



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal, Geomatikk

Forslag til detaljreguleringsplan for

201716 Sagtomta

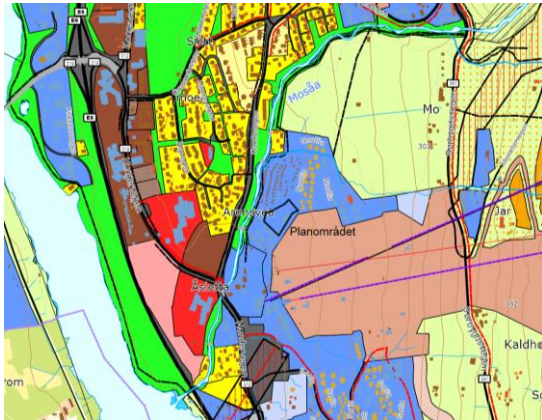
i Øyer kommune

Planbeskrivelse



Sist revidert
27.11.2019

Revidert 2019 – henhold til overvann- og flomutredninger, NorconsultAS 26.8.2019

FORORD

Planområdet vist med Kommunedelplan for Øyer sør



Planområde

Formålet med planen er å regulere området til fritids- og turistformål, der hensikten er å legge til rette for utbygging av nye leilighetsbygg for utleie i tillegg til eksisterende bygg som er et serveringssted. Bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet er en tidligere byggesak som Fylkesmannen i Oppland avsto på bakgrunn av gjeldende reguleringsplaner.

Reguleringsarbeidet skjer med utgangspunkt i gjeldende kommunedelplan for området. I kommunedelplan for Øyer sør er området avsatt til næring, med tanke på utbygging av varme senger. Planforslaget omfattes derfor ikke av forskrift om konsekvensutredning og det er ikke utarbeidet planprogram etter pbl § 12-9.

INNHold

1.1 BAKGRUNN 5

1.2 HENSIKTEN MED PLANEN 5

1.3 FORSLAGSSTILLER OG PLANRÅDGIVER 5

1.4 KONSEKVENsutREDNING..... 5

2 PLANPROSESSEN..... 6

2.1 PLANPROSESS 6

2.2 MEDVIRKNING 6

2.3 INNKOMNE MERKNADER VED VARSLING 7

2.4 SLUTTBEHANDLING (NYTT PKT)..... 9

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 11

3.1 KOMMUNEDeLPLAN 11

3.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER 11

..... 11

3.2.1 Plan 206 Hafjell Camping, plan og 207/207.1 Bebyggelsesplan Hafjell camping 12

3.2.2 Hafjell Alpinanlegg nedre del 12

3.3 GJELDENDE REGULERINGSBESTEMMELSER..... 13

3.3.1 Byggehøyder og grad av utnytting 13

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 14

4.1 EKSISTERENDE FORHOLD..... 14

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 15

5.1 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDS- OG TURISTFORMÅL OG BEVERTNING 15

5.2 PARKERING OG RENOVASJON 15

5.3 ADKOMSTVEG 16

5.4 GANGVEGER 16

5.5 LANDSKAP/ILLUSTRASJONER..... 16

5.6 LEKEAREAL 17

5.7 PLANKART 17

5.8 ENDRINGER IFT. GJELDENDE PLAN OG KONSEKVENSER AV DISSE..... 18

6 AREALOVERSIKT 25

7	VIRKNING FOR MILJØ OG SAMFUNN	25
7.1	RISIKO OG SÅRBARHET	25
7.2	TRAFIKKGENERERING, ADKOMST OG PARKERING	26
7.3	BARN OG UNGES INTERESSER OG MEDVIRKNING FRA BARN OG UNGE	26
7.4	KABLER OG LEDNINGER, VANN OG AVLØP	27
7.5	FLOM, SKRED OG OVERVANN	27
7.6	SKREDFARE	29
7.7	KONSESJONER FOR VASSDRAGS- ELLER ENERGIANLEGG I OMRÅDET	29
7.8	NATURENS MANGFOLD	29
7.9	ALTERNATIVE ENERGIKILDER.....	30
7.10	UNIVERSELL UTFORMING	31
7.11	STØY.....	31
7.12	MILJØ OG LANDSKAP	32

1.1 BAKGRUNN

Planen fremmes av rådmannen i Øyer kommune på bakgrunn av tidligere prosesser i forbindelse med byggesak, klagesak behandlet hos Fylkesmannen i Oppland mv.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av leiligheter for utleie innenfor fritids- og turistformål med utgangspunkt i gjeldende kommunedelplan. Reguleringsplanen vil også omfatte eksisterende bevertningssted.

Det skal legges til rette for utbygging av nye leilighetsbygg for utleie inkludert en tjenestebolig i tillegg til eksisterende bygg for bevertning.

Planforslaget skal også omfatte friområde og tilretteleggelse av gangforbindelse gjennom planområdet.

1.3 Forslagsstiller og planrådgiver

Forslagsstiller er Øyer kommune v/rådmannen. Planavdelingen i Øyer kommune er ansvarlig for utarbeidelse av planforslaget.

1.4 Konsekvensutredning

Regulering av området tar utgangspunkt i gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør og gjeldende plan for Hafjell Alpinanlegg nedre del der området er avsatt til næringsformål/fritids- og turistvirksomhet.

Arealbruk er avklart i disse planene og planforslaget vil derfor ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Det er derfor ikke utarbeidet planprogram etter pbl § 12-9.

Det foreslås å flytte deler av et areal for lek i gjeldende plan for Hafjell camping, slik at dette inngår i dette nye planforslaget. Det er ikke angitt arealutnytting eller byggehøyder i kommunedelplan for Øyer sør, men i de eldre reguleringsplanen for Hafjell alpinsenter nedre del.

Konsekvens av økte høyder og økt utnyttelsesgrad er beskrevet og illustrert med utbyggingsalternativer i denne planbeskrivelsen.

2 PLANPROSESSEN

2.1 Planprosess

Følgende planprosess og framdrift er / vil bli gjennomført:

Pros Nr	Arbeidsopplegg/Beskrivelse	Tidspunkt
1	Varsling av oppstart. Tilskrivning overordnede myndigheter, naboer og berørte, annonsering i lokalavis (ByAvis). Merknadsfrist 3 uker.	5.10.17
2	Merknadsfrist varsling	26.10.17
3	Åpent møte	12.1.2018
4	Behandling i planutvalget og utlegging til off. ettersyn. Alt planmateriale m vedlegg, data til kartsystem etc. iht gjeldende krav.	13.3.18
5	Utlegging til offentlig ettersyn	22.3.18
6	Høringsfrist offentlig ettersyn (6 uker)	9.5.18
7	Merknadsbehandling: Notat med oppsummering av innkomne merknader, vurdering og forslag til behandling.	18.5.18
8	Evt justering av plankart og bestemmelser iht. merknadsbehandling.	24.5.18
9	Behandling Planutvalget	5.6.18
10	Behandling kommunestyre	21.6.18

2.2 Medvirkning

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

De fleste berørte grunneiere er eiere av utleieleiligheter. Disse er i hovedsak bosatt andre steder enn Øyer, men det ble likevel lagt opp til et åpent møte med naboer, berørte parter. Møte ble avholdt 12.1.2018 på Tingberg, Øyer rådhus. Presentasjon fra møtet og referat er publisert på kommunens hjemmeside. Referat/oppsummering ligger vedlagt.

2.3 Innkomne merknader ved varsling

Etter varsling av oppstart er det kommet inn 5 merknader. Innholdet i disse er oppsummert nedenfor med forslag til behandling videre i planarbeidet.

Merknad nr / fra:	1 / Fylkesmannen i Oppland
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Generelt: Forventer at nasjonale og regionale interesser presisert i «Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging» kap 1, 2 og 3, samt konkrete forventninger på www.planoppland.no .	1. Tas til etterretning.
2. SOSI-fil: Ber om at SOSI-fil og pdf-fil oversendes Statens kartverk pr e-post for innleggelse av plandata i regional høringsdatabase	2. Tas til etterretning: Omriss ble oversendt Statens kartverk ved varsling om oppstart av planarbeidet, SOSI-fil av planområdet vil bli sendt ved utleggelse til offentlig ettersyn.
3. Planskjema: Planskjema var ikke vedlagt ved oppstartsvarselet og ber om at dette blir lagt med planen når den kommer på høring.	3. Tas til følge og blir vedlagt ved offentlig ettersyn.

Merknad nr / fra:	2 / Oppland fylkeskommune
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
Fra Plan og miljø:	
1. Medvirkning: I pbl § 5-1 er det nå lagt større vekt på medvirkning i planprosessen. De forventer at dette blir gjort rede for i planbeskrivelsen og hvordan det er tilrettelagt for grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta.	1. Tas til etterretning: Tekst legges inn i bestemmelsene som angitt.
2. Bærekraftig hyttebygging: Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling er et viktig utviklingsområde i Oppland, ref. Regional planstrategi 2016-2020. Dette gjelder oppvarmingskilder som jordvarme, biobrensel, behandling av overflatevann, bygningskonstruksjoner og materialbruk mv. Området ligger sentralt og skulle ligge til rette både for boliger og annen fritidsbebyggelse i området rundt Sagtomta. Nå som kommunedelplan for området er under revisjon bør det samtidig gjøres en nøye vurdering om det er riktig å videreføre Sagtomta som næringsformål/fritidsbebyggelse eller annet formål som f. eks boligformål.	2. Kommunedelplan for klima og miljø samt kommunedelplan Øyer sør gir ikke det nødvendige grunnlaget til å kreve utbygging med tanke på bærekraftig destinasjonsutvikling og bærekraftig bygging. Kommunen kan utfordre utbygger utfra "Det grønne skiftet" omstilling til sirkulær økonomi mv. og oppfordre utbyggere til klimavennlige valg i utbygging, materialbruk, energibruk. Pr. Dato er området regulert til Turistbedrifter/Fritids- og turistformål. Det har vært et byggesøkt utbyggingsprosjekt med varme senger som endte med klagebehandling og avslag bla med begrunnelse om manglende eller gammelt plangrunnlag for området og behandling av byggesøknaden. Tilgrensende områder omfatter campingplass, områder regulert til herberge/bevertning/ fritidsleiligheter for utleie. Det er signalisert stor interesse og støtte fra flere aktører med tanke på bygging av varme senger i dette området. Det er ikke ønskelig å legge et nytt boligområdet så tett opp til målområdet i Hafjell, da dette må antas å være av de mest attraktive områdene for varme senger nede i bygda.

<p>3. Merknader kulturarv: Generell merknader om funn av kulturminner etc. De forbeholder seg retten til ytterligere merknader ved offentlig ettersyn av planforslaget.</p>	<p>3. Tas til etterretning.</p>
---	---------------------------------

Merknad nr / fra:	3 / Statens vegvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Adkomst til planområdet fra Gamlevegen som er kommunal veg. Kryss må kvalitetssikres mht. geometri og friskt. Det må legges vekt på trafiksikkerhet i planen og at det tas særlig hensyn til myke trafikanter. Bør sikres mulighet for gangadkomst fra planområdet til eksisterende gangvegssystem på en enkel måte.</p>	<p>1. Tas til orientering/etterretning: En gangadkomst til Gamlevegen ligger utenfor planens virkeområde. Det tilrettelegges med gode interne forbindelse sommer/vinter internt i området til alpinområdet med heiser etc.</p>

Merknad nr / fra:	4 / Norges vassdrags- og energidirektorat NVE
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Vedlegger sjekklister ift NVEs ansvarsområder. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.</p>	<p>1. Tas til etterretning. Sjekklister vil bli gjennomgått. Mosåa ligger i tilgrensende område og vil kunne ha innvirkning/påvirke området ved flom.</p>

Merknad nr / fra:	5 / Lillehammer Region Brannvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Brannvesenet viser til behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann iht. pbl §§ 27-1, 27-4 og TEK § 11-17. 2. Med hensyn til vannforsyning ber brannvesenet om at det monteres hydranter</p>	<p>1. Tas til etterretning: De påpekte forhold hensyn tas og uhindret adkomst for nøddatene tas inn i reguleringsbestemmelsene.</p>

Merknad nr / fra:	6 / Geir Nyland, styret i Alpinlandsbyen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. På vegne av styret i Alpinlandsbyen fremføres merknader som de ber bli tatt hensyn til i planarbeidet og i fremtidig reguleringsplan. 2. Det aktuelle planområdet ligger innenfor Alpinlandsbyen og adkomst er pr i dag gjennom deres parkeringsplass og over deres bro. Dersom adkomst skal gå over deres eiendom må det inngås en avtale med grunneier om bruk og vedlikehold. 3. De mener forslagsstiller må foreta en nærmere fagkyndig undersøkelse om broen er rustet og tåler den fremtidige belastningen, både i byggeperioden og bruk etterpå. Usikkerhet hvor stort akseltrykk broen</p>	<p>1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Adkomstforhold er privatrettslige forhold som ligger utenfor planens juridiske innhold. Det tilligger de berørte parter og ivareta dette forhold, og vegrett må avklares før bygging kan finne sted, men kommunen kjenner til at det foreligger en tinglyst vegrett over alpinlandsbyen.</p>

<p>kan tåle. Alpinlandsbyen har nylig foretatt en opprensning i elven pga. masseforflytting med tanke på å begrense/forhindre skadeomfanget ved en ev ny flom.</p> <p>4. Legges adkomst over deres parkeringsområde, må det foreligge en plan under byggeperioden da det er mye barn i området. Avhengig av trygghet, minst mulig trafikk og byggestøy for gjester/leietakere/eiere. Ber om at planavdelingen hensyntar dette og setter det som krav at avtale med grunneier må foreligge før reguleringsplanen godkjennes.</p>	<p>3. Tas til orientering. Det påhviler en undersøkelsesplikt og et ansvar med tanke på konstruksjoner/brukonstruksjoner, tillatt akseltrykk/dimensjonering. Vegeier og berørte parter må ivareta nødvendig sikkerhet med tanke på belastning av konstruksjoner. Dette er tatt med i rekkefølgekravet til reguleringsbestemmelsene.</p> <p>4. Sikring av byggeplass, anleggsdrift mv skal ivaretas innenfor Arbeidstilsynets anvisning og regelverk. Kommunen kan som planmyndighet ikke sette krav om avtaler mellom berørte parter som grunnlag for å godkjenne en reguleringsplan. Dette er utenfor kommunens myndighetsområde som planmyndighet. Dette er privatrettslige forhold.</p>
---	--

Merknad nr / fra:	7 / Aina K. Hunder
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Hafjell camping har en avtale med eier av Sagtomta om gjennomgang fra campingen til Hafjell over Sagtomta. Dette er gjennomgang på ski eller til fots. Ber om at dette opprettholdes slik det er i dag. Mht regulering på 16/26 lar vi det stå foreløpig.</p>	<p>2. Tas til orientering: Tilrettelegging for gjennomgang på ski eller til fots gjennom planområdet ved at det reguleres en turveg mellom Sagtomta og Alpinlandsbyen.</p>

2.4 Sluttbehandling

Reguleringsplan for Sagtomta ble vedtatt av kommunestyret i Øyer 21.6.2018, sak 44/18.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplanen for Sagtomta, med plankart datert 31.5.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 4.6.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Planen er ikke juridisk rettsvirkning før statlige myndigheter har frafalt innsigelsen. Rådmannen gis myndighet til å korrigere og vedta reguleringsplanen administrativt som delegert vedtak når bekreftelse på at statlige myndigheter frafaller innsigelsen.

Delegert vedtak.

I kommunestyrets vedtak gis rådmannen, nå kommunedirektøren, fullmakt til å foreta nødvendige endringer av plankart og bestemmelser knyttet til NVEs innsigelse til flom og skred. De endringer som følger av flom – og skredutredninger omfatter mindre tiltak som flomvoll, heving av terreng og avskjærende grøft for overvann. Planendringer som følger av NVEs innsigelse, er tiltak nedfelt i bestemmelser og plankart.

Disse tiltakene gjelder sikring av eiendom med flom- og overvannstiltak av mindre omfang. Etter kommunedirektørens vurdering kan endringene gjøres uten at planen legges ut på nytt offentlig ettersyn. Planvedtak og delegert vedtak kunngjøres, som ordinær prosess med

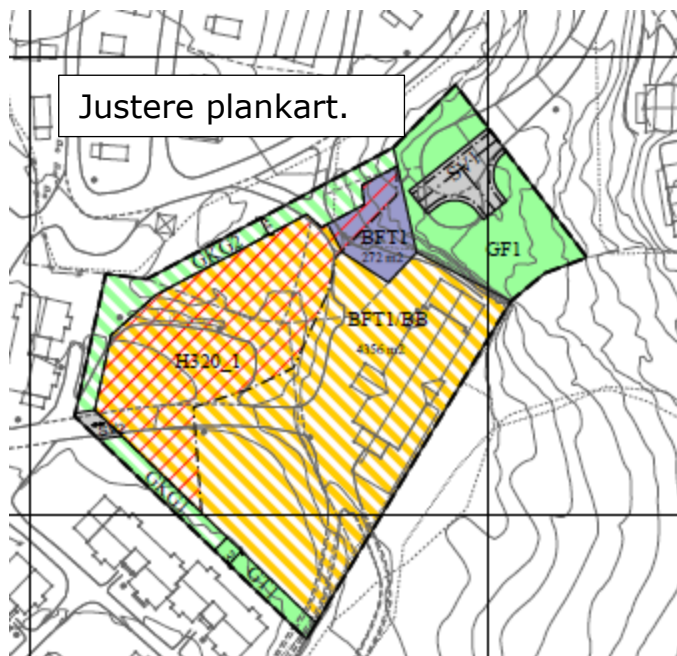
hensyn til planvedtak med annonse i avis samt brev til regionale myndigheter og berørte naboer/de som hadde merknad ved offentlig ettersyn.



Vannstander ved Sagtomta med eksisterende terreng ved 200-års flom med klimapåslag (Rapport Norconsult AS 26.8.2019)

Flomvoll etableres som vist på plankart under, med høyeste punkt kote 202.5 og følger fallende terreng. Denne er regulert med kombinert formål flomvoll – gangveg. I henhold til bestemmelsene er dette gangforbindelse mellom campingplass og Hafjell Alpinsenter og kan

gangveg benyttes for transport til/fra inngang/adkomst for bebyggelsen. Mot vest er det lagt inn område for overvannshåndtering/avskjærende grøft. Dersom der foreligger en tinglyst avtale med tilgrensende grunneier med avtale om plassering av avskjærende grøft utenfor planområdet, kan det bygges ut mot byggegrense eller formålsgrænse i samsvar med det avtalen omfatter.



Plankart
Plankartet er supplert med
- Kombinert formål flomvoll/gangveg
- Hensynssone H320 - flomfare

Reguleringsbestemmelser er supplert med;

- Pkt 4.2 Kombinert formål flomvoll/ gangveg
- Pkt 5.3 Avskjærende grøft – overvanntrasé
- Pkt 5.4 Avklaring kompenserende tiltak Gamleveg 35
- Pkt 6.1 Sikringstiltak

- Pkt 6.2 gulvnivå leiligheter
- Pkt 7.4 Rekkefølgekrav flomvoll/gangveg
- Pkt 7.5 Rekkefølgekrav Avskjærende grøft overvann/overvannstrasé
- Pkt 7.6 Kompenserende tiltak jf. pkt 5.4 avklares før det gis brukstillatelse.

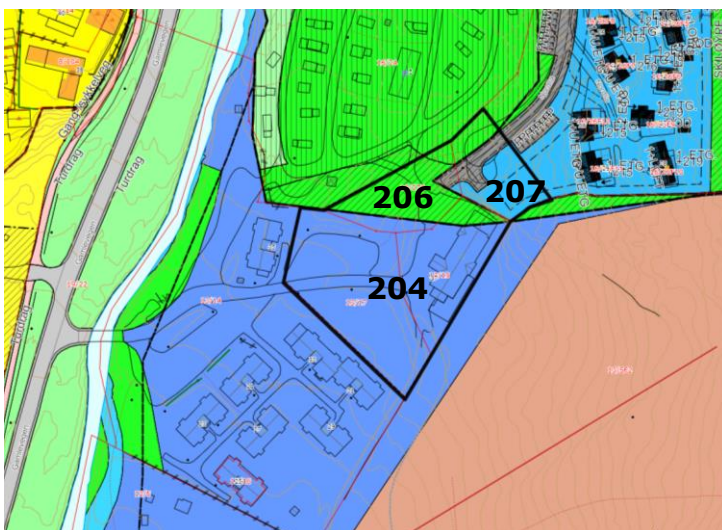
3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Kommunedelplan

Planområdet er i kommunedelplanen for Øyer sør avsatt som utbyggingsområdet for næringsformål med tanke på varme senger.



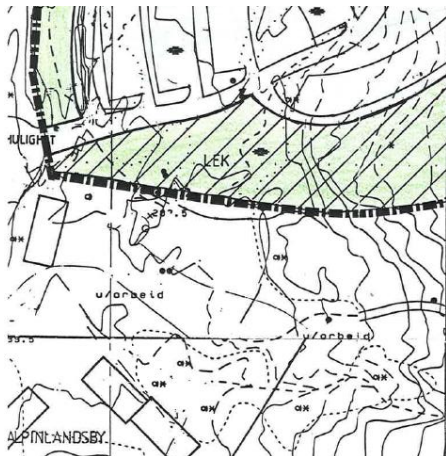
3.2 Gjeldende reguleringsplaner



Plan Id	Plan	Vedtatt
204	Hafjell Alpinanlegg, nedre del	KST, 4.7.1985
206	Hafjell camping	KST 22.6.1995
Øyer kommune 207	Hafjell camping og Midtjordet	KST 31.8.2000
207.1	Bebyggelsesplan - Hafjell camping	PU 13.2.2001

Arealer i planforslaget for Sagtomta ligger i hovedsak innenfor gjeldende plan for Hafjell Alpinanlegg nedre del, men mindre arealer i tilgrensende planer, se illustrasjoner over.

3.2.1 Plan 206 Hafjell Camping, plan og 207/207.1 Bebyggelsesplan Hafjell camping



Reguleringsplan Hafjell camping - utsnitt



Utsnitt Hafjell camping/kommunedelplan og bebyggelsesplan Hafjell camping

I disse planene er arealene i de reguleringsplanene som ligger innenfor planområdet for Sagtomta, regulert til "Område for lek, herberge/bevertning/utleiehytter" og campingplass med tilhørende anlegg mv.

3.2.2 Hafjell Alpinanlegg nedre del



204 Hafjell Alpinanlegg nedre del utsnitt



Dette er en gammel reguleringsplan fra 1985 som er moden for revisjon. I forbindelse med Områdeplan for Øyer sentrum var dette området i utgangspunktet en del av planområdet. Arealet ble tatt ut av planen den gang (2011) på grunn av manglende føringer fra eierinteresser. Området har hele tiden vært betraktet som et utbyggingsområde i næringsssammenheng.

Gjeldende reguleringsplanen åpner opp for bygninger på inntil to etasjer samt sokkel med en utnyttingsgrad, U-grad = 0,15. Dette gjelder for områder avsatt til turistbedrifter.

3.3 Gjeldende reguleringsbestemmelser

3.3.1 Byggehøyder og grad av utnytting

I gjeldende plan for Hafjell Alpinlandsby nedre del, - F2, tillates bebyggelse oppført i inntil 2 etasjer + sokkel og tillatt grad av utnytting U=0,15.

Grad av utnytting for tilgrensende planer/sammenlignbare planer:

Hafjell camping og Midtjordet 40 % TU og 80 % TU for henholdsvis

Herberge/bevertning/utleiehytter og område for herberge/bevertning.

Plan for Midtjordet: TU=80 %, møne 12 og gesims 9 m.

Plan hovedportal Hafjell Alpinsenter(28.5.2001) Hotell og leiligheter, BYA maks 55 %, møne inntil 23 m, gesims inntil 16 m.

Hafjell bunnområde sør (1.6.2006)Herberge eller bygg med leiligheter for kommersiell utleie, BYA 30 %, mønehøyde inntil 12 m, gesims inntil 9 m

SAMMENSTILLING GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØYDER

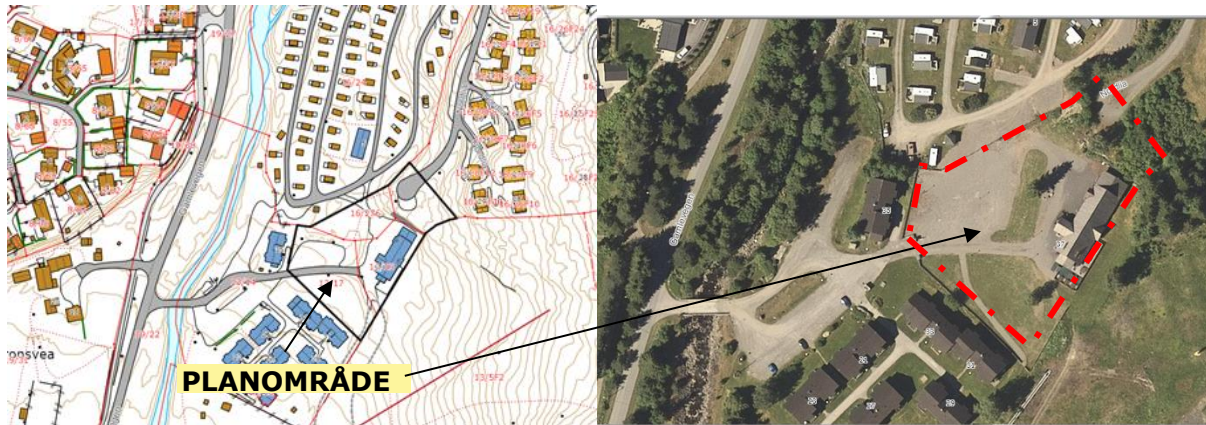
PLANNAVN	GRAD AV UTNYTTING	BYGGEHØYDER		FORMÅL
		Møne	Gesims	
Midtjordet	40/80 TU	12	9	
Hafjell hovedportal	55 % BYA	23	16	HOTELL OG LEILIGHETER
Hafjell bunnområde sør	30 % BYA	12	9	HERBERGE/LEILIGHETER UMLEIE

BYGGEHØYDER EKSISTERENDE BEBYGGELSE

	HØYDER	ETASJER	COTEHØYDE
"PEPPES PIZZA"	ca. 10 m	2 ETG (?)	204,14/213.94
"HAFJELL ALPINLANDSBY"	ca. 8,5 m	2 ETG	199.94/208.43

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 EKSISTERENDE FORHOLD



Planområde omfatter eiendommene:

Gbnr. 13/17, 13/19 og 16/276 samt del av 16/26

Grunneiere er: Aina M Karlsen 16/26, Hafjell Camping AS 16/276, Varden Hafjell AS 13/17, Rune Karlsen 13/19

Vegadkomst fra kommunal veg/Gamlevegen til planområdet er opparbeidet over eiendommen gnr. 13, bnr. 14. Hjemmelshaver for eiendommen er Hafjell Alpinlandsby fordelt på respektive eiere med eierseksjoner 1-50.

Vegrett og adkomstforhold er et privatrettslig anliggende som ikke hjemles i plandokumentet og derfor ikke beskrevet ytterligere her. Kommunen er kjent med at det tinglyst veirett over gbnr. 13/14 fra 2000.

Eksisterende bebyggelse har et areal på 478 m² (areal mål i kart/ikke oppgitt med areal i kartbasen).

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget går ut på å legge til rette for utbygging av utleieenheter med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan.

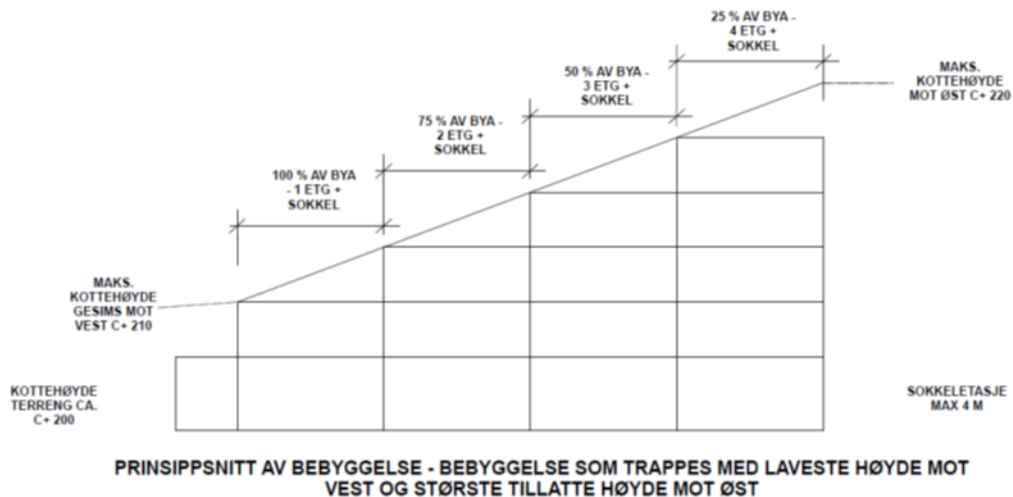
5.1 Byggeområde for Fritids- og turistformål og bevertning

Innenfor området kan det oppføres bebyggelse for fritids- og turistformål i form av leiligheter for utleie, bevertning mv.

Eksisterende bevertningssted skal inngå og opprettholdes i planen.

Totalt tillatt grad av utnyttning for planområdet er maksimalt 50 % BYA (bebyggt areal).

For BFT1/BB kan bebyggelsen oppføres med inntil 4 etasjer + sokkel med maksimal byggehøyde kote C+ 220 mot øst og maksimalt kote C + 210 mot vest. Bebyggelsen skal trappes jfr. illustrasjon



For bebyggelsen på BFT1 kan området bebygges med inntil 2 etasjer. Innenfor BFT1 kan det etableres en tjenestebolig i tilknytning til utleienheten og bevertningsstedet innenfor planområdet.

5.2 Parkering og renovasjon

Parkering skal ivaretas på eget område med parkeringsdekning på 1,2 p-plass pr. leilighet. Parkering under bakken regnes ikke med i BYA.

For eksisterende bevertningssted skal det avsettes 15 parkeringsplasser.

Renovasjon skal ivaretas på eget område dersom det ikke kan løses i felles renovasjonspunkt sammen med Hafjell Alpinlandsby.

5.3 Adkomstveg

Vegadkomst helt fram til planområdet er ferdig utbygd. Behov for oppgradering av bru og tiltak for sikring må vurderes i forbindelse med flomsikring og utbyggingen. Dersom det er behov for ny bru i forbindelse med flomsikring kan kommunen stille krav til at dette er utført før det kan få igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

5.4 Gangveger

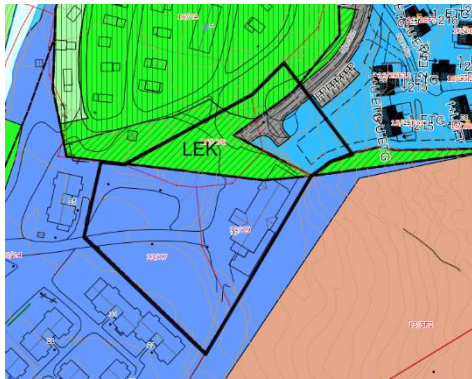
I planområdet har det vært gjennomgang over eiendommene fra Hafjell camping til alpinanlegget. Gjennomgang i området skal ivaretas i planen og hjemles i reguleringsbestemmelse.

5.5 Landskap/Illustrasjoner

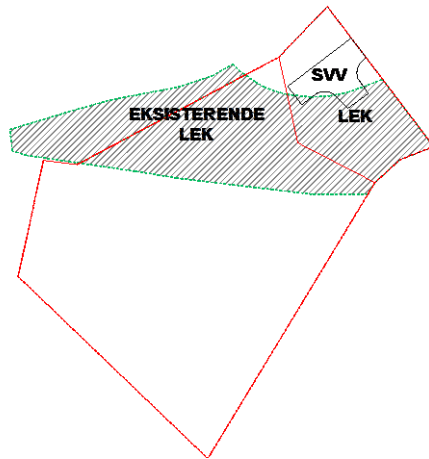
Planleggingen er utført i 3D-modell basert på kommunens kartgrunnlag og ortofoto. Utforming er basert på innspill om ønsket utforming. Planområdet og planlagt bebyggelse er lagt inn i modellen (gult areal), sammen med eksisterende bebyggelse. Illustrasjonen viser utbyggingsprinsipper og er ikke endelig utbygging. Endringer og tilpasninger vil bli foretatt, men illustrasjonene viser hovedgrep, en foreløpig planlagt bebyggelse og hvordan dette er i sammenheng med eksisterende bebyggelse.



5.6 Lekeareal

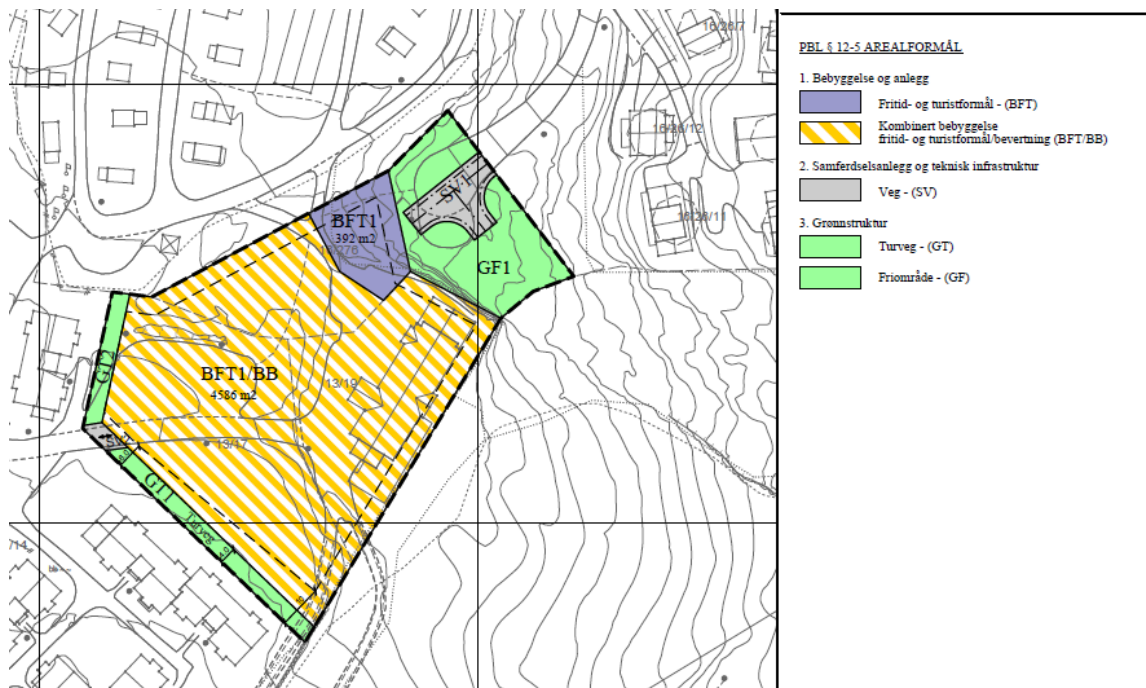


I reguleringsplan for Hafjell camping, er det lagt inn et lekeareal mot sør i planområdet. Dette lekeområdet er ikke opparbeidet i dag. Dette utgjør ca. 2,3 daa og går inn i planområdet for denne planen med ca. 1,8 daa innenfor planområdet. Mellom lekeareal og område regulert til herberge/campingplass ligger en adkomstveg. I tilgrensende område ligger også heis og barnebakker i Hafjell Alpinanlegg med gode aktivitetstilbud til barn.



I planforslaget foreslås deler av lekearealet omregulert til utbyggingsområde, men det reguleres et nytt friområde nord-vest i planområdet iht. skisse til venstre. Det vil si at lekeareal som ligger innenfor planområdet for Sagtomta (ca. 1,8 daa) erstattes med nytt friluftsområde på 1,daa. Innenfor området kan det tilrettelegges for lek.

5.7 Plankart



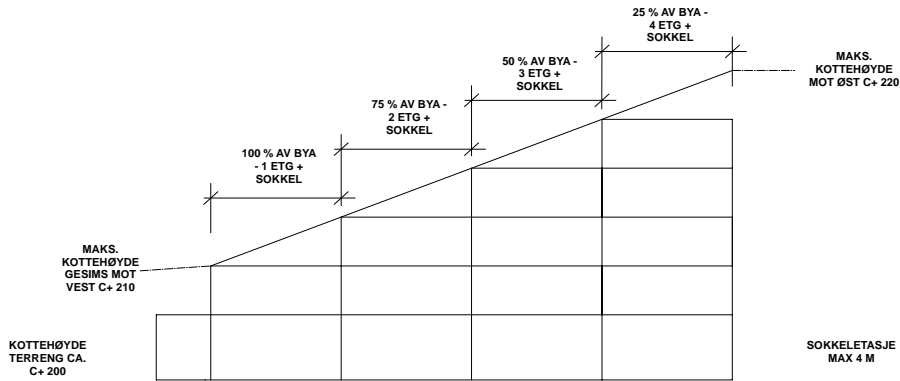
5.8 Endringer ift. gjeldende plan og konsekvenser av disse

I forhold til gjeldende plan innebærer planforslaget endringer som beskrevet nedenfor. Virkninger og konsekvens av disse er forklart ut fra en forenklet konsekvensvurdering der det er anslått en samlet konsekvens ift. tema som anses relevante:

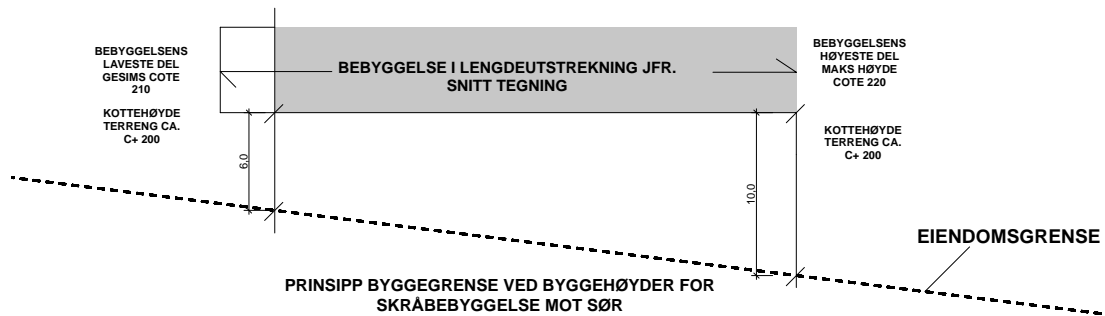
1. Økt utnyttning og bygningshøyder

Endringer:

- Maksimal bygningshøyde (mønehøyde) økes fra 2 etg + sokkel, - (2,7 x2 + tak og sokkel ca. 4 m) ca. 9,5 til ca. 20 m/kote c+220 inklusive sokkel for den høyeste del av bygningen (25 % av byggets BYA), dvs. øker med inntil 11,0 m.
- Utnyttning økes fra BYA 15% til BYA 50%
- I reguleringsbestemmelser er byggehøyder sett i sammenheng med byggeavstand med en angitt maksimalhøyde. Byggeavstand/byggegrense skal for ny bebyggelse alltid være minst halve byggehøyden. Dette gir en tilpasning og avtrapping av ny bebyggelse mot eksisterende bebyggelse. Dette gjelder gesims- og mønehøyde/totalhøyde, se illustrasjon under. Der det lages et sammenhengende skråtak gjelder maksimal høyde for den øvre gesims, jfr. def. av gesims veileder H2300.
- Bebyggelse mot sør mot Hafjell alpinlandsby.
Med en maksimal kotehøyde på C + 220 og terrengnivå på ca. kote C+ 200 m skal bebyggelsen plasseres med byggegrense på 10 m fra eiendomsgrense mot nabo for den største høyden og en byggegrense på 6 m på den laveste bygningsdel
- Bebyggelse mot vest mot Hafjell alpinlandsby.
Bebyggelsen skal oppføres i min 2 etasjer + sokkel. Alternativt i snitt i 2 etasjer dersom bebyggelsen trappes ned til 1 etasje + sokkel, - jf. Vedlagt utbyggingsillustrasjon.



PRINSIPPSNITT AV BEBYGGELSE - BEBYGGELSE SOM TRAPPES MED LAVESTE HØYDE MOT VEST OG STØRSTE TILLATTE HØYDE MOT ØST

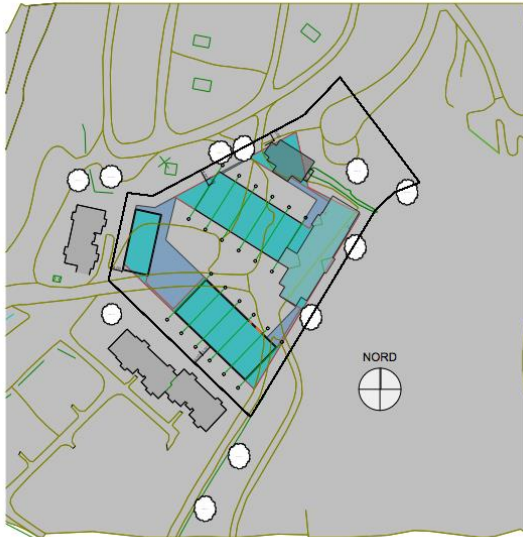


PRINSIPP BYGGEGRENSE VED BYGGEHØYDER FOR SKRÅBEBYGGELSE MOT SØR

Snitt over viser bebyggelse, byggegrenser og byggehøyder for bebyggelse mot sør/Hafjell Alpinlandsby. Minste byggegrense er her 6 m. Her angis gesims og maksimalhøyder ved skråtak mot tilgrensende bebyggelse og byggeområde FT1/BB.

Ved planlagt utbygging, jfr. illustrasjon, skal høyeste del av bebyggelsen være mot øst. Byggegrense differensieres og skal ikke mindre enn 6 m og 10 m, og maksimal høyde 14 m + sokkel/kote c+ 220.

Bebyggelsen mot sør/Hafjell alpinlandsby, ligger på terrengkote ca. 200 og inne i området på a. kote 203/204. En tradisjonell utbygging ville gi en byggehøyde på ca.15 m og en maksimal kotehøyde på ca.+ 215 (kote c + 215.51 for tidligere byggesøkt prosjekt). Dette gir en maksimalhøyde i hele byggets utstrekning på 6-7 m høyere enn eksisterende bebyggelse.



Illustrasjon utbygging med 50 % BYA (hele farget areal) utbygging 40 % BYA- turkis farge

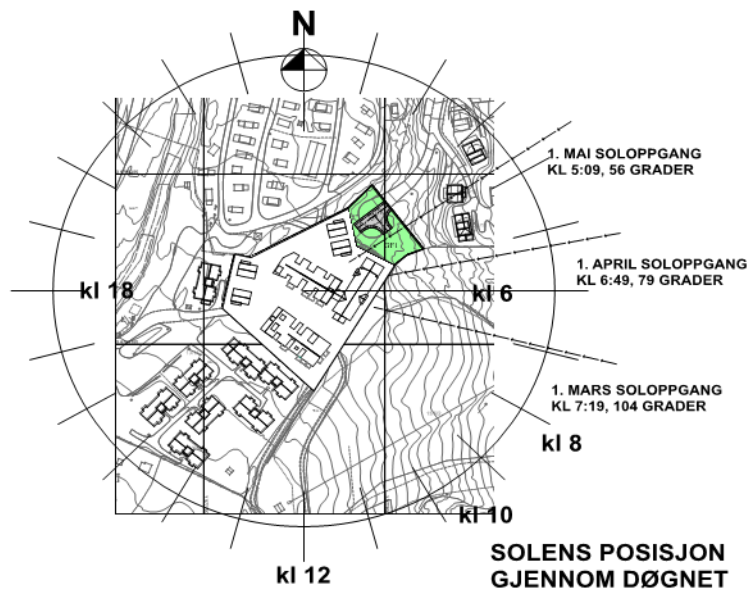


Illustrasjon med utbygging BYA 60 %

Utnyttelsesgrad eksisterende bebyggelse er 3 % BYA. Utbyggingsillustrasjonen til venstre over har BYA på 40/50 % og illustrasjon til høyre 60 % BYA. Utbygging inntil 50 % BYA gir en grad av åpenhet i området. Plassering og orientering av bebyggelsen blir vesentlig mht hvordan dette fremstår utenfra og for naboer med hensyn til utsikt mot øst mv.

Solforhold

Soldata er hentet fra nettstedet: <https://www.timeanddate.no/astronomi/sol/@9404216> Illustrasjon over viser solens posisjon gjennom dagen og angir soloppgang for 3 måneder i overgang mellom vinter og sommer. Solens posisjon angis i en horisontal og vertikal posisjon som viser solens bevegelse gjennom dagen, angitt horisontal posisjon i forhold til 360 o/0o mot nord som azimuth og altitude som er solhøyden.



Ny bebyggelse vil ha innvirkning på eksisterende bebyggelse med hensyn til morgensolen frem til ca. kl. 10 på dagen i mars/april. Etterhvert utover i mai/juni vil solhøyden øke. Solhøyde 15o kl. 9, 1. April, 25° 1. Mai og 32° 1. Juni.

Planlagt ny skråbebyggelse inntil kote c + 220 dekker en synsvinkel på 15,1 °. Det vil si at denne bebyggelsen ikke skygge for solen i april måned. Soloppgang mht. skjerming fra landskap/terreng er ikke vurdert.

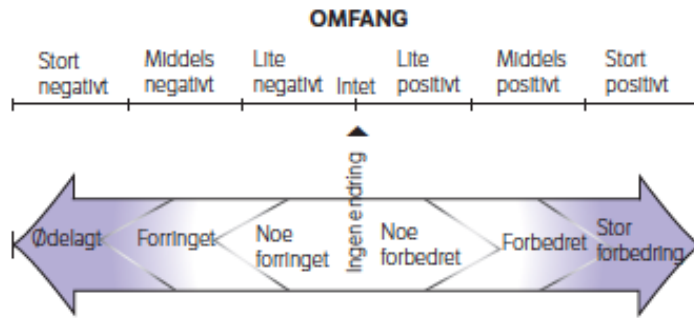
Nær- og fjernvirkning



Fra adkomst til området (øverste bilde), vil bebyggelsen foran bli de største dimensjonene. Sett utenfra i en større distanse (bilde under) vil bebyggelsenes største dimensjoner tydeligere fremstå og gi et vesentlig avvik. I den sammenheng blir det viktig å legge inn former/bygningsvolum som bryter/tar ned noe av det store volumet som eksempelvis det skråstilte bygningsvolumet som strekker seg opp i 3 etasje. Med en tradisjonell utbygging ville bygningen bli et lavere bygningsvolum men vil ha en større utstrekning i synsbildet horisontalt, - høyde ca. mønehøyde på eksisterende bebyggelse tidligere "Peppes Pizza".

Virkninger av økt byggehøyde:

- Høyere bebyggelse vil være mer synlig fra omgivelsen, i hovedsak sett i nærvirkning.
- Høyere bebyggelse vil redusere utsikt noe fra bakenforliggende leiligheter mot vest.
- Høyere bebyggelse og arealutnytting gir en mer effektiv bruk av arealer som ligger til eksisterende infrastruktur, noe som er i tråd med overordnede myndigheters generelle forventninger.
- Sol/skygge.



Figur 6-4. Skala for vurdering av omfang. Skalaen er glidende og pila skal flyttes oppover eller nedover for å nyanse verdivurderingen. Pila illustrerer graden av påvirkning på delområdet.

Vurdering av verdi og konsekvens:

Det er foretatt en enkel vurdering av konsekvensene av økt bygningshøyde og arealutnytting ift de tema som synes aktuelle. Vurderingen er foretatt etter prinsippet for vurdering av ikke-prissatte konsekvenser i Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyse. 0-alternativet (sammenlikningsgrunnlaget) er satt til å være gjeldende reguleringsplan 204 for Hafjell Alpinsenter nedre del, da det er endringene ift denne som vurderes:

○ **Landskap (synlighet):**

Verdi: Området er allerede vist / regulert til byggeområde i gjeldende kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter nedre del. Gjennomføring av utbygging iht. disse planene vil gjøre området synlig som byggeområde. Verdi settes derfor ut fra dette. Verdi settes derfor til: **Liten til middels**

Omfang:

Påvirkning vil bli at bygninger på delområdet blir 2 etasje høyere, samt at arealutnyttelsen økes på 6,3 daa av planens areal. Omfanget vurderes da til å være: **Lite, negativt.**

Konsekvens:

Sammenstilling av verdi og omfang vurderes å tilsi: **Liten, negativ konsekvens.**

○ **Eksisterende bebyggelse (utsikt):**

Verdi: Eksisterende bebyggelse som får sin utsikt påvirket av at planlagt bebyggelse blir høyere og noe tettere er hytter/leiligheter i tilstøtende område i vest og sør. Den utsikten som påvirkes kan være nærvirkning direkte mot aktuell bebyggelse, eller at aktuell bebyggelse hindrer utsikt til mer fjerntliggende objekter / områder i fjernvirkning. For bebyggelse mot vest vil utsikt mot øst og alpinbakken bli påvirket. Dette vil gi et byggeområde som ligger vest for eksisterende bebyggelse og som vil redusere utsikt i større eller mindre grad avhengig av bebyggelsens volum og utstrekning. For de berørte anses utsikten å være av vesentlig/viss betydning.

Verdi settes derfor til = **Middels, negativ**

Omfang:

Bygninger på delområdet blir i tilnærmet samme høyde mot vest og to etasjer høyere mot sør. Bygningene blir noe bredere i synsfeltet pga. at arealutnyttelsen økes. For bebyggelse mot vest er denne planlagt som bebyggelse i 2 etasjer som tilpasser seg eksisterende bebyggelse i høyde. Situasjonsskart (skissert utbygging) viser at det i all hovedsak er disse leilighetene som påvirkes i større grad av nærvirkning. Øvrige bakenforliggende områder på campingplass mv. blir ikke påvirket ift fjernvirkning, og nærvirkning er også begrenset. For områdene nedenfor mot sør vil fjernvirkning i liten grad påvirkes. I nærvirkning vil den økte bygningsstørrelsen / -høyden bli noe mer dominerende.

Omfanget vurderes til å være: **Lite til middels, negativt.**

Konsekvens:

Sammenstilling av verdi og omfang vurderes å tilsi: **Liten, negativ konsekvens.**

Planlagt bebyggelse (utnyttning – miljø og samfunn):

Økt arealutnyttelse og bygningshøyde gir bedre utnyttning av et område med eksisterende infrastruktur. Dette er i tråd med nasjonale føringer og Fylkesmannens forventninger til arealplanlegging. Varme senger er viktig for utvikling av Hafjell som destinasjon og området har vært avsatt til næringsformål/fritids- og turistformål og formål har vært uendret gjennom flere planprosesser (Kommunedelplan Øyer sør mv). Selv om omfanget av økt utnyttelse er begrenset sett ift alle de omkringliggende plan-/ byggeområdene, evt. i hele området Øyer sør, anses konsekvensen av dette totalt sett kan vurderes til å være: **Middels, positiv til svært positivt for Hafjell som skidestinasjon.**

Samlet sett antas konsekvens av å øke byggehøydene og arealutnyttelsen på disse områdene å være ;

Lite til middels negative for eksisterende bebyggelse, men svært positivt for Hafjell som skidestinasjon.

I planforslaget legges det opp til tiltak for å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse. Dette gjelder:

- Avtrapping av ny bebyggelse mot eksisterende bebyggelse mot vest.
- 2 etasjes bebyggelse for bebyggelse mot eksisterende bebyggelse mot vest
- Byggegrense mot eksisterende bebyggelse i sør skal ikke være mindre enn 6 m.
- Byggegrense skal ikke være mindre enn halve byggehøyden og bebyggelsen trappes og tilpasses dette kravet i bestemmelser.

SAMMENDRAG AV VURDERINGER

I planforslaget er det vurdert ulike faktorer som gir føringer for planforslaget.

- I forbindelse med Områdeplan for Øyer sentrum var området avsatt til byggeområde for fritids- og turistformål. Selv om dette området ble tatt ut ved planbehandlingen, mener rådmannen det er riktig å holde på de føringer som tidligere er lagt til grunn

for arealbruk i dette området, dvs. - område for næring knyttet til bla. alpinanlegget og varme senger.

- Grad av utnyttning

Området har tidligere vært en del av kjerneområdet for bunnområdet med tanke på næringsutvikling og varme senger. Nye mer konsentrerte områder for fritidsbebyggelse har i noen områder en utbyggingstetthet på BYA inntil 35 %.

Parkering skal inngå i denne beregningen av bebygd areal (BYA) dersom parkering ikke legges under terreng i egen parkeringsetasje. Rådmannen mener det er riktig at øvre rammer for bebygd areal legges på 50 % BYA på så vidt sentrumsnære arealer.

- Byggehøyder

Byggehøyder for de store byggene vil få en høy side av bebyggelse mot øst og en lav side av bebyggelse mot vest. Med tilpasning av byggehøyder og byggegrenser, slik at byggeavstand alltid er minst halve bygningshøyden for den høyeste bebyggelsen, vil rådmannen anbefale denne tilpasning av bebyggelsen.

- Nær- og fjernvirkning

Bebyggelsen vil være markant i sin høyeste del, men denne høyden vil være begrenset i utstrekning. Det er kun en del av bygget som vil overstige høyden på eksisterende tidligere "Peppes Pizza".

- Solforhold

De største bygningene vil ha en begrenset betydning for solforholdene for eksisterende bebyggelse. Det er kun de tidlige morgentimer som vil bli påvirket.

6 Arealoversikt

Planen omfatter i alt et areal innenfor plangrensen på ca. 6,5 daa. Dette fordeler seg slik på de forskjellige hovedformål:

Formål/Område	Areal (daa)
Fritids- og turistformål / Bevertning	4,98
Friområde/turdrag	1,22
Veg	0,20
Totalt	6,40

7 Virkning for miljø og samfunn

7.1 Risiko og sårbarhet

En reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha enkelte miljømessige og samfunnsmessige virkninger. De miljø- og samfunnsmessige virkningene følger av at flere parter, interesser og hensyn vil berøres av endringene som følger av planen. Ved oppstartsmøte til planarbeidet i kommunen ble det konkludert med at virkningene av planen ikke skulle konsekvensutredes ved denne reguleringsendringen, men virkningene som følger av planen skal vurderes i henhold til gjeldende forskrift. De miljømessige virkningene for en naturressurs, f.eks. forurensning av jord eller vann, hører inn under *miljø*, mens andre konsekvenser, som f.eks. økonomiske konsekvenser knyttet til reduserte muligheter for uttak eller utvinning av ressurser, faller inn under begrepet *samfunn*.

Arealene som er avsatt til utbyggingsformål i området Hafjell camping/Hafjell Alpinsenter nedre del, er tidligere konsekvensutredet i forbindelse med forarbeidene og planprogrammet til kommunedelplanen for Øyer sør. Forarbeidene bygger på tidligere planprosess med masterplanlegging av Hafjell – Hunderfossen. Forarbeidene dannes så grunnlaget for planprogrammet og konsekvensutredningen til kommunedelplanen. Konsekvensutredningen ble delt i 5 hovedtemaer, som sammen utgjorde de viktigste temaene i konsekvensutredningen:

1. Fagtema Transportvegsystem.
2. Fagtema Biologisk mangfold.
3. Fagtema Friluftsliv.
4. Fagtema Landskap og kulturlandskap.
5. Fagtema Landbruk.

Som grunnlag for konsekvensutredningene ble det også utarbeidet en samlerapport som vurderte alle disse temaene i sammenheng. Denne fikk navnet "Samlerapport med hovedkonklusjoner fra temarapportene" datert 26.06.2005.

Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse datert 19.01.2018 som eget vedlegg til planen. Denne ROS-analysen bygger på kommunens overordnede analyse og risikovurdering. Under følger en kort oppsummering av vurderingen og konklusjonen i

analysen som bygger på en risikomatrix som følger av sannsynlighet for hendelse og konsekvens av hendelse (se ROS-analysen for utdypende forklaring).

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

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		1,5,10,52		
2. Mindre sannsynlig		3, 4, 29	45	
1. Lite sannsynlig		44		

Sammenstilling på risikovurdering

Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens er det i matrisen over konkludert med at det er liten risiko, under forutsetning av at det gjøres tiltak. Det er ingen hendelse som krever tiltak i planen. Men flere hendelser der det anbefaler imidlertid at det gjøres tiltak eller vises aktsomhet for å unngå uønsket hendelse. Dette er slike hendelser som har liten sannsynlighet og konsekvens, men det er likevel foreslått tiltak for å minimere risikoen for uønskede hendelser.

Av de 9 aktuelle hendelsene har alle små til middels farenivå:

Masseras,/skred, Avrenning til bekker, Elve-/bekkeflom, Ekstremnedbør, Radon, Støy, Ulykke ved av-/påkjøring og fare for gående og syklende, Trafikkulykke/ulykke ved anleggsgjennomføring. Risikonivået er vurdert til å være lite, etter tiltak som er foreslått og lagt inn i planen.

7.2 Trafikkgenerering, adkomst og parkering

Området ligger i tilknytning til kommunal veg og medfører ingen endringer som får konsekvenser for offentlig vegnett, som bekreftet av Statens vegvesen i merknad ved oppstart.

Det er forutsatt at all parkering skal skje innenfor planens avgrensning, enten i egne parkeringsanlegg under terreng eller som overflateparkering.

7.3 Barn og unges interesser og medvirkning fra barn og unge

Nærmeste nabo, Hafjell Alpinsenter AS har tilbud for barn i ski- og alpinområder i gangavstand til planområdet. Man trenger ikke ut på trafikkert området for å komme til alpinbakken.

Når det gjelder medvirkning er Øyer kommune ved representant for barn og unge tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil igjen bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

7.4 Kabler og ledninger, vann og avløp

Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløp, samt el- og telenettet. Offentlige vann- og avløpsledninger ligger inntil planområdet. Detaljerte planer for tilkøpling til VA-nettet og håndtering av overvann skal avklares med kommunen før byggestart.

7.5 Flom, skred og overvann

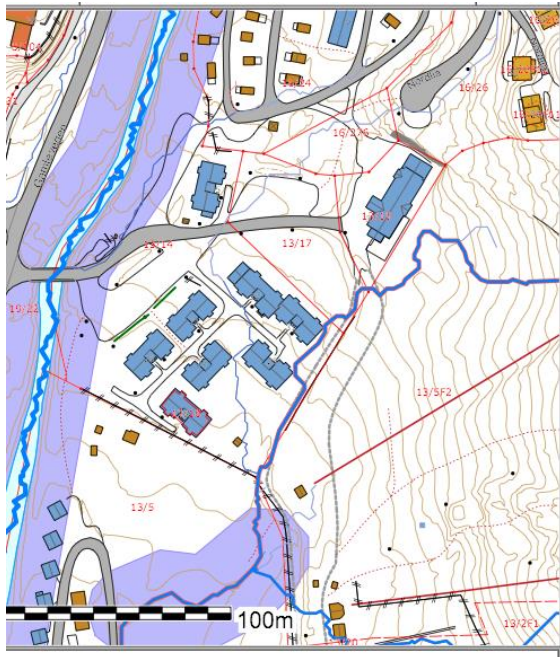
Mosåa renner utenfor planområdet. Erosjon og tilføring av flommasser i bekkeløpene over tid, vil kunne medføre behov for å grave og rydde i bekkeløpet, samt vurdering av sikring av planområder.

Det ble utført en utredning av Flom- og overvannsproblematikken i Mosåa – Norconsult 9.9.2016, Vannlinjeberegninger. Denne dekker både dette planområdet, samt tilliggende regulerte områder. Denne er vedlagt planen og bestemmelser er utformet i henhold til utredningen. Utredningen foreslår opparbeidelse av flomvoll mot Mosåa. I utredningen foreslås det tiltak, utbedringer, se rapportens pkt. 3.3. Det foreslås ikke endringer i utbygging eller tiltak som endrer disse forholdene nå. Det eneste er håndtering av overvann på en slik måte at forsinker avrenning til Mosåa ved store nedbørsmengder.

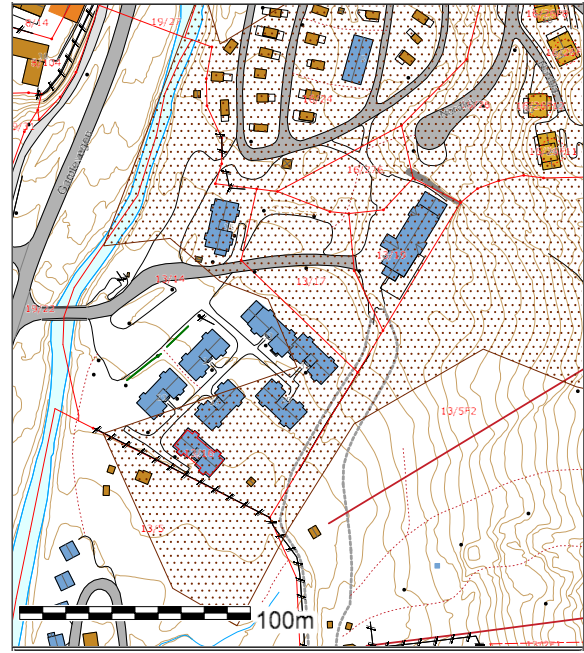
Sikring ift. flomsituasjoner er således planlagt utført iht. gjeldende planer iht. 200 års flom med klimapåslag / TEK17.

Alt overvann skal håndteres lokalt. Lokalt overvann fra taknedløp og vegareal, føres i grøfter mot naturlig fordrøyning i grunnen uten at det gjøres for store inngrep. Det tillates ikke at slikt vann føres direkte ut i Mosåa via rørsystem.

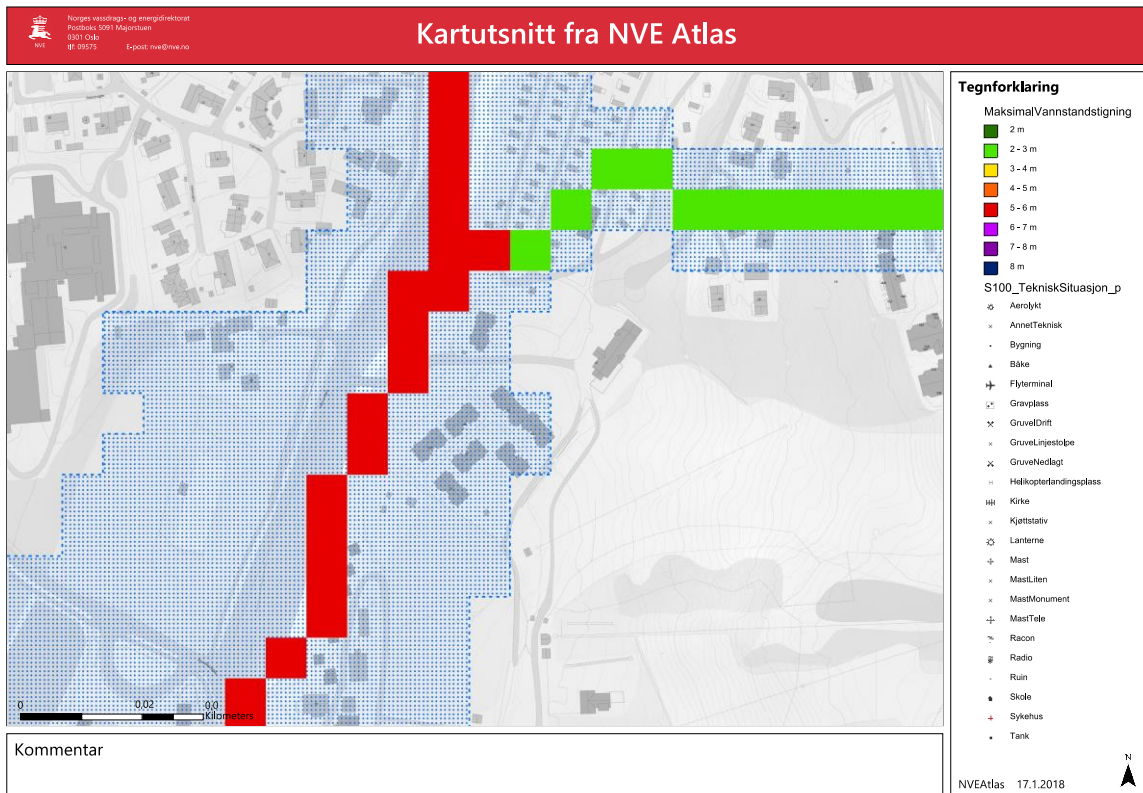
Det er i tillegg gitt bestemmelser om at alle stikkrenner, grøfter og andre tiltak ift. overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200 års flom med 20% klimapåslag.



Elver og bekker - buffersoner (GLO-kart/Samfunnsikkerhet)



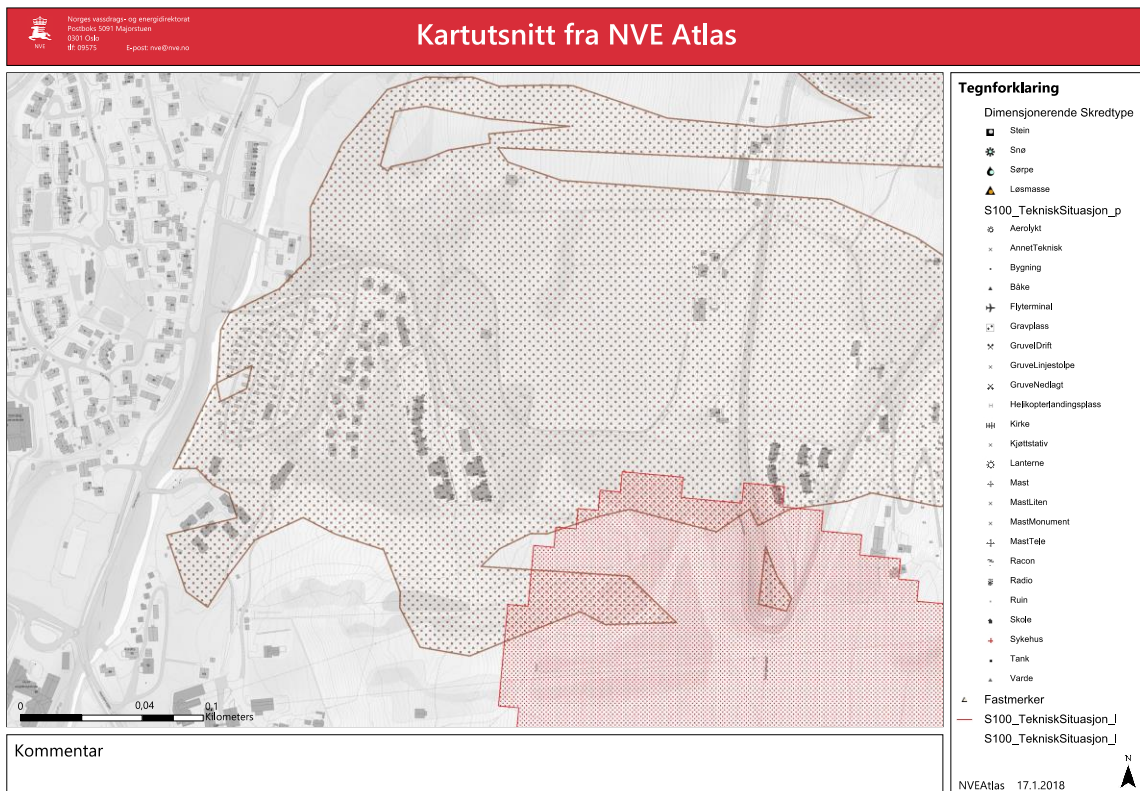
Jord- og flomskred - aktsomhetsområder (NVE)



Flomsonekart NVE

7.6 Skredfare

Området er kontrollert i NVE Atlas. Det er ikke registrert skredhendelser eller innlagt aktsomhetsområder ift. skred i bratt terreng, snøskred eller snø- og steinskred innenfor det området som nå detaljreguleres. Det ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. SWECO AS har foretatt en flom- og skredutredning for Øyer kommune, - datert 11.05.2017. I denne rapporten er dette tatt opp og det er ikke fare for jord- eller flomskred i dette området. «Med unntak av området i nordøst ved Jordbakken hvor faren for løsmasse/flomskred er vurdert til å være større enn 1-1000, vurderer vi i resten av området at den årlige nominelle sannsynligheten for jord- og flomskred i avgrensingsområdet er mindre enn 1/5000», er hentet fra rapporten side 25 ang. delområde Hafjell.



Aktsomhetsområde jord- og flomskred

Byggegrunnen er også registrert som stabil i områdene der det planlegges nye utbygginger.

7.7 Konesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området

Det er ikke kjent at planen i konflikt med slike. Området drenerer til Mosåa, men det vurderes ikke at tiltaket påvirker driftsforhold for eksisterende eller planlagte anlegg i dette vassdraget.

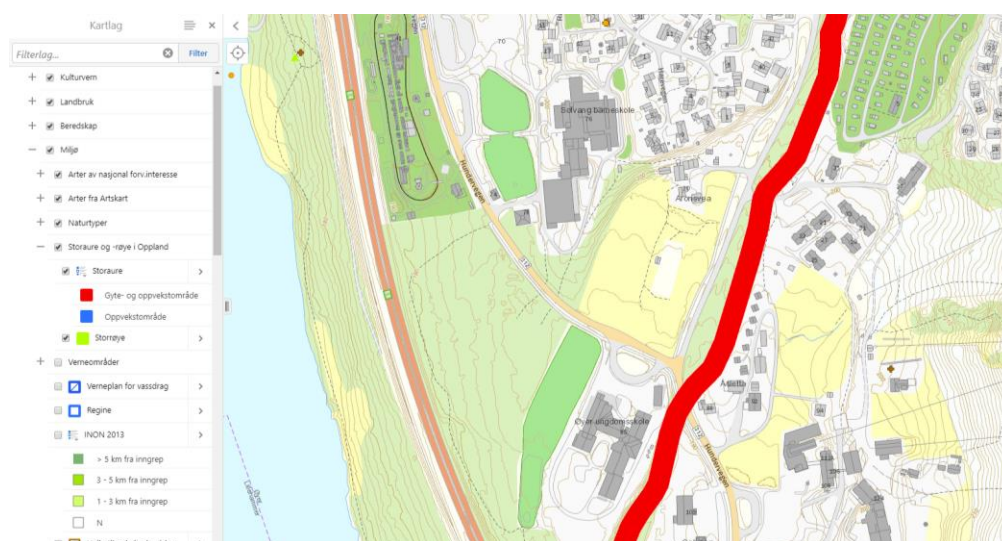
7.8 Naturens mangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkningene for naturmangfoldet vurdert etter lovens §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlag er vurdert til å være tilfredsstillende jfr. kriteriene etter loven basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordnet

plan. Det ble gjort grundige vurderinger av biologisk mangfold i konsekvensutredningen til kommunedelplanen. Det vurderes slik at tiltaket ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet. Gjennomføring av omsøkt tiltak vil med andre ord ikke være i strid med bestemmelsene i naturmangfoldloven.

Det er ikke synliggjort egne vurderinger som er vektet etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, men forholdet til naturtyper og naturmiljø, samt landskapstilpasning, landbruk og friluftsjakter er vurdert som egne temaer i forbindelse med konsekvensutredningen i kommunedelplanen, vurderingen av virkningene for miljø og samfunn til reguleringsplanen, samt ved ROS-analysen.

Som grunnlag for vurderingene og ROS-analysen er det sjekket forarbeidene i kommunedelplanen, konsekvensutredningene med egne rapporter, samt gjennomgått Artskartene, Naturbasen og InnlandsGIS.



Utsnitt fra innlandsgis.no – Gyte og oppvekstområder for Storaure

Dette har betydning dersom det skal gjøres tiltak i Mosåa utenfor planområdet. Oppvekstområde for storaure har ikke betydning for planområdet utover dette.

Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 synes derfor tilstrekkelig ivaretatt. For naturmangfoldlovens del vises det til at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i §§ 8-12 er ivaretatt og at forholdet til bærekraftig bruk er vurdert tilstrekkelig jfr. § 7.

Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende og det anses ikke som nødvendig med igangsetting av avbøtende tiltak vedrørende tiltakets konsekvenser for naturens mangfold, inklusive landskapsmessige verdier.

7.9 Alternative energikilder

Det er ikke lagt inn krav i reguleringsplanen som krever tiltak i form av nærvarmeanlegg eller tilrettelegging for tilkobling mot fjernvarmeanlegg siden det ikke er nedfelt konsesjonsgrense for å kreve tilknytning. I forbindelse med prosjektering av leiligheter til fritids- og turistformål, som det legges til rette for i planforslaget, vil det bli vurdert og lagt til grunn at det skal etableres energieffektive løsninger og det skal etableres bygninger som

tilrettelegger for miljøeffektivitet. Trolig vil den mest miljøeffektive oppvarmingen kunne tilrettelegges ved at det etableres varmepumper i kombinasjon med at det bores etter jordvarme.

Planforslaget omhandler konsentrert bebyggelse til fritids- og turistformål. Bebyggelsen er konsentrert og det skulle ligge godt til rette for oppvarming med vannbårent oppvarmingssystem basert på jordvarme eller biobrensel.

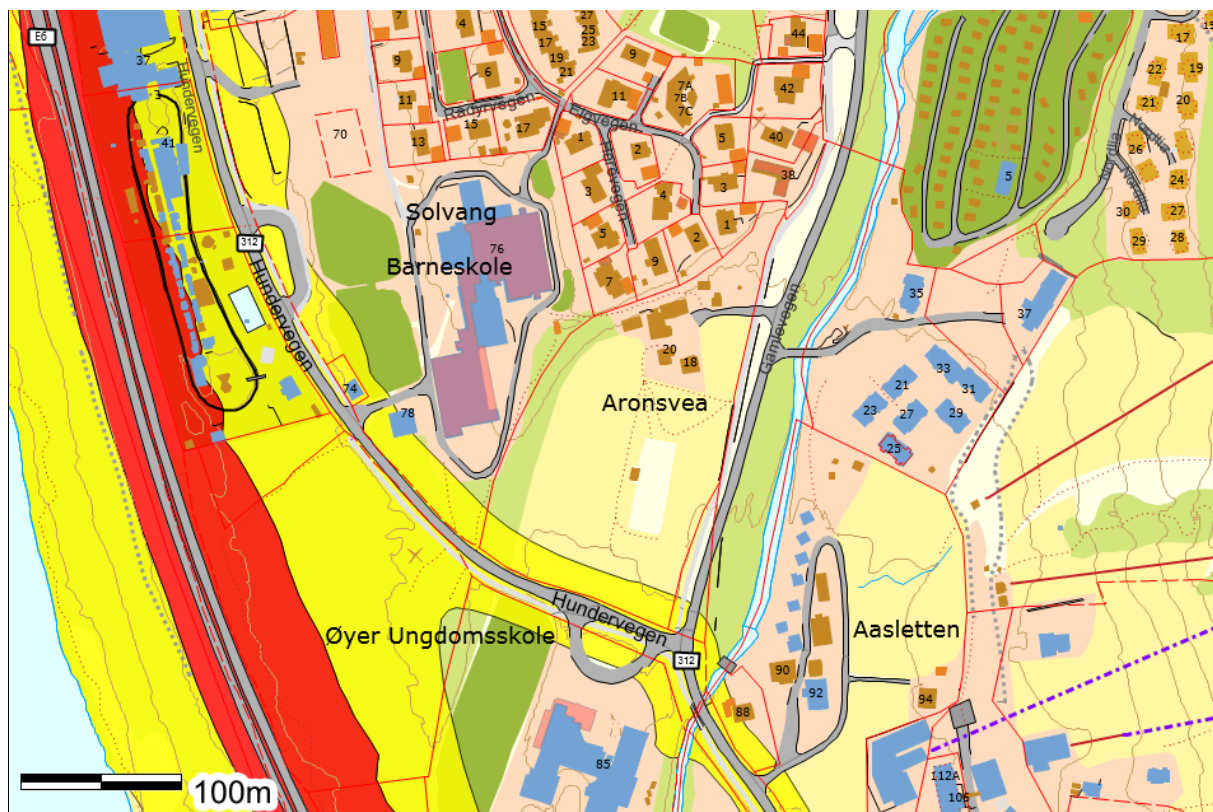
7.10 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at all bebyggelse, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

7.11 Støy

For støyvurderinger skal «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/12) legges til grunn. I forbindelse med kommunedelplanen for Øyer sør ble støy og trafikk utredet som eget tema. Disse utredningene for støy er 10 år gamle.

Planområdet ligger ca. 80 m fra kommunal veg. Det foreligger ikke støyrapport eller støyvurdering av denne. Utsnitt under viser støyberegning for Fv. 312 og E6. Støysonene for



Fv. 312 er ca. 20 m. Trafikkbelastningen for Gamlevegen vil ikke være større enn

trafikkgrunnlaget lagt til grunn for støyberegning i Fv312. Utfra sammenlignbare forhold, vurderes planområdet som ikke støyutsatt.

7.12 Miljø og landskap

Kommunedelplanen for Øyer sør har en egen fagrapport som redegjør for landskapsvirkninger og kulturlandskap. Området ligger i et område med gamle elvesletter, er begrenset i areal og med lite stedegen vegetasjon.

Siden planforslaget forholder seg til disse utbyggingsområdene og de bestemmelsene som følger i kommuneplanens bestemmelser er det ikke stilt krav til nærmere landskapsvurderinger i områdeplanen.

Som vist til under avsnittet med «Planforslaget», planlegges området bygd ut med konsentrert bebyggelse delt opp i flere bygningsvolumer. Utbyggingen er en del av et bebygget landskap og vil i svært begrenset grad være markert i landskapet selv om byggehøyden vil overskride dagens bebyggelse. Bebyggelsen skal dempes i landskapet hva gjelder farger, utforming mv.

Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:

Forslaget til endring av reguleringsplanen vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn jfr. «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven». Det er derfor ikke utarbeidet eget planprogram eller egne konsekvensutredninger for planen.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planen ikke har betydelige eller avgjørende risiko- og sårbarhetsforhold som er knyttet til planområdet, eventuelle endringer som følger av planen eller tiltak som er hjemlet i den utover at det må tas hensyn til gyteområde for storaure dersom det må gjøres tiltak i Mosåa. Dette må evt. settes vilkår om i byggesak for tiltaket. Planen vil i all hovedsak medføre positive konsekvenser for berørte parter, interesser og hensyn. Hensynene bak planen er som beskrevet som de "miljømessige og samfunnsmessige virkninger" viser i all hovedsak positive konsekvenser for miljø og samfunn.