

BoligPartner Prosjekt øst

► **Planbeskrivelse**

Detaljregulering Nestingsætra

Oppdragsnr.: 5192977 Dokumentnr.: 001 Versjon: 4 Dato: 2020-01-31



Planbeskrivelse

Detaljregulering Nestingsætra

Oppdragsnr.: 5192977 Dokumentnr.: 001 Versjon: 4

Oppdragsgiver: BoligPartner Prosjekt øst
Oppdragsgivers kontaktperson: Knut Moe og Idar Sambu
Rådgiver: Norconsult AS, Torggata 22, NO-2317 Hamar
Oppdragsleder: Nikoline Ekeberg Schjerve
Fagansvarlig: Arnstein Dale
Andre nøkkelpersoner: Steinar Myrabø, Hans Arne Sæbø, Kevin Medby, Terje Eikanger

4	2020-01-31	For politisk behandling	NiESc	ArD	NiESc
3	2019-10-18	For politisk behandling	NiESc	ArD	NiESc
2	2019-09-27	For bruk	NiESc	ArD	NiESc
1	2019-09-03	Planbeskrivelser til finlesing	NiESc		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller plankonsulent	5
1.3	Utbyggingsavtaler	5
1.4	Krav om konsekvensutredning	5
2	Planprosessen	6
2.1	Varsel om oppstart	6
2.2	Informasjon og medvirkning	6
3	Planstatus og rammebetingelser	7
3.1	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
3.2	Overordnede planer	7
3.3	Kommunale føringer	7
3.3.1	<i>Kommuneplanens samfunnsdel</i>	7
3.3.2	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	7
3.3.3	<i>Gjeldende reguleringsplan</i>	8
3.4	Andre planer	9
4	Planområdet	10
4.1	Beliggenhet	10
4.2	Dagens arealbruk	10
4.3	Stedets karakter	11
4.4	Landskap	11
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	11
4.6	Naturverdier	12
4.7	Rekreasjonsområder og uteområder	12
4.8	Landbruk og skogbruk	12
4.9	Trafikkforhold	12
4.9.1	<i>Kollektivtilbud</i>	13
4.10	Barns interesser	13
4.11	Universell tilgjengelighet	13
4.12	Teknisk infrastruktur	13
4.13	Grunnforhold	13
5	Beskrivelse av planforslaget	14
5.1	Hovedgrep	14
5.3	Arealbruk – arealformål og hensynssoner	16
5.3.1	<i>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</i>	18
5.3.2	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</i>	20

5.3.3	<i>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)</i>	21
5.3.4	<i>Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reidrift</i>	21
5.3.5	<i>Hensynssoner (PBL § 12-6):</i>	22
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	23
7	Innspill fra oppstartsvarsel	26
7.1	Oppland fylkeskommune	26
7.2	Statens vegvesen	27
7.3	NVE	27
7.4	Fylkesmannen i Innlandet – 07.05.2019	28
7.5	Lillehammer region brannvesen	29
7.6	Øyer Turskiløyper	30
7.7	Terje Winger	30
7.8	Ole Gunnar Austvik	30

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å opparbeide et hyttefelt i Nestingsætra i Hafjell, Øyer kommune, med fritidsboliger som godt tilpasset terrenget

1.2 Forslagsstiller plankonsulent

Forslagsstiller er BoligPartner prosjekt AS og planfaglig konsulent er Norconsult AS.

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er laget utbyggingsavtaler mellom grunneiere og BoligPartner AS

1.4 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. (FOR-2017-06-21-854, 1.07.2017). Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsene av planer, og når det skal tas stilling til om, og på hvilke vilkår planer, kan gjennomføres.

Tiltaket er vurdert etter forskriften til å ikke være omfattet verken av § 6 - planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding eller §8 – planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Da tiltaket er i samsvar med overordnet områderegeringsplan, er konsekvensutredningen ivaretatt gjennom denne planen.

2 Planprosessen

2.1 Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 09.05.2019.

Under følger en oversikt over offentlige organ og andre høringsparter som blir direkte varslet i det videre planarbeidet.

Regionale myndigheter som

- Fylkesmannen i Innlandet
- Innlandet fylkeskommune
- NVE Region øst
- Statens vegvesen Region øst

Det kom inn 8 uttalelser til varsel om oppstart, disse er oppsummert i kapittel 7.

2.2 Informasjon og medvirkning

Detaljreguleringsprosessen bygger på vedtatt områdereguleringsplanprosess, og de brede medvirkningsprosessene er dermed ivaretatt gjennom tidligere planprosess.

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i lokalpressen (Gudbrandsdølen Dagingen) og på kommunens internettside (plandialog).

Forslag til reguleringsplan vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, og dette vil bli kunngjort i lokalpressen og legges ut på kommunens hjemmeside.

Plan- og bygningslovens krav til medvirkning gjennom planprosessen sikres gjennom:

- Kunngjøring - varsling om oppstart/berørte grunneiere/parter varsles med brev
- Offentlig ettersyn og høring av reguleringsplanen – berørte parter varsles med brev
- Åpent møte i forbindelse med høring av reguleringsplan
- Vedtak av reguleringsplan som offentliggjøres

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.juni 2015, Kommunal og moderniseringsdepartementet
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.

3.2 Overordnede planer

Regionale planer

- Regional planstrategi 2016-2020, vedtatt 24.10.2016
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap, vedtatt 2013

3.3 Kommunale føringer

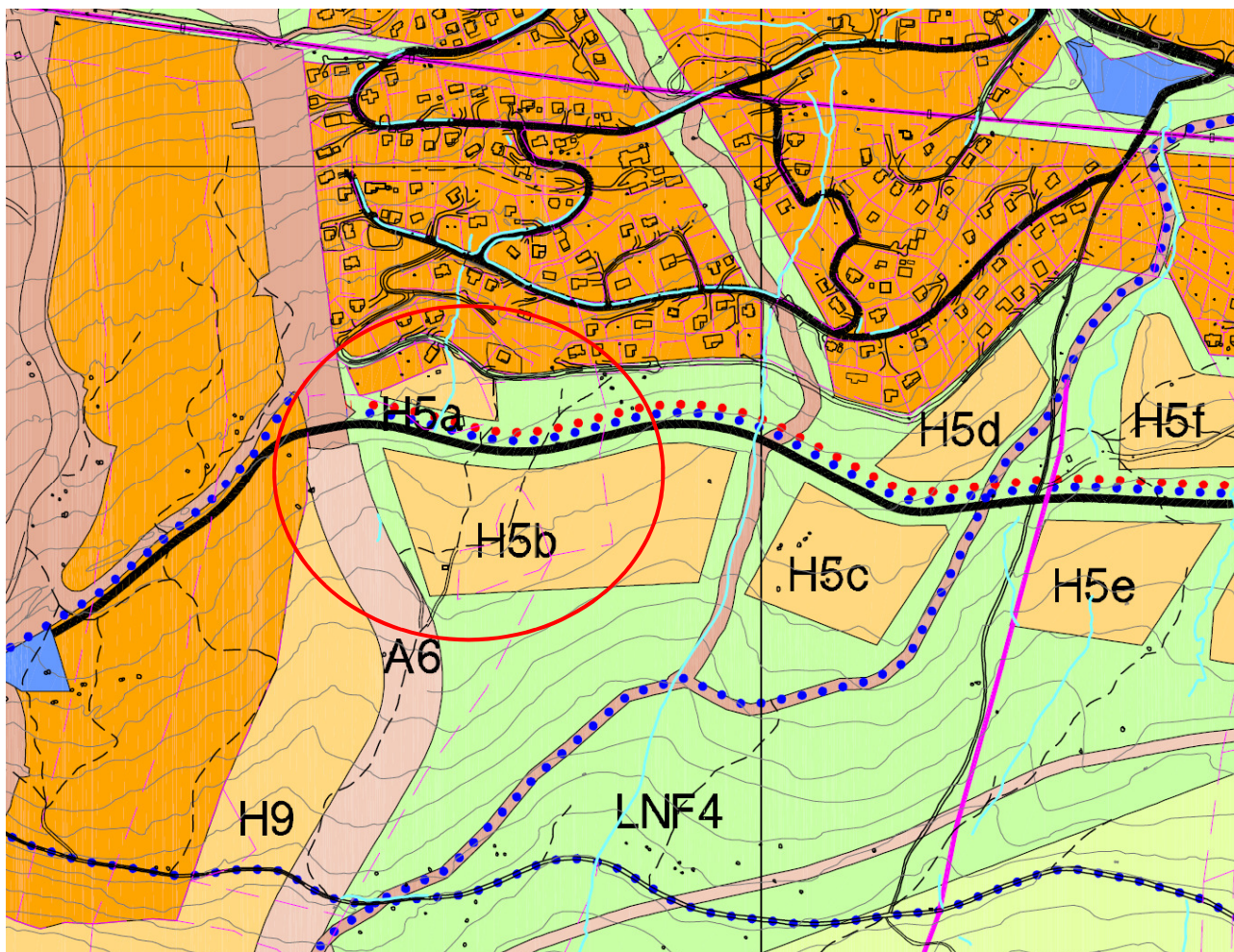
Kommuneplanens arealdel 2018-2028, vedtatt 15.11.2016, har utelatt Øyer Sør i sitt arealkart. For Øyer sør er det kommunedelplan for Øyer Sør (2006-2015) som fortsatt er gjeldende. Ny kommunedelplan er under arbeid.

3.3.1 *Kommuneplanens samfunnsdel*

Kommuneplanens samfunnsdel er også aktuell for Øyer sør. Det er viktig for Øyer kommune at Øyer framstår som en attraktiv hyttekommune hele året. Øyer har store ressurser som må forvaltes riktig, og det gjøres ved å legge langsiktige og helhetlige arealbruks- og utbyggingsplaner hvor man legger premisser for estetikk, byggeskikk, materialbruk og grønnstruktur.

3.3.2 *Kommuneplanens arealdel*

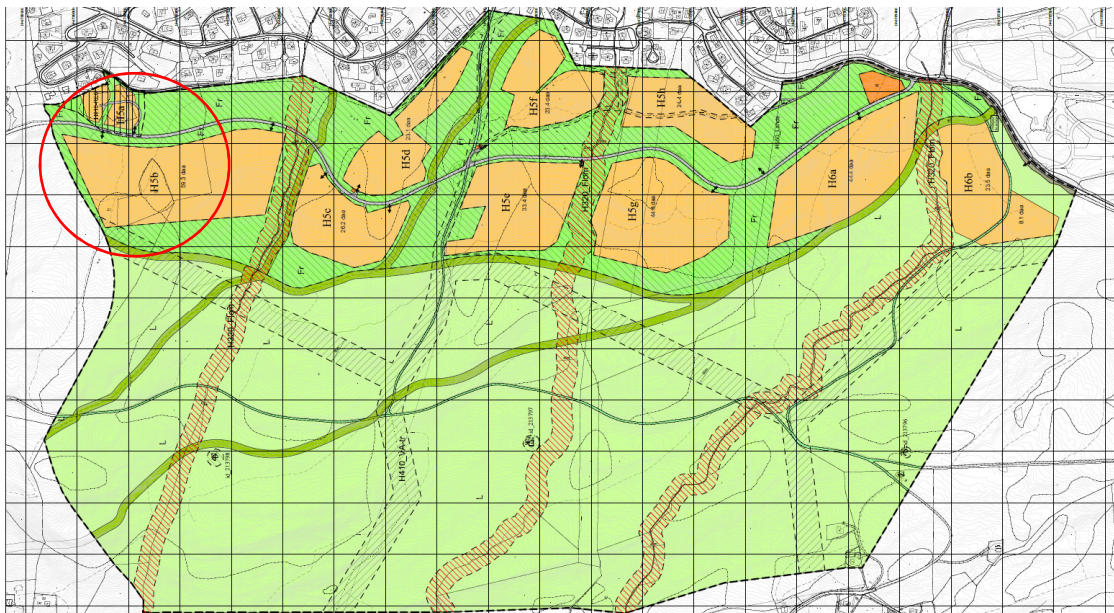
Kommuneplanens arealdel er en oppfølging av samfunnsdelens satsningsområder og overordnede arealstrategier for utvikling i Øyer kommune. Satsningsområdene og arealstrategien ligger til grunn for de viktigste premissene for arealdelen.



Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til fritidsbebyggelse og grønnstruktur.

3.3.3 Gjeldende reguleringsplan

Detaljreguleringsplanen ligger innenfor områdereguleringsplan for H5 – H6-områdene i Hafjell (PlanID: 201503). Områdereguleringsplanen gir overordnede føringer for utviklingen av de ulike feltene som skal detaljreguleres. Gjeldende områdeplan vil innenfor planområdet for detaljreguleringsplanen bli erstattet, men innholdet i områdereguleringsplanen vil hovedsakelig bli videreført.



Figuren viser områdereguleringen, rød sirkel viser detaljreguleringsområdet.



Utsnitt av områdereguleringen, med markering av detaljreguleringsens plangrense.

3.4 Andre planer

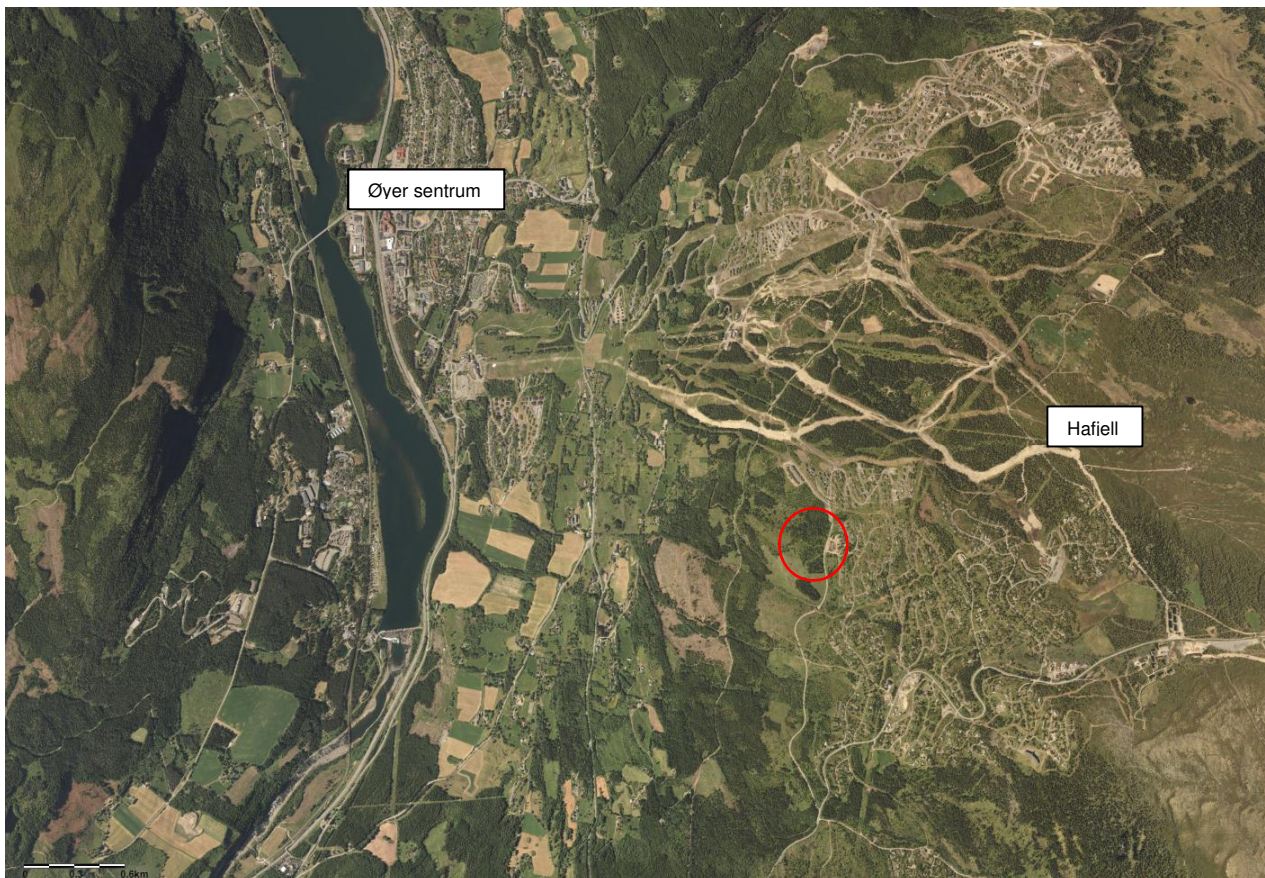
Det foreligger flere tilgrensende planer i området:

- Hafjelltoppen fjellgrend, endelig vedtatt arealplan 28.03.2006, PlanID: 111.
- Hafjelltoppen fjellgrend/Fjellstad Terrasse, planlegging igangsatt, PlanID: 201208.
- Hafjell Panorama 2019, endelig vedtatt arealplan 21.2.2019, PlanID: 103a.
- H5A Solbergsetra, endelig vedtatt arealplan 26.03.2015, PlanID:201401.
- Storsteinvegen – Stubberudsæter, planlegging igangsatt, PlanID 201709.

4 Planområdet

4.1 Beliggenhet

Nestingsætra ligger i Hafjell, på sørsiden av alpintrekket. Hovedatkomsten til Nestingsætra vil være Storsteinvegen. Nestingsætra ligger omtrent 5 km i luftlinje sør-øst for Øyer sentrum. Området ligger i nedkanten av et stort areal med allerede etablert fritidsbebyggelse og vil oppfattes som en del av dette området. Nedenfor planområdet er det et solid grøntbelte før man kommer til boligbebyggelsen nede i Øyer sentrum.



4.2 Dagens arealbruk

Nestingsætra ligger i et område som tett inntil eksisterende fritidsbebyggelse. Som plannavnet tilsier har det vært seterdrift innenfor planområdet. Driften har ligget brakk i lang tid, det samme med bebyggelsen, og det er svært lite igjen av kulturarven.



Planområdet består hovedsakelig av tett vegetasjon og en del myrsig. Det går en gjengrodd traktorsti gjennom området, på høyderyggen. Turstinettet i området for øvrig framstår som mye brukt, og det er viktig å sørge for gode forbindelser til eksisterende turstinett fra planområdet, både på sommeren og vinteren.

4.3 Stedets karakter

Planområdet preges i dag hovedsakelig av skogsområder. Seterdriften som tidligere har vært innenfor deler av området preger området i svært liten grad.

4.4 Landskap

Planområdet ligger i en vestvendt skråning med utsikt mot landskapet på vestsiden av Lågen. Utsikten er god. Det går en svakt definert, hellende høyderykk gjennom området, hvor terrenget heller nordover fra nordsiden av ryggen og terrenget heller sørover fra sørsiden av ryggen.

Planområdet strekker seg fra omkring 695 m.o.h. i den nederste delen på vestsiden av planen til omkring 745 m.o.h. i det øverste området på østsiden av planen, ovenfor Storsteinvegen.

Området er relativt solrikt, med ettermiddagssola som den største kvaliteten.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8.

4.6 Naturverdier

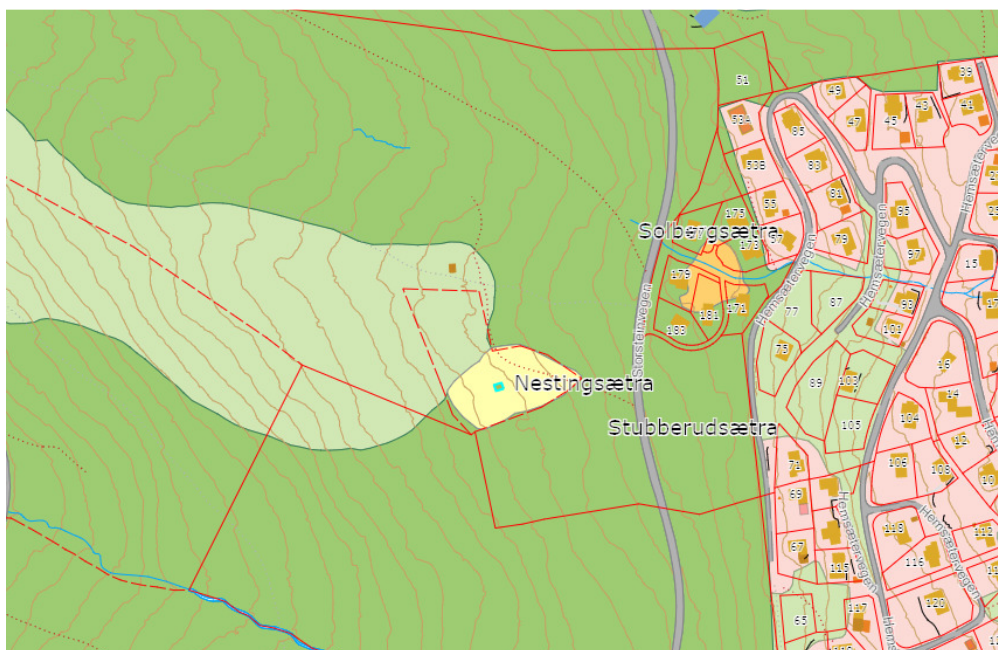
Det er ikke registrert arter av forvaltningsmessig interesse innenfor planområdet, annet enn en registrering av Dvergspett i 1981. Denne registreringen anses som så gammel at den ikke er relevant lenger.

4.7 Rekreasjonsområder og uteområder

Hafjell er et svært viktig friluftsområde både for lokale og tilreisende. Planområdet skiller seg ikke ut som noe spesielt i forhold til tilgrensende områder, da det kun er en lite brukt sti som går gjennom området. Dette vil endre seg med utbygging, og det skal legges til rette for at det blir gode forbindelser til annen rekreasjon og uteområder, hele året.

4.8 Landbruk og skogbruk

Området består hovedsakelig av normal til tett granskog med innslag av lauvtrær. I Øyer kommune sitt temakart for skogbruk, er skogen innenfor planområdet klassifisert med middels bonitet (mellomgrønn farge) og lav bonitet (lys grønn farge). Rundt selve Nestingsætra er området markert som innmarksbeite.



4.9 Trafikkforhold

Storsteinvegen som går gjennom planområdet, er en godt opparbeidet grusveg og er hovedatkomsten til Hafjelltoppen fjellgrend/Fjellstad Terrasse. Med utvidelse av hytteområdet nord for denne planen er det tilrettelagt for at det kan etableres en samleveg som kobler seg på Storsteinvegen og en veg lenger ned i lia, og man kan ankomme området via to alternative ruter. Krysset for samlingsvegen og Storsteinvegen skjer innenfor plangrensa, og er en del av detaljreguleringen.

I tillegg vil det dannes 3 atkomstveger internt til fritidsboligene innenfor planen.

Det er rimelig å anta at de nevnte vegene er mest trafikkert i vinterhalvåret, kanskje med unntak av i selve byggeperioden.

4.9.1 Kollektivtilbud

Det er ikke noe kollektivt tilbud i området. Nærmeste kollektivknutepunkt er Hunderfossen og Øyer sentrum.

4.10 Barns interesser

Området ikke spesielt tilrettelagt for barn og unge, men er nært knyttet til alpinbakken på vinterstid.

4.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet stiger i hovedsak fra vest mot øst, og enkelte av tomtene vil ligge i bratt terreng. Andre tomter vil være godt egnet for universell utforming også utendørs. Atkomstvegene er gruslagt med grus som man kan trille på. Hyttene kan tilpasses.

4.12 Teknisk infrastruktur

Det er i dag ikke eksisterende kommunalteknisk infrastruktur innenfor planområdet, men vil etableres i anleggstiden. Dagens kommunale vannforsyning er avsluttet utenfor planområdet, det samme gjelder avløpsløsning. Ny trasé for kommunalt VA-nett er planlagt utbygd ifm utbygging av områdene innenfor områdereguleringen.

4.13 Grunnforhold

I følge nasjonal løsmassedatabase består grunnforholdene i området hovedsakelig av et sammenhengende dekke av morenemateriale med stedvis stor mektighet. Morenematerialet er plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk.

Ifølge kart fra NGU er deler av området middels egnet for infiltrasjon. «Løsmassenes kornfordeling og permeabilitet, samt jorddybde og terrengforhold indikerer middels infiltrasjonsevne. Begrenset tykkelse av sand og grus over grunnvannsnivået, eller større avsetninger med noe redusert infiltrasjonskapasitet. Omfatter hovedsakelig tykke sand- og grusrike moreneavsetninger, tykt/sammenhengende dekke av forvittringsmateriale, sandige strandavsetninger og bresjø-/innsjøavsetninger». Det er laget en egen, grundig overvannsrapport over området, inkludert tiltak ved utbygging av området. Denne rapporten ligger med som Vedlegg 1, Vedlegg 2, Vedlegg 3 og Vedlegg 4. Rapporten forholder seg til førende dokumenter som NVE holder til grunn for planlegging.

Grunnvannspotensialet vurderes som begrenset.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedgrep

Planforslaget legger føringene og fastsetter premisene for utviklingen av det nordlige området av B5 innenfor områdereguleringsplanen. Detaljreguleringsplanen beskriver et nytt fritidsboligområde innenfor rammene av den overordnede planen. Det legges i reguleringsplanen vekt på at det skal være en mest mulig skånsom inngripen i terrenget, tross en høy tetthet av fritidsboliger i et skrånende terreng. Det skal sette strenge føringer til hvordan tomtene kan opparbeides, hva slags type bebyggelse som kan benyttes for ulike områder og hvor avkjøringen inn til bebyggelsen skal være. Dette for å sikre en kontroll på utformingen av landskapet når byggefasen starter.

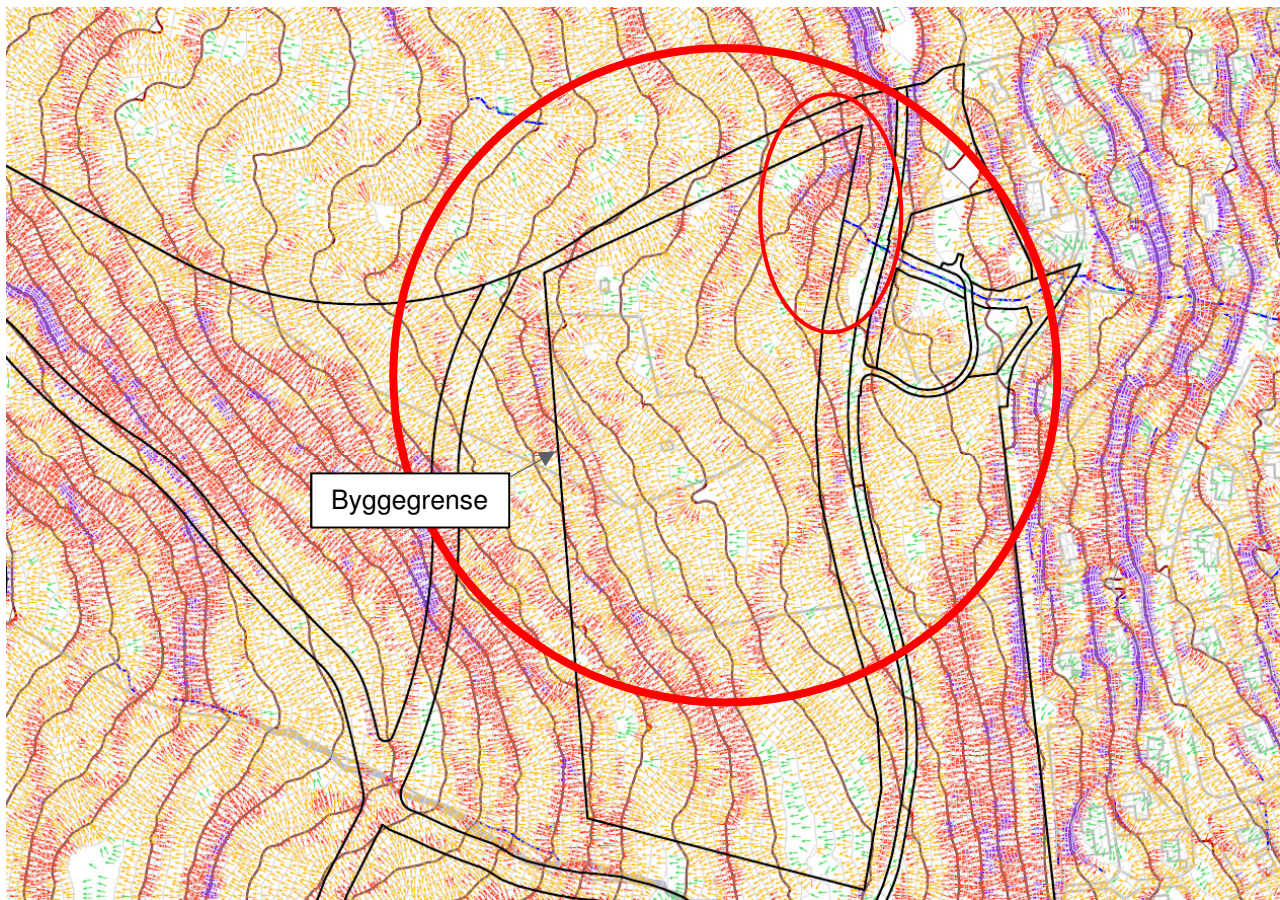
Ved å sikre god terrengtilpasning vil fjernvirkningen også være mer skånsom. Ivaretagelse av vegetasjon er også viktig ift fjernvirkning, og man bør tilstrebe at det ivaretas så mye som mulig under utbyggingen av området. Planområdet har en del grønnstruktur i ytre deler, men det er også satt av arealer for grønnstruktur i selve hyttebebyggelsen. Noe av dette må benyttes som trasé for skigåing og kan dermed ikke ivareta den høye vegetasjonen. Her bør bunndekket ligge urørt, med både mose, lyng og strå. Andre deler av grønnstrukturen i hytteområdet skal stå uberørt, og all vegetasjon skal bevares.





På utsiden av planen, nord for Nestingsætra, er det en glitrasé for Hafjell alpiner. Gjennom denne traséen har man mulighet for et såkalt «Ski in Ski out»-prinsipp som er en stor kvalitet for området. Det er lagt en grønn åre gjennom selve fritidsbebyggelsen og til skilitraséen for å sikre en enkel tilgang til rekreasjonsmulighetene Hafjell har å by på. Samtidig reguleres det inn en trasé til skispor på oversiden av Storsteinvegen. På nedsiden av planen er et større grøntområde. Deler av dette grøntområde skal benyttes til infiltrasjon av overvannet som fritidsboligområdet vil generere, med dypdrenering i bakken. Dypdreneringa vil på sikt ikke bli synlig, da det skal planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon reetableres.

Formålene fra områdereguleringsplanen stadfestes og er detaljert i forhold til gjeldende områdereguleringsplan. Det er gjort en rekke befaringer på overvann, og tiltakene som gjøres sammen med utbyggingen av planområdet gjør at situasjonen er tilsvarende 0-situasjonen. Det er laget egne rapporter på overvann, og disse ligger med som vedlegg (Vedlegg 1- 4).

Planen legger opp til nye utbyggingsområder med varierende fritidsbebyggelse innenfor planområdet. Det er strenge krav til den estetiske utformingen gjennom materialbruk, fargespekter, takvinkler og type tak, slik at det blir en helhet som glir inn i de øvrige hytteområdene i Hafjellia. Med varierende fritidsbebyggelse menes ulike størrelser, inkludert noen med sokkel og andre med oppstuggu. Det skal ikke etableres fritidsboliger med både sokkel og oppstuggu.

For å sikre at hyttene forholder seg til landskapet stilles det krav om hvor mye en tomt kan fylles eller graves, samt hvor mye grunnmur som kan være synlig over bakkenivå. Områdereguleringen har en del bestemmelser knyttet til dette. Innenfor denne planen ønsker man å fokusere på god terrengtilpasning som også er en følge av at tomtene til dels er små og hyttene blir stående forholdsvis tett. Plassering av bygninger skal tilpasses landskap/terreng og omkringliggende bebyggelse. Bygningene skal plasseres på tomte slik at dype skjæringer og fyllinger unngås. Der tomtene er bratte vil det derfor være en nødvendighet med sokkel. Antall cm bearbeiding som er tillatt står spesifisert i planbestemmelsene. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig, og man skal tilstrebe å bevare eksisterende vegetasjon, både buskvekst, trær og bunnvegetasjon.



SKRÅNINGSPIL			
NUMMER	MINIMUM SKRÅNING	MAXIMUM SKRÅNING	FARGE
1	0.00%	10.00%	
2	10.00%	25.00%	
3	25.00%	50.00%	
4	50.00%	100.00%	

Helningskart: Kartet viser hvor bratt terrenget innenfor detaljreguleringsområdet er. Fritidsbebyggelsen skal etableres innenfor byggegrensen. Området er hellende, men har kun noen få områder som er brattere enn 1:4 (liten rød sirkel).

10 % stigning = 1:10

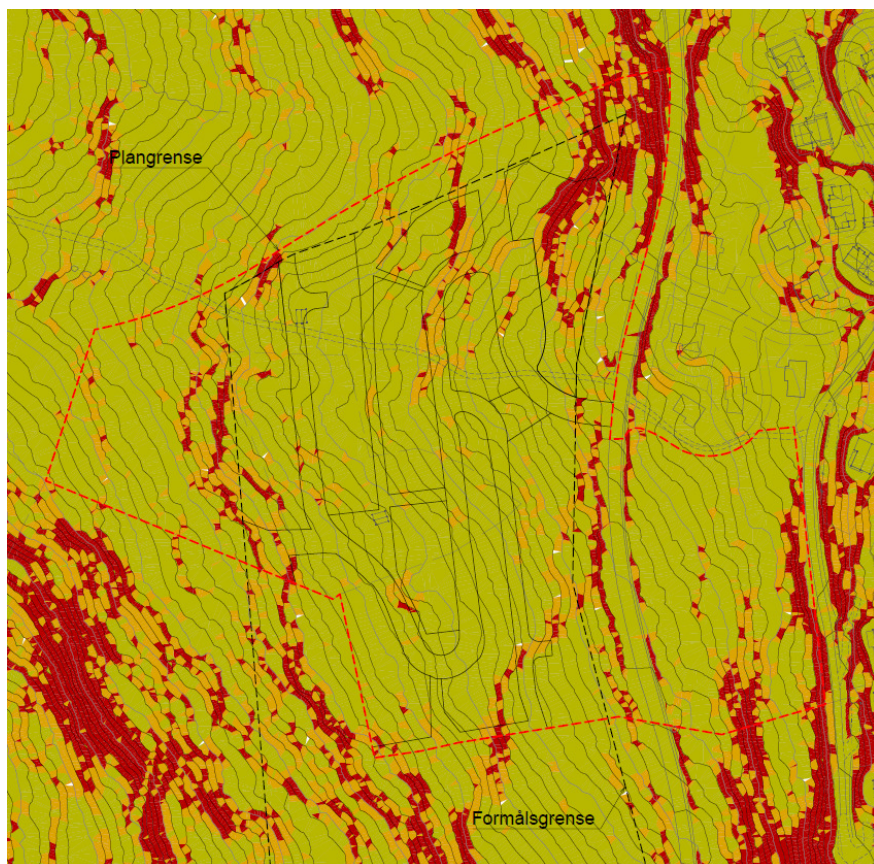
25 % stigning = 1:4

50% stigning = 1:2




Figur 1 Helningskart som fulgte områdeplanen

Helningskartet som fulgte områdeplanen hadde ikke kategorien 1:3 som er vesentlig i fht utbyggingsområdene.

Det er derfor utarbeidet nytt helningskart med intervaller som stemmer overens med intervallene i bestemmelsene i områdeplanen. Det er også sett nærmere på enkelte tomter der deler av tomta har brattere helning enn 1:3. Det er ønskelig å beholde også bratte deler som en del av tomta. Bestemmelse med begrensning av muligheten for utbygging i for områder brattere enn 1:3 ligger inne.



Helningskart

	Helning 1:5 eller slakere
	Mellom 1:4 og 1:3
	Helning 1:3 eller brattere

Figur 2 Oppdatert helningskart med helningskategorier som følger bestemmelsenes inndeling

5.2 Arealbruk – arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF

Skiløypetrasé, BST

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

Kjøreveg, SKV

Annen veggrunn, SVG

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

Friområde, GF

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

Landbruksformål, LL

Friluftformål, LF

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Faresone – flom, H320

Sikringsone – fordrøyning av overvann, H190

Frisiktsone, H140

Krav vedrørende infrastruktur – VA, H410

Krav om felles planlegging, H810

Tabell 1 Arealtabell fordelt på formål

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende	22.8
1420 - Skiløypetrasé	2.5
Sum areal denne kategori:	25.3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	5.0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	3.3
Sum areal denne kategori:	8,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 – Friområde	3.6
Sum areal denne kategori:	3,6
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål	1.4
5130 - Friluftformål	22.3
Sum areal denne kategori:	23,7
Totalt alle kategorier:	61.0

5.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

5.2.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF

Det er avsatt arealer til frittliggende fritidsbebyggelse med varierende tomtestørrelse innenfor planområdet. I alt består planen av 37 tomter. De ulike tomtestørrelsene gir rom for ulike hyttetyper, interesser og prisklasser. På grunn av de ulike tomtestørrelsene i tillegg til topografien, er fritidsboligområdet delt inn i 10 delområder med mer eller mindre ulik karakter. Delområdene beskrives hver for seg for å tydeliggjøre intensjonen med hvert enkelt område. Delområdene kommer fram i plankartets benevnelse, fra BFF1 til BFF10.

Alle fritidsboligtomtene ligger på nedsiden av Storsteinvegen, med en grønn randsone mellom byggegrensen og Storsteinvegen. Hovedandelen av hyttetomtene ligger på nedsiden av samlevegen som går til det nedre nivået av Fjellstad terrasse og Hafjelltoppen fjellgrend.

Ny bebyggelse skal tilpasses tomte slik at dype skjæringer og fyllinger unngås, og det tillates ikke uteplasser i front der terrengstigning er 1:3 eller brattere.

Det legges ikke opp til at det kan etableres garasjer i forbindelse med fritidsbebyggelsen. For hver fritidsbolig skal det etableres to parkeringsplasser. For å ivareta infiltreringen av overvann, skal parkeringsarealene og innkjørselen til tomten være gruslagt.

Terrengtet gir i stor grad rammer for sokkelbebyggelse. Bestemmelsene legger derfor tydelige føringer for grense på fyllingsarbeider og skjæringer samt maksimal høyde på fri grunnmurshøyde.

Det gis mulighet for oppstuggu-bebyggelse med tydelig begrensning av gesims- og mønehøyder. Oppstuggu-hytter kan ikke bygges med sokkel.

I definerte delfelt gis det mulighet for små sokkelboliger som er gavlvendt.

Delområder

BFF1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 og 10

Innenfor delfeltene er det tillatt med frittstående fritidsboliger med saltak eller pulttak i 1 etg og ev. sokkeletasje. Ved pulttak skal taket følge terrenget. Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde. Mønelinjen skal plasseres i hyttas lengderetning og ligge parallelt med høydekotene.

Delområdene bør ha en samhandling når det gjelder terrengbearbeiding, slik at tomtene harmoniserer med hverandre og at fritidseiendommene kommuniserer på en god og helhetlig måte. Optimalt sett bør hele feltet byggesøkes samtidig, med en helhetlig landskapsplan som viser terrengbearbeiding og hyttenes plassering i forhold til hverandre.

BFF6

Feltet består av 2 tomter og kan bebygges med frittstående hytter med saltak eller pulttak. Ved pulttak skal taket følge terrenget. Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

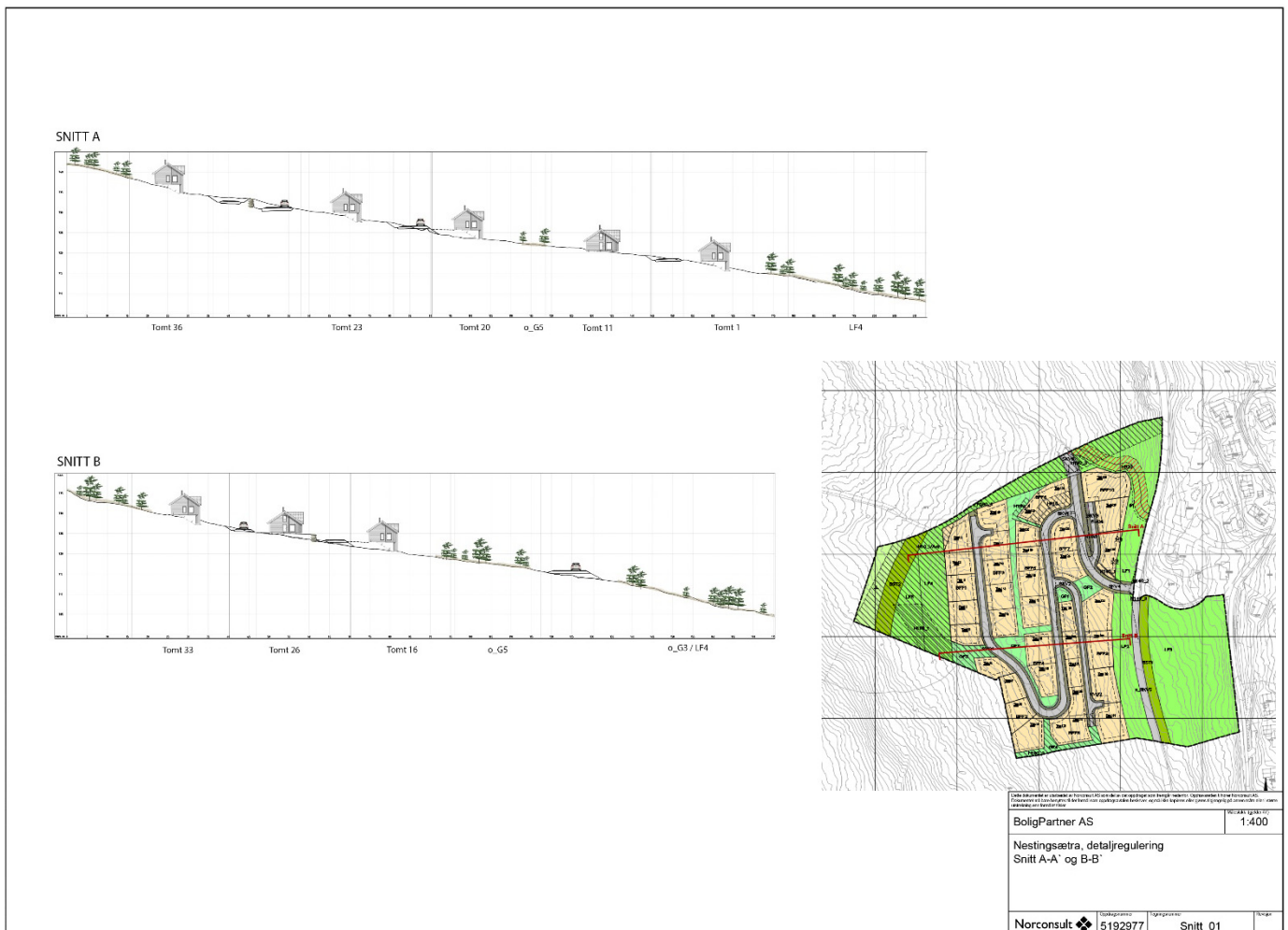
For dette området er det lagt inn en hensynssone som viser fyllingsskråning fra atkomstvegen. Denne fyllingen betraktes som en del av tomtens terreng, og delfeltet skal integrere fyllingen og derfor bebygges med sokkel. På grunn av denne hensynssonen vil terrenget allerede være bearbeidet som et utgangspunkt for bygging og plassering.

BFF8

Delfeltet kan bebygges med hytter med saltak eller pulttak. Ved pulttak skal taket følge terrenget. Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

Det skal legges særlig vekt på god terrengarrondering mellom tilstøtende tomter og i situasjoner der det bygges hytter, både med og uten sokkel for samme delfelt. Delfeltet vil oppfattes som et tydelig delområde. Tomtene skal flates ut med utgangspunkt i høyde fra den øvre vegen. For de nordligste tomtene tas høydeforskjellen opp i en tørrmur av naturstein ved SKV1, som er en del av veganlegget. For de to tomtene sør i delfeltet kan hyttene etableres med sokkel, for de fire nordligste vil hyttene ha plate på mark.

Delfeltet tillates ikke bebyggt med oppstuggu.



Snitt: Snittene viser terrenget og hyttenes, vegenes og grønnstrukturens plassering i to snittlinjer gjennom planområdet. Tegningen finnes også som vedlegg, Snitt_01.

5.2.1.2 Skiløypetrasé, BST

På oversiden av Storsteinvegen reguleres det til Skiløypetrasé. Dette for å sikre gode forbindelser på tvers av hytteområder i hele Hafjell og en god og helhetlig struktur.

Vest for planlagte hytter er også skiløypetraséen fra områdeplanen videreført.

Det anbefales å danne en forening for hyttefeltet eller tilslutte seg allerede eksisterende Hytteeierforening for å ivareta fellestiltak ifm langrennsløyper.

5.2.2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**

For områder med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates veger og annen veggrunn med tilhørende skjæringer og fyllinger.

5.2.2.1 VEG, SKV

Atkomsten til det nye fritidsboligområdet legges slik løsningen er vist i planen. Vegene er dimensjonert og regulert i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

For å sørge for god infiltrasjonsevne skal alle vegene innenfor planene være gruslagt.

Hovedatkomsten SKV1 planlegges som en blindvei med snuhammer i enden. Vegformålene inkludert formålene «annet vegareal» har en regulert bredde på 8 meter, pluss noe bredere der det er breddeutvidelse av vegen i svinger. Vegen får en maksimal stigning på 10,45%.

Blindvei med snuhammer vil det også være for SKV2. Denne vegen er tilnærmet flat og har ingen utfordringer med stigningsforhold. Regulert grense for vegformål er noe smalere her, da vegen er kort og de samme kravene til bredde ikke er gjeldende.

For SKV3 er det prosjektert en blindveg uten snuhammer, da man anser vegen som for kort til at det er hensiktsmessig med snuhammer. Avstander for utrykningskjøretøy/brann i teknisk forskrift (TEK17) er dekt uten bruk av denne vegen. Vegen har en maksimal stigning på 10 %.

Som en del av en lenger, regulert veg går SKV4 gjennom planen og kobler seg på Storsteinvegen. Dette er en samleveg. Hensikten med å føre vegen helt ut til plangrensa er å synliggjøre at dette kan være en framtidig forbindelse over mot områdene nord for sklitraseen. Disse områdene har en atkomst i overordnet plan som vanskelig lar seg gjennomføre. Det er ikke gitt at vegen kommer som vist i denne planen, men den viser en mulig tilkobling og gir nye hyttekjøpere en indikasjon om at det kan komme en framtidig veg i området.

Storsteinvegen SKV5 er allerede bygget. Det forutsettes at grøfta på oversiden av Storsteinvegen utbedres slik at man har en god infiltrasjon og kontroll på at overvannet ikke blir stående og oversvømmer vegen og renner over i planområdet, men at overvannet renner til Stubberudbekken slik det er ment.

Atkomst til fritidsboligfeltene reguleres som felles.

Kryssløsninger

Vegen SKV4 har krevende stigningsforhold, og skaper også utfordrende situasjoner ved avkjøringen til SKV1 og SKV3. Prosjekterte høyder på veger og avkjøring har forsøkt å gjøre situasjonen så god som mulig, de naturlige forholdene tatt i betraktning.

På oversiden av vegen SKV4 etableres en tørrmur av naturstein. Denne er opptil 3 meter høy, og er en del av veganlegget. Hvilke type mur som bygges er viktig for estetikken, og i bestemmelsene er det beskrevet ulike størrelser på visflate samt maks fugebredde, for å unngå at det etableres mur av steinblokker som ikke vil passe i området. For å sikre god plass for snøopplag, er grøfteområdet utvidet og muren trukket lenger bort fra vegen.

5.2.2.2 Annet vegareal, SVG

Vegskjæringer, fyllinger og grøftearealer inntil vegarealer er regulert til annen veggrunn - grøntareal. Områdene som avsettes til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæringer, fyllinger, nødvendige veg- og overvannsgrøfter/flomveier samt snøopplag. I område for annen veggrunn kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å sikre tilstrekkelig sikt.

Skjæringer og fyllinger skal ha et topplag med stedlig frøbankjord slik at skråningene med tiden blir mer lik omkringliggende arealer og den eksisterende vegetasjonen. Istandsettingen skal utføres samtidig med veganlegget.

5.2.3 **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**

Planen legger opp til at grønnstrukturen innenfor byggeområdene reguleres til grønnstruktur, friområde med privat eierform, men åpne for fri ferdsel.

Grønnstrukturen er svært viktig for å ivareta vegetasjon innenfor et område med relativt tett fritidsbebyggelse. Grønnstruktur er avgjørende for landskapsbildet, trivselen for menneskene som skal oppholde seg i området, for å dempe fjernvirkningen av tiltakene og for å håndtere overvann. Ikke minst er det viktig for rekreasjonsmulighetene og kvaliteten i området.

Store blokksteiner bør ivaretas, da dette også har en miljøskapende kvalitet. Disse kan flyttes, men ikke fjernes.

Innenfor grønnstrukturen er det avsatt arealer til lek. Materialbruk skal forholde seg til det naturlige, som tremateriale, hamptau, steinmateriale, bark, sand og gress.

Grønnstrukturen har i tillegg funksjon å fordrøye overflatevann og lokaliseres der det finnes naturlige og arronderte flomveger i planområdet.

5.2.4 **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

Planen legger opp til at områdene utenfor byggeområdene reguleres til LNF, friluftsmål.

Grønnstrukturen er svært viktig for å ivareta den overordnede landskapskarakteren for Hafjell, med en tydelig og grønn buffer mot den spredte boligbebyggelsen lenger ned i dalen. I områdereguleringen ligger det en hensynssone over grønnstrukturen, som skal sikre at vegetasjon og landskapskarakter bevares med begrensninger i hogst og pleie av områdene ved plukkhogst. Flatehogst av området anses som en overtredelse av områdets bestemmelser.

Etter søknad til kommunen og grunneier kan det tilrettelegges for sosiale samlingsplasser, samt andre arealer for lek- og friluftaktiviteter innenfor grønnstrukturen. Materialer og type konstruksjoner bør holde seg til det naturlike. Eksempler på eventuelle fallunderlag er gress, bark eller sand, mens materialer på konstruksjoner bør være trematerialer. Eksempler på type konstruksjoner er gapahuk, bålpluss, balanseløype og sandkasse.

5.2.5 Hensynssoner (PBL § 12-6):

5.2.5.1 Faresone – Flom, H320

I nord-østre del av planen og utbyggingsområdet går det en utydelig bekk, som noen ganger vises og andre steder forsvinner i de grove løsmassene i området. For å kontrollere denne bekken slik at overvannet ikke renner ukontrollert inn i fritidsbebyggelsen opparbeides det et bekkeløp fram til et søkk hvor bekken har en tydeligere trasé. For å sikre mot at overvannet renner ukontrollert, må det derfor graves en trasé for bekken. Dette er omtalt i overvannsnotatet OV_01. Langs bekkeløpet skal det være en sikringssone på hver side, hvor det utenfor denne sonen skal være trygt ift flom. På grunn av terrenget er denne sonen 6 meter på hver side av bekkeløpet.

5.2.5.2 Sikringssone – fordrøyning av overvann, H190

For å sikre at infiltrasjon av overvann ivaretas er det lagt dypdrenering i deler av grønnstrukturen. For å sikre at disse dypdreneringsgrøftene er lett tilgjengelig om det viser seg at det må gjøres vedlikehold o.l. er det lagt en hensynssone over gjeldende områder. Områdene skal oppleves som en del av grønnstrukturen for øvrig, og stedegen vegetasjon skal reetableres. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som nødvendig for å etablere infiltrasjonsgrøftene.

5.2.5.3 Frisiktsone, H140

I kryssområdene er det lagt inn frisiktsoner i tråd med Statens vegvesen sin håndbok N100 for å ivareta tilstrekkelig sikt. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

5.2.5.4 Krav vedrørende infrastruktur – VA, H410

Det er prosjektert en trasé for kommunal VA trasé. Denne er en forutsetning for bygging av dette hyttefeltet. VA-traseen ble grovt planlagt i forbindelse med områdereguleringsplanen. Det ble satt av en relativt bred sone for formålet. I forbindelse med detaljreguleringen har det blitt foreta mer detaljert vurdering av denne traseen og det er derfor ikke helt samsvar mellom detaljreguleringens og områdeplan H5/H6 sin hensynssone H410 – «krav vedrørende infrastruktur». Kommunal VA-trasé er påbegynt prosjektert, men ikke vedtatt. Foreløpig er den prosjektert rett i nedkant av prosjektert hytteområde BFF1. For å ivareta hensynssonen fra områdereguleringen, samt legge til rette for at man kan prosjektere med best mulig resultat, er hensynssonen utvidet til å ivareta begge alternativene.

Sone H410 i områdereguleringsplanen er 50 meter bred. For å ikke legge ytterligere beslag på formålet BFF, er hensynssonen som krysser nordre del av BFF1 justert ned til å ha en 30 meter bred buffer fra prosjektert VA-trasé - 15 meter på hver side av prosjektert linje.

Så fremt den kommunale traséen ikke etableres i skiløypetraséen vil man ved å legge traséen nærmere fritidsbebyggelsen kunne unngå unødig oppdeling av naturinngrep i LF-områdene, og vil føre til et mer enhetlig og uberørt grøntområde på nedsiden av traséen.

5.2.5.5 Krav om felles planlegging, H810

For dette området skal fyllingsskråningen fra veg SKV1 avsluttes i hensynssonens nedre grense. Skråningens fall skal være jevnt, og fritidsbebyggelsen skal infiltrere skråningen i sin terrengbearbeidelse av tomten for å etablere hytter med sokkeletasje. Ved denne hensynssonen oppnår vi at skråningen i større grad oppleves som en del av terrenget og området for øvrig.

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planområdets innhold følger overordnede planer, områdereguleringsplan for H5 – H6-områdene i Hafjell (PlanID: 201503).

Siden området ligger relativt sentralt og nære alpinbakken, har man for dette området lagt til rette for en relativt høy grad av utnyttelse, men kun med frittliggende fritidsboliger.

På grunn av denne tettheten vil det være krevende å ivareta mye vegetasjon, men det er lagt opp til at det skal ivaretas så mye som mulig innenfor utbyggingsområdet i tillegg til at området ligger omkranset av friluftsområder. For å unngå at hver hytte ligger på «hver sin øy» er det anbefalt å samle byggesøknaden og planleggingen per delområde slik at man kan ha en helhetlig terrengtilpasning. Det er i tillegg stilt strenge krav til hvordan hyttene kan plasseres i terrenget, noe som på flere steder vil bidra til at hyttene må etableres med sokkeletasje. Dette er gjort for at man i størst mulig grad skal følge eksisterende terreng.

I forhold til fjernvirkning er materialbruk en viktig bidragsyter, i tillegg til at man forsøker å bevare så mye vegetasjon som mulig, både innenfor og utenfor utbyggingsområdet. Alle tak skal være grønne, noe som gjør at hyttene glir bedre inn i terrenget sett både ovenfra og fra avstand. Når det gjelder fargebruk er det stilt krav om at fritidsboligene skal harmonere med miljøet i området, med vekt på naturstein, skifer, treverk og jordfarger. En dempet materialbruk og en god terrengtilpasning er også avgjørende for en god nærvirkning.

Overvann

Det er utført en grundig jobb når det gjelder overvannshåndtering, og hensynet har vært førende for utformingen av planområdet. Med de tiltakene som er planlagt, vil situasjonen ikke forverres etter utbygging. Overvannsløsningene er grundig forklart i vedleggene OV_01-OV_05. Det er lagt opp til intern grønnstruktur innenfor selve utbyggingsområdet, som gir gode forbindelser til alpintraséen i nord og grønnstrukturen for øvrig, både på kryss og tvers av hyttefeltet. Disse er en naturlig del av overvannshåndteringen.

Grønt og lek

Fritidsboligene vil ha en umiddelbar nærhet til en alpintrasé i nord, samt nærhet til langrennsløyper. I grønnstrukturen innenfor utbyggingsområdet er det også tillatt å oppføre lekeapparater. Barn og unges interesser vil med dette være relativt godt ivarettatt. Ved søknad til kommunen og grunneiere er det også åpnet for at man kan opparbeide egnede lekeområder innenfor friluftsområdene i skogen. Når det gjelder universell utforming vil man møte på utfordringer på grunn av stigningsforhold for enkelte av hyttetomtene, men for mange av tomtene kan man ankomme fritidsboligen uten krevende stigningsforhold.

Sæterområde

Området har tidligere bestått av sæterdrift, men har grodd igjen med årene og er ikke registrert som et verneverdig miljø. Stedets karakter ift sæterdriften er derfor ikke videreført, men hyttefeltet ligger inntil eller nært tilknyttet eksisterende hyttefelt og vil tilpasse seg stedets karakter slik Hafjell har utviklet seg de siste 30 årene.

Vegetasjon

Ved å bygge fritidsboliger på et område som tidligere kun har hatt noen små bygg og mye skog, myr og lyng, vil man påvirke naturen på en negativ måte. Det er allikevel forsøkt å legge til rette for at man skal reetablere vegetasjonen ved å ivareta toppdekket ved graving ifm utbyggingen. Det vil ta tid før gjeldende områder har fått ønsket utseende, men det er også viktig at det ikke plantes inn fremmede arter som vil ødelegge for

denne tilbakeføringen. Derfor skal kun stedegen vegetasjon benyttes, og sportsplen er ikke tillatt. Store deler av arealet vil bli bebyggt, enten gjennom selve fritidsboligene eller gjennom vegstruktur og annen infrastruktur, og situasjonen vil aldri bli lik 0-situasjonen. Friluftsområdene som omkranser planområdet har en bestemmelse ved seg om at det ikke er tillatt med flathogst, kun plukkhogst. Dette ivaretar den verdifulle vegetasjonen, både estetisk og ikke minst økologisk og gjennom opprettholdt naturverdi.

Renovasjon

Oppsamlingspunkter for renovasjon er vist i områderegeringsplanen. Det er vist et mindre område ved H5f, samt et større øst for vegen ved H6a. Renovatør i området, GLØR, opplyser at det er en eksisterende løsning innerst i Storsteinvegen. Dette anlegget har ikke stort mere kapasitet og det er heller ikke aktuelt å utvide her, på grunn av mye kabler m.m. i bakken i dette området. GLØR ser på om det kan være hensiktsmessig å etter hvert etablere et nytt miljøtorg lenger ned i Storsteinvegen, nesten nede ved Hundersætervegen. Dersom de nye hyttene er på plass før et eventuelt nytt miljøtorg, er det GLØR sitt ansvar å sørge for at det eksisterende anlegget har tilstrekkelig kapasitet - som kan besørages ved utvidelse (trolig ikke aktuelt her) eller hyppigere tømmeffrekvens.

Massehåndtering

Det er gjort en vurdering av massebalansen i fht vegsystemet, som viser at man med foreliggende prosjektering får et masseoverskudd på ca 2000 m³. Opplysninger om grunnforholdene fra utbygging på øvre del av feltet indikerer morenemasse med innslag av stein og blokker. Disse kan være egnet til bruk i fylling på vegene og bør kartlegges nærmere. Forutsatt at massene kan benyttes i forsterkningslag vil det være mulig å benytte rundt 1500 m³. Entreprenører vil bli oppfordret til å benytte massene i område noe som gir en miljøgevinst i forhold til å transportere massene ut av området for deponering. Tomtene forutsettes utformet med tanke på å oppnå best mulig massebalanse. Masser fra infrastrukturgrøfter forutsettes bortkjørt til egnet deponi, dersom det ikke finnes alternativ anvendelse for dem i området.

Avvik fra områdeplanen

Ved detaljering av et område kan det noen ganger være hensiktsmessig å gjøre enkelte justeringer i forhold til tidligere planer for å finne gode løsninger eller balanse. For denne planen er det er noe avvik mellom detaljreguleringens og områdeplan H5/H6 sin formålsgrænse for fritidsbebyggelse i nordre del av planen. For nordre del av BFF10 går formålsgrænsen langt innenfor grænsen fra områdereguleringen. Dette for å ivareta hensynet til flom og overvann ved å gi plass til flomtiltak. Størrelsen på formålet for fritidsbebyggelse er derfor i realiteten mindre enn beregnet i områdereguleringen.

For nordre del av BFF1, SVG1 og BFF3 går formålsgrænsen noe utenfor grænsen fra områdereguleringen, uten at det kompenserer for tap av byggeformålsareal ved BFF10.

Det er også et avvik mellom grenselinjene i kommunedelplanen og områderegeringsplanen. Årsaken til disse avvikene er ikke kommentert eller belyst i planmaterialet for områderegulering H5/H6, og det er ikke årsak til dette da det hverken er en eiendomsgrense, noen spesielle funn eller områdekarakter som tilsvarer at denne linjen er avgjørende. I planarbeidet av detaljreguleringen har man forholdt seg til kommunedelplanens grenselinjer, og deretter justert seg inn etter områdereguleringen. Derfor er bufferen mot sklitraséen på nordsiden av planen av varierende bredde.

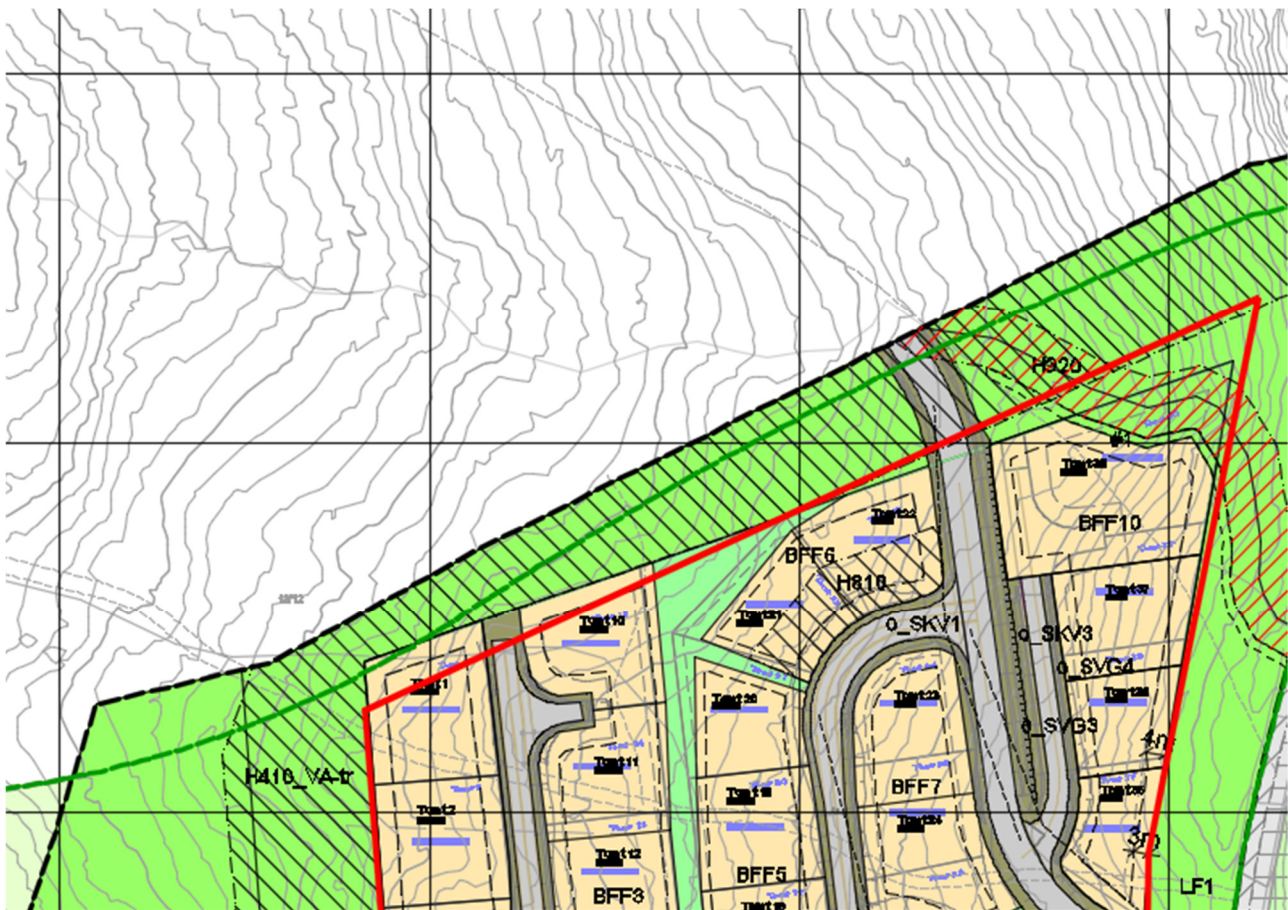
Innenfor området ble det på oppstartsmøtet vist en mulig utnyttelse av området, der det ble angitt 30 tomteenheter for det areal som inngår i denne detaljplan. Forslag til plan gir regulering for 7 tomter i tillegg. Dette gir planen muligheter.

Utbygger fokuserer på en differensiert markedstilpasning. Slik atkomstveger og terreng spiller sammen gir en differensiering muligheter for noen få tomter i tillegg som blir viktig.

Det ønskes å gi rom for flere som får sjansen til å etablere seg med egen hytte i Hafjell. Derfor er prisdifferensiering nødvendig.

Forhold som initierer dette:

- Høy utnyttelse av arealet som er sentralt lokalisert ift alpinanlegget i Hafjell er nødvendig. Planområdet er lokalisert inntil skiløypa i alpinanlegget. Det er således en naturlig konsekvens at arealet utnyttes noe hardere enn lenger unna denne løypa.
- Hyttene som tilpasses små tomter blir tilsvarende begrensede og en skånsom kompensasjon med noe tilpasset utnyttelsesgrad er nødvendig. Dette må ses i sammenheng med at hvert enkelt delfelt skal terreng- og bebyggelsesmessig harmoniseres slik at helheten og kvaliteten ivaretas. Angitte små tomter med tilpasset utnyttelse er spesielt lokalisert i BFF8.



Figur 3 Illustrasjon som viser forskjellen på områdereguleringen og detaljreguleringen for Nestingsætra. Rød linje indikerer formålsgrensa og grønn linje plangrensa fra områdeplanen. Tomt 1 er justert noe i etterkant og en tomt er tatt ut i BFF10.

7 Innspill fra oppstartsvarsel

7.1 Oppland fylkeskommune

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at dette tiltaket ikke er utredningspliktig ut fra forskrift om konsekvensutredninger.

Landskapstilpasning I plan- og bygningsloven § 29-2 står det om visuelle kvaliteter: «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bebygde og naturlige omgivelser og plassering*»

Vi vil minne om utredningene av landskapsbilde gjort i forbindelse med kommunedelplanen (Øyer sør, 2007) brukes som del av kunnskapsgrunnlaget for tilpasning mellom bebyggelse og landskap. I konsekvensutredningen til kommunedelplanen ble Østre dalside (delområde B) gitt stor verdi som landskapsrom og kulturlandskap.

En hytteutbygging innenfor forelagte planområde må vurderes ut fra innvirkning på kulturlandskapet i den østre dalsida i Øyer. Videre planarbeid må ta hensyn til landskapsverdiene i området. Det bør legges stor vekt på avbøtende tiltak, som f.eks. vegetasjonsskjermer, bevaring av eksisterende vegetasjon osv. særlig der det er nødvendig ut fra landskapshensyn. Det bør videre stilles strenge krav til plassplassering, utforming og bygningsvolum samt material- og fargevalg ved oppføring av ny bebyggelse.

Valg av utbyggingsprinsipp vil ha stor betydning for mulighetene for god landskaps- og terrengtilpasning. Der terrenget er brattere enn 1:5 skal det utarbeides helningskart og en 3D-modell som synliggjør tiltakets virkninger i både nær- og fjernvirkning bør utarbeides.

Lysforurensning fra fritidsbebyggelse er et økende problem, også i Øyer. Selv om dette anlegget ligger i tilknytning til et flombelyst alpinanlegg og blant andre hytter vil det være viktig å begrense belysningen på fritidsbebyggelsen. Vi anmoder om at det innarbeides bestemmelser som begrenser de negative virkningene utelys fra fritidsbebyggelse har på de omkringliggende omgivelsene. Dette bør gjøres ved å stille krav i bestemmelsene til sensorbasert og/eller avskjermet belysning slik at lyset kun kastes nedover (f.eks. maksimalt 70 grader fra vertikalen).

Kulturarv Vi minner om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, og ber om at følgende tekst 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*».

Avrenning / Overvannshåndtering Valgte tiltak for håndtering av overvann må sikres gjennom bestemmelsene til planen.

Det samme gjelder hensynet til eventuelle vannveier/bekker som renner gjennom planområdet. Åpne bekker med tilstrekkelige hensynssoner er nødvendig.

Friluftsliv og nærmiljø Det bør gjøres en vurdering av hvordan tiltaket påvirker sammenhengene i eksisterende løypenettet og mulighetene for å komme ut i terrenget (alpinbakken eller andre stier og løyper) på en trafiksikker og enkel måte.

Trafikk og transport og barn og unges interesser Fylkeskommunen vil oppfordre om at løsninger for internt vegnett optimaliseres med tanke på å redusere terrenginngrepet/areal til vegformål. Det bør eksempelvis ses på løsninger med bilfrie tun og felles parkeringsanlegg under bakken.

Klima og miljø Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling er et viktig satsningsområde i Oppland (Mulighetens Oppland i ei grønn framtid, Regional planstrategi 2016-2020). Reguleringsplanen bør inneholde tydelige tiltak for klima- og miljøløsninger. I et nytt og stort hyttefelt forventes det at alternative energikilder vurderes nøye og at samlet energibruk i planlagt bygningsmasse beregnes. Vi viser også til føringer i kommunens gjeldende kommunedelplan for klima og energi.

Kommentar:

Landskapstilpasning. I planen forsøker vi å ivareta landskapet på best mulig måte, både ift terrenginngrep og gjennom grønnstruktur innad i planen og ut mot tilstøtende grønnstruktur. Hyttenes materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området, med vekt på naturstein, skifer, treverk og jordfarger. Materialmessig vil hyttene dermed gli inn i naturen på best mulig måte. Gode innspill på lysforurensing, og dette skal tas med videre i planprosessen. Det har blitt vurdert fortløpende om behov for 3D-modellering, og ikke funnet nødvendig. Det er gjort konkrete vurderinger for de aktuelle tomtene, og bestemmelsene 2.1.1 og 2.1.2 ivaretar hensynet til terrengbearbeidelse og helning. Det er for byggesøknad stilt krav til god visualisering av utbyggingsforslaget gjennom landskapsplan og snitt.

Kulturarv. Meldeplikt innarbeides i planbestemmelsene

Avrenning/Overvannshåndtering. Innspill videreføres i planen

Friluftsliv og næring. Løypenett og intern struktur ivaretas i planen.

Trafikk og transport og barn og unges interesser. Det tilstrebes å benytte lite areal for veger.

Parkering under bakken er ikke kostnadmessig forsvarlig for denne type hyttebebyggelse

Klima og miljø. Selve hyttefeltet vil være relativt tettbebygd. Planen setter krav til god overvannshåndtering og grønne tak. Den setter også krav til samhandling mellom tomtene da det gjelder terrengbearbeidning og forhåpentligvis vil dette føre til en mer effektiv og hensiktsmessig utbygging. Utbyggingsområdet omkranses av grønne områder. Innenfor selve utbyggingsområdet er det regulert grønnstruktur, men det er de omkringliggende områdene som skaper forskjellen. Planområdet er rundt 63 daa stort, rundt 31 daa av disse består av grønnstruktur, friluftsmål og skiløypetrasé.

7.2 Statens vegvesen

Planområdet ligger i bratt terreng. Det er viktig at atkomstveger og interne veger prosjekteres og inntegnes med skjæringer og fyllinger for å få et mest mulig realistisk og gjennomførbart plankart. Vi ber om at det legges vekt på trafikksikkerhet i videre planarbeid, at det legges godt til rette for gående hele året og at vinterdrift tas med som en viktig premiss i planlegginga.

Kommentar: Innspill er ivaretatt

7.3 NVE

Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges med tilstrekkelige fordrøynings tiltak i nedbørfeltet som kompensere økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- www.miljokommune.no gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

Kommentar: Nestingsætra er i skrånende terreng med hytteområder på oversiden. De generelle innspillene fra NVE er tatt inn i planprosessen og er en av de førende forutsetningene i selve planarbeidet. Viser til overvannsnotat OV_01 – OV_05

7.4 Fylkesmannen i Innlandet – 07.05.2019

Vi registrerer at det i Innlandsgis samt i referat fra oppstartsmøte er angitt at det er startet opp tilgrensende planarbeid i sør benevnt Stubberudsætra. Fylkesmannen kan ikke se at vi har mottatt noe varsel om dette arbeidet, men vi legger til grunn at områdene blir sett i sammenheng slik at en blant annet får fornuftige infrastruktur løsninger.

Fylkesmannen viser til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i *Planskjemaet* og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging kap. 2 og 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi forventer også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp. Så langt vi kan se av oppstartvarselet, er følgende kapitler særlig aktuelle.

3.2.3 Landskap

Konkret for dette området minner vi om at deler av området er nokså bratt og at vi forventer at landskapsvirkningen av utbyggingen som planens bestemmelser åpner for blir synliggjort gjennom gode visualiseringer. Vi forventer også at kommunen sikrer god sammenheng i infrastruktur, utbyggingsmønster og utforming av bebyggelse innenfor hele H5- og H6 området.

2.2.6 og 3.2.1 Samfunnssikkerhet og beredskap samt 2.2.8 Blågrønn struktur og 3.2.7 Vassdrag

Nord i planområdet ser det ut for at det går en bekk/flomveg og vi forutsetter at den vurderes med bakgrunn i hensyns i de nevnte kapitler.

Plan i Innlandsgis

Ved høring av planforslag er vi avhengig av at planen er tilgjengelig i Innlandsgis. Foreløpig har ikke Øyer kommune synkronisering av sin plankartbase mot Innlandsgis. Inntil det er i orden må vi be om at ved høring av planforslag må ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes til Statens kartverk pr e-post; planHamar@statkart.no. Statens kartverk Hamar vil lagre den digitale arealplanen i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling. Dette vil forenkle saksbehandlingen og gi raskere og bedre høringsuttalelser til kommunene. De filene som oversendes må være identiske med det plankartet som legges ut til offentlig ettersyn. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde ev. rettingsbehov tilbake til kommunen.

Kommentar: Tilgrensende områder er sett i en sammenheng, spesielt mtp overvann. Det vurderes fortløpende om løsninger skal visualiseres. Bekk/flomveg nord i planen ivaretas.

Det er gjort landskapsmessige vurderinger, og snitt gjennom planområdet er laget for to steder som er representative og som viser problemstillinger som bratt terreng som krever sokkeletasje, murer og fyllinger i forbindelse med vegstrukturen.

At PDF og sosi sendes til Statens kartverk for tilgjengelighet i Innlandsgis er notert.

7.5 Lillehammer region brannvesen

Lillehammer region brannvesen ar ingen innvendinger til plan, men minner om behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann.

- *Adkomst* ihht gjeldende regelverk i plan- og bygningslovgivningen Pbl.§27-4 og *tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*. Se kap. 2.3 i våres veileder *Tilrettelegging for slokke- og innsatsmansker*.
Det er i dag en noe begrenset adkomst for tyngre kjøretøy mot tilstøtende hyttefelt, vi ber om at det planlegges en veiforbindelse mellom Storsteinvegen og Hemsetervegen.
- *Slokkevann* ihht Tek.17 §11-17 og vannforsyning for brannsløkking ihht gjeldende regelverk i plan- og bygningslovgivningen Pbl. §27-1.
Når det gjelder vannforsyning så ber Lillehammer Region brannvesen om at det monteres tilstrekkelig med hydranter strategisk plassert i hyttefeltet. Undertegnede kan kontaktes for avklaringer (Svein Pedersen, 45 21 56 02)

Kommentar: Adkomst og hydranter tas inn i planen. Vegforbindelse mellom Storsteinvegen og Hemsetervegen ligger utenfor planområdet, og er vurdert som at atkomsten er tilstrekkelig slik den er i dag.

7.6 Øyer Turskiløyper

Blir feltet innlemmet i allerede eksisterende Hytteeierforening eller blir det en ny?

Vi mener det bør stilles krav om forening for å ivareta fellestiltak som f.eks langrennsløyper og at alle er med på spleiselaget.

Kommentar: Dette er vanskelig å svare på på nåværende tidspunkt da organiseringen internt i feltet er uklart. Det er lagt inn en anbefaling om dette i planbeskrivelsen.

7.7 Terje Winger

Hei.

Har i dag mottatt varsel om detaljregulering for dette området.

Vi har hytte på Solbergsætra, og lurer på om det planlagt oppføring av fritidsboliger kun gjelder østsiden av Storsteinvegen, evt. også på nedsiden (vestsiden) av veggen.

PS.

Vil de 7 eiendommene i Solbergsætra få adresser med gatenummer i nærmeste fremtid?

Kommentar: Mail besvart fortløpende. Angående gårds- og bruksnummer ble mailadressen til Øyer kommune vedlagt.

7.8 Ole Gunnar Austvik

Hei,

Viser til annonse i GD 15.5.19. Er det mulig å få tilsendt litt mer utfyllende opplysninger, kart mv?

Kommentar: Mail besvart fortløpende