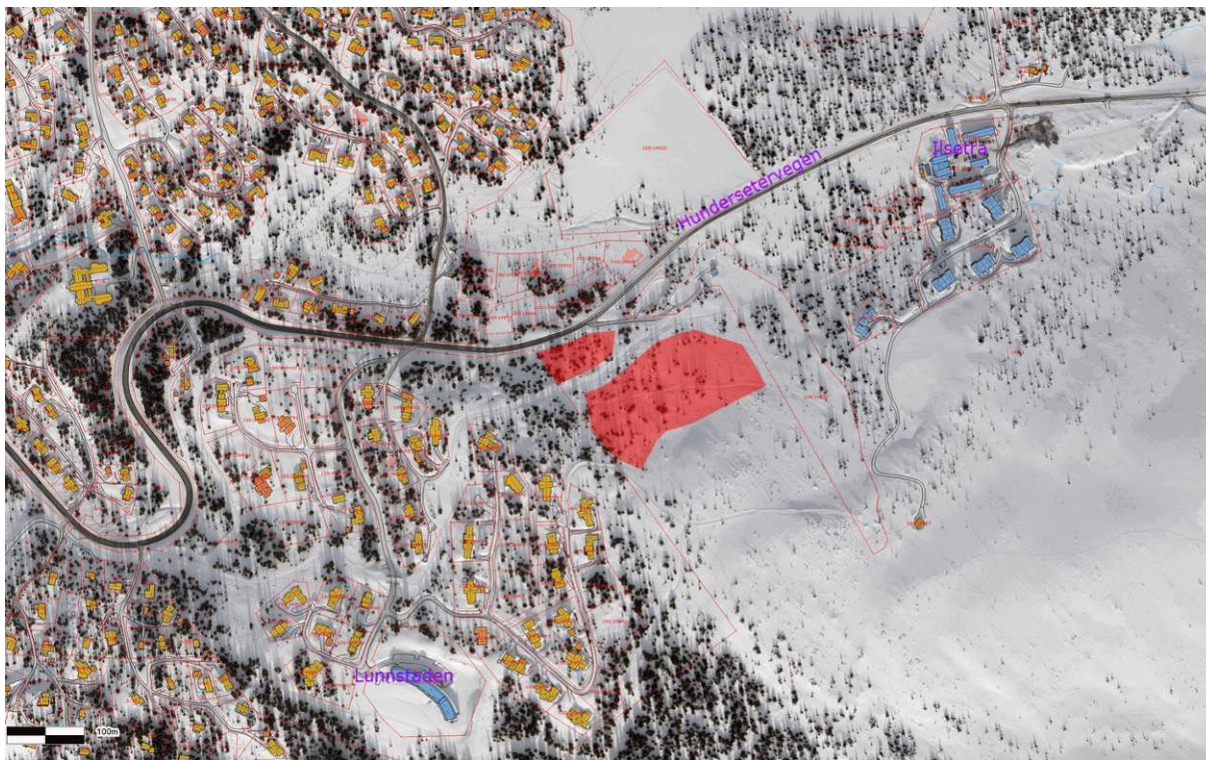


**Oversiktskart Ilseterura markert med rød pil**

Ilseterura ligger sør for Hundersetervegen, mellom Lunnstaden og Ilsetra i Øyer kommune. Beliggenheten er sentral i forhold Hafjell Alpinercenter, tur og skiløypenettet i Øyerfjellet.

## 4.2 Landskap og terrengforhold

Planområdet Ilseterura ligger mellom 940 og 1000 meter over havet. Planlagt endring / nytt byggeområdet ligger i de lavere partiene fra Hundersetervegen (940 - 965 moh).



Planlagte utbyggingsområde – Det går i dag en nedfart gjennom planlagt utbyggingsområde.

Terrenget skråer relativt slakt i denne delen av lisona hvilket vil begrense terrengingrepene. Området er vendt mot nord-nordvest, med flott utsikt mot Hafjelltoppen og Gaiastova. I det fjerne ser vi Jotunheimen i nordvest og Synnfjell i vest.



Utsikt mot Gaiastova og Hafjelltoppen

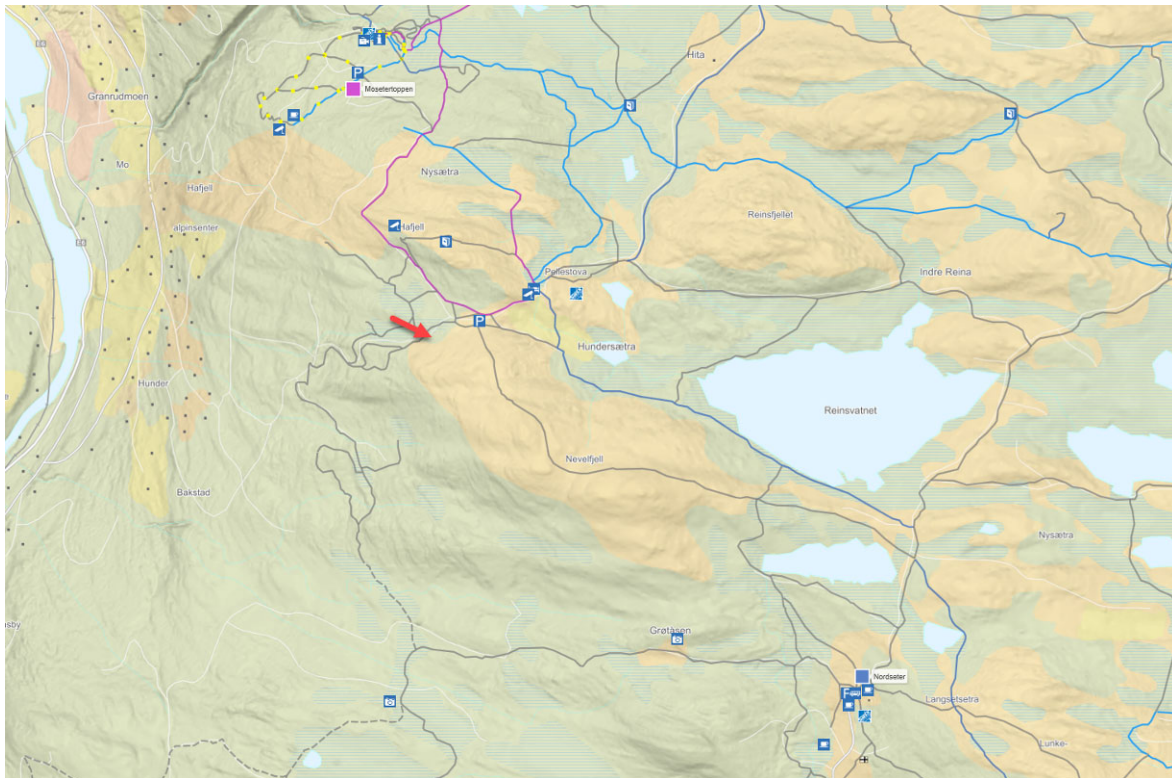


**Vegetasjon i området - landskap**

Det er fjellgran i området som tåler relativt godt fristilling og vil samtidig kunne skjerme mot eksponering. Skogen er tettest nærmest Hundersetervegen og avtar oppover i lisa. Lengre opp i lisa (hovedsakelig over byggesonen) øker andelen blokksteinen betraktelig og preger landskapet i denne delen av området. Som sagt er byggeområdet lagt i de lavere partiene slik at ura kan ligge urørt og fortsatt prege landskapsbildet framover.

### ***4.3 Nærmiljø og friluftsliv***

Det er svært gode muligheter for friluftsliv og turer i nærområdet. Det er regulert og opparbeidet/preparert skiløyper inni Øyer statsallmenning og Fåberg statsallmenning. Slåseterfjellet og Neveltoppen er attraktive turmål hele året, mens sommerstid er fjellvegene et godt utgangspunkt for sykkelturner innover i fjellet.



Løypekart hentet fra [www.skisporet.no](http://www.skisporet.no) 11. mai 2018

#### **4.4 Barn og unges interesser**

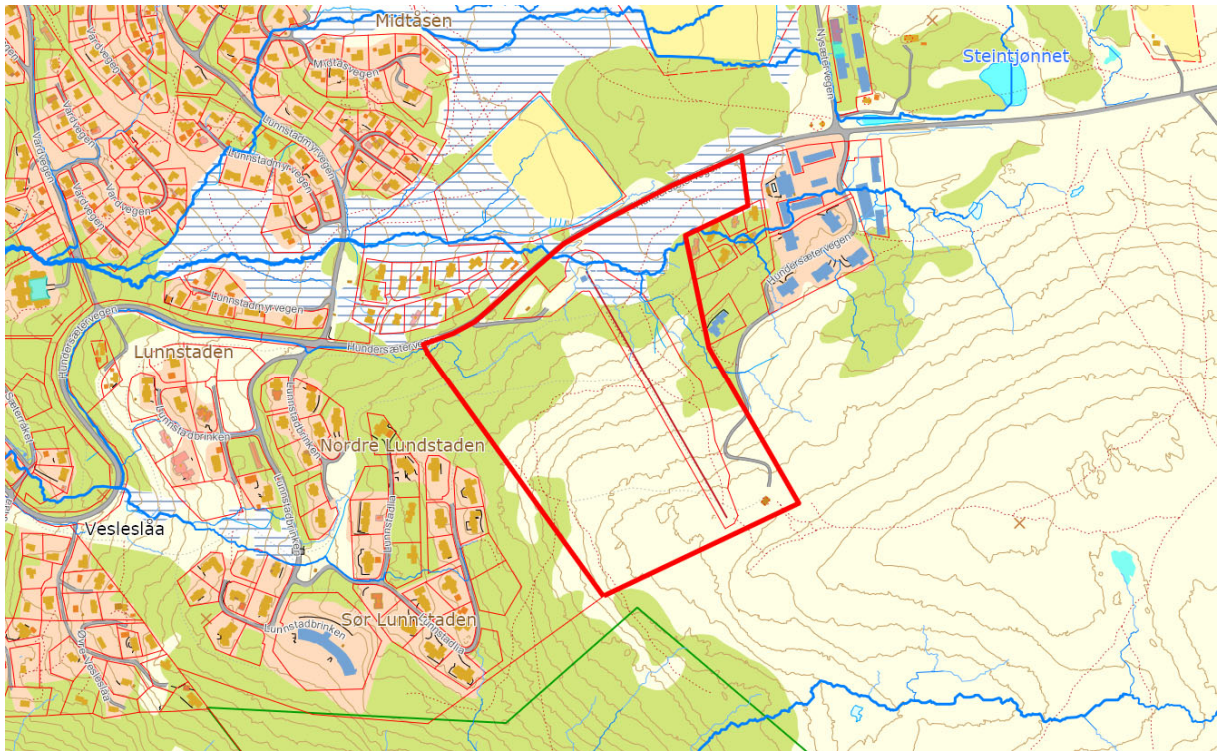
Barn- og unges bruk av området i dag er i hovedsak knyttet til Lunnstadheisen og skiløypene/turstiene i området. Det er ikke registrert at området er i bruk til barns lek eller uteopphold, utover skiaktivitetene vinterstid nevnt over. Skiløypa mellom Lunnstaden og Ilsetra brukes som turveg av voksne og barn sommerstid.

Det er ikke etablert gang-/sykkelveg langs Hundersetervegen, men det finnes gode alternative forbindelseslinjer / turstier og skiløyper som er mye brukt.

Skiløypa/turvegen mellom Lunnstaden og Ilsetra er en trygg forbindelse innover i fjellet. Krysningspunktet med atkomstvegen til hyttefeltet skal løses planfritt med skibru.

#### **4.5 Grunnforhold, overvann**

Grunnen består av morene med innslag av blokkstein. Området er vurdert å gi god byggegrunn. Det er ikke registrert bekker eller synlig overflatevann i området foreslått til fremtidig utbygging. I perioder kan det gå vann i grøft langs gjennomgående skiløype slik det er vist i kartet nedenfor (ikke synlig i forbindelse med befarings)



**Utsnitt viser planområdet og åpne bekker (blå linjer) i området.**

Overflatevann fra området rundt Ilsetra følger bekkfar nord for Lunnstadheisen og går gjennom Hundersetervegen i stikkrenne nord for skiheisen og øst for fritidsbebyggelsen i området Gaiatoppen (reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend)



**Figur 1: Terreng sett fra skiløypa mot sørvest – inn i byggeområdet**

#### 4.6 Trafikkforhold, atkomst

Atkomst til Ilseterura vil skje via ny avkjøring fra Hundersetervegen, samt justering av dagens avkjørsel. Hundersetervegen vegselskap har godkjent ny avkjøring fra Hundersetervegen for utbyggingsforslaget (atskilt fra avkjøring til p-plassen). Avkjøringspunktene er oversiktlige og tilfredsstillende til kravene til frisikt.



**Hundersetervegen er regulert i 15 meters bredde (regulert bredde er enkelte steder større). Vegen er asfaltert i ca. 5,0 meters bredde.**



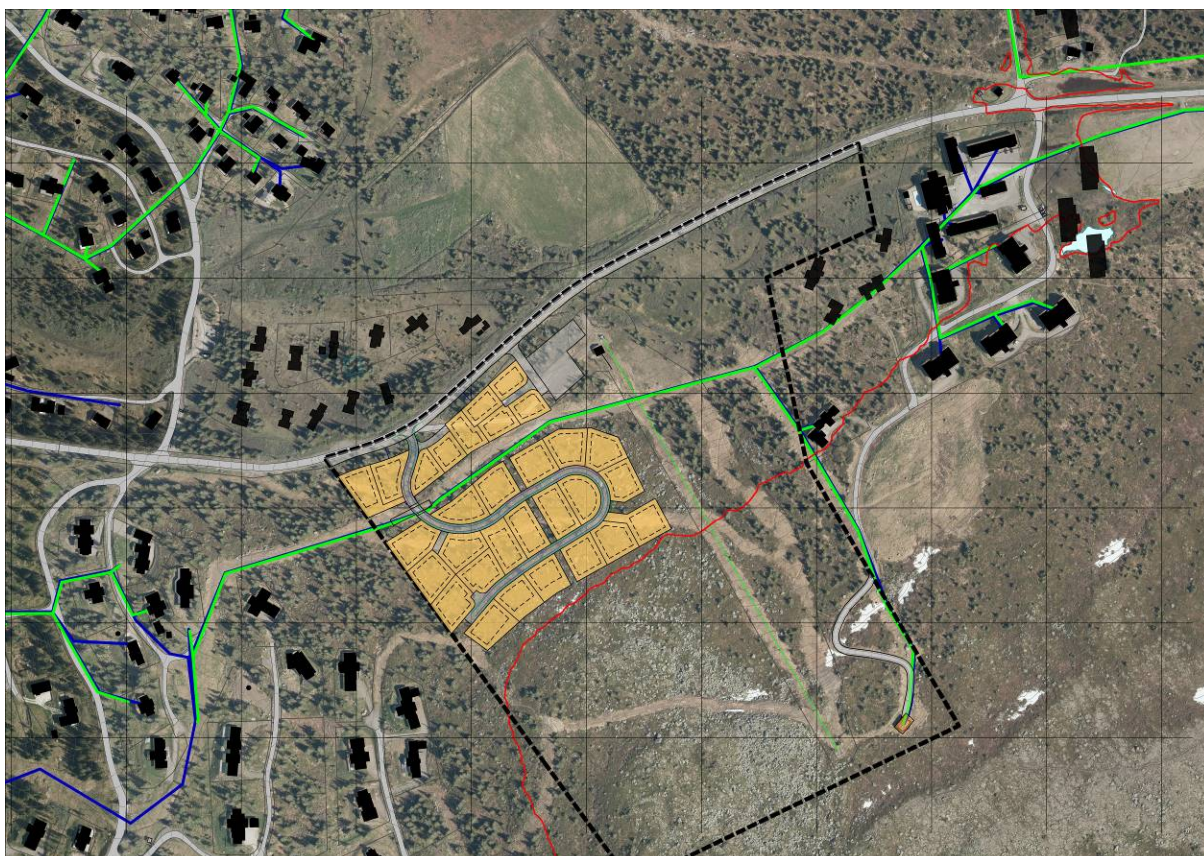
---

## 5. PLANFORSLAGET

---

### 5.1 Hovedgrep

Kartet nedenfor viser forslag til ny reguleringsplan. Rød linje indikerer høydekurve 964 moh. som er høyeste (sammenlignbare) bebyggelse på andre siden av Lunnstadheisen. Eksisterende VA-nett er vist med blå/grønn strek.



Hovedgrep. 30 tomter med akomtsveg. Grønn/blå linje vann og avløp. Rød strek – høydekurve 964 moh.

### Arealbruk

Forslag til arealdisponering og tilpassing til omgivelsene rundt er illustrert i kartskissen over. Samlet utbyggingsområde utgjør ca. 175 dekar. Av dette er det regulert til følgende formål:

#### Bygeområde

Fritidsbebyggelse	27,9 dekar
Skianlegg (alpin)	30,5 dekar
Skiløype	5,9 dekar
Vannforsyning	0,2 dekar

#### Samferdsel

Veg (ny veg)	4,4 dekar
Veg (eksisterende)	5,0 dekar
Parkering	1,8 dekar

#### Grønnstruktur

Friområde	98,1 dekar
Vegetasjonsskjerm	1,8 dekar

Et mindre byggeområde (sum 6,6 dekar) foreslås mellom Hundesetervegen og gjennomgående skiløype. Sør for skiløypa og videre opp i lia er utbyggingsområdet holdt nedenfor de brattere partiene i lida under Slåseterfjellet. Utbyggingssonen vil bli holdt under samme høyde som bebyggelsen ved Ilsetra. Gul linje i kartet over illustrerer høydekurve 964 moh.

Forslag til vegframføring er simulert/beregnet og viser maks stigningsforhold 11% over et kortere strekk. Det er videre lagt vekt på at krysningspunktet med skiløypa skal skje i form av planfri kryssning (skibru) over atkomstvegen.

Forslag til reguleringsplan viser fremtidig tomteområde, med plass til 30 nye fritidsboliger. Det er lagt vekt på at grønnstruktur / skiløyper henger naturlig sammen med regulerte og delvis opparbeidede traseer i tilgrensende planområde.

Det skal planlegges for høy standard, dvs. innlagt vann- og avløp, hvor anlegget blir tilknyttet eksisterende anlegg for det etablerte hyttefeltet.

Til grunn for planforslaget er bebyggelsens landskapsvirkning utredet av Feste Kapp landskapsarkitekter.

Det planlegges minimalt med terrenginngrep.

Planbestemmelsene er utarbeidet med hensyn til ønsket utvikling, tilpasset landskapets karakter og tilsvarende reguleringsbestemmelser i andre reguleringsplaner i Øyer Sør.

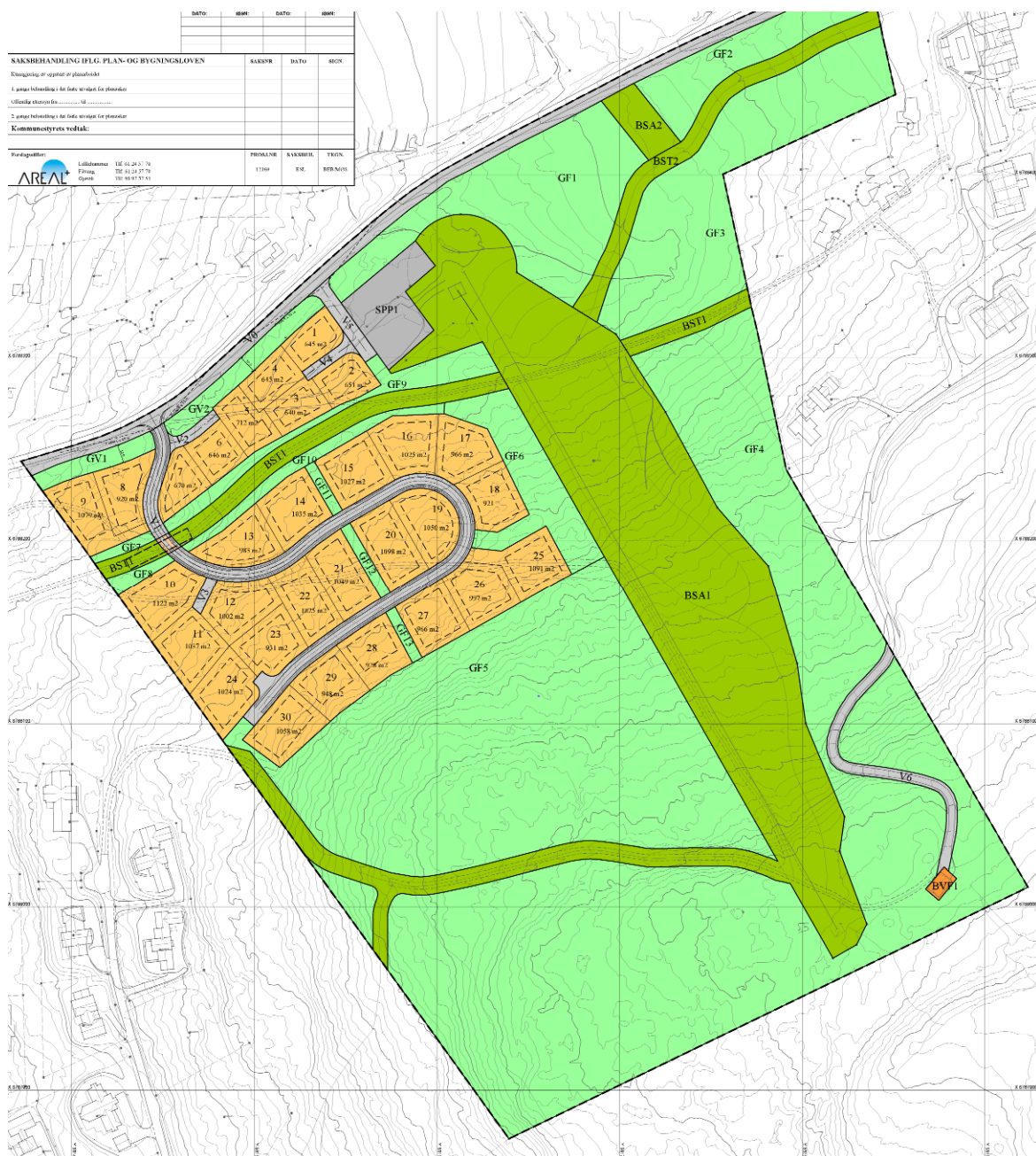
## **5.2 Begrunnelse for endra arealbruk**

1. Dette er en justering av gjeldende reguleringsplan. Fritidsboliger i dette området er en foretting i utbyggingssonene mellom Lunnstaden og Ilsetra.
2. Bebyggelsen holdes til de lavere områdene under Slåseterfjellet og bygger i samme og/eller lavere høydenivå sammenlignet med Ilsetra.
3. Terrenget skråer relativt slakt i utbyggingssonen hvilket begrenser terrenginngrepene og fjernvirkningen av utbyggingen.
4. Utbyggingen forutsetter planfri kryssing av skiløypa. Utbyggingen vil i liten grad berøre skiløypenettet. Utbyggingsforslaget er forelagt Hafjell Alpingsenter som - på prinsipielt grunnlag – har uttalt seg positiv til planendringen.
5. Kommunalt vann- og avløpsnett er etablert fram til og gjennom området. VA-avdelingen i Øyer kommune har vurdert at utbyggingsområdet mest sannsynlig kan knyttes til dette. Utviklingen av området skal uansett ta hensyn til kombinert trase for skiløype og VA-ledningsanlegg.
6. Øvrig infrastruktur i form av veg/EL/kabel grenser til området.
7. Hundesetervegen vegselskap har godkjent ny avkjøring fra Hundesetervegen for utbyggingsforslaget (atskilt fra avkjøring til p-plassen). Avkjøringspunktet er oversiktlig og tilfredsstillende kravene til frisisikt.

I planarbeidet er omfang og avgrensning av nytt byggeområde vurdert. I tillegg er reguleringsplanen tilpasset etablert situasjon (nedfartsløyper) i området og hele planen er oppdatert etter gjeldende plan- og bygningslov.

### 5.3 Planforslaget

- Området Ilseterura foreslås regulert til ny fritidsbebyggelse, med atkomstveg og grøntstruktur mm. Planforslaget viser at skiløypa sikres med planfri kryssing over atkomstvegen inn til hyttefeltet, skibru over veien. Planen opprettholder skiløypetraseen – mellom Lunnstaden og Ilsetra. Skiløypa er regulert med grønnstruktur som sikrer god avstand til byggeområdet.
- Hovedatkomst starter fra Hundersetervegen omtrent tilsvarende dagens avkjøring til parkeringsplassen. Ny avkjørsel til parkeringsplassen sideforskyves mot øst.
- I samråd med Hafjell Alpinsenter er arealformålet skianlegg justert i samsvar med Hafjell Alpinsenter sine ønsker for området. Parkeringsplassen er redusert og tilpasset Hafjell alpinsenter sitt behov for parkering.
- Planforslaget er omforent med Hafjell Alpinsenter og Statskog SF.



### Planforslaget

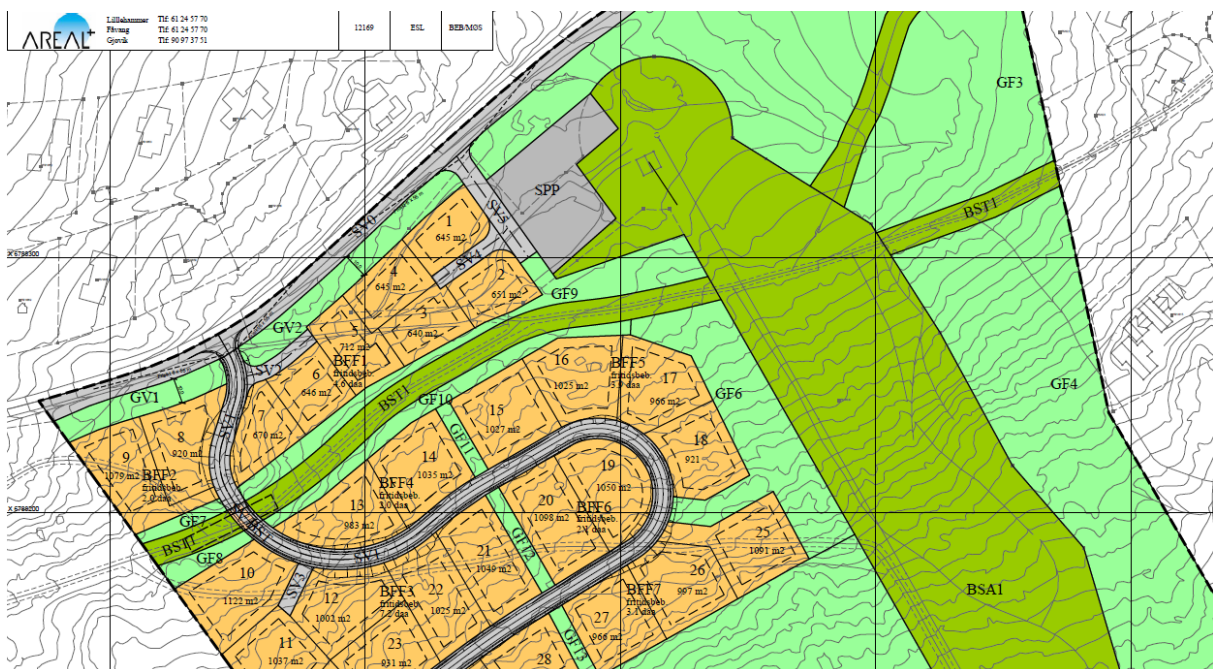
## Bebyggelse og anlegg

- Området reguleres til 30 nye tomter for fritidsbebyggelse. Tomtene 1-9 skal gi et konsentrert bebyggelsesmønster med tomtestørrelser fra 640 – 1079 m<sup>2</sup>. Det er utarbeidet egne bestemmelser for mindre hytter for disse tomtene.
- Sør for skiløypa BST1 er det tegnet 21 tomter med tomtestørrelser mellom 921 m<sup>2</sup> – 1122 m<sup>2</sup>.
- Foreslått arealbruk harmonerer med strøkets karakter, utbyggingsmønsteret i nærområdet, regulert gjennom Lunnstaden, Ilsetra og Hafjelltoppen for øvrig.
- For å begrense landskapsinngrepet og fjernvirkningen av bebyggelsen begrenset til maksimalt 2 bygninger pr. tomt, henholdsvis: hytte samt annek/uthus/garasje.
- Alpinanlegget er regulert innenfor dagens arealbruk (skiheis og nedfarter). De nedre delene av alpinområdet er justert i henhold til avtale med Hafjell Alpinsenter.
- Høydebassenget som er etablert på toppen av Lunnstadheisen og er videreført og regulert i planen (BVF1).

## Alpinanlegget

I samarbeid med Hafjell Alpinsenter og Statskog SF er det foreslått en justering av areal regulert til skianlegg. Lunnstadheisen med nedfarter er opprettholdt, men de nedre delen av området er foreslått justert for å få en mer hensiktsmessig utnyttelse av området. Dagens 2 parkeringsplasser er redusert til 1 (SPP1) og organisert nærmere Lunnstadheisen etter ønske fra Hafjell alpinsenter.

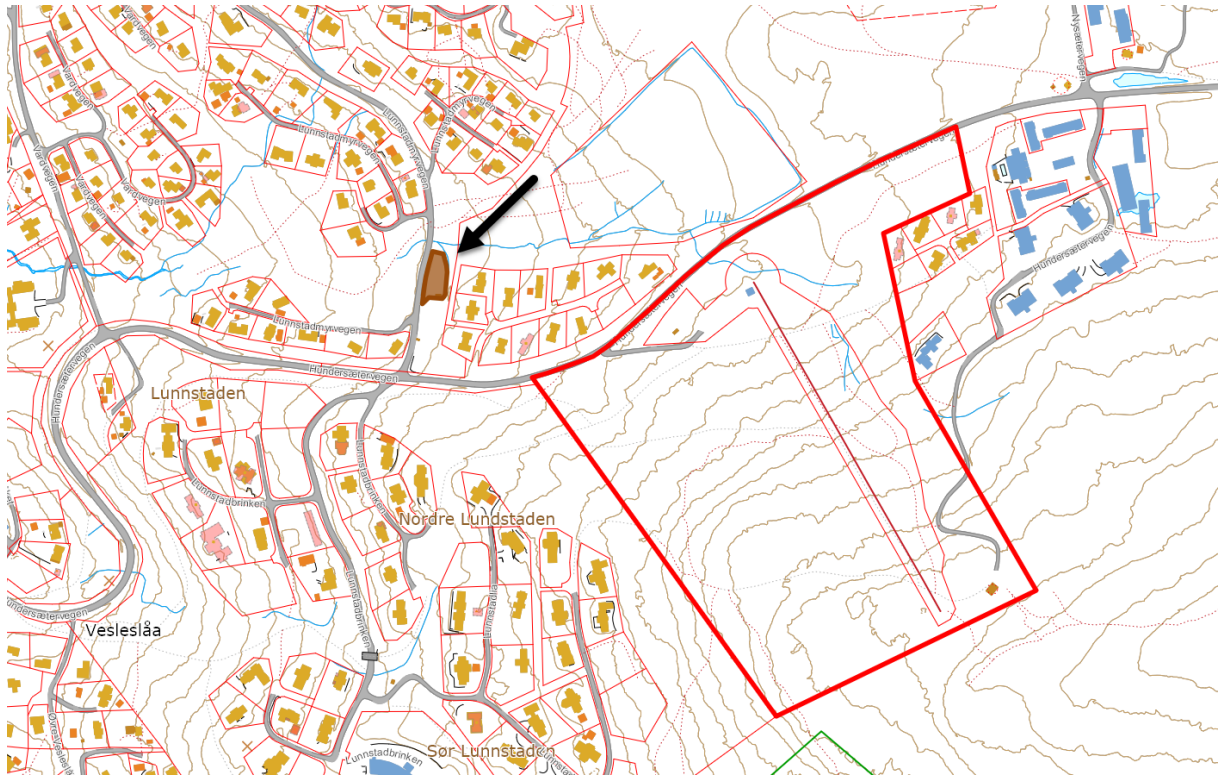
Vi mener at forslaget fører til en ryddig arealbruk der alpinsenterets virksomhet er organisert øst for atkomstveg 5, mens fritidsbebyggelsen blir liggende vest for V5.



Utsnitt av plankartet

## Renovasjon

Renovasjonsløsning for Ilseterura er avklart i e-post fra GLØR datert 27/3-2019. Glør skriver i sin e-post at planlagt bebyggelse i Ilseterura kan benytte miljøtorget ved Lunnstadmyrvegen som vist i kartet nedenfor. Her finnes nedgravde tanker med sortering av avfall. Miljøtorget har kapasitet for planlagt bebyggelse i Ilseterura.



**Hyttene i Ilseterura skal benytte miljøtorget markert i kartet over.**

## Estetikk og byggeskikk

Ny bebyggelse vil få et uttrykk som harmonerer med omgivelsene og tilpasset terreng og landskap. Bestemmelsene er formet med tanke på et helhetlig formspråk i planområdet med hensyn til volum, takform (saltak) og bebyggelsesstruktur. Materialbruk og fargevalg vil harmonere med miljøet i området med bruk av naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt – heller ikke som stafasjefarger. På fritidsbebyggelse skal det benyttes taktekkemateriale som torv, tretak eller skifer.

Planlagt bebyggelse er hovedsakelig 1 etasjer med saltak. På brattere tomter er det stilt krav om underetasje for å unngå store fyllinger på tomtene. Dette gjelder tomtene: 9, 12, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30. De andre tomtene kan ha mulighet for underetasje dersom terrenget tillater det.

Høydebestemmelsene for feltene er gitt med maksimal gesimshøyde 3,5 m og maksimal mønehøyde 6,0 m over ferdig grunnmur. Bestemmelsene skal bidra til å begrense fjernvirkningen av utbyggingsforslaget.

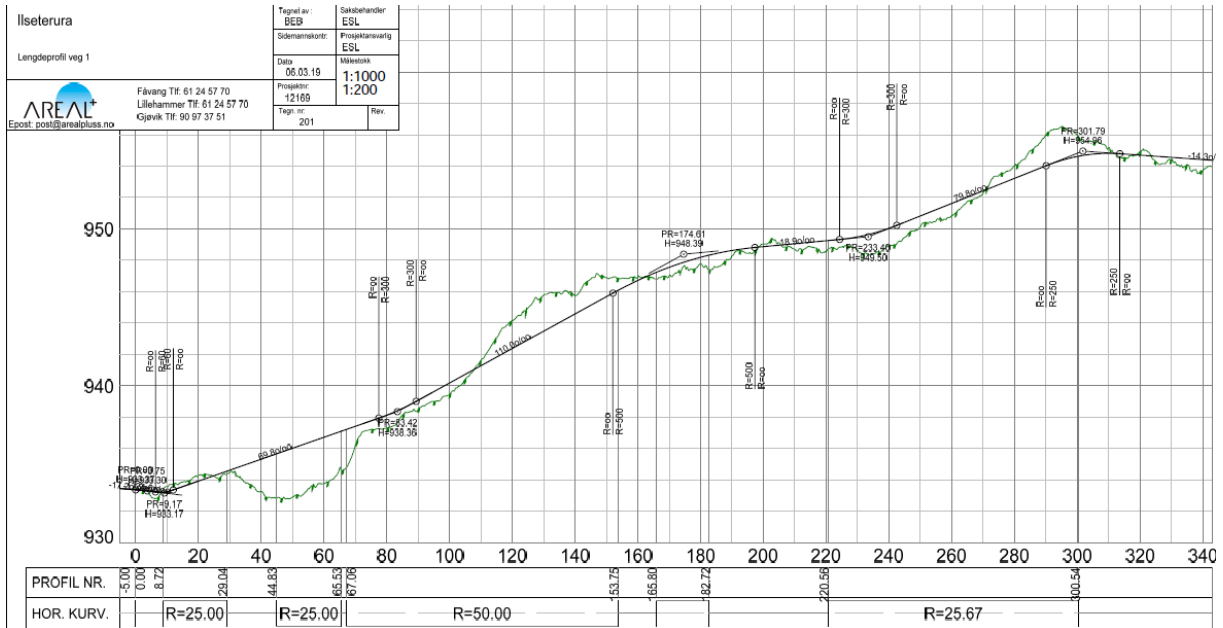
Feste Kapp – landskapsarkitekter har utarbeidet landskapsanalyse med 3D modell som belyser planforslagets tilpasning til landskap og terreng. For nærmere beskrivelse og landskaps- og terrengtilpasning henvises det til Landskapsanalysen.



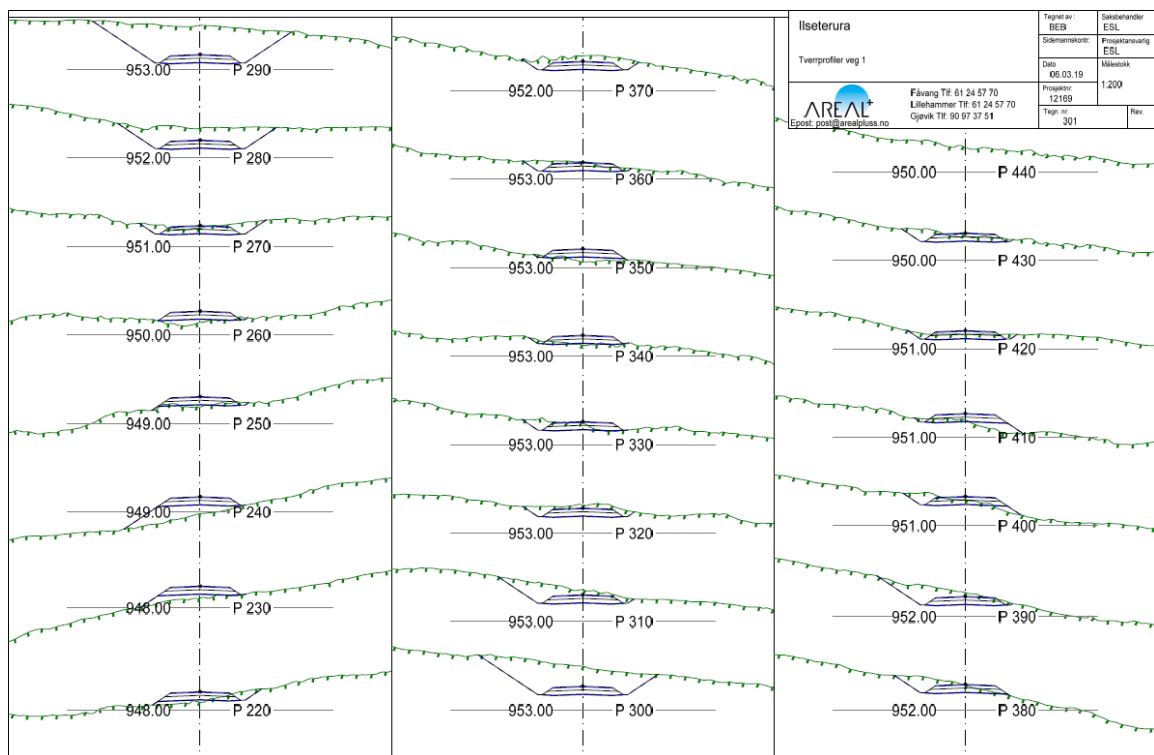
Illustrasjonsbildet. Eksisterende og fremtidig bebyggelse sett fra Gaiastova – 3D-modell.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

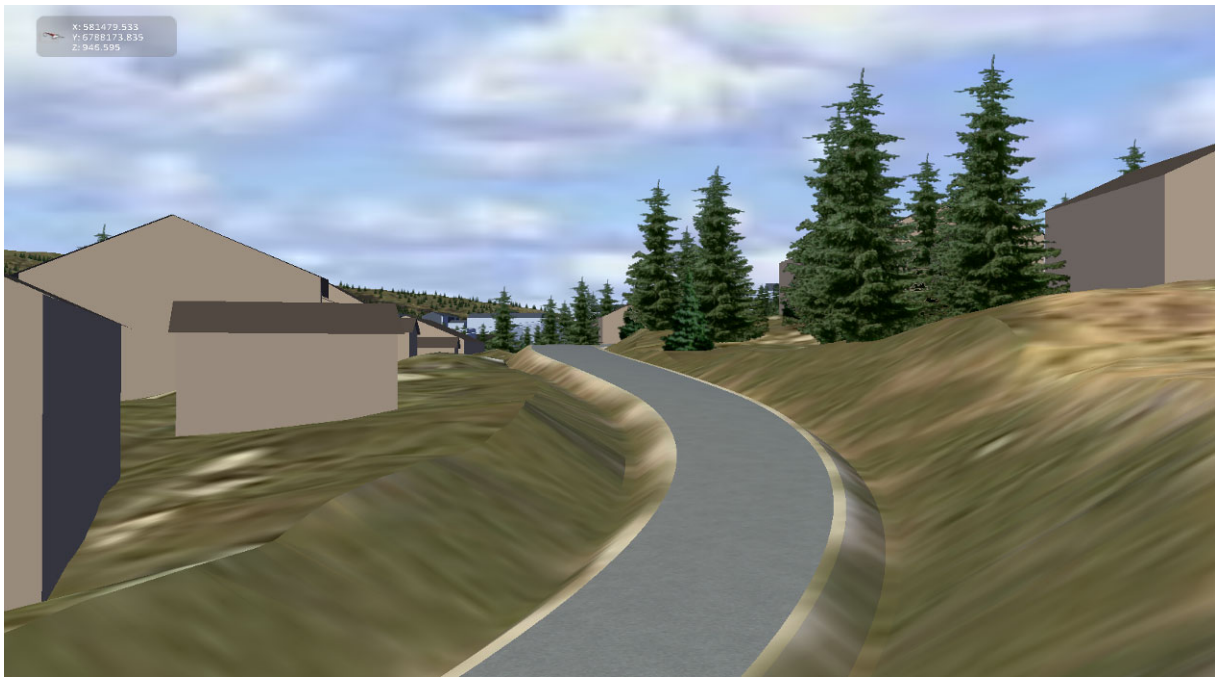
- Atkomstvegen til området er regulert som ny atkomstveg fra Hundersetervegen og er gitt regulert bredde 8,0 meter hvorav kjørebanebredden er 4,0 m.
- Atkomst til parkeringsplassene og Lunstadheisen (SPP1) er sideforskjøvet mot øst – langs Hundersetervegen.
- SPP1 er parkeringsplassene ved Lunstadheisen. Plassen er redusert og tilpasset plassering i samråd med Hafjell Alpinsenter og Statskog SF. Justert atkomst fra Hundersetervegen etableres i forbindelse med utbygging av byggeområdene for fritidsbebyggelse



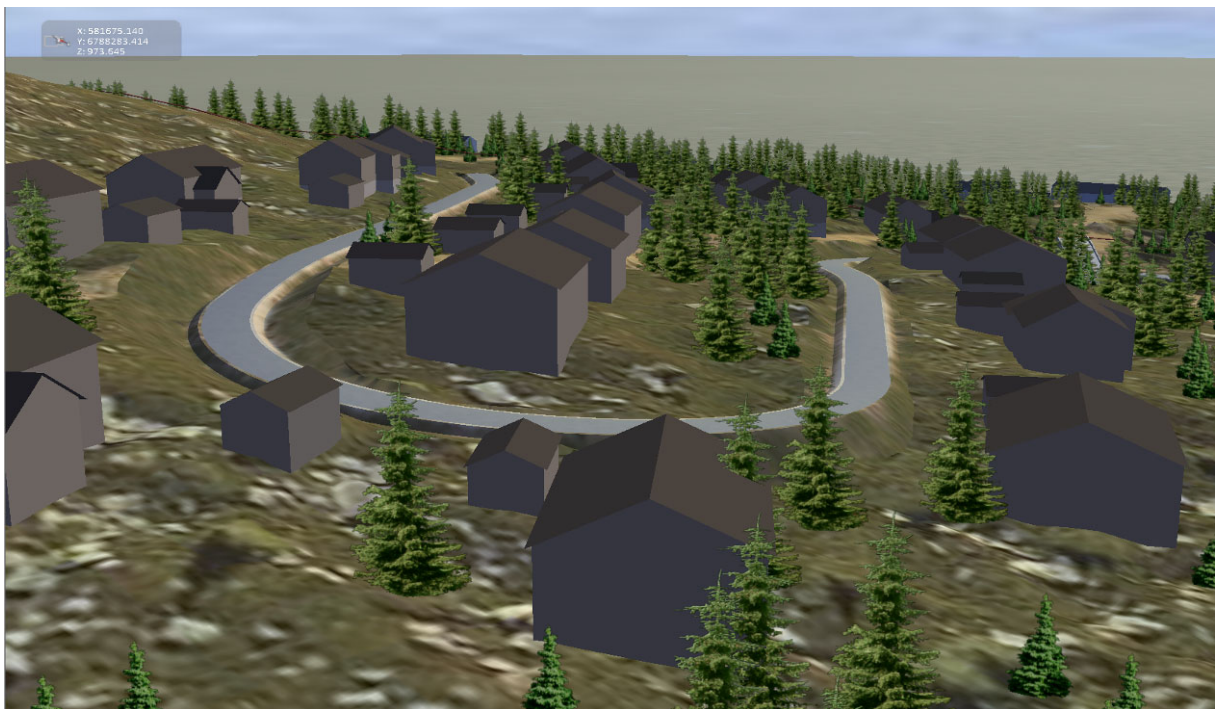
Lengdeprofil for veg V1 fra 0 -340 m



Tverrprofiler for veg V1 fra 220 -430 m



Atkomstvegen - V1 - i 3D-modellen - etter passering av skibrua, tomt 13 i venstre bildekant.

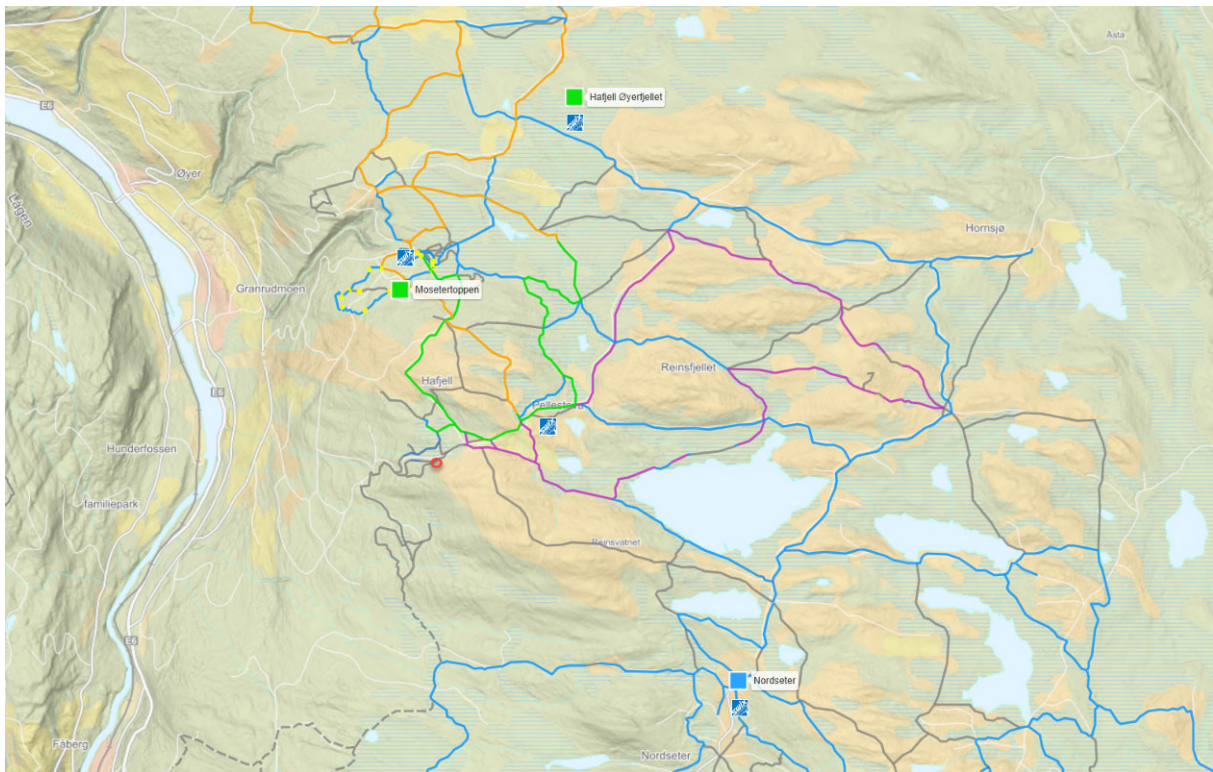


Atkomstveg – V1 – i 3D-modellen, sett fra Lunnstadheisen. Tomtestrukturen er justert etter denne modellen ble laget.



## Grønnstruktur

- Gjeldende grønnstruktur – skiløype mellom Lunnstaden og Ilsetra er opprettholdt og sikrer blant annet trase for skiløypa, turveger og tilgang til omkringliggende friluftsområder.
- Krysningpunkt mellom skiløypa og atkomstvegen i hyttefeltet er regulert planfritt med skibru over vegen. Krysningpunktet er lagt her for at skibrua skal gli best mulig inn i landskapet og gi best mulig løypeprofil.
- Tomtene ligger med god avstand til skiløypa. Regulert bredde på skiløypa er 10 meter (mørk grønn farge i kartet). I tillegg er det regulert buffersone langs løypa slik at den samla bredden på korridoren for skiløypa med grønnstruktur langs blir minimum 20 meter (28 meter fra byggegrense på tomt 5 til byggegrense tomt 14).
- Tomtene ligger også med god avstand til Lunnstadheisen (30 meter (tomt 25) ) og nedfartsløypene ytterligere lengre øst.
- En ski-korridor fra Lunnstadheisen går i dag gjennom byggeområdet. Hafjell Alpinsenter er orientert og mener at ski-korridoren BST1 samt eksisterende skikorridor fra topp-punktet til øvre deler av Lunnstaden ivaretar hensynet til alpinanlegget.



**Ilseterura – markert med rød sirkelsymbol i løypekartet (Skisporet.no)**

### **Landbruk/natur/friluftsområder**

- Forslaget får få/ingen konsekvenser for landbruksinteressene. Området er registrert som skog med lav bonitet og/eller uproduktiv. Området er i dag tilgjengelig som beite.
- Forholdet til beiteinteressene er omtalt under kap. 7.

### **Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsoner**

- Forslag til bebyggelse ligger med god avstand fra åpne vassdrag/bekker med helårs vannføring.

### **Hensynssoner**

- Planen viser ingen hensynssoner, men friskt i avkjørsler til Hundersetervegen er vist som frisktlinjer (ligger i helhet i trafikkområdet).

---

## 6. METODE OG PROSESS

---

### 6.1 Generelt

I planprogrammet er det fokusert på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandlingen av planforslaget.

### 6.2 Avgrensning og metode for utredningen

I henhold til forskriften er det kun temaer som er beslutningsrelevante som skal konsekvensutredes.

Dagens situasjon beskrives.

Ut fra dagens situasjon (0-alternativet) gjøres en skjønnsmessig vurdering av konsekvenser i en slik skala:

- Stor positiv konsekvens
- Liten positiv konsekvens
- Ubetydelig konsekvens
- Liten negativ konsekvens
- Stor negativ konsekvens

Datagrunnlaget baseres på kjent kunnskap i form av databaser (ulike kartinnsynsløsninger som NVE, Miljøstatus). Utredningstemaene presenteres i egne kapitler, og behov for eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes. Konsekvensvurderingene sammenstilles i en tabell, og det konkluderes ut fra denne.

Tema som ikke er egnet for konsekvensgradering, eksempelvis Teknisk infrastruktur, gis en kort redegjørelse.

#### 0-alternativet

0-alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon og planstatus. Konsekvensene skal vurderes ut fra hva gjeldende planstatus gir adgang til å benytte området til.

#### Tema som skal konsekvensutredes

- Nærmiljø og friluftsliv
- Landskapsbilde og terrenginngrep
- Kulturminner og kulturmiljø

## Tema som utdypes - basert på kjent kunnskap

- **Naturmangfold/naturverdier:** Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal belyses, ut fra kjent kunnskap.
- **Naturressurser/Landbruk:** Konsekvenser for skogareal og beitebruk/-verdi skal utredes og belyses. Det skal vises et arealregnskap over ulike naturressurser og foreslåtte arealformål. Konsekvensene for beiteressursen skal belyses og virkningen for beitedyrenes trekkveier skal omtales.
- **Mineralske ressurser:** Konsekvenser for mineralske ressurser (sand og grus) skal belyses.
- **Overvannshåndtering:** Eksisterende og framtidig situasjon redegjøres for.
- **Estetikk og byggeskikk:** Tilpasning av bygninger, veger, uteoppholdsarealer til terreng skal vektlegges i den videre planprosessen av hensyn til landskap, estetikk og byggeskikk og regler innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- **Trafikkforhold:** Trafikksikre løsninger internt og til planområdet skal sikres og redegjøres for i planbeskrivelsen. Avkjøring fra Hundersetervegen skal dokumenteres at de tilfredsstiller kravene til friskt og trafikksikkerhet.
- **Teknisk infrastruktur:** Redegjørelse for eksisterende og framtidig vann- og avløpsanlegg og brannsikkerhet (atkomstveg) og brannvannskapasitet.
- **Klima og miljøhensyn** – skal utdypes i planbeskrivelsen.

## 7. KONSEKVENsutREDNING

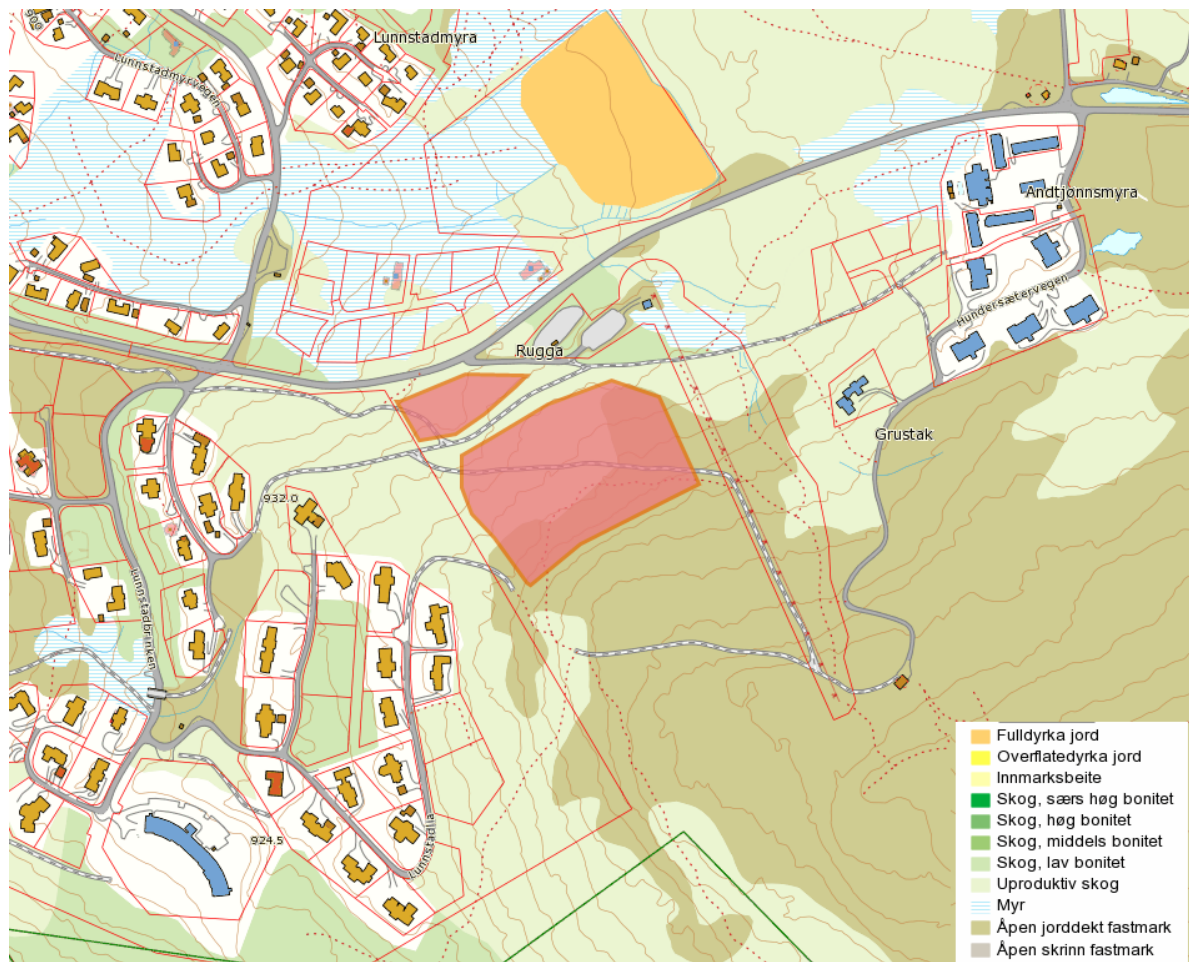
### 7.1 Tema som utdypes i planbeskrivelsen

#### Naturmangfold/naturverdier:

##### Planprogrammet:

Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal belyses, ut fra kjent kunnskap.

Naturressursene består i hovedsak av skog- og beiteressurser. Skogen ligger i verneskogbeltet og klassifisert som uproduktiv i AR5-kart. Over ca. 960 moh. er området ikke tre-satt og klassifisert som åpen fastmark. Ilseterura består av blokkstein som er særlig synlig i de høyereliggende delen av planområdet, men som i liten grad blir berørt av planlagt utbyggingsområde.



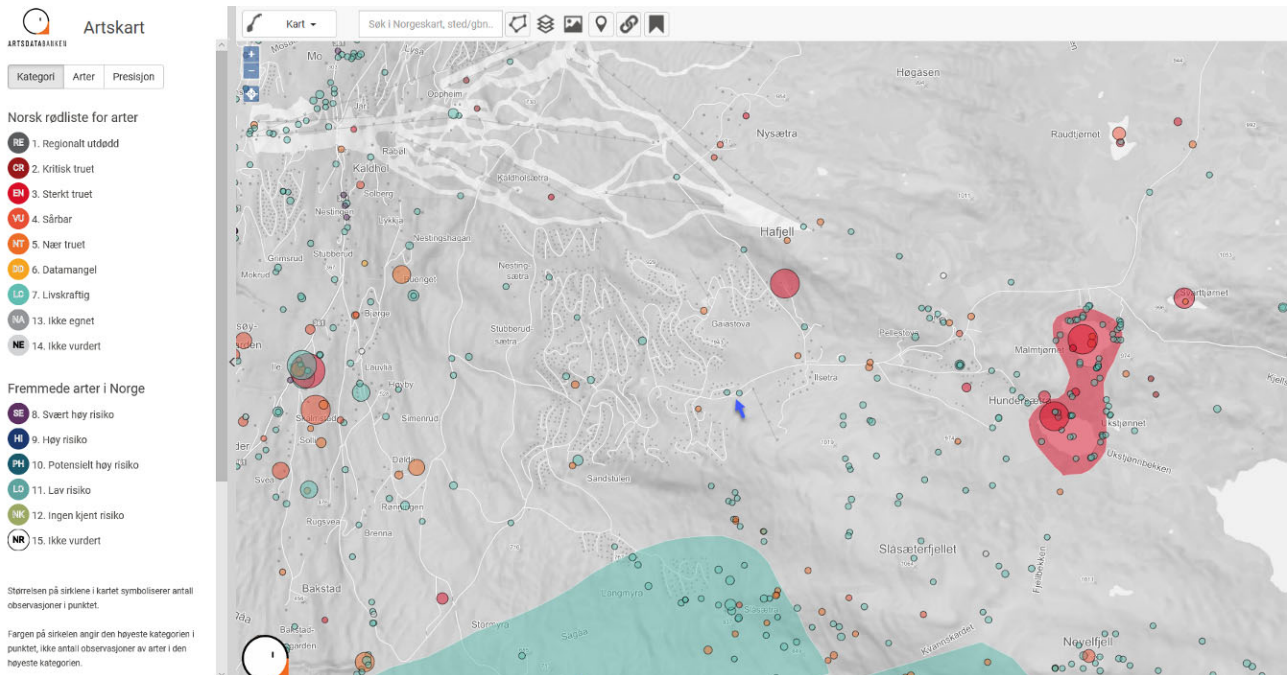
Bonitetskart - aktuelle byggeområder markert i kartet



Planforslaget berører i hovedsak uproduktiv skog og åpen jorddekt fastmark. Området har et tynt jordsmonndekke. Gran er dominerende tresorten i nedre del av området. Skogbeltet avtar i øvre del av planområdet.

I artsdatabanken er Småttveblad registrert ved dagens parkeringsplass. Arten er ikke rødlista men registrert som livskraftig og har utbredelse over hele den nordlige halvkule.

Den geologiske naturtypen i Ilseterura med stor blokkstein er relativt unik i denne regionen. Landformen forstås å være oppfrysingsblokkmark. Frostvirkningen fryser steiner og blokker opp til overflaten og blokkene hviler på finsediment med tilførsel av fuktighet under. Innslaget av blokkstein og fjell i dagen er størst i øvre deler av området og utenfor området foreslått til utbygging.



Utsnitt av Artsdatabanken. Blå pil indikerer planområdet. Ingen registrerte trua arter i planområdet.

### Konklusjon:

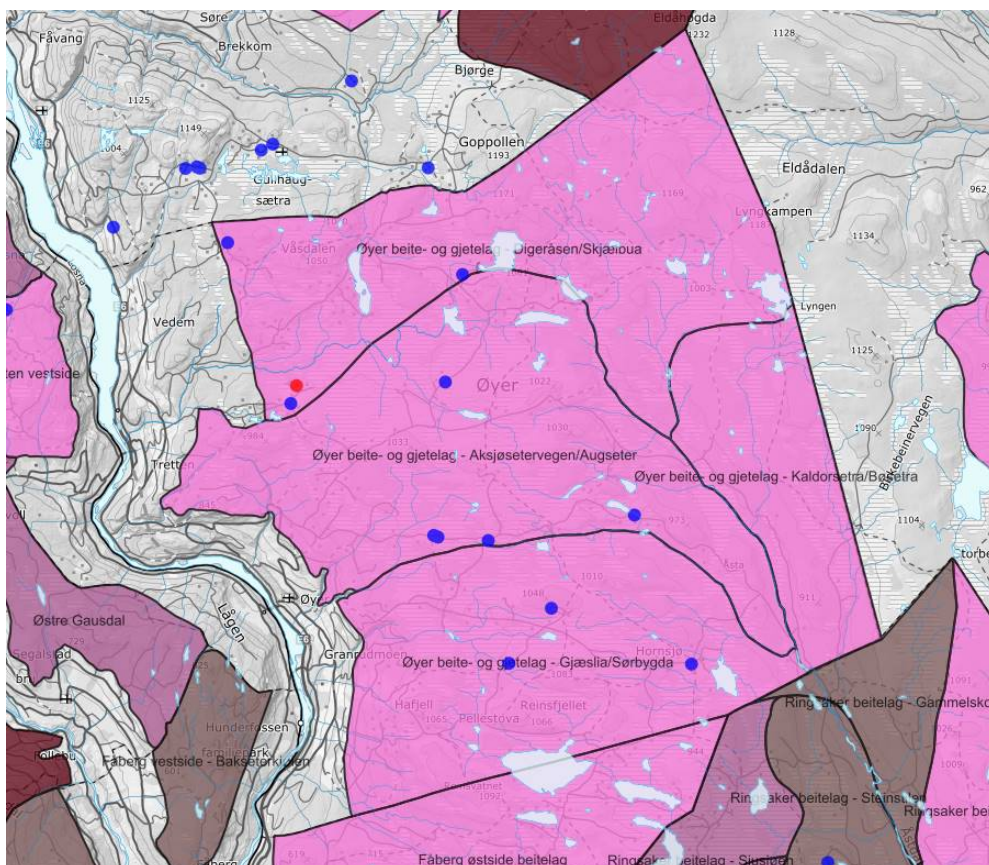
Utbyggingen er vurdert å gi ubetydelig / liten negativ konsekvens for naturmangfold/naturverdier .

## Naturressurser/Landbruk:

### Planprogrammet

Konsekvenser for skogareal og beitebruk/-verdi skal utredes og belyses. Det skal vises et arealregnskap over ulike naturressurser og foreslåtte arealformål. Konsekvensene for beiteressursen skal belyses og virkningen for beitedyrenes trekkveier skal omtales.

Øyer beite og gjetelag er inndelt i 4 områder. Innenfor området Gjæsli/Sørbygda ble det i 2017 sluppet: Sau: 506, lam: 956, storfe: 33.



Kart fra NIBIO – Beitelag. Setrer er vist med blå/rød prikk (ku).

I beitebruksplan for Øyer kommune er det listet opp blant annet retningslinjer for beitearealene i Øyer:

1. Ved omdisponering av utmarksareal må det tas hensyn til beiterettigheter og mulige konflikter søkes avklart på forhånd.
2. Utbyggingsområder for hytter bør planlegges slik at de konsentreres til visse områder framfor at de spres over større areal.
3. Ved planlegging av nye veger i beiteområdene, bør en ta hensyn til at disse ikke legges gjennom områder hvor beitedyr i særlig grad holder til.

Vi mener planforslaget – Ilseterura- imøtekommer disse retningslinjene.



YNGVE REKDAL  
Divisjon for kart og statistikk

Norsk Institutt for Bioøkonomi – NIBIO – utarbeidet en vegetasjonskartlegging av Øyerfjellet i 2017. Det ble utarbeidet et vegetasjonskart, samt 2 avleda temakart for beite for sau og storfe.

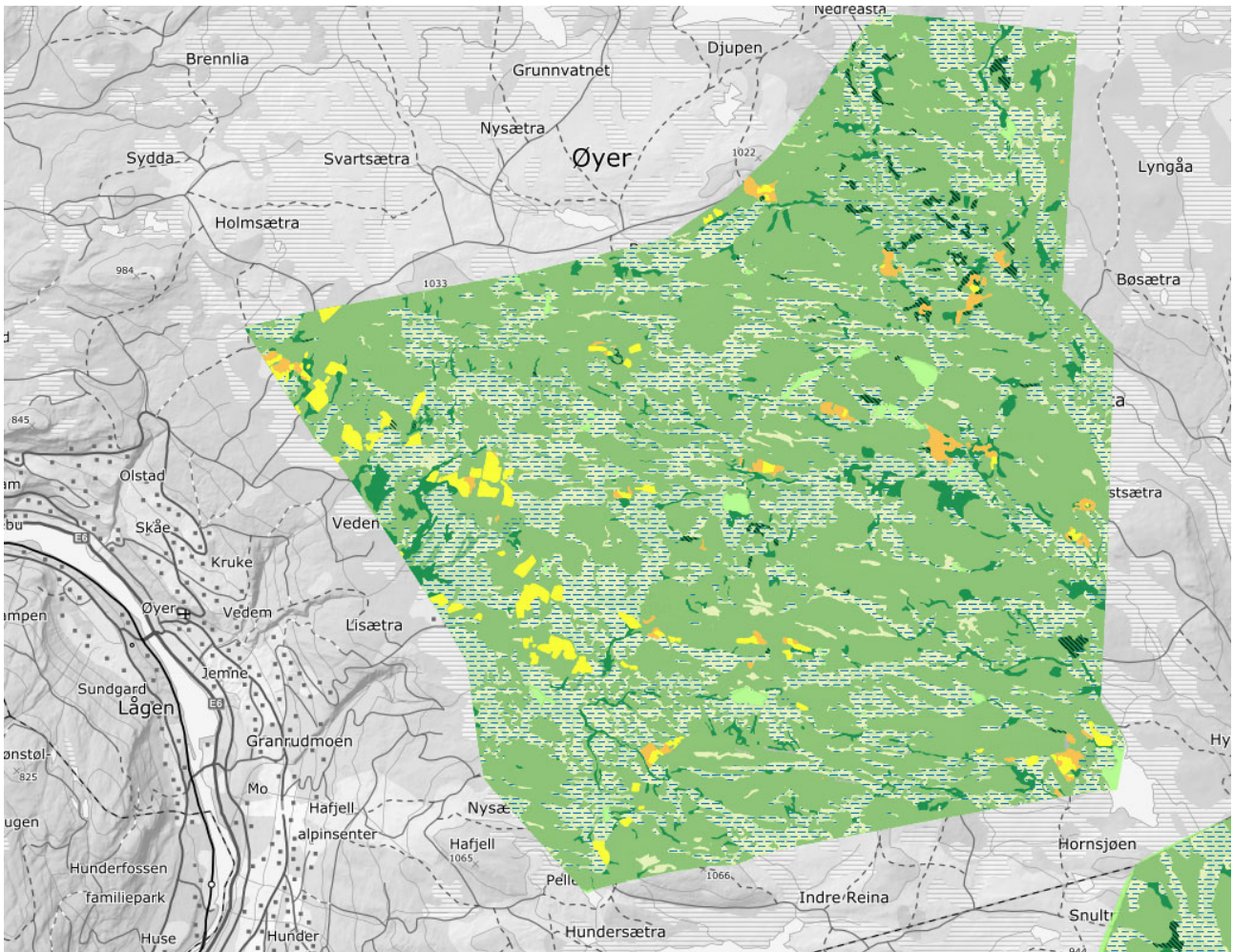
Kvaliteten av utmarksbeitet inndelt etter vegetasjonsdekket i vegetasjonstyper. Beiteverdien for den enkelte vegetasjonstype vil i første omgang være avhengig av tre faktorer (Rekdal 2001):

- Produksjon av beiteplanter
- Næringsverdi
- Utnyttelsesgraden

I rapporten heter det blant annet at:

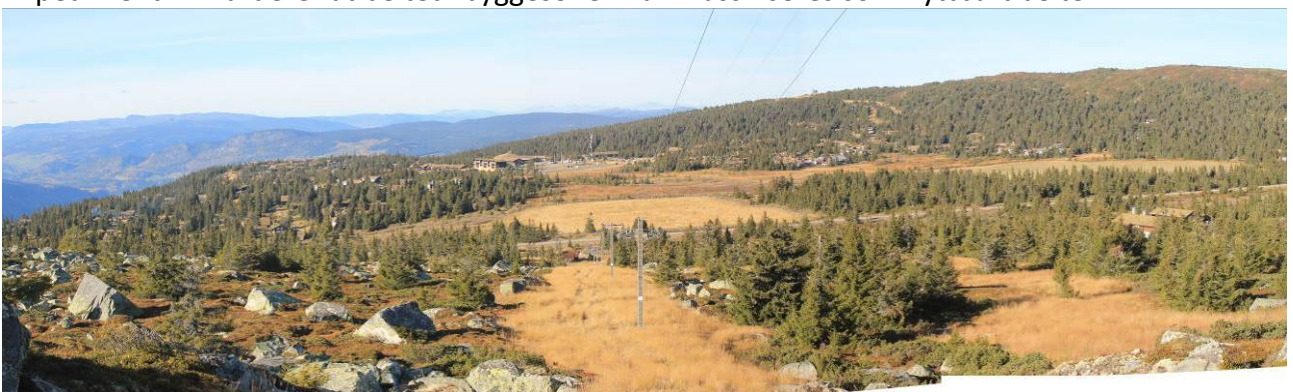
*«Ut fra terreng og vegetasjon er utmarksbeitet i Øyerfjellet egnet for både sau og storfe. Beiteterrenget er godt framkommelig med unntak av mindre parti med steinrik morene og noen blaute myrer. Det vesentlige av beiteressursen ligger i blåbærmarka, og for storfe også på grasmyrene. Det er svært lite areal av svært godt beite, men en uvanlig høy andel av området er nyttbart beite. Områdevis er det ikke så stor variasjon i beitekvalitet, men østsida, og særlig øvre del av Åstdalen, har høyere forekomst av svært godt beite og er beste delen av kartområdet. Her er det òg litt mindre myr enn i den myrrike vestdelen, som særleg for sau har lavere beitekvalitet. Setervollene utgjør en stor beiteressurs der de er tilgjengelige. Det er ikke så store høydeforskjeller i beitet. Det vil derfor ikke være store forskjeller i utviklingen av plantene ulike steder i beitet, annet enn det som ulike eksposisjon skaper».* [omskrevet fra nynorsk i rapporten til bokmål]





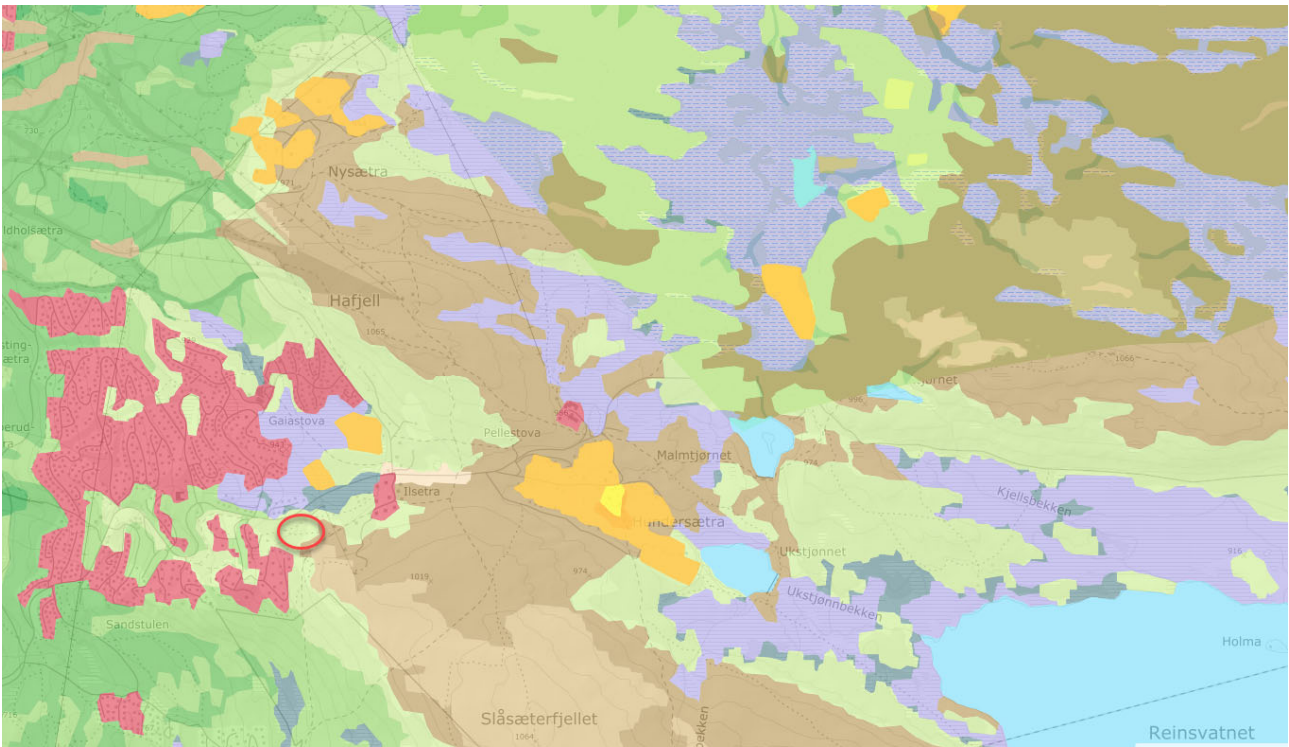
**Beitekart for sau og storfe i Øyer etter vegetasjonskartleggingen i 2017**

Ilseterura er ikke en del av vegetasjonskartleggingen nevnt over, men vegetasjonsdekket i området som nå foreslås regulert til fritidsbebyggelse er registrert som barskog med lav bonitet og impediment. Vi vurderer at beitet i byggesonen kan klassifiseres som nyttbart beite.



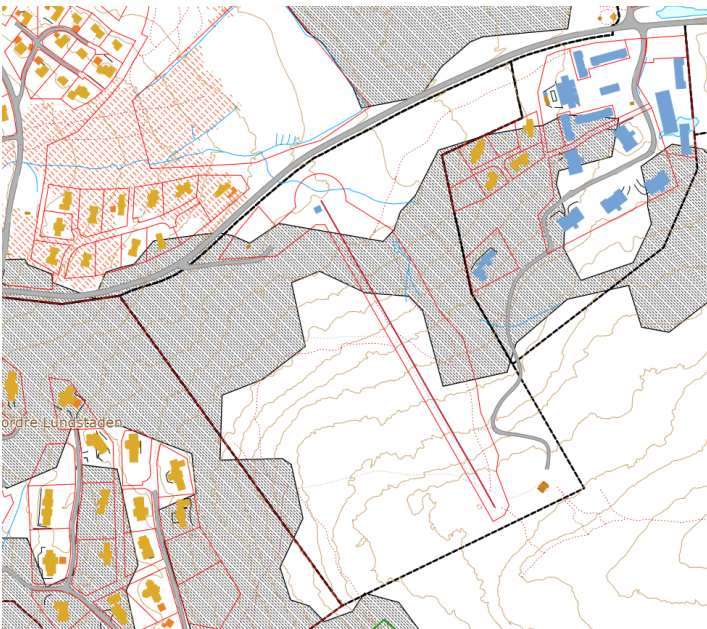
**Nedfartene vil fortsatt gi svært godt beite til sau og storfe**

Nedfartene i Lunnstadheisen er tilsådd og gir erfaringsmessig svært godt beite for sau og storfe.



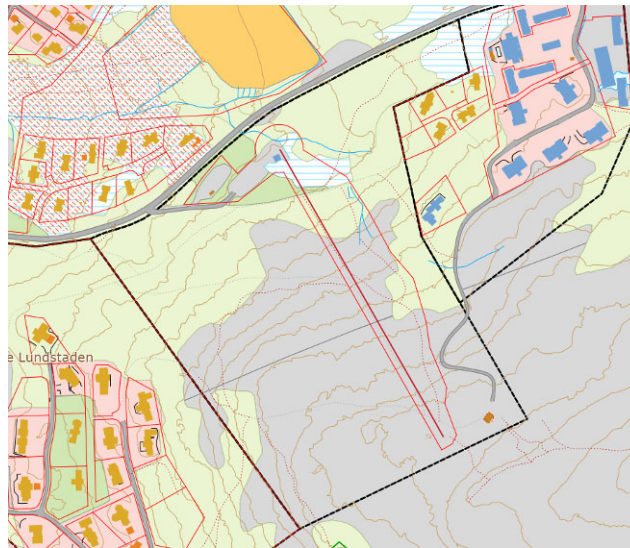
**Ilseterura – byggesona i planområdet vist med rød sirkel i Arealressurskart for Øyer.**

*I forhold til dagens bruk (LNF og Alpinområde – Lunnstadheisen) fører reguleringsplanen til slik ny arealbruk. Store deler av området som nå foreslås regulert til fritidsbebyggelse er registrert som verneskog.*



**Vernskog (skravur) i planområdet**

Hogst og fjerning av tre og vegetasjon i friområder skal skje etter reglene for verneskogforskriften i kommunen. Dette innebærer meldeplikt til kommunen som fatter administrative vedtak på hogst og fjerning av vegetasjon i tråd med føringene for pleie av fjellskog. Skogen i Ilseterura har etter vår vurdering liten verdi for landbruket.



Bonitetskart i planområdet

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	
<b>Felt navn, dagens situasjon</b>	<b>Omregulert areal</b>
Fritidsbebyggelse <b>Tomtene 1 – 9</b>	6611 m <sup>2</sup>
Fritidsbebyggelse <b>Tomtene 10 – 30 –</b>	21320 m <sup>2</sup>
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:</b>	
Veg (ny veg) <b>V2, V4, V5 nedre del av V1 (nord for skibrua)</b>	1731 m <sup>2</sup>
Veg (ny veg) <b>V3 og øvre del av V1</b>	3067 m <sup>2</sup>
<b>Parkering (SPP1)</b>	1821 m <sup>2</sup>
<b>SUM - areal endra arealbruk</b>	<b>34.550 m<sup>2</sup></b>

Arealet som får endra arealbruk er hovedsakelig registrert som uproduktiv skog og impediment. Oppføring av gjerder er i følge reguleringsbestemmelsene ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng.

Øyer Fjellstyre behandlet planforslaget i 20/2-2019 med følgende vedtak:

- 1. Sett i forhold til alt som allerede er bygget ut og all aktivitet som skjer i dette området, mener fjellstyret den foreslåtte utbyggingen ikke er til «vesentlig skade» for noen med bruksrett. Fjellstyret kan heller ikke se at planene er i strid med «prinsippa for naturvern»*
- 2. Saken legges ut til offentlig gjennomsyn i lovbestemt tid. Dersom det ikke kommer merknader er uttalelsen endelig og saken kan oversendes Statskog.*

Frist for merknad var satt til 25/3-2019.

Konklusjon:

Utbyggingen er vurdert å gi ubetydelig/liten negativ konsekvens for Naturressurser/Landbruk.

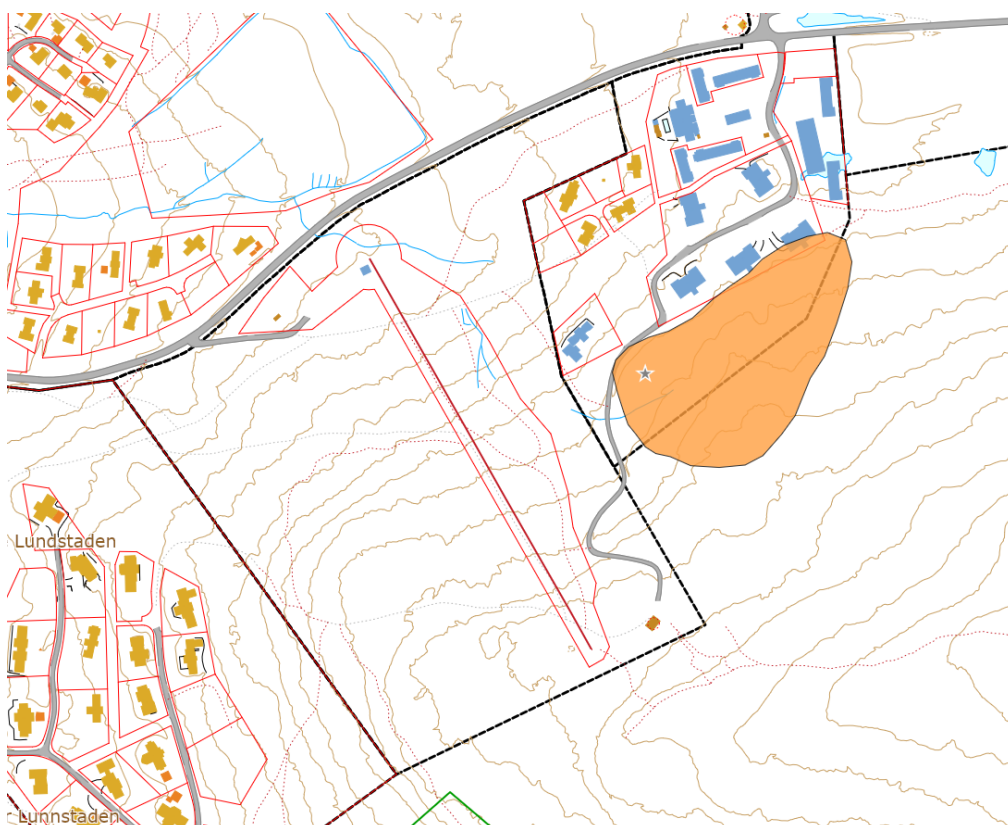
## Mineralske ressurser:

### Planprogrammet:

Konsekvenser for mineralske ressurser (sand og grus) skal belyses.

Grunnen består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. I området er dette kombinert med innslag av blokkstein. Området er vurdert å gi god byggegrunn.

Det er ikke registrert bekkedrag eller vannstrenger for overvann gjennom eller i nærheten av planlagte byggeområder. Langs Hundersetervegen ligger et myrsig fra Ilsetra mot vest og Lunnstadheisen. Overvannet dreneres mot nordvest og ledes i stikkrenner under Hundersetervegen og inn i bekkefar på nordsiden av Hundersetervegen.



**Løsmassekart – kilde NIBIO- området består av morenemateriale med innslag av blokkstein**

Øst for Lunnstadheisen – og planområdet er det registrert en sand- og grusressurs av lokal betydning.

Dette området blir ikke berørt av planlagt utbygging. Området vist i kartet over er av NGU verdivurdert som lite viktig.

### Konklusjon:

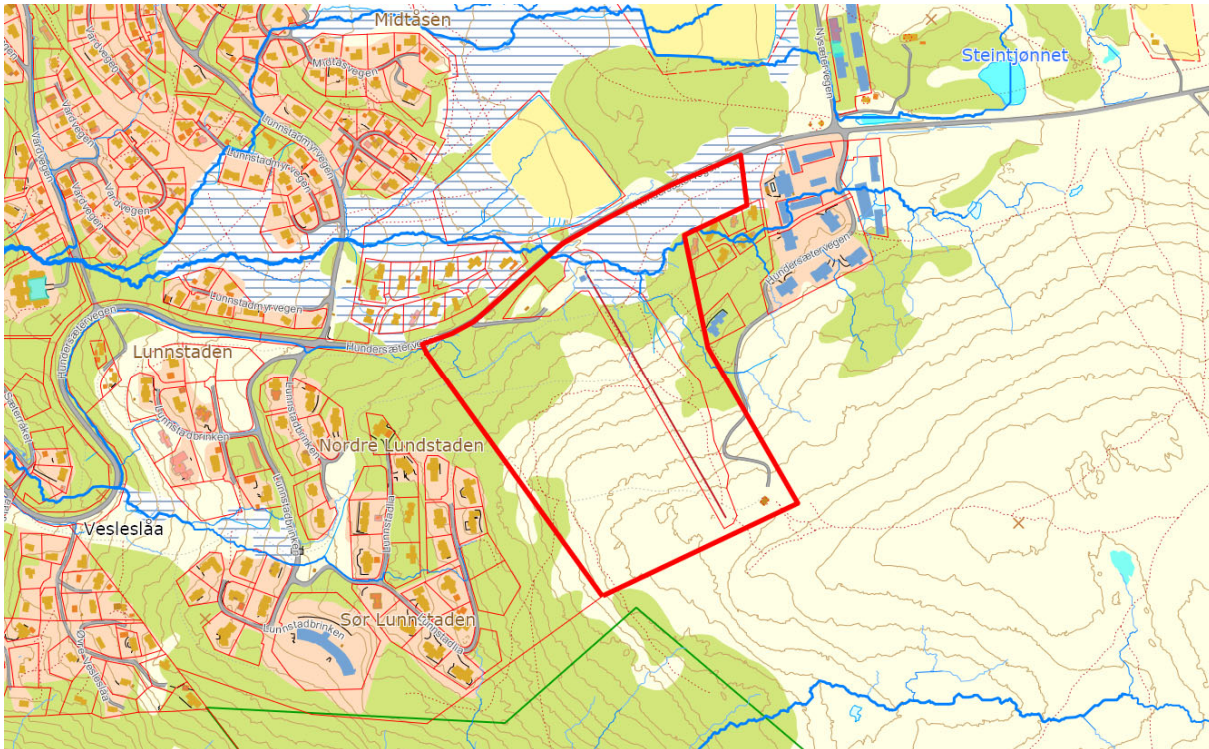
Utbygging i Ilseterura er vurdert å gi ubetydelig konsekvens for mineralske ressurser.

## Overvannshåndtering:

### Planprogrammet

Eksisterende og framtidig situasjon redegjøres for.

Det går ingen synlige bekker/vassdrag gjennom byggeområdene (vest for Lunstadheisen), men det er registrert vannføring i grøft langs skiløypa. Fra øst/sørøst samles noe overflatevann i felles bekk rett nord for heishuset som følger i stikkrenne under Hundersetervegen og nordøst for hyttene på nordsiden av Hundersetervegen.



### Kart over området i dag med synlige bekker markert.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at byggesøknader skal inneholde helhetlig plan veg, vann, avløp, kabel:

«En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Prosjektmaterialen skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.»

Området for fremtidig fritidsbebyggelse og atkomstveger består av morene med noe innhold av blokkstein. Det er registrert overvann i grøft langs dagens skiløype, men ellers ikke registrert åpne bekker med helårs vannføring i dette området. Overvann infiltreres i dag i grunnen. Ved utbygging vil andelen tette flater øke og overvann skal da primært håndteres på egen grunn gjennom infiltrasjon og/eller i åpne vannveier. For å unngå økt vannføring og fare for flom i bekker og vassdrag nedstrøms Ilseterura er det gitt slike bestemmelser vedr. overvann:

«Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur. Nødvendig tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres for sikkerhetsklasse F2 (1/200) i henhold til TEK 17 § 7-2.»

Gitt grunnforholdene er det naturlig å drenere ev. overskytende overvann langs atkomstvegene og langs skiløyper/turveg.

Konklusjon:

Utbygging i Ilseterura er vurdert å gi ubetydelig/liten negativ konsekvens for overvannshåndtering.

## Estetikk og byggeskikk

### Planprogrammet

Tilpasning av bygninger, veger, uteoppholdsarealer til terreng skal vektlegges i den videre planprosessen av hensyn til landskap, estetikk og byggeskikk og regler innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Ilseterura skrår fra sør mot nord. Landskaps- og terrengtilpasning er omtalt i landskapsanalysen.

Størrelsen på planlagt bebyggelse er noe begrenset sammenlignet med nærliggende områder. I forslaget er hyttestørrelsen begrenset til samlet tillatt bebygd areal (BYA) for tomtene:

- 1-9 – skal ikke overstige 160 m<sup>2</sup>.
- 10-30 – skal ikke overstige 220 m<sup>2</sup>.

Av samla m<sup>2</sup>-BYA skal inntil 40 m<sup>2</sup> (BYA) disponeres til frittliggende anneks / uthus / garasje. I Antall bygg pr. tomt er begrenset til **maks 2 bygg**: En hytte, samt ev. ett bygg for funksjonene anneks/uthus/garasje. Ved utbygging av bare ett bygg på tomta kan funksjonene anneks/uthus/garasje løses under felles tak med hovedhytta. Ved å redusere antall bygg pr. tomt begrenses det totale inngrepet på tomtene og større del av tomta kan bevares uten inngrep.

planbestemmelsene er det gitt regler for å minimere terrenginngrepene slik:

*Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.*

*Det skal legges særlig vekt på terrengtilpasning av bebyggelsen der terrenget er 1:4 eller brattere. Bygging i slike områder kan likevel tillates ved følgende krav: Bebyggelsen skal planlegges med spesielle krav til minst mulig inngrep i terreng, minst mulig fotavtrykk ved liten bredde(dybde) eller trapping / terrassering av bebyggelsen. Oppfylling for uteplass foran bebyggelsen tillates ikke, uteplasser som balkonger/veranda skal være på søyler eller inntrukket innenfor byggets fotavtrykk. Parkering under terreng skal vurderes iht pkt. 1.8.*

I nedre del av området stiger terrenget med i hovedsak 1:4 – 1:6 og slakere enn 1:6, mens den øvre delen er stigningen på noen tomter brattere enn 1:4 (se vedlagt helningskart). På de brattere tomter er det krav om underetasje for at terrenginngrepene skal begrenses:

«Følgende tomter skal ha underetasje eller annen egnet tilpasning til bratt terreng: 9, 12, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30»

Reguleringsbestemmelsene begrenser videre størrelsen på terrasser slik:

*«I tilknytting til hytta tillates oppført terrasse uten takoverbygg på inntil 15 m<sup>2</sup>. Dette medregnes ikke i utnyttelsesgraden (BYA) angitt i pkt. 3.3. For hytter i 1 etasje (plate på mark) skal ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, være mer enn 75 cm over planert terreng.»*

Det er videre stilt krav til at hyttene skal ha :

*«Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, er ikke tillatt – heller ikke som stafasjefarger, med unntak av hvit. Torv, tretak eller skifer skal nyttes som taktekkingsmateriale.»*

Til slutt er det gitt regler om utendørs belysning som skal hindre lysforurensning mot omgivelsene:

*«Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen.»*

Vi mener planforslaget fører til en god terreng- og landskapstilpasning av planlagt bebyggelse. Tomter og veger er lagt for å gi minst mulig terrenginngrep. Planlagt bebyggelse er begrenset i størrelse sammenlignet med andre hyttefelt i kommunen og kravet om underetasje på brattere tomter vil begrense fotavtrykket og bedre tilpasning av bebyggelsen til terrenget.

Reglene om material, fargebruk og utendørs belysning bidrar til at ny bebyggelse vil harmonere med omkringliggende bebyggelse og begrense den visuelle eksponeringen mot omgivelsene.

#### Konklusjon:

Utbygging i Ilseterura (med strenger regler om terrengtilpasning, materialbruk og utvendig belysning) er vurdert å gi ubetydelig/liten positiv konsekvens for estetikk og byggeskikk.



## Trafikkforhold:

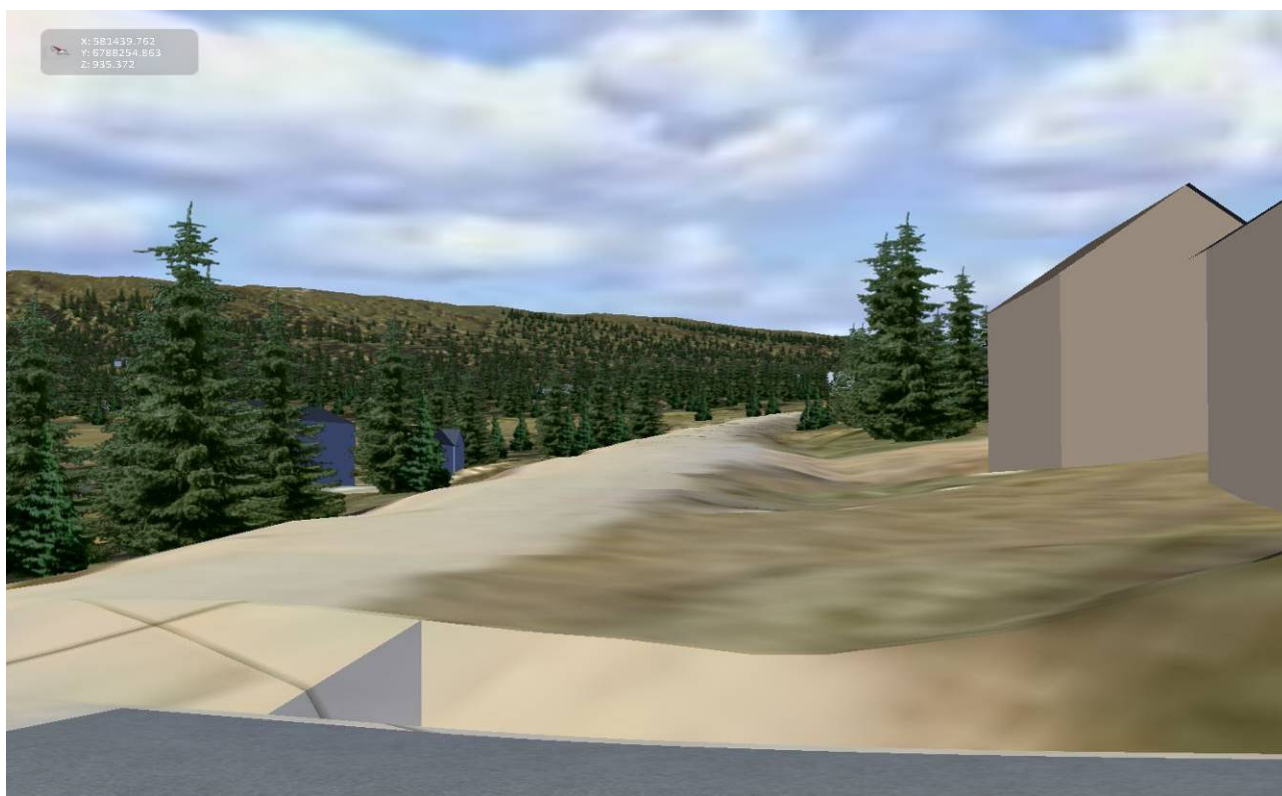
### Planprogrammet

Trafikksikre løsninger internt og til planområdet skal sikres og redegjøres for i planbeskrivelsen. Avkjøring fra Hundersetervegen skal dokumenteres at de tilfredsstillende kravene til frisikt og trafikksikkerhet.

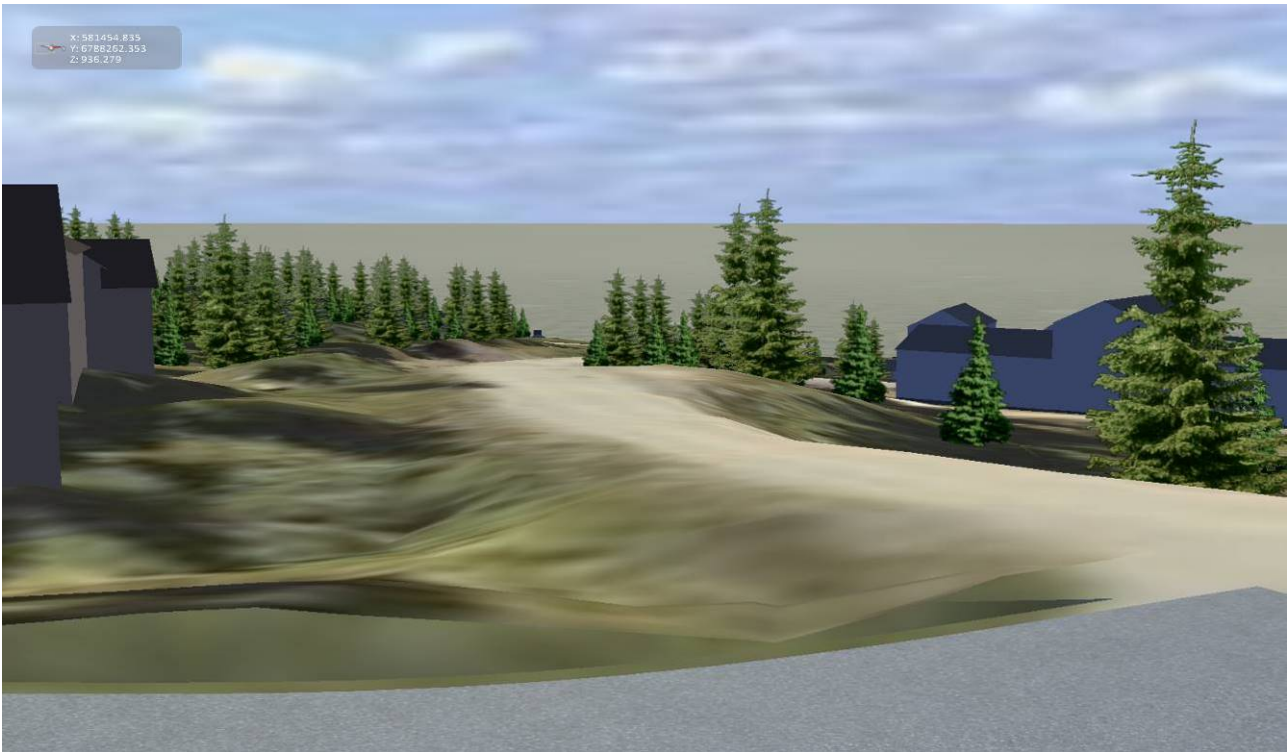
Planlagt trafikksituasjon tar utgangspunkt i eksisterende situasjon - Hundersetervegen. Veg 1 har avkjørsel like ved etablert avkjøring til p-plassene. Avkjøringspunktet er oversiktlig, har god oversikt i begge retninger, se bilder fra 3D modell nedenfor.

Ny avkjøring - veg 5 – ligger 115 meter øst for avkjøring til veg 1 i en parti langs Hundersetervegen som er flatt, oversiktlig og vil gi god trafikksikkerhet. Frisikt i avkjøringspunktet er regulert til 5 x 65 m – tilsvarende siktforhold fra Gaiatoppen. Se også beskrivelse under Reguleringsformål.

Gjennomgående skiløype fra Lunnstaden mot Ilsetra opprettholdes ubrutt (med planfri krysning) og viderefører bruken av denne som tursti for myke trafikanter i sommerhalvåret.



**God frisikt langs Hundersetervegen - mot øst - fra avkjøring VEG 1**



**God frisikt langs Hundersetervegen – mot vest - fra avkjøring VEG 1**

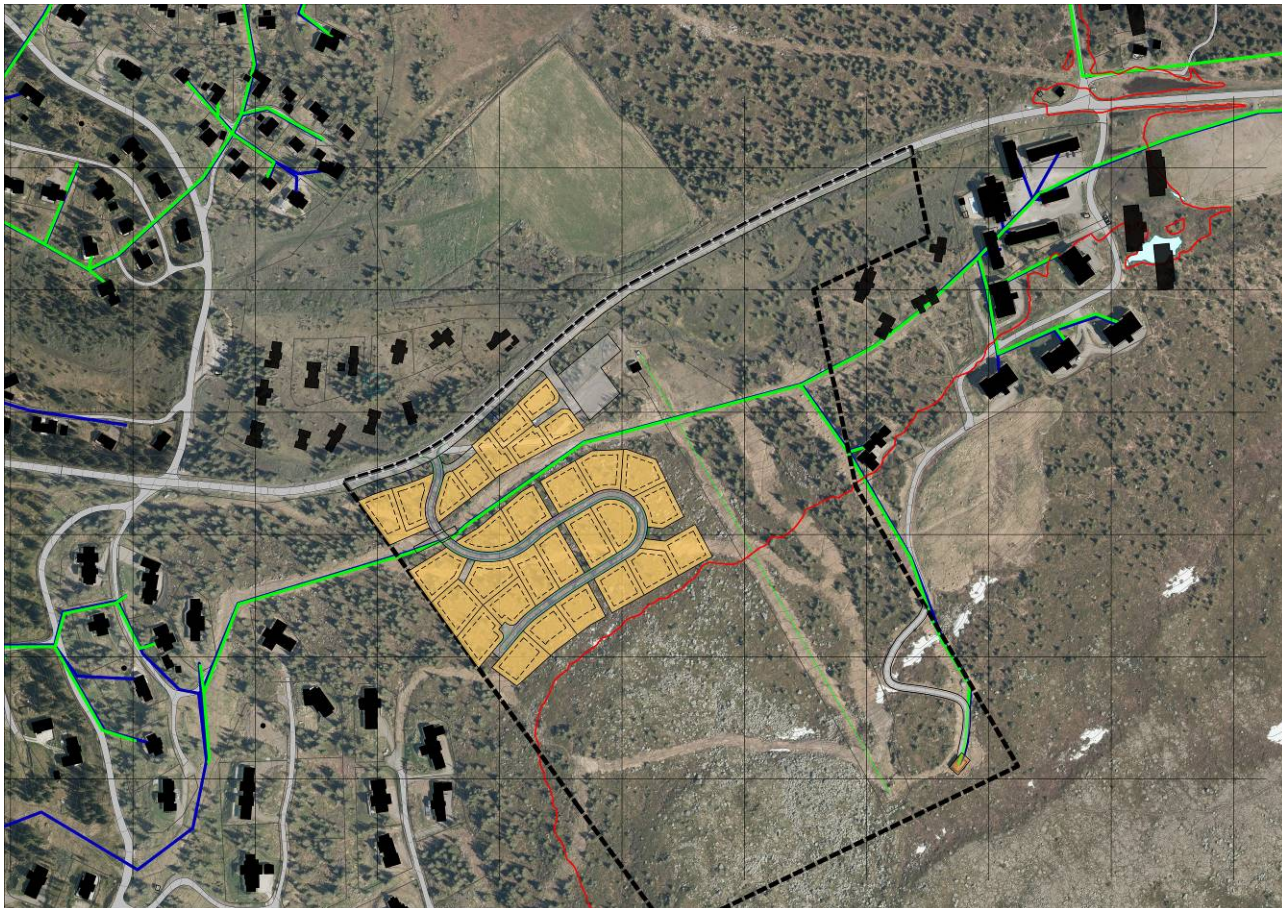
Konklusjon:

Utbygging i Ilseterura vil gi ubetydelig konsekvens for trafikkforhold

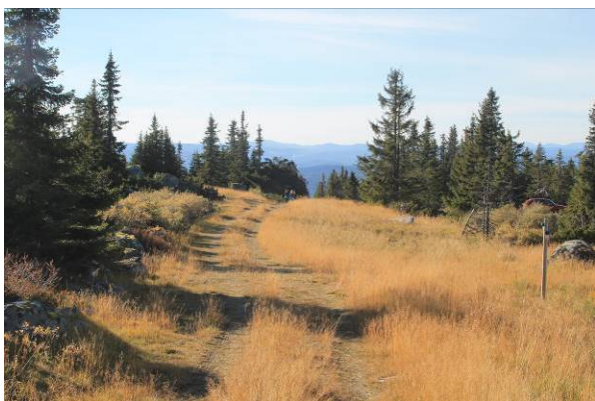
## Teknisk infrastruktur:

### Planprogrammet

Redegjørelse for eksisterende og framtidig vann- og avløpsanlegg og brannsikkerhet (atkomstveg) og brannvannskapasitet



Eksisterende ledningsanlegg for vann (150 mm) og avløp(160 mm) vist med grønn/blå linje. Høyspentledning EL ligger i samme traseen. Høydebasseng på toppen av Lunnstadheisen.



Ledningsanlegget ligger i skiløypa. Kumpunkt merket med stolpe – høyre bildekant

Det ligger eksisterende ledningsanlegg for vann, spillvann og strøm (høyspent) gjennom området (fra Lunnstaden til Ilsetra). Infrastrukturen er lagt i samlegrøft i skiløypetraseen.

Ledningsdimensjoner vann = 150 mm og spillvann = 160 mm. I dialog med VA-avdelingen i Øyer kommune er det avklart at nytt byggeområde i Ilseterura kan kobles til eksisterende ledningsanlegg (VA). Prinsippene knyttet til VA er løsbart og detaljene avklares videre i prosjekteringsarbeidet for teknisk infrastruktur.

Planområdet vil bli prosjekter med nødvendig uttak for brannvann og skibrua skal ha fri høyde i henhold til Brannvesenets krav.



Høydebassenget er etablert på toppen av Lunnstadheisen og videreført i reguleringsplanen.

#### Konklusjon:

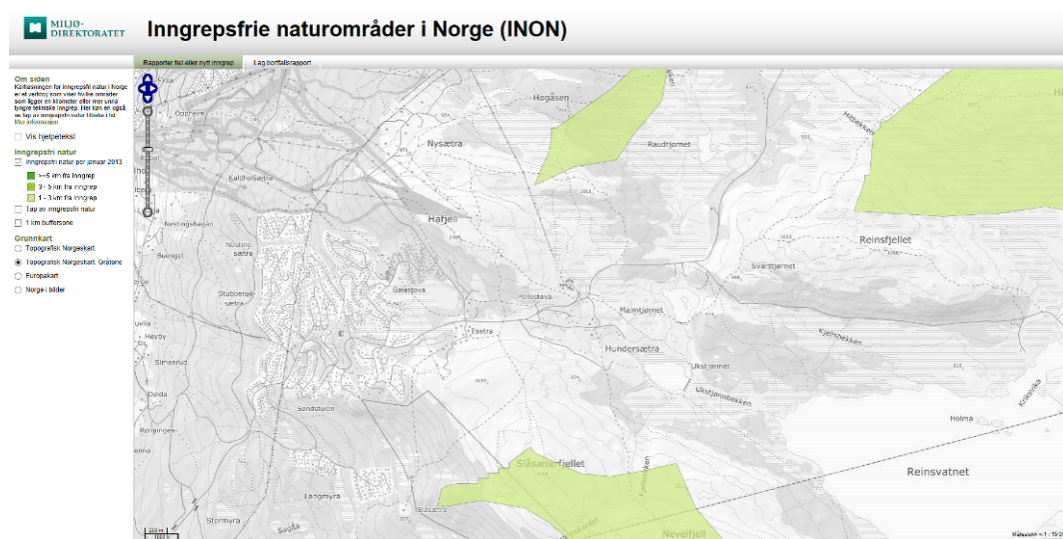
Utbygging i Ilseterura vil gi ubetydelig konsekvens for teknisk infrastruktur

## Klima og miljøhensyn:

### Planprogrammet

skal utdypes i planbeskrivelsen

For målet om redusert total klimabelastning er økt fritidsbebyggelse i seg selv ikke et positivt bidrag. Ny bebyggelse bør derfor planlegges i tilknytning til etablert anlegg og infrastruktur. Ilseterura ligger i direkte tilknytning til alpinanlegg, skiløyper, stier og teknisk infrastruktur som veg, vann- og avløp, el og kabel. Utbyggingsområdet er en fortetting mellom Lunnstaden og Ilsetra og reduserer ikke INON området på Slåseterfjellet.



#### Inngrepsfrie naturområder 1-3 km. fra inngrep

Det er søkt å regulere en mest mulig rasjonell vegstruktur med gode grønne forbindelseslinjer (skiløyper/turstier/alpinanlegg) slik at transportbehovet etter ankomst til området begrenses. Det er foreslått en effektiv arealbruk, med relativ konsentrert utbyggingsformer i nedre og minst sårbare området. Det gjør at flere får tilgang til fritidsbolig/friluftsområdene med minst mulig omdisponering av utmarksområdene.

Det er videre lagt vekt på at byggeområder og infrastruktur utformes slik at det ikke fører til flom- eller skredfare. Utbyggingen skal ellers stimulere bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning.

I bestemmelsene er det konkretisert at det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg kan det vurderes om hyttene kan oppfylle kravet i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet). Som et konkret bidrag til å redusere klimautslipp åpner bestemmelsene for bruk av solpaneler/solceller som en integrert del av tak- eller veggfasader.

Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran, men montering av solpaneler/solceller i frittstående stativ/antenner/tre eller tilsvarende er ikke tillatt.



Eksempel på takstein med solcelle.

Konklusjon:

Utbygging i Ilseterura vil gi liten negativ konsekvens for klima og miljøhensyn

## 7.2 Tema som skal konsekvensutredes

### Nærmiljø og friluftsliv:

#### Planprogrammet:

Dagens situasjon skal beskrives – innenfor planområdet og som en del av den omkringliggende situasjonen. Tiltakets konsekvenser for etablert og framtidig friluftsliv; tilgjengelighet til uteområder turveger/ -skiløyper og nedfartsløyper og planfrie kryssingspunkt skal belyses. Skibrua skal være dimensjonert og tilrettelegges for maskinpreparering og ha fri høyde under i tråd med brannvesenets krav.

#### Dagens situasjon

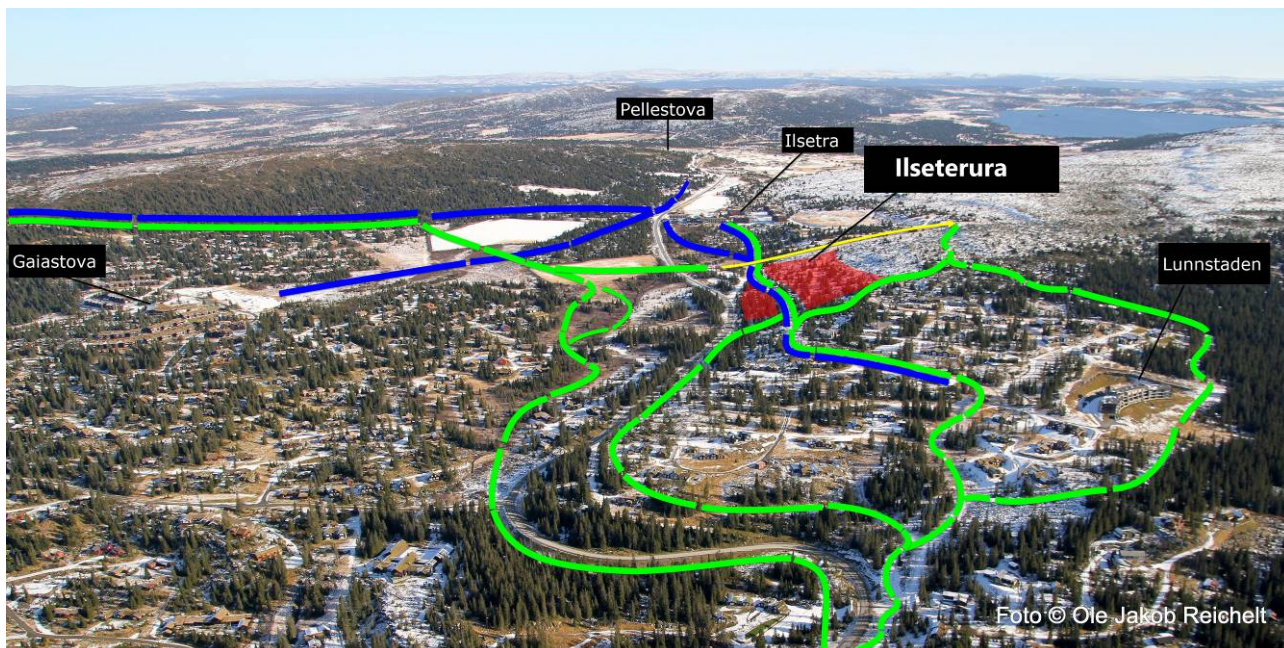
Fremtidig byggeområdets beliggenhet (rød pil) er vist i løypekartet for Hafjell Alpinsenter.



**Forslag til byggeområde i Ilseterura ligger i ytterkanten av alpinsenter, nær Lunnstadheisen.**

Kartet over viser at Ilseterura ligger i ytterkanten av Hafjell Alpinsenter (HA) og vil i liten/ingen grad berøre alpinsenterets interesser. Planlagt utbyggingsområde er forelagt ledelsen i Hafjell Alpinsenter. HA uttrykte at de foreløpig ikke har motforestillinger mot fremtidig utbyggingsområde, men poengterte at skiløypa gjennom området (fra bunn av Lunnstadheisen til Lunnstaden) må opprettholdes med minst mulig endring i løypeprofilen og må krysse

atkomstvegen planfritt. Fremtidig skibru over atkomstvegen skal være dimensjonert for stor løypemaskin og ha en fri bredde på 6,0 meter.



Illustrasjonen over viser innspillsområdet (rød farge) sammenstilt med omkringliggende skiløyper/alpinnedfarter og Lunnstadheisen (gul linje). Det går i dag en nedfart gjennom planlagt utbyggingsområde.

Tegnforklaring:

-  Alpin
-  Langrenn
-  Lunnstadheisen
-  **Ilseterura**

Grønn strek viser løyper som i hovedsak har en størst betydning som ski-inn/ut mellom alpinksenteret og hyttene/næringsområdene (alpint). Blå linje viser traseer hvor vi mener langrennstilbudet er viktigst. Gul linje viser Lunnstadheisen. Framtidig byggeområde er vist med rød farge.

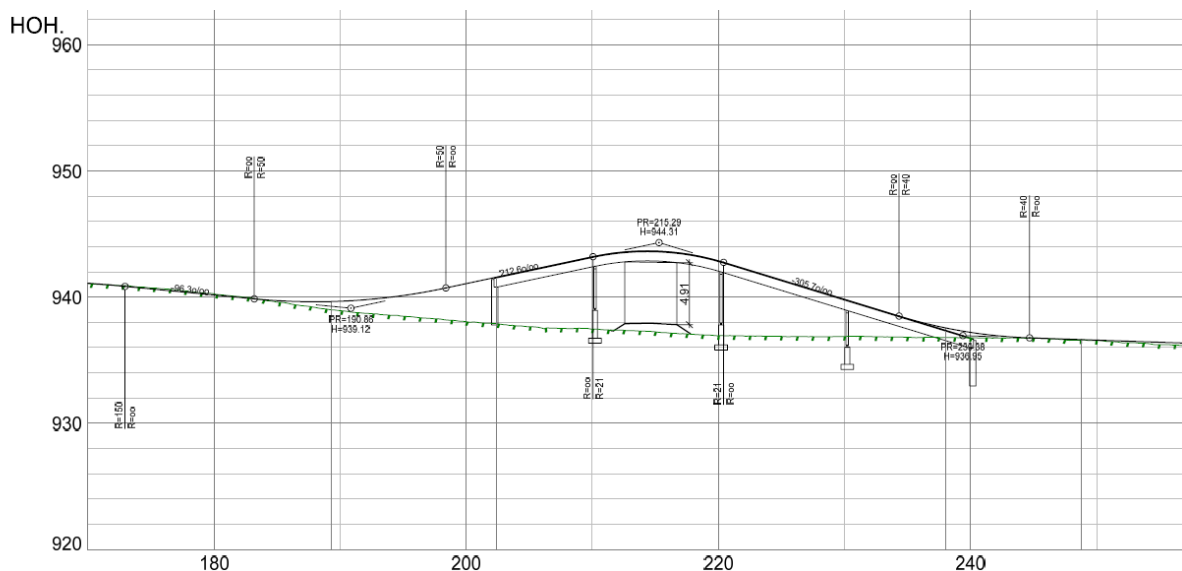
Skiløypa mellom Lunnstaden og Ilsetra går gjennom planområdet. Denne traseen har en kombinert funksjon (grønn og blå i illustrasjonen over). Den er delvis benyttet som ski-inn/ut mellom alpinksenteret og hyttene/leilighetene i denne delen av Hafjell. Begrenset fall på deler av strekket mellom Ilsetra og Lunnstaden gjør likevel at denne traseen brukes i begrenset grad. De fleste alpinister velger å ta Lunnstadheisen opp og skli inn til hytta eller tilbake til alpinanlegget fra topp-punktet av Lunnstadheisen. Vi erfarer at traseen BST1 er mye brukt av langrennsløpere. For beboerne i og rundt Lunnstaden er dette den beste forbindelsen til løypene innover i fjellet. For alpinister som skir over myra mellom Hundersetervegen og Gaiastova vil den enkleste og beste forbindelsen trolig være nedover på nordsiden av Hundersetervegen og krysse denne lengre ned (se illustrasjon over).





**Skibru i Lunnstaden**

Samlet forslag til byggeområde er ca. 33 dekar. Atkomstveg – veg 1- foreslås fra Hundersetervegen. Atkomstvegen oppover i området er lagt slik at skiløypa skal kunne gå mest mulig uendret og planfritt over veien. Krysningspunktet er tenkt løst som skibru tilsvarende bru som her fra Lunnstaden, men med slakere overgang mellom terreng og bru.



**Forslag til løypebru – profil, her med 90 cm sikkerhetsmargin i forhold til høyde under brua, kan justeres ned.**

Skibrua skal være dimensjonert og ha tilstrekkelig bredde for løypemaskin (min.6,0 meter) og i tillegg gi min. 4,0 m fri høyde dimensjonert for brannbil, under skibrua. Før utbygging av bebyggelse på tomtene 10-30 kan starte, skal det legges fram et forprosjekt for skibrua og kryssinga av veien som viser de dimensjonerende målene. Forslaget til løsningen skal godkjennes av kommunen.

**Konklusjon:**

Utbygging i Ilseterura vil gi ubetydelig / liten negativ konsekvens for nærmiljø og friluftsliv.

## Landskapsbilde og terrenginngrep:

### Planprogrammet:

Eventuelle konsekvenser/påvirkning for landskapsbildet og aktuelle terrenginngrep skal utredes i egen analyse som beskriver 0-alternativet og hvilke konsekvenser planlagt utvikling har for landskapsbildet. Det skal utarbeides helningskart og veiberegning skal vises med skjærings- og fyllingsutslag.

For beskrivelse av dagens situasjon og vurdering av konsekvenser vises det til landskapsanalyse fra Feste Kapp AS.

Helningskart og veiberegninger er vedlagt planforslaget.

## Kulturminne og kulturmiljø:

### Planprogrammet

Planarbeidet skal vise eventuelle konsekvenser for kulturmiljøet og registrerte kulturminner. Registrering/bevaring av arkeologiske kulturminner (automatisk freda). OFK's ordlyd om varslingsplikten etter Kulturminneloven skal ivaretas i reguleringsbestemmelsene

### Dagens situasjon

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området.

I brev fra Oppland fylkeskommune datert 2/7-2018 heter det:

*Fylkeskommunen har ikke kjennskap til at forelagte planforslag vil komme i berøring med kulturminner. Vi minner imidlertid om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, og ber om at følgende merknader innarbeides som en retningslinje til planens bestemmelser:*

*«Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette».*

### Konklusjon:

Utbygging i Ilseterura vil gi ubetydelig konsekvens for nærmiljø og friluftsliv. Bestemmelsene om meldeplikt er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

## Risiko og sårbarhet

### Konklusjon fra vedlagt ROS-analyse:

*Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens kan det konkluderes med at det er liten eller moderat risiko knyttet til de aktuelle hendelsene som er vurdert ut fra gjennomgangen av sjekklista. Dette følger av at det vurderes som lite eller mindre sannsynlig at hendelsene vil inntreffe. Når det gjelder trafikkulykker vil det alltid innebære en viss risiko å ferdes i trafikken. Konsekvensene av for eksempel en påkjørsel ved Hundersetervegen kan være alvorlig (iht. metodikken), men planlagt kryssutforming foreslås etablert på et oversiktlig nivå med god frisikt i begge retninger. Risikonivået og en vurdering av mulige og realistiske (kost/nytte) tiltak tilsier at det ikke er nødvendig med tiltak utover de som er forutsatt i planen.*

### 7.3 Avbøtende tiltak

#### Planprogrammet:

Konsekvensutredningen skal belyse behov for eventuelle avbøtende tiltak

Utover de tiltak som omtalt i konsekvensutredning for landskapsbilde og terrenginngrep, samt føringer i plankart og bestemmelser vurderes det ikke å være behov for ytterligere tiltak for avbøting av konsekvenser.

## 8. SAMMENSTILLING OG ANBEFALING

Tema	Konsekvensvurdering
Naturmangfold / Naturverdier	Ubetydelig / liten negativ
Naturressurser / Landbruk	Ubetydelig / liten negativ
Mineralske ressurser	Ubetydelig
Overvannshåndtering	Ubetydelig / liten negativ
Estetikk og byggeskikk	Ubetydelig/liten positiv
Trafikkforhold	Ubetydelig
Teknisk infrastruktur	Ubetydelig
Nærmiljø og friluftsliv	Ubetydelig / liten negativ
Landskapsbilde og terrenginngrep	Liten negativ
Kulturminner og kulturmiljø	Ubetydelig
Risiko og sårbarhet	liten eller moderat risiko

**Samlet vurdering:** De ulike deltema er ikke vektet innbyrdes, og samlet sett vurderes det å være like mange/store positive som negative konsekvenser av planforslaget (**ubetydelig konsekvens**).

På bakgrunn av samfunnsmessige behov og få miljømessige negative konsekvenser kan det anbefales at planforslaget gjennomføres.