

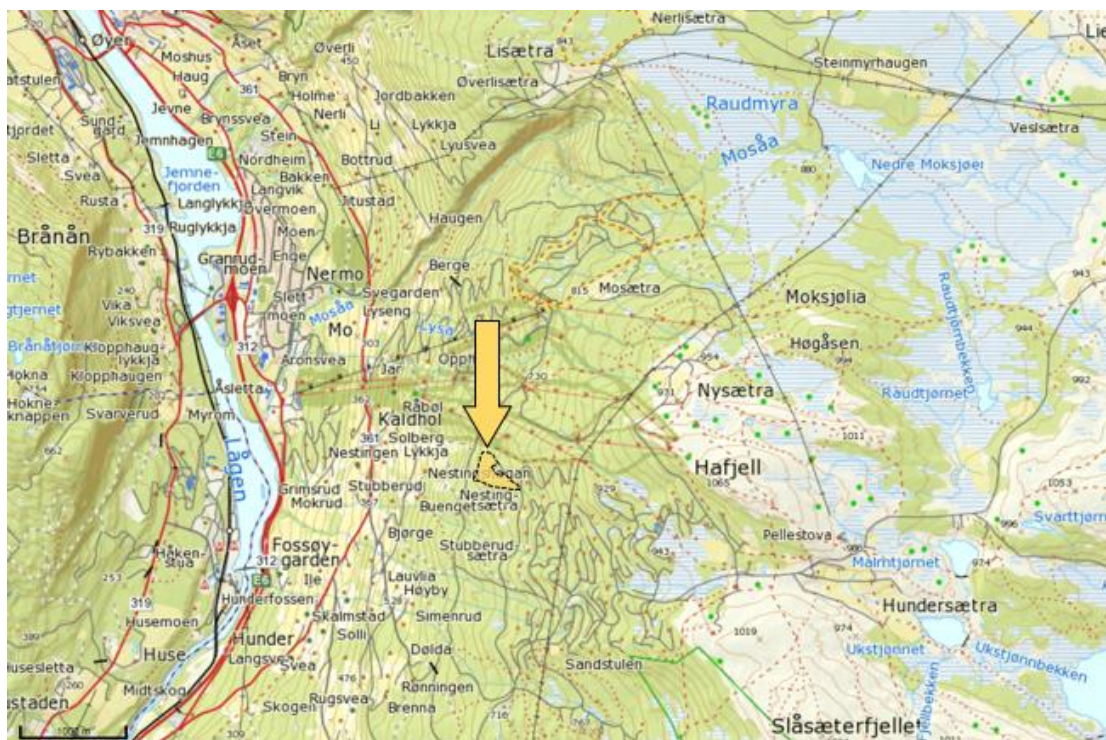
Forslag til detaljreguleringsplan for

# KRINGELÅSLIA NEDRE

i Øyer kommune

Planbeskrivelse

Plan-ID 201710



Sist revidert  
3.10.2019

Structor



## FORORD

Kringelåslia AS fremmer forslag til detaljreguleringsplan for Kringelåslia nedre. Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre utvikling og utbygging av Kringelåslia/Hafjelltoppen Fjellgrend, i tråd med gjeldende reguleringsplans bestemmelser med krav om detaljregulering / bebyggelsesplaner.

Det legges til rette for fritidsbebyggelse med leiligheter og hytter. I gjeldende reguleringsplan fra 2005 ligger et mindre areal med kombinert formål fritidsbebyggelse og næring, næringsformålet foreslås nå tatt ut av planen.

Planarbeid med detaljregulering av området, sammen med tilliggende områder sør for og nedenfor (vest for) det området som nå reguleres har pågått i samarbeid med grunneierne og Hafjell Alpinsenter i flere år. Disse områdene ligger utenfor gjeldende reguleringsplan og har vært gjenstand for en lang planleggingsprosess. I tillegg til omfattende avklaringer ift rettighetsforhold og finansiering har det vært en rekke diskusjoner og avklaringer mot Øyer kommune mht bygging i bratt terreng, forhold til fravik fra kommunedelplan, stigningsforhold på internveger, synlighet mv. Dette har medført at prosessen har stoppet opp flere ganger og Kringelåslia AS har derfor bestemt at de nå vil regulere deler av sine områder som ligger innenfor og er i tråd med gjeldende plan, uten å vente på nærmere avklaringer ift disse andre områdene.

Etter oppstarten av den planen som her foreligger er Kringelåslia gjort kjent med at grunneierne på de tilliggende områdene har inngått avtale med BoligPartner AS om utbygging. Det har vært avholdt møter med disse, sist etter innkalling fra Øyer kommune. En har gjennom disse møtene blitt enige om å fremme reguleringsplaner hver for seg.

Hovedtiltak i planforslaget er områder for fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg og/eller hytter, inkludert nødvendige adkomstveger oa.

All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløp via eksisterende anlegg.

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble gjennomført den 11.8. og varsling av oppstart ble foretatt den 2.10.2017.

Planområdet utgjør ca 89 daa.

### **Endringer etter offentlig ettersyn:**

*Saken ble 1.-gangsbehandlet i planutvalget 4.12.2018 og ble deretter lagt ut til offentlig ettersyn med frist 31.1.2019. Etter merknadsfristen og avklaringer ift Øyer kommune, NVE og Fylkesmannen er det foretatt en del endringer av planen som følge av de innkomne merknadene. Dette er nærmere beskrevet i kap. 2.3 og planbeskrivelsen er oppdatert ift dette.*

**Tor Christensen**

Structor Lillehammer AS

**INNHOOLD**

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN .....</b>	<b>6</b>
1.1	HENSIKTEN MED PLANEN.....	6
1.2	FORSLAGSSTILLER, PLANRÅDGIVER, EIERFORHOLD .....	6
<b>2</b>	<b>PLANPROSESSEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	PLANPROSESS.....	6
2.2	MEDVIRKNING.....	7
2.3	INNKOMNE MERKNADER VED VARSLING .....	7
2.4	OFFENTLIG ETTERSYN .....	7
<b>3</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....</b>	<b>10</b>
3.1	OVERORDNEDE PLANER .....	10
3.1.1	<i>Kommunedelplan.....</i>	<i>10</i>
3.1.2	<i>Reguleringsplaner.....</i>	<i>11</i>
<b>4</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>15</b>
5.1	HOVEDINNHOOLD I PLANEN .....	15
5.2	TYPE BEBYGGELSE .....	17
5.3	ANTALL BOENHETER .....	18
5.4	HOVEDADKOMST: STANDARD, BEREDSKAP OG KAPASITET .....	18
5.5	INTERNT HOVEDVEGSYSTEM OG PARKERING.....	19
5.6	SKIANLEGG.....	19
5.7	ØVRIGE FORMÅL, GRØNNSTRUKTUR .....	19
5.8	KABLER OG LEDNINGER, VANN OG AVLØP .....	19
5.9	SKREDFARE.....	20
5.10	OVERVANNSHÅNDTERING OG FLOM.....	21
5.11	KONSEJONER FOR VASSDRAGS- ELLER ENERGIANLEGG I OMRÅDET .....	21
5.12	ENERGILØSNINGER .....	21
<b>6</b>	<b>KONSEKVENSER AV ENDRING IFT GJELDENDE PLAN .....</b>	<b>22</b>
6.1	ENDRING AV DELFORMÅL .....	22
6.2	ENDRING AV BESTEMMELSE OM BYGGEHØYDER .....	23
<b>7</b>	<b>ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN.....</b>	<b>24</b>
7.1	MILJØ .....	24
7.1.1	<i>Landskap, innsyn / synlighet.....</i>	<i>24</i>
7.1.1.1	<i>Innsyn / synlighet i fjernvirkning.....</i>	<i>27</i>
7.1.1.2	<i>Innsyn / synlighet i nærvirkning.....</i>	<i>30</i>
7.1.2	<i>Kulturminner.....</i>	<i>36</i>
7.1.3	<i>Naturens mangfold .....</i>	<i>36</i>
7.1.4	<i>Støy .....</i>	<i>37</i>
7.1.5	<i>Bekker og håndtering av overvann, flomsituasjoner og vassdrag .....</i>	<i>37</i>
7.2	LANDBRUK.....	37
7.3	BARN OG UNGES INTERESSER OG MEDVIRKNING FRA BARN OG UNGE.....	37
7.4	SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP .....	37
<b>8</b>	<b>AREALOVERSIKT .....</b>	<b>38</b>

## Dokumentinformasjon Structor:

B2	Planbeskrivelse, mindre tilpasninger etter detaljering av plankart etter off. ettersyn og møte med Øyer kommune 26.9.2019. Oversendt Øyer kommune for 2-gangs behandling.	O:\17066 Kringelåslia nedre\4-Prod\41-Dok	11.10.2019	TCHLIL		
B	Planbeskrivelse, justert etter off. ettersyn og møte med Øyer kommune 26.9.2019. Oversendt Øyer kommune for 2-gangs behandling.	O:\17066 Kringelåslia nedre\4-Prod\41-Dok	3.10.2019	TCHLIL		
A-4	Planbeskrivelse, justert etter off. ettersyn. Oversendt Øyer kommune for 2-gangs behandling.	O:\17066 Kringelåslia nedre\4-Prod\41-Dok	10.5.2019	TCHLIL		
A-3	Planbeskrivelse, justert ap. 5.2 etter tilbakemelding fra Øyer kommune. Oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\17066 Kringelåslia nedre\4-Prod\41-Dok	22.11.2018	TCHLIL		
A-2	Planbeskrivelse, justert etter møte med Øyer kommune. Oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\17066 Kringelåslia nedre\4-Prod\41-Dok	20.11.2018	TCHLIL		
A-1	Planbeskrivelse, justert etter tilbakemelding fra Øyer kommune. Oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\17066 Kringelåslia nedre\4-Prod\41-Dok	6.8.2018	TCHLIL		
A-0	Planbeskrivelse, oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\17066 Kringelåslia nedre\4-Prod\41-Dok	2.7.2018	TCHLIL		
<b>REV NR.</b>	<b>REVISJONSSTATUS</b>	<b>Bane (STRUCTOR)</b>	<b>Utarb. dato</b>	<b>Utarb. av</b>	<b>Godkj. dato</b>	<b>Godkj. av</b>

## 1 BAKGRUNN

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre utvikling og utbygging av Kringelåslia/Hafjelltoppen Fjellgrend, i tråd med gjeldende reguleringsplans bestemmelser med krav om detaljregulering / bebyggelsesplaner.

### 1.2 Forslagsstiller, planrådgiver, eierforhold

Forslagsstiller er Kringelåslia AS.

Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS v/ Tor Christensen.

Det aktuelle arealet eies av Kringelåslia AS.

## 2 PLANPROSESSEN

### 2.1 Planprosess

Følgende planprosess og framdrift er / vil bli gjennomført:

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble gjennomført den 11.8. og varsling av oppstart ble foretatt den 2.10.2017.

P.nr	Prosess	Tid
1	Oppstartsmøte med Øyer kommune	11.8.2017
2	Varsling av oppstart	2.10.2017
3	Avklaringer med grunneiere/utbyggere på naboområder	20.5.2018
4	Vurdering av innkomne merknader, notat	20.6.2018
5	Utkast til reguleringsplan	15.6.2018
6	Justeringer, revidert planutkast	28.6.2018
7	Oversendelse til kommunen	29.6.2017
8	Planutvalget, 1.gang	4.12.2018
11	Utlekking til off. ettersyn	6.12.2018
12	Høringsfrist off. ettersyn	31.1.2019
13	<i>Behandling av innkomne merknader, justeringer av planforslag.</i>	<i>4.10.2019</i>
14	<i>Planutvalget, 2.gang</i>	<i>22.10.2019</i>
<b>15</b>	<b>Kommunestyret</b>	<b>28.11.2019</b>
16	<i>Kunngjøring</i>	<i>2.12.2019</i>
17	<i>Klagefrist *</i>	<i>23.12.2019</i>

\* Etter vedtak i kommunestyret skal vedtaket offentliggjøres med opplysning om klagefrist. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens bestemmelser innen 3 uker etter at det er offentliggjort.

## 2.2 Medvirkning

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

En del spørsmål ifbm varsling av oppstart ble besvart, både pr telefon, e-post og med utsendelse av tilleggs materiale etter ønske.

Da flertallet av berørte er eiere av fritidsboliger og bosatt andre steder er det vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre åpne møter.

## 2.3 Innkomne merknader ved varsling

Planoppstart ble varslet/utsendt 2.10.2017. Innen fristen kom det inn 12 merknader.

Innholdet i disse er oppsummert i eget notat som er vedlagt planen, med forslag til behandling i det videre planarbeidet. Notatet er oversendt Øyer kommune tidligere.

## 2.4 Offentlig ettersyn

*Saken ble 1.-gangsbehandlet i planutvalget 4.12.2018 og ble deretter lagt ut til offentlig ettersyn med frist 31.1.2019. Etter merknadsfristen og avklaringer ift Øyer kommune, NVE og Fylkesmannen er det foretatt en del endringer av planen som følge av de innkomne merknadene. Dette er nærmere beskrevet i kap. 2.3 og planbeskrivelsen er oppdatert ift dette. Oppdateringer og endringer i herværende planbeskrivelse er ført med kursiv, både i dette kapittel og ellers.*

Ved offentlig ettersyn kom det inn 6 merknader:

Nr	Fra	Kommentar
1	Fylkesmannen i Innlandet	Innsigelse
2	Oppland fylkeskommune	
3	NVE	Innsigelse
4	Kringelåslia velforening og Sameiet Kringelåslia Tun 1 og 2	
5	Bukkespranget hytteeierforening v advokatfirmaet Mageli	
6	BoligPartner Prosjekt Øst v Stein Klynderud	

*Merknadene fra Fylkesmannen og NVE med varsel om innsigelser:*

*=> Disse er tatt til følge og avklart med de respektive etatene. Resultatene av dette er oppdatering av ROS-analyse, supplerende bestemmelser om vannhåndtering, samt utvidet hensynssone for flom og vegetasjonssone ift vassdrag.*

*Fylkeskommunen hadde merknader ift bygging i bratt terreng (men aksepterer dette med henvisning til gjeldende reguleringsplan), forslag til materialbruk og utebelysning, takform, inntegning av frisisiktsoner i vegkryss/avkjørsler, byggegrensler, permeable materialer på veger og plasser for redusert avrenning mv.*

*=> Noen momenter var omtrent likelydende med Fylkesmannens og NVE's merknader og er imøtekommet ved at disse er tatt til følge.*

*=> Merknaden for øvrig er i hovedsak tatt til følge ved supplerings av bestemmelsene og inntegning av byggegrensler og frisisiktsoner.*

*Merknaden fra Kringelåslia velforening og Sameiet Kringelåslia Tun 1 og 2 går ut på:*

- *Går imot foreslått økt arealutnytting og påpeker at dette gir rom for ca 130 ekstra boenheter ift gjeldende plan.  
=> Dette er imøtekommet ved at foreslått antall 919 enheter nå reduseres til 375.*
- *Ber om krav om saltak i stedet for fri takform.  
=> Dette er imøtekommet, bestemmelsene er endret med krav om saltak med helning 14-35 grader.*
- *Ber om oppdatert støyanalyse pga økt antall enheter.  
=> Antall enheter er redusert (kfr kulepunkt 1) og behovet bortfaller.*
- *Mener adkomst via innkjøring forbi den etablerte bebyggelsen Bukkespranget er en helt uakseptabel løsning.  
=> Dette er ikke imøtekommet da det er i tråd med gjeldende reguleringsplan, som bl.a. lå til grunn for oppføringen av bebyggelsen i Kringelåslia / sameiet og «Bukkespranget».*
- *Ber om asfaltering av veger.  
=> Ikke imøtekommet pga økt avrenningshastighet, kfr merknad fra fylkeskommunen vedr permeable flater mv.*
- *Mener område F/FB i gjeldende plan ikke bør omreguleres til fritidsbebyggelse.  
=> Ikke imøtekommet da området ikke lenger er aktuelt for bruk til opprinnelig formål, kfr Hafjell Alpinsenter og drøfting med Øyer kommune ved oppstart. Se også kap. 6.1 i det følgende.*
- *Mener Kringelåslia nedre og området nedenfor burde vært regulert i en områdeplan.  
=> Dette er i praksis allerede gjort gjennom gjeldende kommunedelplan, der området nedenfor er vist som byggeområde for fritidsbebyggelse (H9).*

*Merknaden fra Bukkespranget hytteeierforening går i hovedsak ut på:*

- *Planforslaget går utenfor rammene av gjeldende kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan, ikke er tilstrekkelig utredet mht endringer ift gjeldende plan og at planforslaget ikke er i tråd med sentrale føringer for planarbeidet gitt i kommunedelplan. Fremholder egen beregning av antall enheter som sier at gjeldende plan hjemler 613 enheter.  
=> Planforslaget er endret slik at det er innenfor rammene av gjeldende arealplaner, bl.a. ved at byggehøyder tilsvarer gjeldende reg.plan og at BYA er redusert fra 40 til 35%. Antall enheter er redusert til 375, dvs 238 færre enn fremholdt i merknaden.*
- *Nylig vedtatt kommuneplan og igangsatt revisjon av kommunedelplan for Øyer sør er argumenter mot vedtak av planforslaget.  
=> Kommuneplanens arealdel gjelder ikke for området som dekkes av kommunedelplan for Øyer sør. Kommunedelplan for Øyer sør gjelder inntil revisjon av denne er slutført og vedtatt.*
- *Hevder at reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan ikke åpner for leilighetsbygg siden begrepet «rekkeleiligheter» er brukt. Har en egen definisjon av dette begrepet, f.eks prosjekt Bukkespranget som er etablert rett ovenfor planområdet.  
=> Det fremgår klart av bestemmelsene i gjeldende plan (mønehøyde 8,8m og gesimshøyde 6m over ferdig grunnmur) at det kan etableres bygg i to etasjer. Dette fremgår også av skisse i planbeskrivelsen kap. 6.2. Hvorvidt betegnelsen leilighetsbygg eller rekkeleiligheter benyttes er ikke relevant, dimensjonene, sammen med det*



*fastsatte antall enheter er fullt ut styrende.*

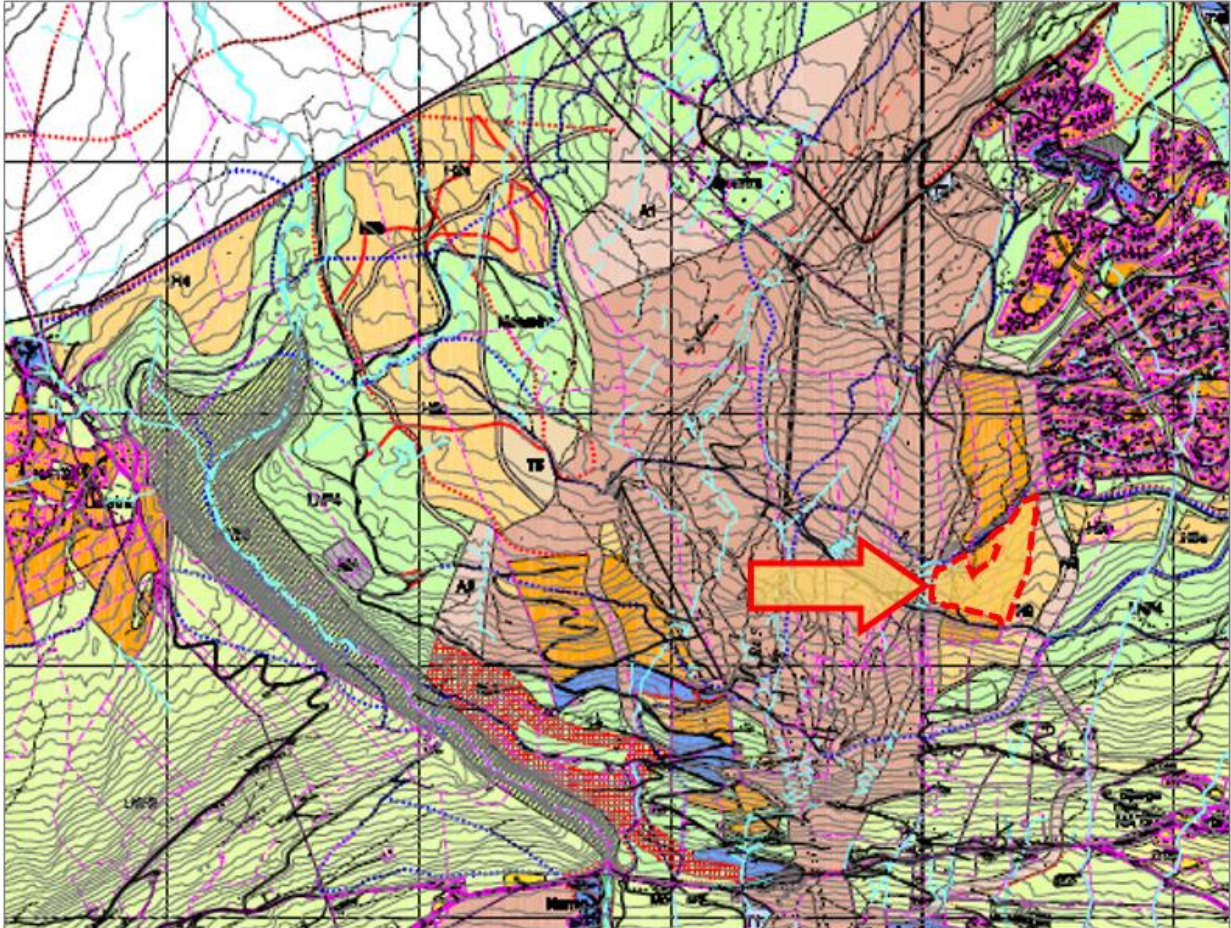
- *En del andre momenter som er mer detaljert svart ut i eget vedlegg/notat om innkomne merknader. Bl.a. ift dårlig adkomstløsning som i merknad fra Bukkespranget hytteeierforening, at området ut fra kommunedelplanens føringer ikke bør bebygges overhodet etc.  
=> Kommunedelplanen viser hele området til fritidsbebyggelse med spesifikt angitt høy utnytting. At kommunedelplanen skulle tilsi at området ikke skal bebygges er således ikke mulig. Adkomstløsning er i tråd med gjeldende reg.plan og kommunedelplan. Kfr for øvrig ovennevnte notat.*

### 3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

#### 3.1 Overordnede planer

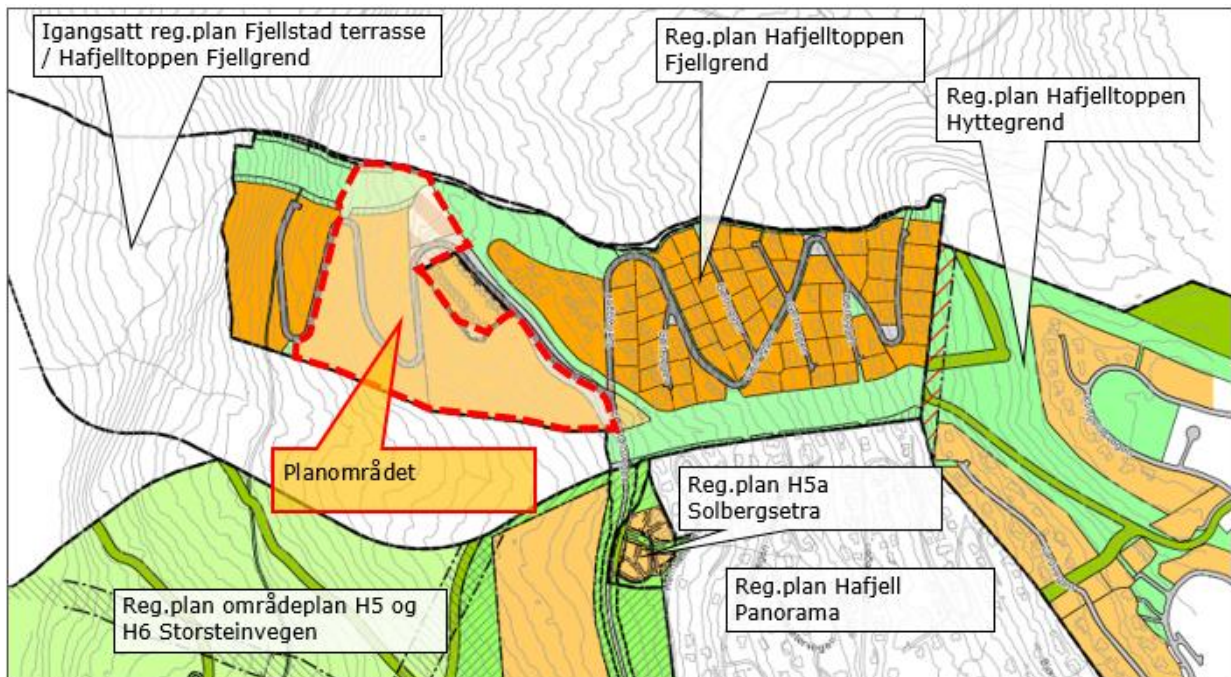
##### 3.1.1 Kommunedelplan

I kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, er planområdet vist som byggeområde for fritidsbebyggelse, næring og annet byggeområde for alpinanlegg.



Figur 1 Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør. Planområdets omtrentlige beliggenhet ved pila.

### 3.1.2 Reguleringsplaner



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet med svart omramming.

Planområdet ligger innenfor gjeldene reguleringsplan:

- 111 Hafjelltoppen Fjellgrend, vedtatt 22.4.2005, mindre endring 28.3.2006

Ellers ligger planområdet inntil / i nærhet av de gjeldende reguleringsplanene:

- 201208 Hafjelltoppen fjellgrend / Fjellstad Terrasse, igangsatt 8.10.2009, ikke behandlet.
- 201401 H5a Solbergsetra, vedtatt 26.3.2015
- 201503 - Områdeplan H5- og H6 - Storsteinvegen i Hafjell, vedtatt 15.6.2017
- 103 Hafjell Panorama, vedtatt 25.10.1990
- Hafjell Alpinanlegg øvre del, siste vedtak 29.9.1988

En mindre del av planområdet reguleres til byggeområde for fritidsbebyggelse i stedet for kombinert formål næring og fritidsbebyggelse. Konsekvensen av dette er omtalt i kap. 6.

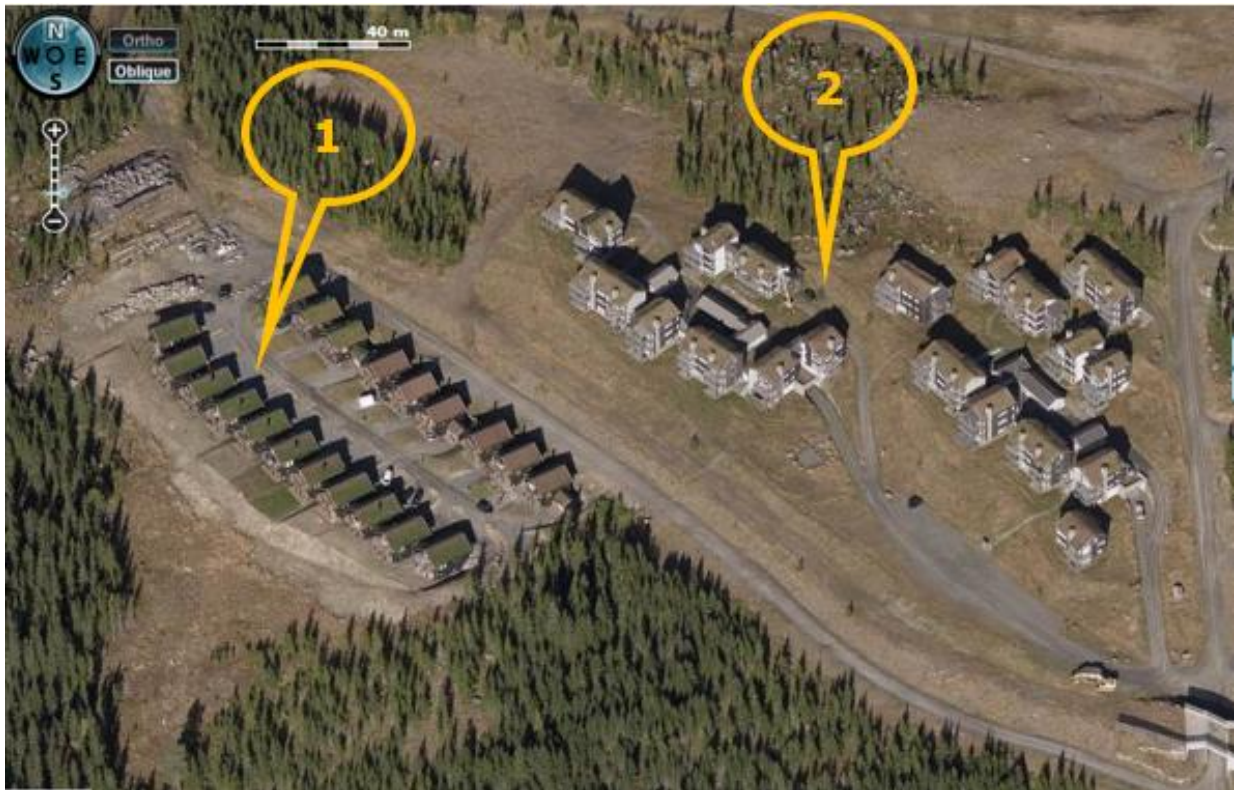
#### 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger i dag med påstående skog av varierende kvalitet/bonitet, unntatt et mindre område som har vært benyttet som riggplass for utbyggingen ovenfor planområdet.

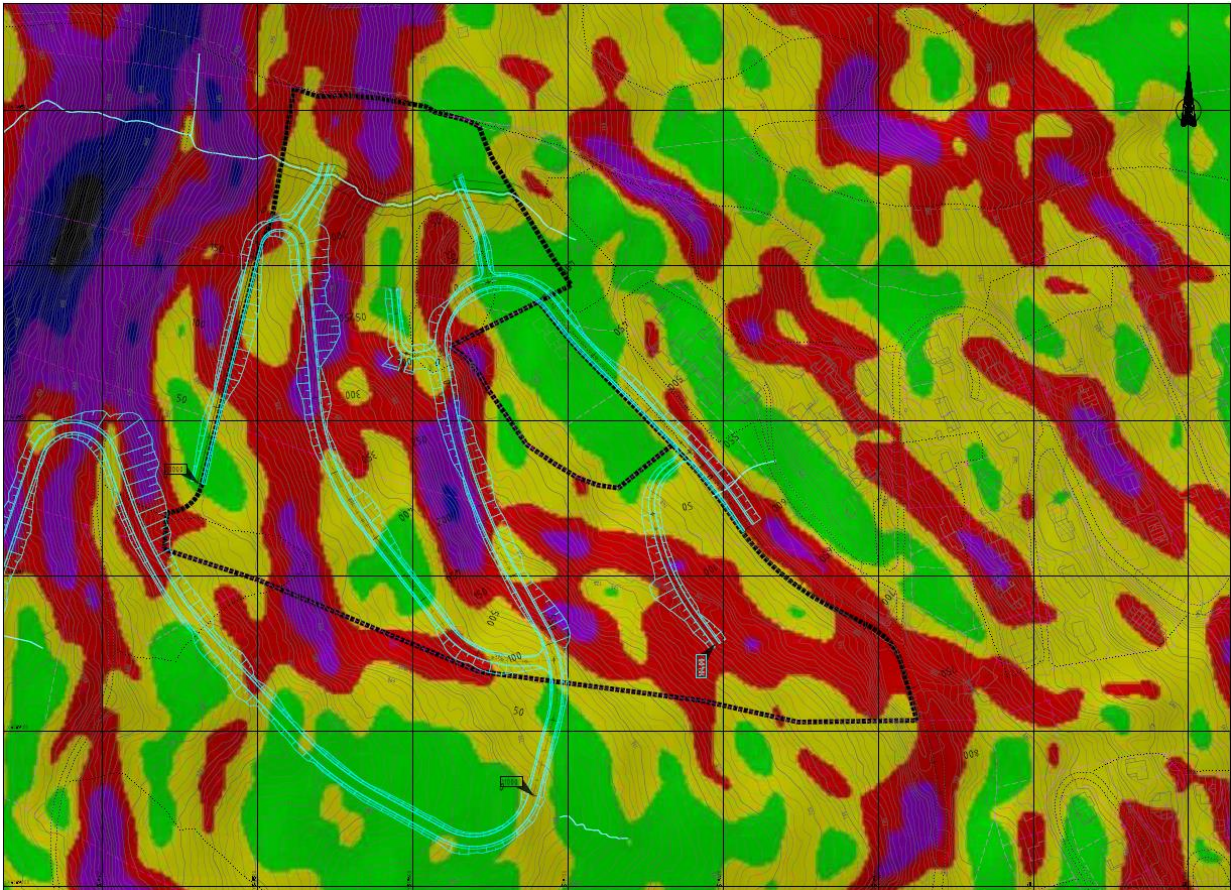
Inntil planområdet i nord ligger to av Hafjell alpinanlegg sine hovednedfarter, det er også en tilførselsløype like i overkant av planområdet i øst., denne krysser adkomstvegen (Geitryggen) til hyttefeltet ovenfor på løypebru like ved plangrensen i øst.



Planområdet. Ortofoto: Øyer kommune/Glokart.



Helt inntil planområdet ligger et byggeområde som relativt nylig er utbygd med hytter i rekke, i to etasjer og sokkel (1), samt leilighetsbebyggelsen i Geitryggen (2). Her er det bebyggelse med to etasjer, sokkel og saltak, samt parkeringskjellere, dvs i omtrent samme dimensjoner som planlagt bebyggelse i planområdet.



Helningskart. Grønn=Helning slakere enn 1:6, Gul: Helning 1:6-1:4, Rød: 1:4-1:3, Lilla: 1:3-1:2, Blå: 1:2-1:1,5

Det er utarbeidet et eget helningskart over området, som er vedlagt planen (tegning T01). Dette viser at størstedelen av området har helning slakere enn 1:3/1:4, men at enkelte områder er brattere med 1:2-1:1,5. Disse bratteste områdene er imidlertid innen dette planområdet forholdsvis smale i fallretningen.

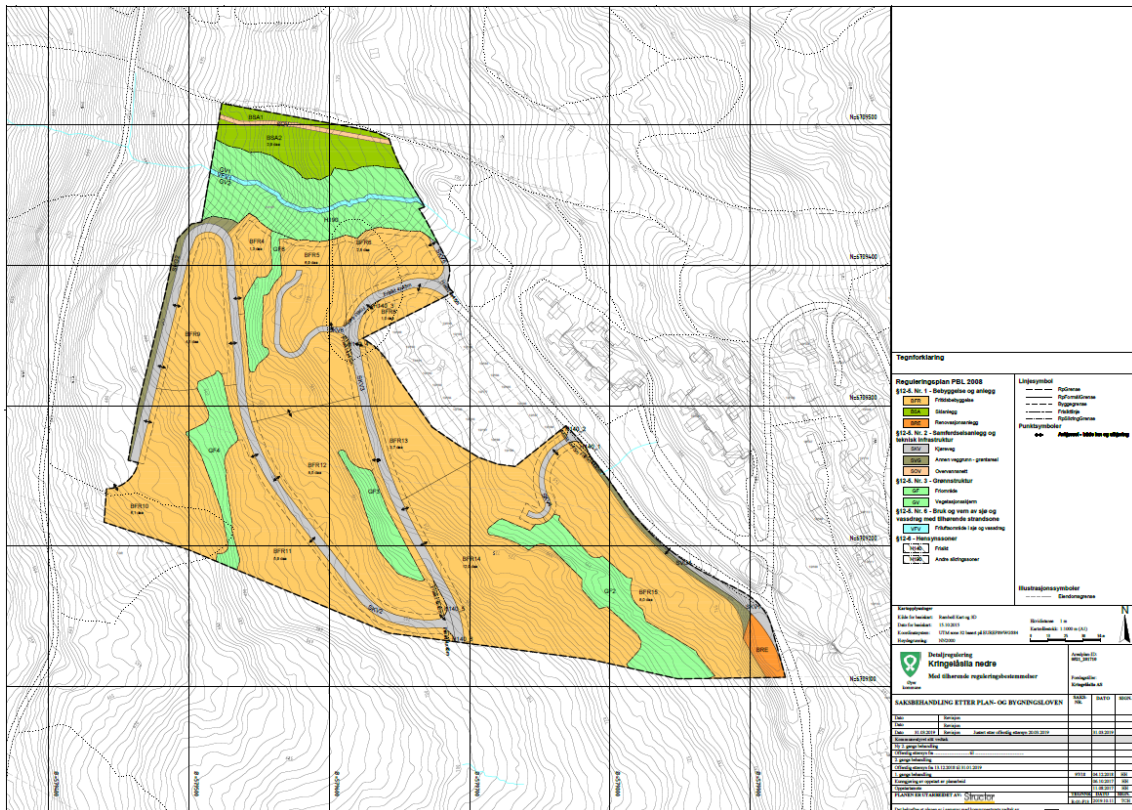
Det tilføyes her at planområdets attraktivitet følger av nærheten til Hafjell Alpinsenter. Av dette følger det naturligvis igjen at bebyggelsen nødvendigvis må ligge i det hellende terrenget. Området er vist til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen og utfordringen når kommunedelplanen skal følges må derfor ligge i å finne / plassere bebyggelse som håndterer dette på en god måte.

Med bruk av større bygninger som leilighetsbygg vil disse kunne ta opp mye av disse høydeforskjellene i fallretningen. Eksempelvis vil en bygning med dybde 8 meter i terrengets fallretning ved helning 1:2 kunne ta opp en høydeforskjell på 4 meter. Om en setter etasjehøyden / sokkelhøyden til 3,5m vil kun en utgraving på 0,5m i bakkant av bygget være nødvendig. Ved terrassering vil ytterligere høydeforskjell kunne tas opp.

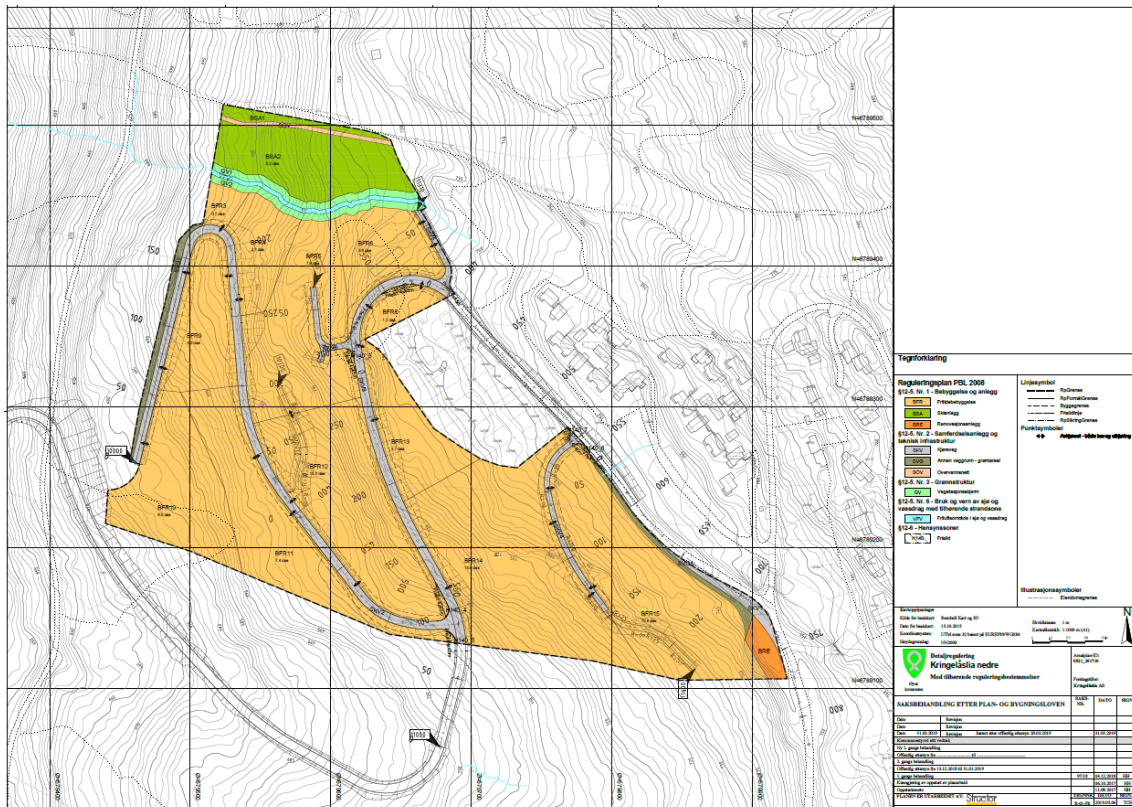
Ift dette vises til kap. 6.2.

## 5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Hovedinnhold i planen



Plankart revidert etter off. ettersyn: Fritidsbebyggelse med lys oransje, Veger med grått, Skiområder med mørk grønn. Bekker/vegetasjon i blått/grønt, frområder med lys grønn, vegkråning/fylling med mørk grønn, renovasjon med oransje. Det er foretatt endringer i sikringsone/vegetasjonssone ved vassdraget i nord, inkludert noe reduksjon av byggeareal, samt mindre justeringer av adkomstveger.



Opprinnelig forslag til plankart, ved off. ettersyn.

Arealet foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- 1120 Fritidsbebyggelse: **BFR**
- 1410 Skianlegg: **BSA**
- 1550 Renovasjonsanlegg: **BRE**

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

- 2010 Kjøreveg, privat veg: **V**
- 2019 Annen veggrunn-grøntareal: **AVG**
- 2015 Gang-/sykkelveg, privat: **GS**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- 3040 Friområder **GF**
- 3060 Vegetasjonsskjerm: **GV**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag: **VFV**

*Sikringszone flom (pbl § 12-6, jf § 11.8 bokstav a)*

- *Sikringszone mot flom i vassdrag: **H190***



## 5.2 Type bebyggelse

Det foreslås bebyggelse med leilighetsbygg. Dette er i tråd med gjeldende plan, der de tilsvarende områdene er regulert til det samme. Ved off. ettersyn ble det foreslått å øke BYA fra 35% til 40%, siden bestemmelsene i gjeldende plan ikke regnet parkeringsareal inn i BYA. Etter offentlig ettersyn er dette frafalt og BYA beholdes som i gjeldende plan med 35%.

Leilighetsbygg foreslås med maksimal gesims- og mønehøyde 10,5m, dvs bygg i 3 etasjer, eventuelt med parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå i tillegg.

Ved offentlig ettersyn var det anført: «Alternativt kan bebyggelsen deles opp i mindre tuntomter med bebyggelse med maksimal bygningsstørrelse (BYA) 350 m<sup>2</sup> med de samme høyder, eller deles inn i enkelttomter med hytter for enten 3 bygninger på hver tomt, eller mindre tomter for kun 1 bygning.»

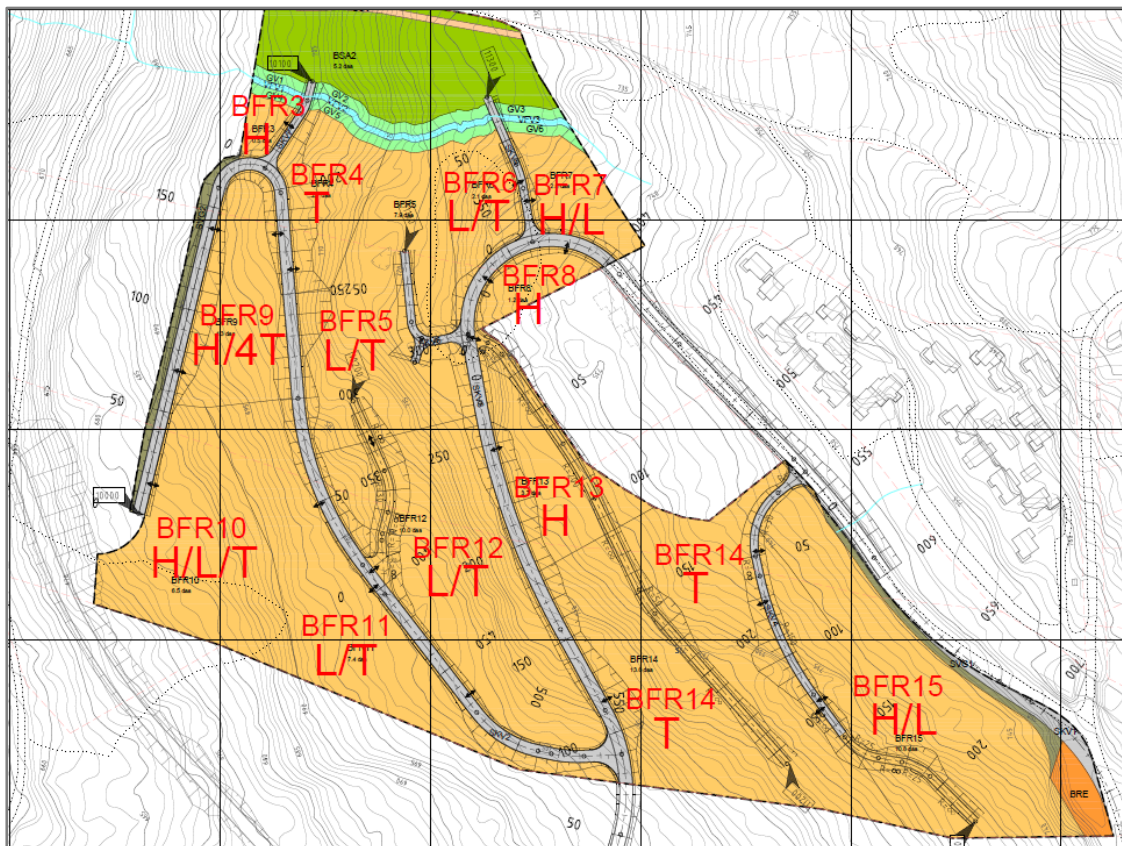
Etter offentlig ettersyn er dette endret til at kun et mindre område like nord for hytteprosjektet Bukkespranget (BFR8) kan benyttes til hytter, og da kun 2 stk. Mønehøyde/gesimshøyde er da 5,65/3,2m over ferdig grunnmur.

Bestemmelsene (pkt 1.3) setter krav til type bebyggelse:

Terreng med fall inntil 1:4 skal bygges med sokkel  
Terreng brattere enn 1:2 skal ikke bygges

Ved off. ettersyn var anført:

«Detaljprosjektering innen det enkelte felt/prosjekt vil da ut fra dette avgjøre hvilken bebyggelsestype som blir aktuell. Sannsynlig bebyggelsestype ut fra en foreløpig tolkning av terreng / helning (kfr også kap.4 og helningskart) kan da bli som vist under:



Mulige utbyggingsformer på de enkelte delområder: H=Hytter, L=Leilighetsbygg i tun, T=Leilighetsbygg, terrassert.

Nye vurderinger etter off. ettersyn konkluderer med at antall enheter skal reduseres vesentlig, fra opprinnelig foreslått 919 til 375. Dette medfører at bebyggelsen endres slik at den vil fordele seg på leilighetsbygg i rekkehusform i en og to etasjer evt med sokkel, samt leilighetsbygg i blokkform som vist under offentlig ettersyn, men med saltak. Unntak er BFR8 som fortsatt foreslås med hytter (2stk).

### 5.3 Antall boenheter

Planen definerer maksimal BYA og maksimale høyder på bygninger. Det maksimale antall boenheter vil opptre dersom alt bebygges med leilighetsbygg som nevnt ovenfor. Dersom oppdeling i enkelttomter velges på ett eller flere delfelt, vil antallet bli lavere. Ut fra en betraktning om leilighetsstørrelser på 80 m<sup>2</sup> i gjennomsnitt vil en maksimalt kunne føre opp det antall boenheter som vist i tabellen under:

Felt	Areal, m <sup>2</sup>	Type bygg	Antall boenheter
BFR 3	500	Hytte	1
BFR 4	2700	Leiligheter	35
BFR 5	7900	Leiligheter	104
BFR 6	2100	Leiligheter	28
BFR 7	2000	Leiligheter	26
BFR 8	1200	Hytter	2
BFR 9	4300	Leiligheter	56
BFR 10	6500	Leiligheter	85
BFR 11	7400	Leiligheter	96
BFR 12	10000	Leiligheter	131
BFR 13	3700	Leiligheter	48
BFR 14	13600	Leiligheter	178
BFR 15	9900	Leiligheter	129
	71800	<b>Totalt antall boenheter innen planområdet</b>	<b>919</b>

Ved offentlig ettersyn var følgende anført:

Planforslaget er en detaljregulering av vedtatt reguleringsplan med omtrentlig samme bestemmelser mht utnytting. Det er vurdert at 919 enheter kan medføre ca 130 enheter mer enn gjeldende plan, selv om denne ikke inneholder konkrete bestemmelser om antall. Det er vurdert at dette ikke gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kfr også notat om mulige konsekvenser som er vedlagt planen.

Etter nye vurderinger etter off. ettersyn er antall enheter redusert 919 til 375, dette er tatt inn i bestemmelsene i stedet for tabell som ovenfor.

### 5.4 Hovedadkomst: Standard, beredskap og kapasitet

I tråd med gjeldende plan har området adkomst via Storsteinvegen som i sin helhet eies av Kringelåslia AS, i likhet med øvrig vegsystem i området. Storsteinvegen har avkjøring fra Hundersetervegen som er bomveg åpen for alminnelig ferdsel, denne er tilknyttet fylkesveg. Begge disse vegene er tofelts veger med god standard, Hundersetervegen har fast dekke.

Ift beredskap er dette som tidligere vurdert gjennom de gjeldende planene for området. Hundersetervegen er eneste adkomst fra offentlig vegnett om vinteren og er også eneste hovedadkomst til Pellestova, Ilsetra, Gaiastova, Hafjelltoppen, Hafjell Panorama, Sandstulen mv. Dette prinsippet er fastlagt i gjeldende kommuneplan og planen er således i tråd med denne på dette punktet.

## 5.5 Internt hovedvegssystem og parkering

Bebyggelsen får adkomst via internt vegsystem plassert som i gjeldende reguleringsplan. Hovedvegen blir en forlengelse av den eksisterende Storsteinvegen, som er bygd ferdig helt fram til plangrensen i medhold av gjeldende plan. Internt hovedvegssystem innen planområdet er vist på plankartet med formålet Veg (**V**). Hovedveg er planlagt med vegbredde 6m inn i området. Mer sekundære veger er planlagt med 5 og 4 meters bredde, avhengig av antall tilknyttede boenheter.

Hovedadkomsten skal også fungere som hovedadkomst til tilliggende byggeområder sør og vest for planområdet, der det vil bli fremmet egne reguleringsplaner. Kringelåslia har inngått avtaler om dette med grunneierne av disse områdene, og utforming av hovedvegen er i samsvar med disse avtalene.

Interne vegadkomster og parkering innenfor de enkelte delfelt skal vises i situasjonsplaner som iht bestemmelsene skal følge byggesak. Parkering der det reguleres enkelttomter skal ivaretas på hver enkelt tomt.

### Parkering

Det er forutsatt at det skal etableres 1 stk biloppstillingsplass pr boenhet. I tillegg skal det være 20% ekstra parkeringsplasser for gjesteparkering.

Den enkelte situasjonsplan vil vise hvor mange boenheter som faktisk skal bygges, ut fra en avveining ift hvor mange plasser i kjellere/garasjeanlegg som blir planlagt.

## 5.6 Skianlegg

Planområdet grenser inn til / ligger i umiddelbar nærhet av Hafjell Alpintenter sine nedfarter på nordsiden av området. I planen inngår også et areal for utvidelse av alpintenteret (**BSA**), dette er en videreføring av arealbruken i gjeldende plan.

## 5.7 Øvrige formål, grønnstruktur

Eksisterende bekk gjennom områder er regulert til formålet Friluftsområde i sjø og vassdrag, med vegetasjonssone langs sidene. Dette er i tråd med gjeldende praksis og merknader fra NVE, fylkesmann og fylkeskommune i de fleste reguleringsplaner i området i de senere år.

Det er også innregulert et areal til renovasjon ved innkjøringen til området fra Storsteinvegen, samt et areal til veg og annet trafikkareal ved innkjøringen, slik dette er regulert i gjeldende plan.

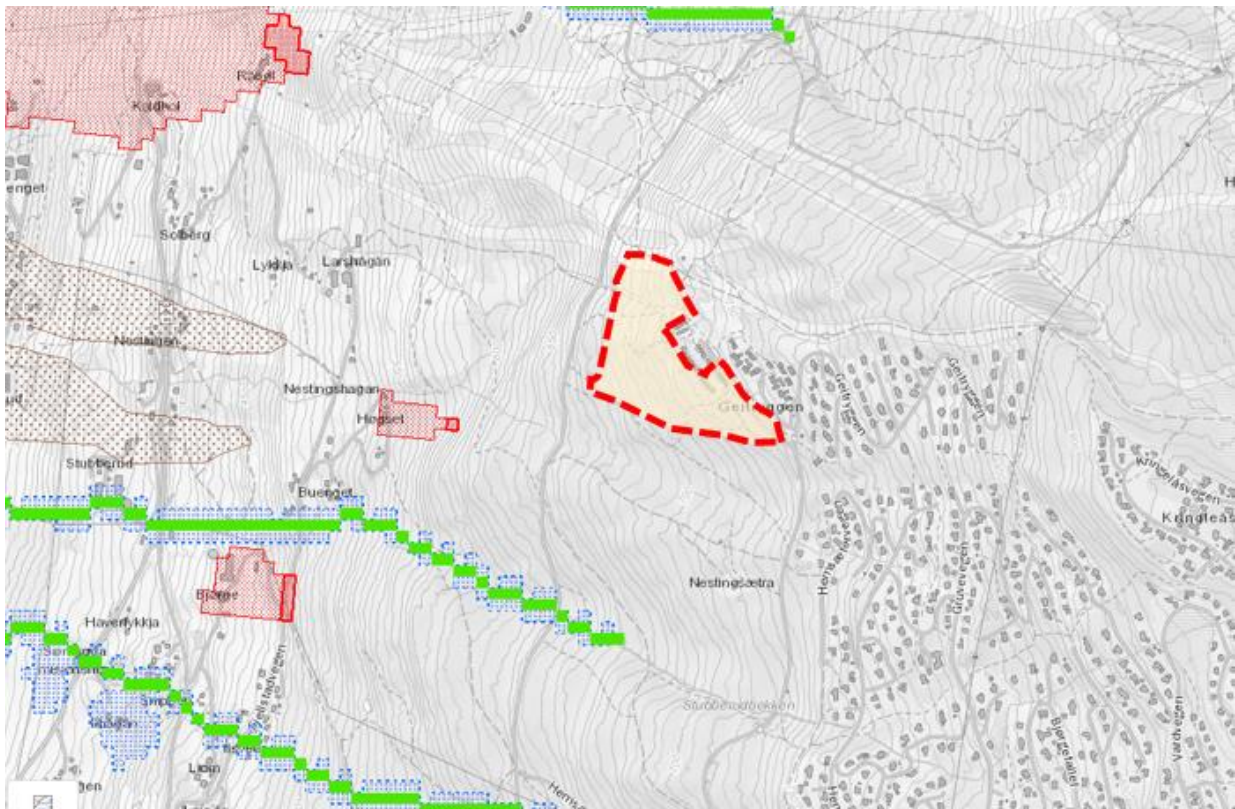
*Arealet langs den nevnte bekken er etter offentlig ettersyn og iht merknad fra NVE og Fylkesmannen utvidet til 20 m til hver side av vassdraget og regulert til vegetasjonssone og hensynssone flom.*

## 5.8 Kabler og ledninger, vann og avløp

Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløp, samt el- og telenettet, via eksisterende anlegg som går gjennom / i umiddelbar nærhet av planområdet. Detaljerte planer for tilkøpling til VA-nettet og håndtering av overvann skal avklares med kommunen før byggestart.

## 5.9 Skredfare

Området er kontrollert i NVE Atlas. Det er ikke registrert skredhendelser eller innlagt aktsomhetsområder ift skred i bratt terreng, hverken jord- og flomskred, snøskred eller snø- og steinskred innenfor det området som nå detaljreguleres.



Planområdet ift NVE Atlas (Snøskred aktsomhetsområde = rød, Jord/flomskred aktsomhetsområde = brun, Flom aktsomhetsområde = grønn/blå)

### **5.10 Overvannshåndtering og flom**

Prinsipper for overvannshåndtering er nedfelt gjennom en rekke planer i områdene i Hafjell fra 2009 og fram til i dag.

Hovedprinsippet i disse er at økt avrenningshastighet fra områdene skal unngås ved fordrøyningstiltak og at vassdrag gjennom områdene skal sikres etter en nærmere teknisk beskrivelse utviklet i samarbeid med NVE og Fylkesmannen gjennom andre planer (5 planer i Mosetertoppen).

Bestemmelsene i forbindelse med dette er videreført som i disse planene, dvs fordrøyning innen eget planområde og sikring av bekker / bekkefar mot flomhendelser, alt basert på 200-års flom med klimapåslag iht teknisk forskrift, TEK17.

*Etter off ettersyn er bestemmelsene mht dette (pkt. 4.3 og 6) supplert etter avtale med Fylkesmannen og NVE og ift deres merknader. Suppleringer går ut på bestemmelse om økt sikkerhetsmargin ved dimensjonering av stikkrenner og overvannssystemer (ut over 200årsflom med 40% klimapåslag), og at planlegging av tiltak i vassdrag skal utføres av fagkyndige.*

### **5.11 Konesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området**

Det er ikke kjent at planen i konflikt med slike.

### **5.12 Energiløsninger**

Alternative energikilder til elektrisitet vil bli vurdert ved detaljplanlegging av bebyggelse og fremlagt ifbm byggesak. Dersom utbyggere finner det formålstjenlig og økonomisk forsvarlig vil dette bli prioritert. Graden av bruk av alternative energikilder vil være avhengig av valget av bebyggelsestype og trolig være mest aktuelt ved valg av leilighetsbygg.

## 6 KONSEKVENSER AV ENDRING IFT GJELDENDE PLAN

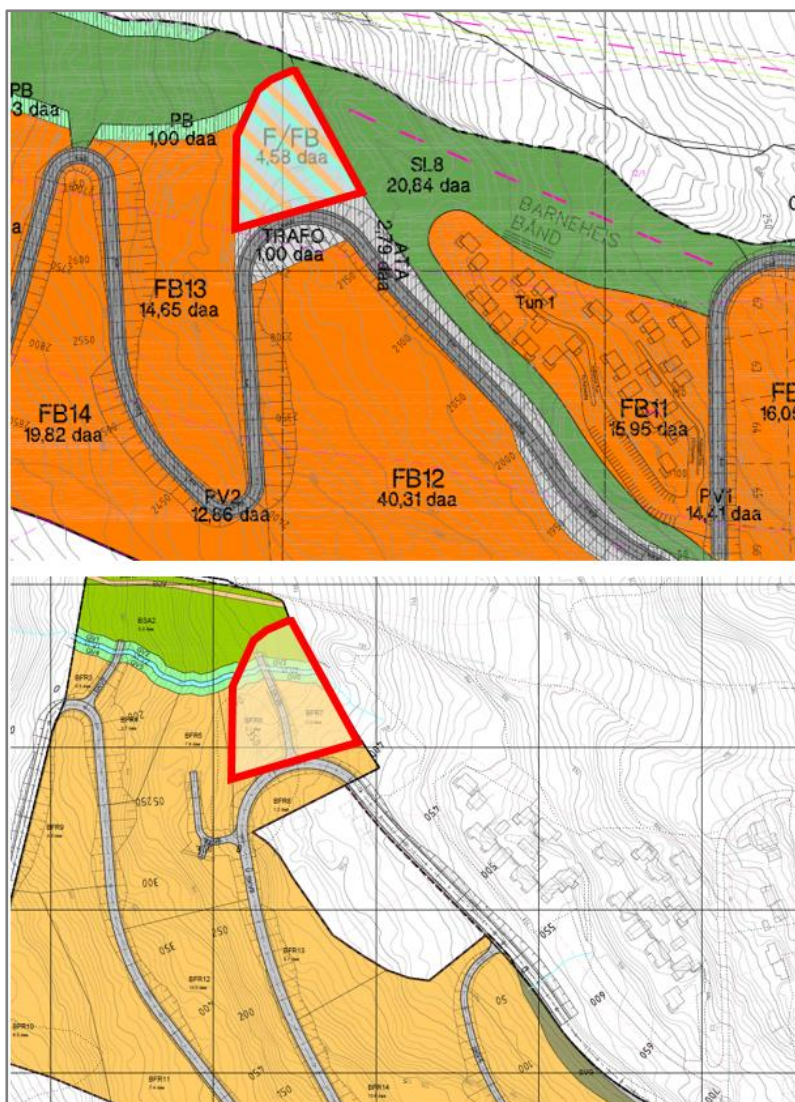
Planen er tråd med gjeldende plan med to unntak:

*Etter justeringer etter offentlig ettersyn er det kun unntak 1 som gjenstår, se nærmere omtale under pkt 6.2 nedenfor.*

### 6.1 Endring av delformål

**Unntak 1** består i at området som i gjeldende plan er regulert til kombinert område F/FB (Forretning/Herberge/Bevertningssted kombinert med fritidsbebyggelse, 50/50%) foreslås endret til ren fritidsbebyggelse.

Tanken bak denne reguleringen i 2004/5 var at utbyggingen i området kombinert med ny stolheis og ny nedfart i alpinsenteret, sett i sammenheng med trafikkøkningen der skulle gi behov / mulighet for et servicetilbud for alpingjestene. Denne strategien er nå forlatt og alpinsenteret prioriterer nå utbygging av både nye heiser og servicetilbud lenger oppe i fjellet. En utbygging som i gjeldende plane er derfor ikke aktuell eller realiserbar. Dette forholdet er avklart med Hafjell Alpinsenter. Området foreslås derfor regulert til fritidsbebyggelse, dessuten ivaretagelse av eksisterende bekk, samt noe areal til skianlegg.



Aktuelt område er vist med rødt på figuren til venstre, gjeldende plan øverst, nytt forslag nederst.

En enkel konsekvensvurdering tilsier:

1. Området vil bli bebygd med bebyggelse som har samme dimensjoner og høyder som i gjeldende plan. Tema som landskapsbilde, friluftsliv, kulturminner, naturmangfold, miljømål, vannmiljø, jordressurser, flom og skred, helse, barn og unges oppvekstvilkår vil derfor ikke bli påvirket.
2. Aktuelle tema kunne være forurensning, transportbehov mv. En økt aktivitet med servicetilbud som matlagning oa, samt transport av besøkende ville kunne gitt noe mer trafikk og forurensning / utslipp, men trolig ville dette vært marginalt.
3. Endring i påvirkningsomfanget må vurderes å være minimal.
4. Området er regulert til byggeområde, slik at verdien ift aktuelle tema er liten.
5. **Konsekvens** av endringen vurderes til **ubetydelig**.

Eventuelt kan det anføres at ivaretagelse av eksisterende bekkedar har en positiv konsekvens ift naturmangfold mv, selv om dette gjelder en kort strekning.

## 6.2 Endring av bestemmelse om byggehøyder

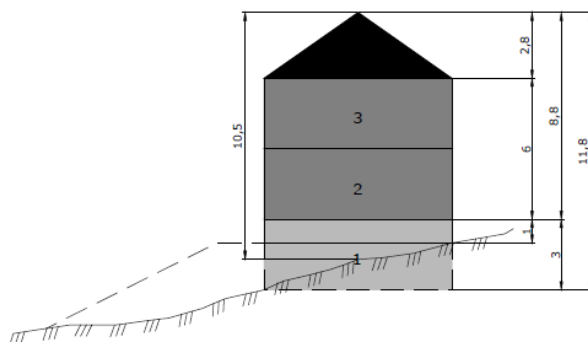
Ved offentlig ettersyn var det foreslått nedenstående endringer ift gjeldende plan, dvs bygging i 3 etasjer med fri takform. **Etter off. ettersyn er fri takform tatt ut av bestemmelsene, slik at alle bygninger skal ha saltak med mønehøyde 10,5 meter, dvs 3 etasjer inkludert sokkel, i prinsipp som figuren til venstre under (som vier hva som er tillatt iht gjeldende plan).**

**Unntak 2** er at bestemmelsene nå formuleres med bygging i 3 etasjer med fri takform, med møne- og gesimshøyde på 10,5 meter, i stedet for som i gjeldende plan med saltak med mønehøyde på 8,8 meter, målt ift topp grunnmur med høyde på 1 meter ift planert terreng. Terrassert bebyggelse tillates også, dette kan gi mulighet for å ta opp terrengformer der det lokalt er bratt eller kupert.

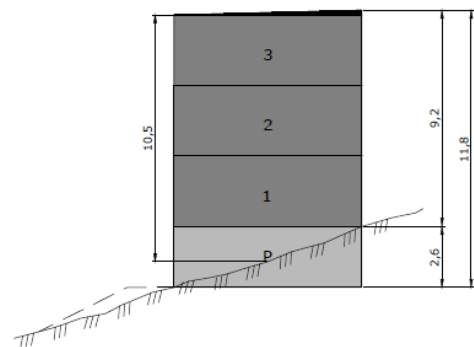
Aktuelle konsekvenser av dette vurderes i all hovedsak til å kunne være forholdet til utsikt fra allerede bebygde områder i overkant av bebyggelsen, samt eventuelt endret synlighet fra omgivelsene i nær- og fjernvirkning. Dette vil komme inn under tema landskapsbilde.

Konsekvensene av denne justeringen vurderes ift. dette som følger:

1. Gjeldende plan tillater en mønehøyde på 8,8m over grunnmur på 1,0 meter, samt sokkel i tillegg dersom terrenget ligger til rette for det. Totalt vil dette gi en maks høyde på bygget på ca 10,5 m ift gjennomsnittlig planert terreng (se snitt A). Verdien på området ift metode for konsekvensutredning må derfor settes ut fra dette.
2. Planforslaget tillater også en maksimal byggehøyde på 10,5 m over gjennomsnittlig planert terreng (se snitt B). Dette er samme høyde som i gjeldende plan.



I gjeldende plan



I Nytt planforslag

OBS:

Etter offentlig ettersyn er fri takform tatt ut av bestemmelsene, slik at alle bygninger skal ha saltak med mønehøyde 10,5 meter, dvs tilnærmet som i gjeldende plan / som på figuren til venstre.

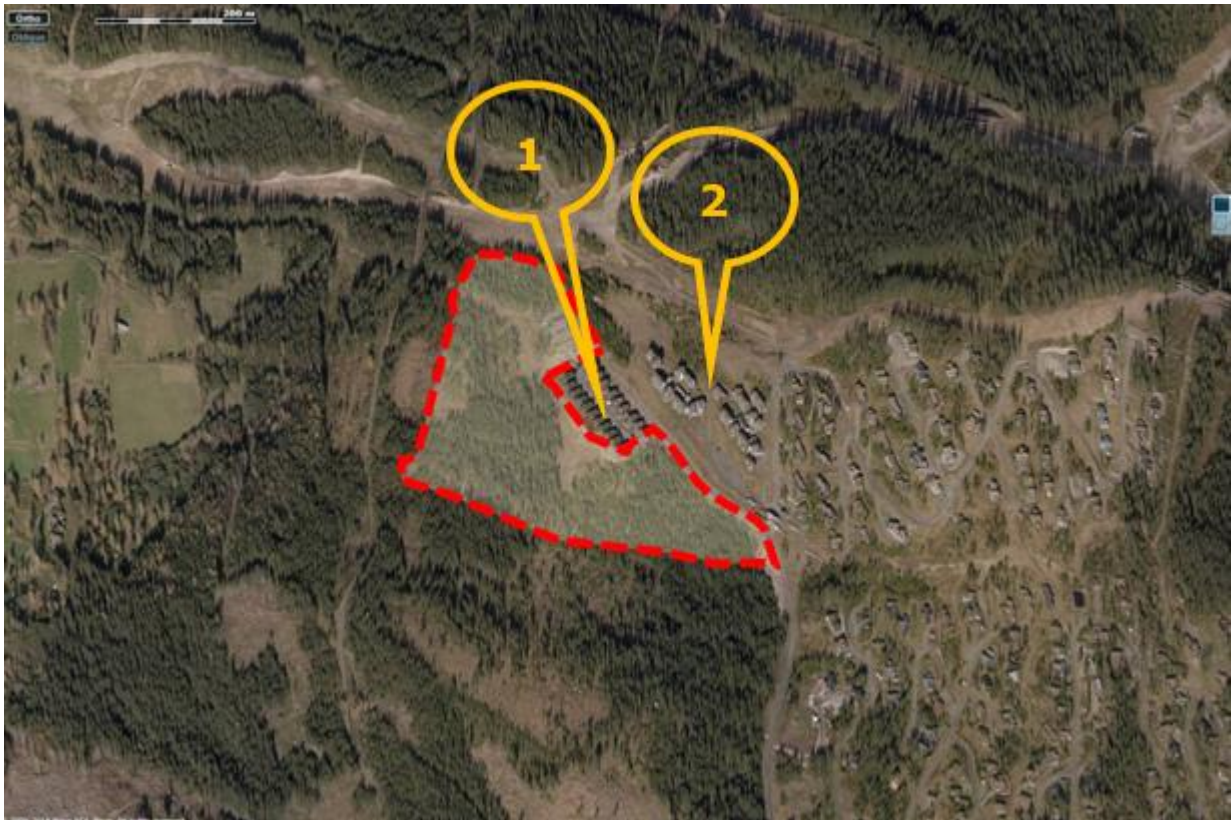
3. Ift utsikt mv fra bakenforliggende / ovenforliggende bebyggelse vil endring i utsiktsforholdene bli minimal. Omfang av påvirkning vil derfor være lite til intet.
4. Fasaden vil bli høyere og selve bebyggelsen sett fra omgivelsene, spesielt nedenfra, vil kunne oppleves som noe høyere. Det antas likevel at virkningen av dette vil ha et lite omfang da fokus på utsikt i nærområdet vil være nedover i terrenget, samt at endringen i fjernvirkning vil være vanskelig å oppfatte.
5. Endringen må anses å gi liten eller ingen endring ift omfang av påvirkning. Uten å sette en egen verdi på området ut fra gjeldende plan må det da konkluderes med at endringen vil gi **ubetydelig eller liten negativ konsekvens** ift landskapsbilde.

I tillegg kan det anføres at endringen åpner for flere boenheter, noe som er i tråd med overordnede myndigheters forventninger om høy utnyttning av arealer tilknyttet eksisterende infrastruktur mv.

## 7 ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN

### 7.1 Miljø

#### 7.1.1 Landskap, innsyn / synlighet



Planområdet. Ortofoto: Øyer kommune/Glokart.



Skråfoto av nærmeste bebyggelse: Bukkespranget (1), Geitryggen (2). (Øyer kommune/Glokart/Blom Oblique)



Helt inntil planområdet ligger et byggeområde, Bukkespranget, som relativt nylig er utbygd med hytter i rekke, i to etasjer og sokkel (1), samt leilighetsbebyggelsen i Geitryggen (2). Her er det bebyggelse med to etasjer, sokkel og saltak, samt parkeringskjellere, dvs i omtrent samme dimensjoner som planlagt bebyggelse i planområdet.



(1) «Bukkespranget» (Foto: Øyer kommune/Glokart/Blom Oblique)



(2) Geitryggen (Foto: Øyer kommune/Glokart/Blom Oblique)



(2) Geitryggen (Foto: Kringelåslia AS)

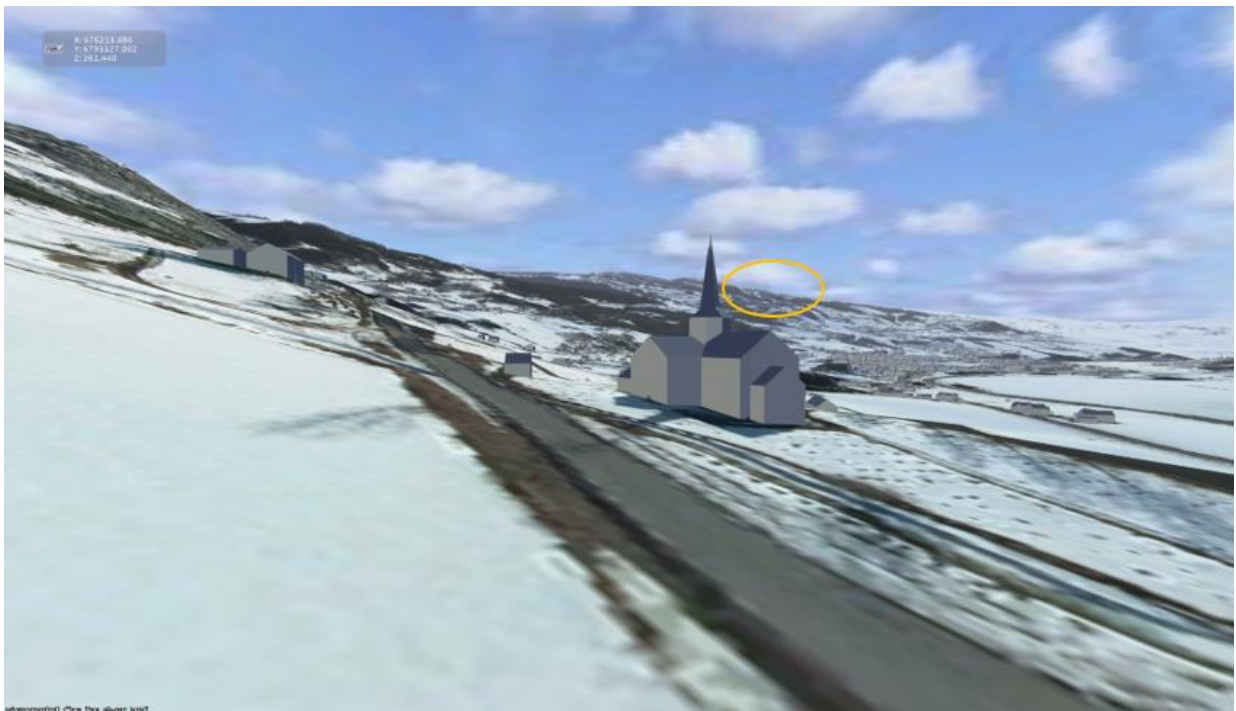
### 7.1.1.1 Innsyn / synlighet i fjernvirkning

I det følgende er det vist utsnitt fra 3d-modell sett fra forskjellige ståsteder i bygda / omgivelsene. Maksimal bebyggelse iht reguleringsbestemmelsene er modellert og markert med brun farge, mens eksisterende bebyggelse er grå.



Fra E6 ved Brynsåa.

Bebyggelsen er synlig mot horisonten, men på svært lang avstand.



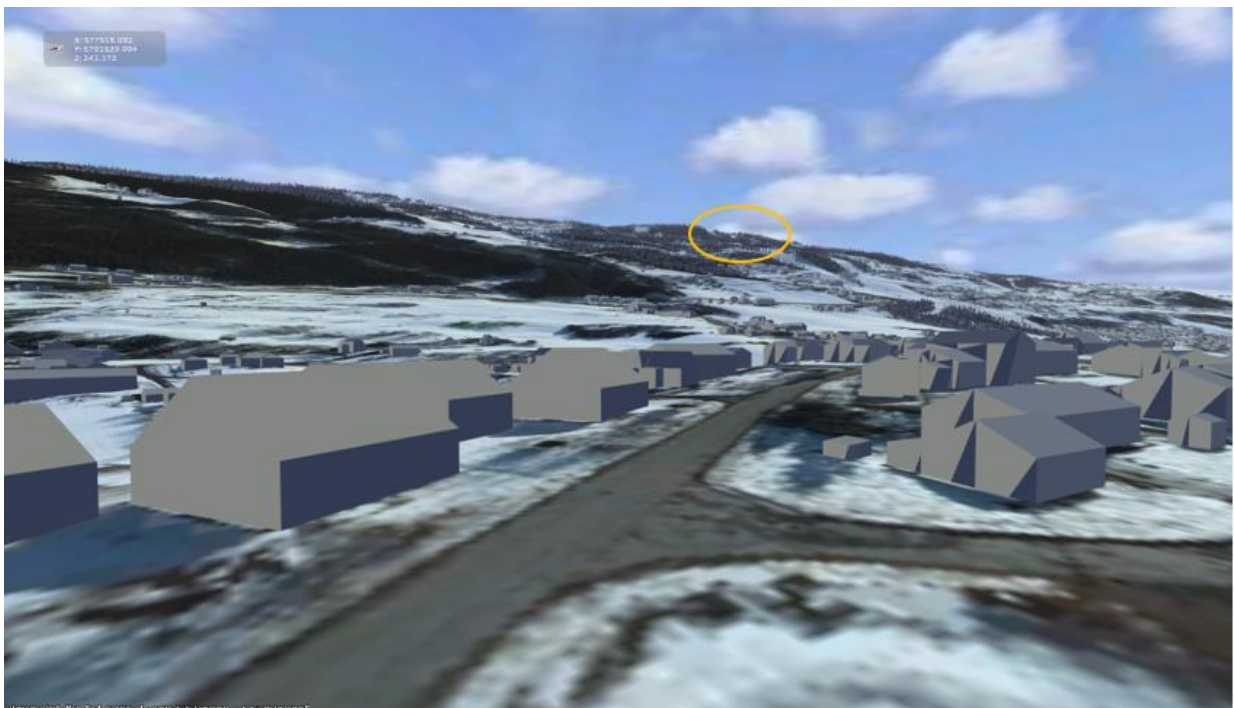
Sett fra Øyer kirke.

Bebyggelsen er synlig i fjernvirkning, men lang avstand.



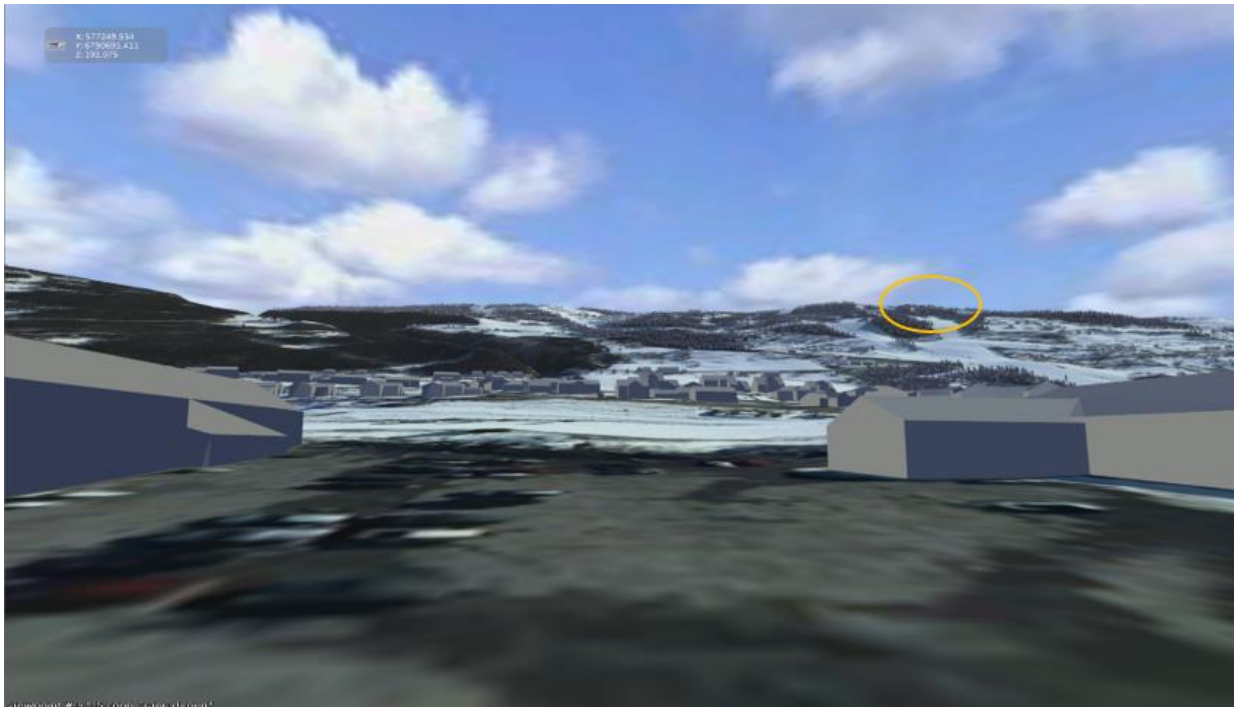
Fra fylkesveg 312 Kongsvegen ved Jevne

Planlagt bebyggelse er ikke fremtredende, men vil være synlig mot horisonten.



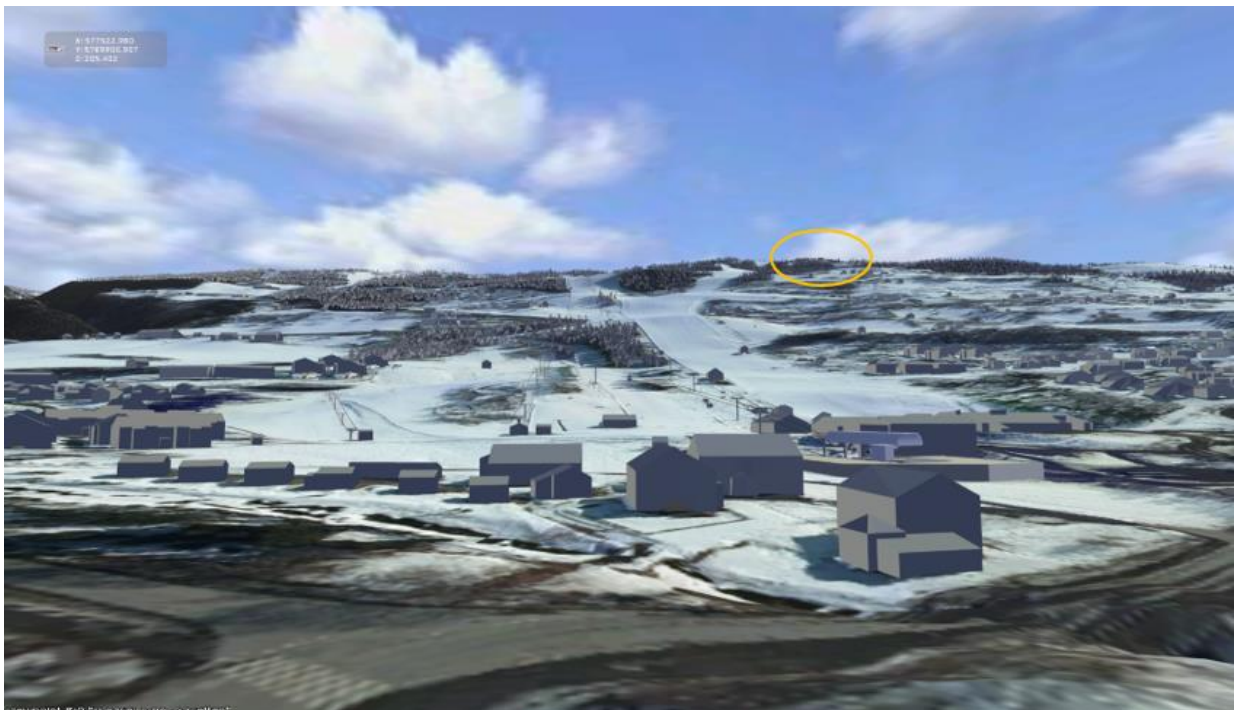
Sett fra boligfeltet i Granrudmoen, kryss Furuvegen / Bakkevegen

Planlagt bebyggelse er synlig mot horisonten, nedenfor eksisterende leilighetsbygg i Geitryggen.



Sett fra parkeringsplassen ved Coop på Granrudmoen

Nedre del av planlagt bebyggelse er synlig mot horisonten.



Siktepunkt i krysset ved skolen / Aasletten

Nedre del av planlagt bebyggelse er synlig mot horisonten.

### 7.1.1.2 Innsyn / synlighet i nærvirkning

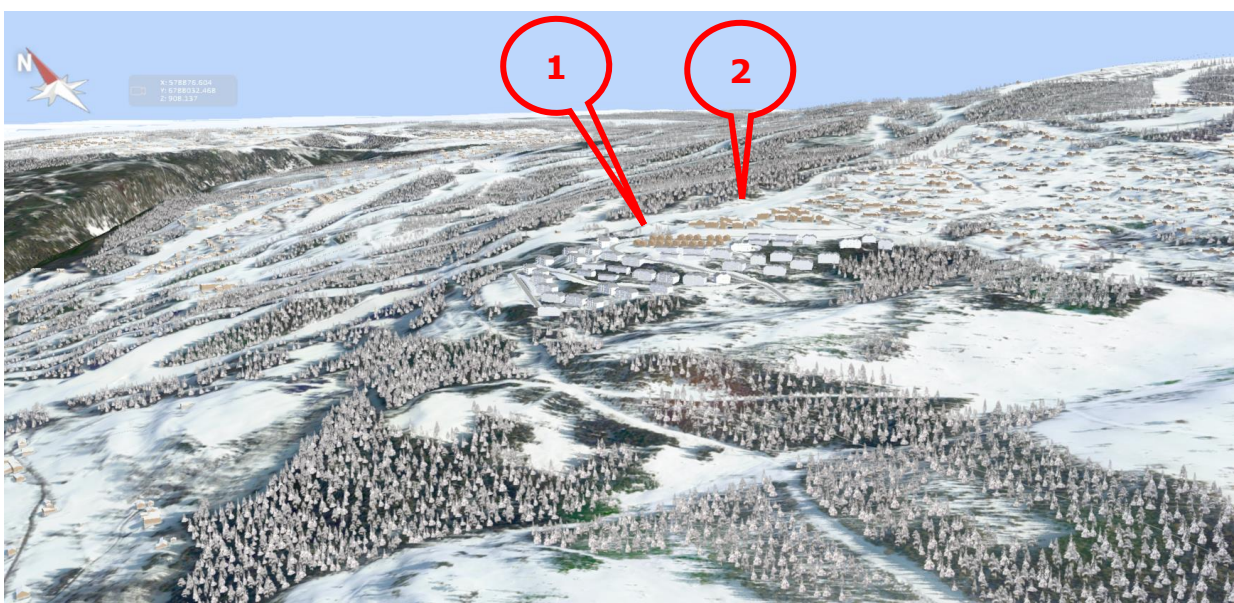
I det følgende er det vist utsnitt fra 3d-modell sett fra forskjellige ståsteder i nærheten av planområdet. *Bygninger med flate tak er ved offentlig ettersyn tatt ut av bestemmelsene, slik at alle bygninger skal ha saltak. 3D-modellen er derfor oppdatert ift det som var vist ved offentlig ettersyn. Bildene fra dette i planbeskrivelsen er tatt ut og erstattet av nye som er vist under. Eksisterende bebyggelse er vist med brun farge, mens planlagt bebyggelse er hvit/grå.*

Innledningsvis er det vist noen bilder fra punkter høyt over bakken, for å vise planområdets beliggenhet sammen med nærområdene.

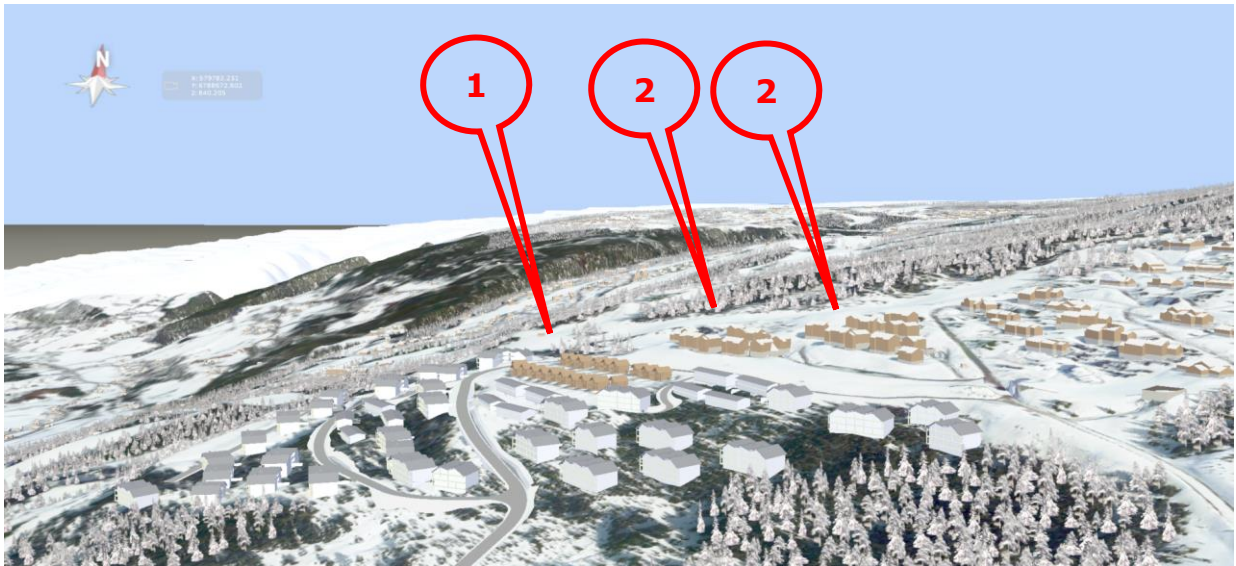
Ved vurdering i nærvirkning viser det seg at bebyggelsen blir lite synlig både sett fra bebyggelsen ovenfor med unntak av Bukkerittet, og sett nedenfra. Fra leilighetsbygg i Geitryggen vil store deler av bebyggelsen bli skjult bak de allerede etablerte leilighetene i Bukkerittet og fra hytteområdene ovenfor vil kun de øverste nye byggen bli synlige på grunn av at terrenget ts bratthet øker nedover i feltet.



Oversiktsbilde fra lufta, nordfra (1=Bukkerittet, 2=Geitryggen leilighetsbygg. Hafjell Panorama i bakgrunnen)



Oversiktsbilde fra lufta, sørfra (1=Bukkerittet, 2=Geitryggen leilighetsbygg. Geitryggen / Kringelåsen hyttefelt og Hafjell Panorama i bakgrunnen og til høyre)



Oversiktsbilde fra lufta, sørfra (1=Bukkerittet, 2=Geitryggen leilighetsbygg. Geitryggen / Kringelåsen hyttefelt og Hafjell Panorama i bakgrunnen og til høyre)



Sett fra øvre del av Kringelåsløypa, mot vest.

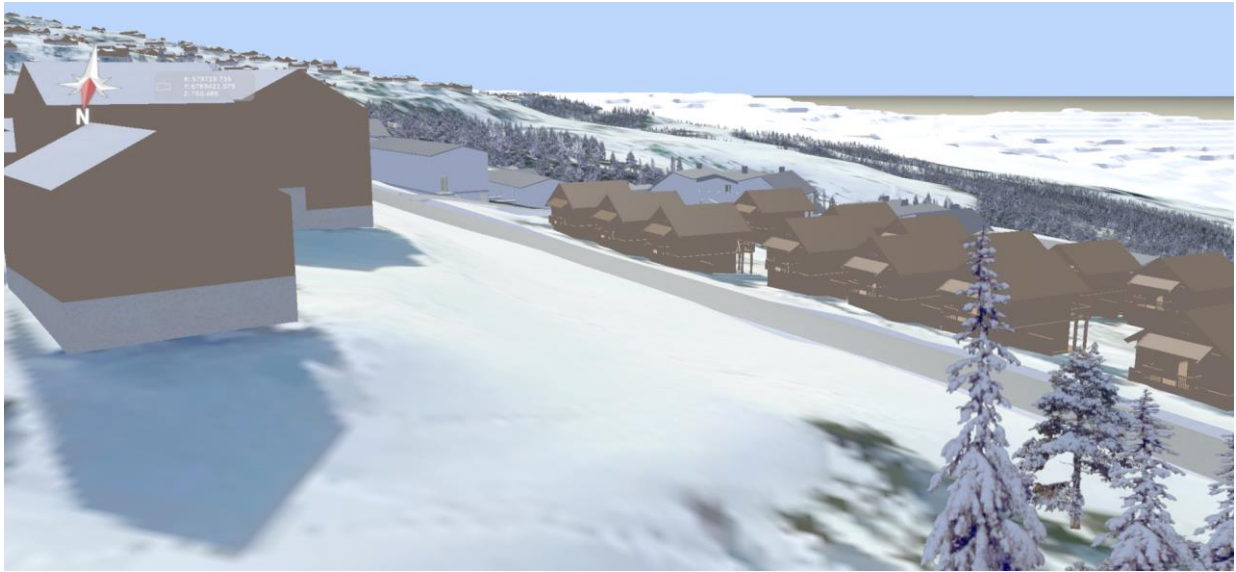


Kringelåsløypa, mot vest.



Sett fra Kringelåsløypa mot sørvest.

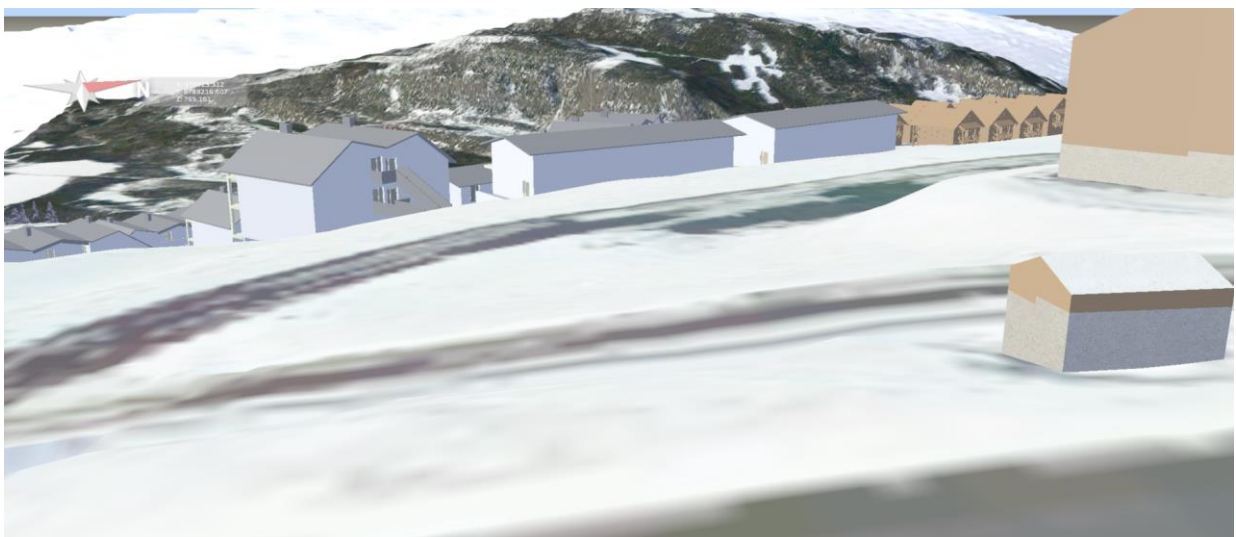




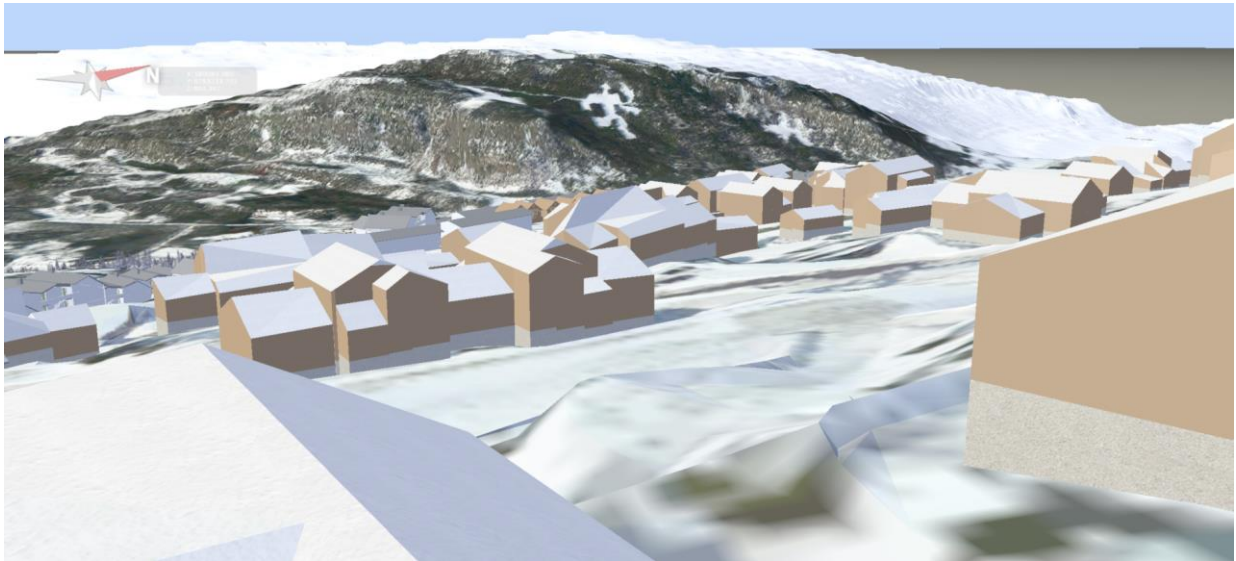
Sett fra eksisterende leilighetsbygg nord i Geitryggen, mot sør. Bukkerittet nedenfor vegen til høyre (brunt).



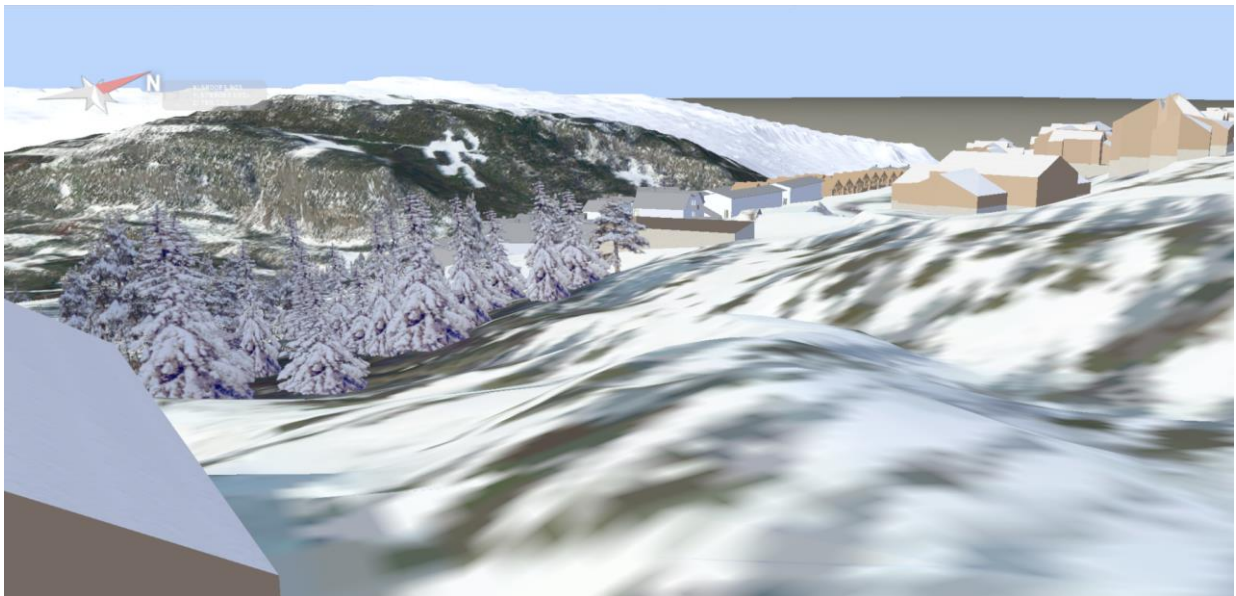
Sett fra Geitryggen i sør. Bukkerittet med brunt.



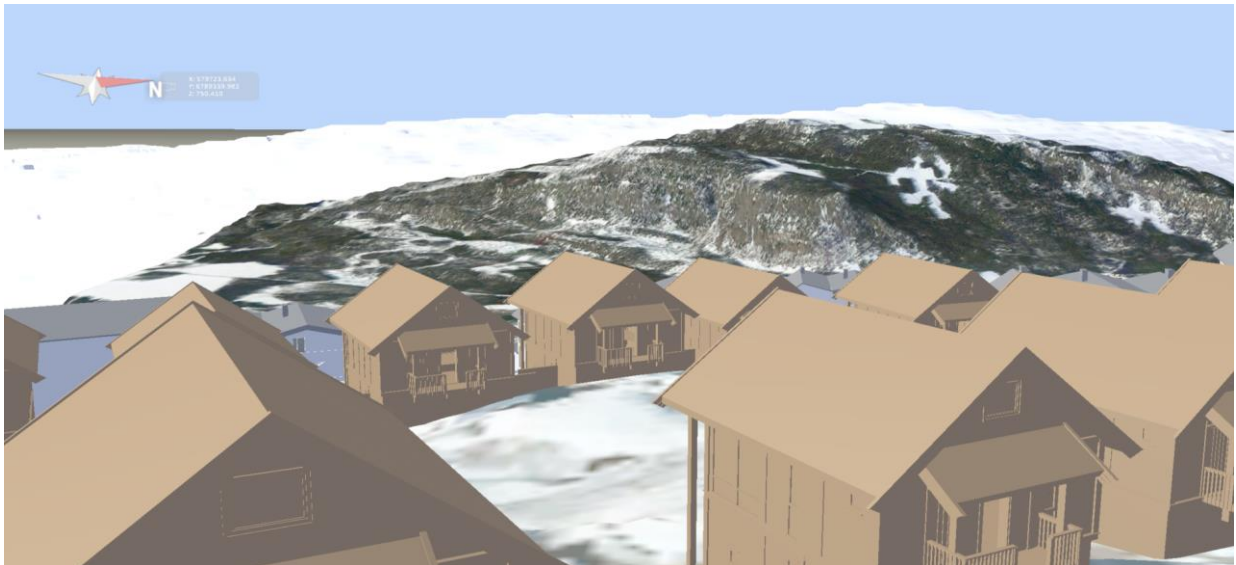
Sett fra eksisterende leilighetsbygg i Geitryggen, noe lenger unna. Bukkerittet nedenfor vegen til høyre.



Sett fra (taket på) eksisterende hytte Geitryggen 90, mot vest. Eksisterende hytter med brun farge.



Sett fra eksisterende hytte Hemsetervegen 49 (Hafjell Panorama), mot vest Geitryggen leiligheter med brunt til høyre.



Sett fra øvre rekke i Bukkerittet, mot vest. Eksisterende nedre rekke av Bukkerittet foran, planlagt bebyggelse ligger lavere ift utsikt fra øvre rekke i Bukkerittet.

Illustrasjonene viser at den planlagte bebyggelsen naturlig nok vil bli mest fremtredende ift nåværende utsikt fra den eksisterende bebyggelsen ved nedre rekke i Bukkerittet. I forhold til dette er det nødvendig å minne om at bebyggelsen er hjemlet i gjeldende plan og at bygningshøydene som planlegges er satt med utgangspunkt i dette. Sett fra bakre rekke i Bukkerittet ser en at planlagt bebyggelse har liten betydning ift utsikt, da den nedre rekke allerede skjermer.

### 7.1.2 Kulturminner

Området er regulert tidligere. Oppland fylkeskommune har ved varslingsopplyst at man ikke har kjennskap til at planforslaget vil komme i konflikt med kulturminner, men minner om meldeplikten i kulturminnelovens § 8. Ber om at spesifisert tekst om dette tas inn som retningslinje i planbestemmelsene og dette er gjort.

I og med at kulturminnemyndigheten da ikke har stilt krav om undersøkelser går man da ut fra at undersøkelsesplikten anses som oppfylt.

### 7.1.3 Naturens mangfold

Konsekvensene i forhold til naturmiljø ble utredet i konsekvensutredning og lagt til grunn for kommunedelplanen og for gjeldende reguleringsplan. Det ble ikke funnet forhold ift naturens mangfold av betydning for foreslått utbygging.

Oppslag i naturbase nå viser ingen naturtyper, rødlistearter eller andre registreringer innenfor planområdet, bortsett fra en observasjon av Dvergspett ved Nestingsætra, et stykke sør for planområdet.



Planområdet ift oppslag i Naturbase

#### **7.1.4 Støy**

Ift støy er det økt trafikkstøy langs eksisterende vegnett som kan være relevant ift planlagt utbygging. Vegtrafikkstøy som følge av planlagt utbygging innen gjeldende plan ble utredet gjennom kommunedelplan for Øyer sør og forarbeidene til denne. Planlagt utbygging er i tråd med kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan

***Ved offentlig ettersyn ble det foreslått en økt arealutnytting med ca. 130 enheter. Dette er nå frafalt, slik at det planlegges med færre enheter enn gjeldende plan tillater. Ovenstående vil da gjelde.***

*(Økningen i vegtrafikkstøy som følge av tidligere foreslått økt antall enheter dette ble da undersøkt og det ble vist at en slik økning i antall enheter ville gitt mye mindre enn 0,5 dB(A) økning i støynivå, iht gjeldende beregningsmetode og retningslinje T-1442, dvs ubetydelig.)*

#### **7.1.5 Bekker og håndtering av overvann, flomsituasjoner og vassdrag**

Det er tatt inn i bestemmelsene at alle stikkrenner, grøfter og andre tiltak ift overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200 års flom med 40% klimapåslag.

*Bestemmelser supplert etter off. ettersyn kfr kap. 5.10 over.*

#### **7.2 Landbruk**

Hele området er regulert til de aktuelle formål tidligere.

Planforslaget medfører ikke endringer i forholdet til dyrket mark eller dyrkbart areal ift de gjeldende reguleringsplanene.

En kan ikke se at tiltaket vil ha noen virkning ift landbruk annet enn at vegutbygging muligens vil kunne være til nytte ift skogsdrift.

#### **7.3 Barn og unges interesser og medvirkning fra barn og unge**

Nærområdet brukes av barn og unge ved idrettsaktiviteter i alpinanlegget.

Det er ikke kjent at planområdet benyttes til formål spesielt knyttet til barn og unge ut over dette.

#### **7.4 Samfunnssikkerhet og beredskap**

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse basert på en sjekklistervurdering i forbindelse med utarbeidelsen planen. Denne er vedlagt.

## 8 Arealoversikt

Planen omfatter i alt et areal innenfor plangrensen på ca 89 daa.

*Justeringer etter offentlig ettersyn har gitt noen mindre endringer i den interne arealbruken, som nå fordeler seg slik:*

<b>Formål/Område</b>	<b>Areal (daa)</b>
Fritidsbebyggelse	61,3
Skianlegg	3,6
Renovasjonsanlegg	0,7
Veg / Annen veggrunn / Overvannsnett	8,8
Friområde	8,4
Friluftsområde i vassdrag og vegetasjonsskjerm	6,6
<b>Totalt</b>	<b>89,4</b>

*Ved offentlig ettersyn var arealbruken slik:*

<b>Formål/Område</b>	<b>Areal (daa)</b>
Fritidsbebyggelse	72,7
Skianlegg	5,8
Renovasjonsanlegg	0,7
Veg / Annen veggrunn / Overvannsnett	7,3
Friluftsområde i vassdrag og vegetasjonsskjerm	2,1
<b>Totalt</b>	<b>88,6</b>

*En mindre differanse i planens totalareal skyldes fintilpasning til grenser langs planen ytterkant.*