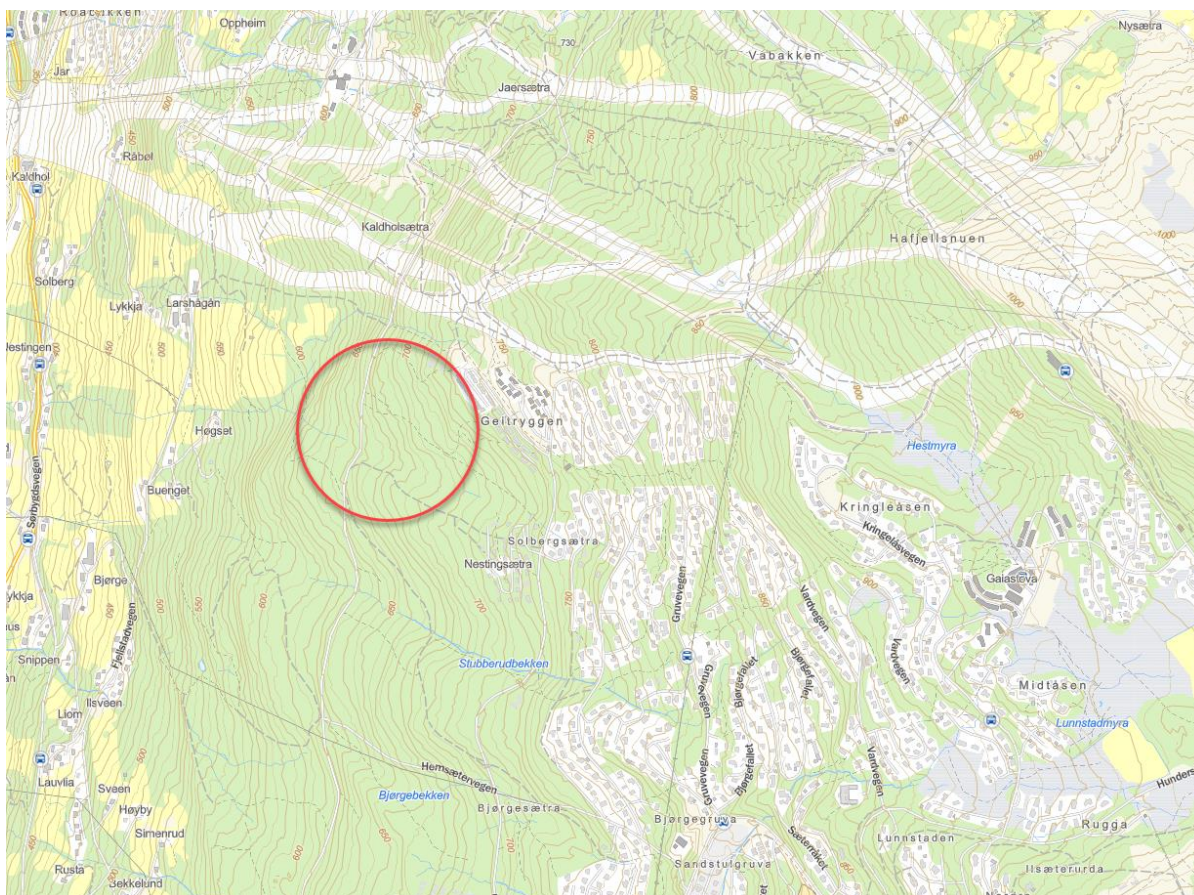


► Reguleringsendring- Fjellstad Terrasse

1 Bakgrunn og dagens situasjon

Reguleringsplan for Fjellstad terrasse (planID: 201805) ble først vedtatt i 2021, med siste endring vedtatt 29. september 2022. Planområdet utgjør ca.183 daa. Den vedtatte reguleringsplanen har til hensikt å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med adkomstveger, alpinnedfart, friområde og vegetasjonssoner. I forbindelse med den vedtatte planen er det gjort en konsekvensutredning og planprogrammet ble fastsatt i 2019.



Figur 1 Illustrasjonene viser omtrentlig område for planområdet. Kartgrunnlag er hentet fra Innlandsgis.no

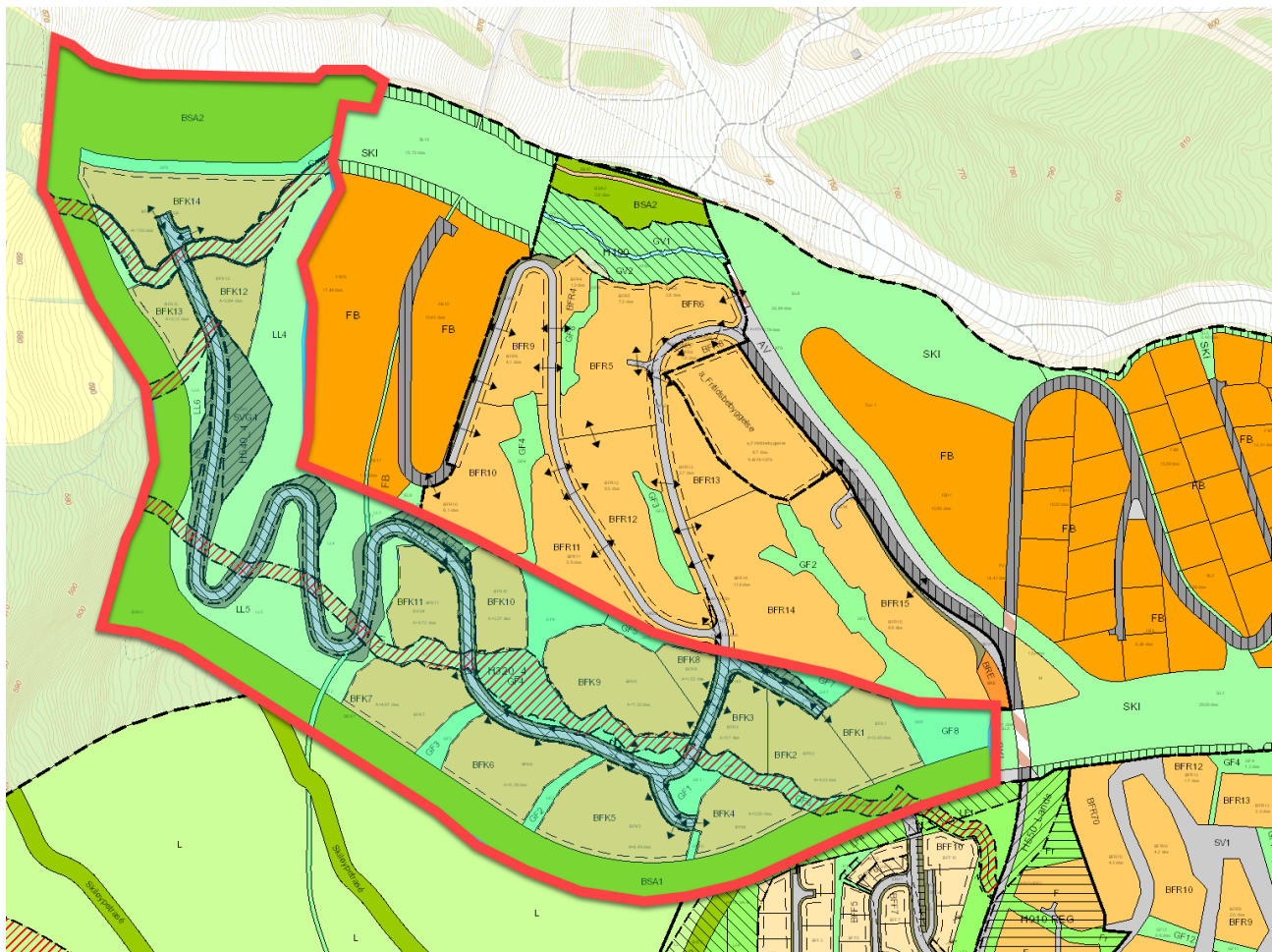
Det er flere forhold som nå søkes endret. Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner for planendring etter forenklet prosess (delegert myndighet) «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Vi mener endringsforslaget tilfredsstiller disse kriteriene, og det søkes om gjennomføring gjennom forenklet prosess, eventuelt med politisk sluttvedtak, slik Øyer kommune har signalisert i oppstartsmøtet.

Årsaken til behovet for planendringen er flerdelt:

- **Veger:** Først og fremst kom det frem gjennom prosjekteringsarbeidet at vegkurvaturen for hovedveien gjennom området (SKV1) måtte endres. Det er nødvendig å justere vegens horisontal- og vertikalkurvatur for å tilfredsstille gjeldende krav til bl.a. radier og stigningsforhold i sving. I tillegg er den nå bedre tilpasset terrenget, og behovet for oppfylling er redusert. Dette gjør at vegformålet må endres i tråd med ny vegkurvatur, og følgelig må avgrensning mot tilgrensende arealformål justeres.
- **Reguleringsformål:** Arealene som er regulert til landbruk (LL) ønskes omregulert til friluftformål (LF). Bakgrunnen for denne endringen er at et eiendomsutviklingsselskap ikke kan eie konsesjonsbelagte områder eller arealer regulert til landbruk.
- **Formålsgrenser:** Formålsgrenser til byggeområdene BFK rettes ut/justeres for å forenkle oppmåling/etablering av eiendommer.
- **Byggegrenser:** Det gjøres en opprydding og forenkling i bruk av byggegrenser i plankartet, delvis etter oppfordring fra kommunen.
- **Bestemmelser:** Det er bl.a. gjort presisering av en rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse av skiløype/tursti langs Storsteinsvegen og det er endret på etasjebegrensning (fra 2 til 3) uten at maksimal høydebegrensning er endret.
- **Overvannsplan:** Denne er revidert på bakgrunn av planlagt ny utforming av tomteområdene.

2 Planavgrensning

Planområdet vil forbli det samme som allerede vedtatt plan. Figuren under markerer planavgrensningen og viser dagens reguleringsplan.



Figur 2 Illustrasjonen viser planområdet markert med rød linje

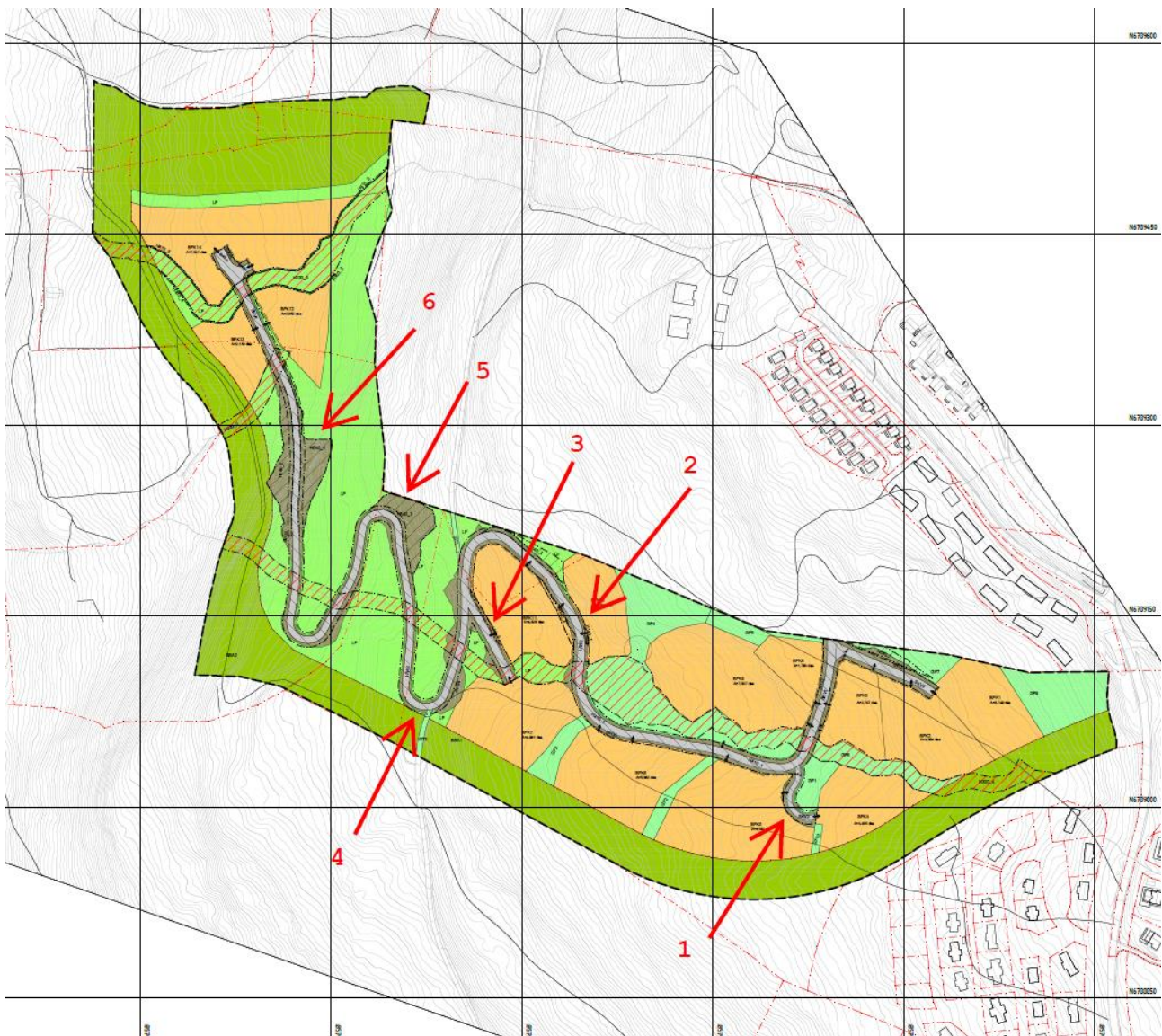
3 Beskrivelse av endringer

Under følger en redegjørelse for endringene som foreslås. De to hovedpunktene i endringsforslaget består av ny vegutforming gjennom området og endrede formål fra LL til LF.

3.1 Endringer som følge av ny vegkurvatur

Traseen for vegen SKV er i prinsippet den samme, men den er justert flere steder for å skape en mer hensiktsmessig og sikker utforming av vegen som er i tråd med gjeldende krav til stigning og kurvatur. Gjeldende plan vises i figur 2. Illustrasjonen under viser hvordan vegen ser ut i nytt planforslag. Pilene viser stedene hvor vegen har fått størst endring i forhold til vedtatt plan. Generelt er arealene for SKV, annen

veggrunn SVG og infrastrukturene H410_1 justert gjennomgående i tråd med ny veg. Adkomstpilene inn til hyttefeltene er også justert ved mange av BFK-arealene for å passe til ny vegkurvatur.



Figur 3 Forslag til ny plan med markering for endrede områder.

Ved punkt 1 i illustrasjonen over ser man at adkomstvegen til BFK4 og BFK5 har fått en ny utforming (bedre terrengtilpasning og slakere stigning). BFK5 er her utvidet for å passe inn med den nye kurvaturen på vegen.

Ved punkt 2 er vegen trukket litt inn mot BFK10 for å være bedre tilpasset terrenget. Opprinnelig lå vegen her på en stor fylling (gjenspeiles ikke i gjeldende plankart). Kurvaturen som følger videre nedover vegen er også justert noe med tilsvarende justering av SVG-formål.

Punkt 3 viser at SKV1 har fått en adkomstveg opp til BFK7 og BFK11. Dette gir en bedre adkomst til nedre deler av feltene.

Ved punkt 4 er svingen trukket lenger ut mot skitraseen slik at svingen blir slakere og mindre krapp, i tråd med gjeldende krav. Dette gjør at LF-arealene (tidligere LL som er foreslått omregulert til LF) er delt opp i flere formålsområder i dette området da de naturlig deles opp av vegens sideareal.

I svingen ved punkt 5 er kurvaturen på vegen endret. I tillegg er det gjort en justering av annen veggrunn i tråd med ny vegmodell. Det blir noe mer skjæring for å gi tilfredsstillende utforming av vegbanen.

I punkt 6 er annen veggrunn justert i tråd med ny vegmodell.

3.2 Endringer i arealformål

Det ønskes en endring av formålet LL (Landbruk) til LF (Friluftformål). Hensikten med LF-arealene er at de skal brukes som både friluftsområder og beiteområder. Bakgrunnen for dette er at de gjenstående ubebygde arealene i planområdet vil ha en lite hensiktsmessig utforming eller nytte som landbruksområder utover beite, og det er planlagt at Fjellstad Utvikling AS eller et framtidig sameie vil stå som eier av disse. Denne type eiere får ikke konsesjon til å eie landbruksområder, og det er nødvendig å regulere til et annet formål.

Med tanke på at skitraser (BSA) også har mål om at arealene skal brukes av beitedyr på sommerstid når det ikke er skitrekking, vil endringen i praksis ikke ha innvirkning på bruken av arealene. Arealenes utforming vil bli tilsvarende som i gjeldende regulering, men med nødvendige justeringer i tråd med ny vegutforming.

3.3 Endring av formålsgrenser

Formålsgrenser rundt BFK-feltene rettes ut (antall knekkpunkter reduseres) av hensyn til oppmåling og etablering av eiendommer. Dette gjør at feltgrensene enkelte steder overlapper med flomfarsone.

3.4 Endringer av byggegrenser

Byggegrenser mot interne grønnstrukturer var tidligere 1 meter fra formålsgrense, men er nå fjernet. Da det er planlagt å være samme eier i byggeområder og tilgrensende grønnstruktur, tillates det å bygge inntil formålsgrense. Dette er presisert i reguleringsbestemmelsene.

For øvrig er byggegrenser kun lagt inn der det er avvik fra generell grense på 4 meter. Mot skiløypepetrasé (BSA) er byggegrenser derfor fjernet.

I vedtatt plan var det enkelte steder overlapp mellom byggegrense og flomfarsone, noe som er rettet. Der flomfarsoner går inn i BFK-felt legges byggegrense i flomfaregrense.

For øvrig er byggegrenser justert der formålsgrensene for BFK er justert mot veger. Mot veger er den generelt lagt 6 m fra senterlinje der ikke andre forhold tilsier noe annet.

3.5 Endring av rekkefølgebestemmelse

I opprinnelig plan var rekkefølgebestemmelse 9.11 uklar mht. etablering av «Skiløype/tursti langs Storsteinvegen fra Hundersetervegen og frem til undergangen ved portalen til Fjellgrenda [...]».

Denne er nå forenklet og presisert til at skiløype/tursti skal etableres før bebyggelse innen planområdet tas i bruk.

3.6 Endring av overvannsplan

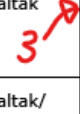
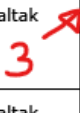
Kartet tilhørende overvannsplanen er oppdatert og samordnet med ny / planlagt situasjonsplan. Bestemmelsene henviser til ny versjon datert 15.5.2023.

Generelt er type tiltak i området de samme som tidligere. Enkelte steder er de mer utfordrende å håndtere og det er flere berøringspunkter med vassdrag og vannveier. Dette er imidlertid løsbart ved at det innføres noen flere tiltak for å få overvannet ut på en sikker måte.

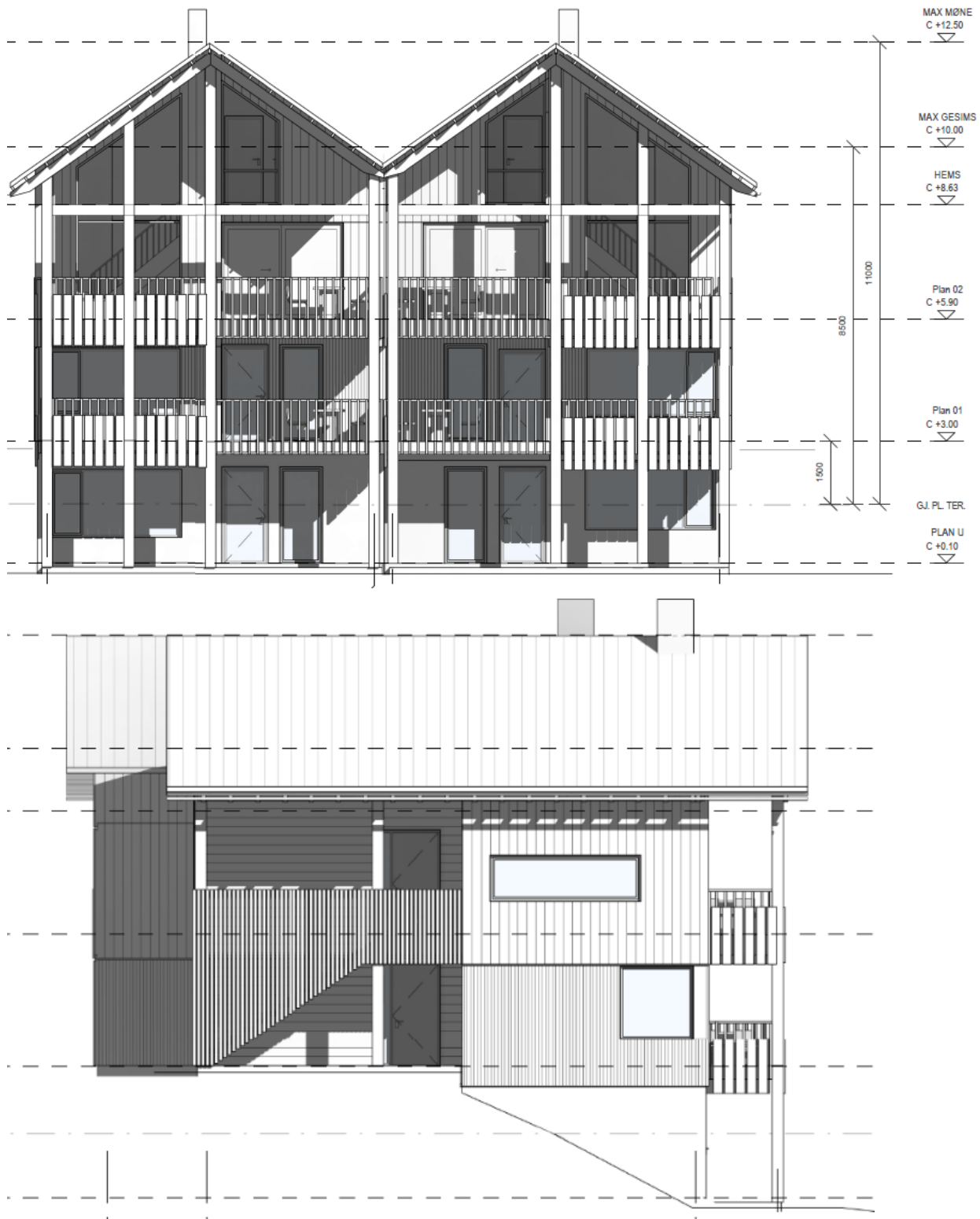
Det er også prosjektert ny utforming av grøfter. Denne tilsier en minste bunnbredde på 33 cm. Bestemmelsen om minste bunnbredde er derfor endret fra 0,5 til 0,3 meter.

3.7 Bestemmelse om antall etasjer

Ved opprinnelig vedtak var det ingen etasjeangivelse/-begrensning i bestemmelsene, men det ble tatt inn ved forrige endring. Det foreslås å øke antall etasjer fra 2 til 3 i felt som vist i vedlegget med tabell og planlagt bygningstype. Det betyr i praksis at det kan være fullverdige soverom på det som ellers ville ha blitt hems. Byggehøyden trenger ikke endres.

Felt	Areal, m ²	Maks. %-BYA	Type bebyggelse	Gesims/møne (hovedbæresystem i tre)	Gesims/møne	Takform	Etasjer	Parkering
BFK1	2406	40%	Konsentrert/firemanns	8,5m/11m	8,5m/11m	Saltak 	2 + evt. parkeringskjeller/sokkel	På bakken og/eller parkeringssokkel/-kjeller
BFK2	3017							
BFK3	2095							
BFK4	2377							
BFK5	5622		Lavblokk	11,5 m/15 m	10,5 m/14 m	Saltak	3 + evt. parkeringskjeller/sokkel	Parkeringssookkel/-kjeller
BFK6	4120							
BFK7	4086		Konsentrert/kjede	8,5 m/11 m	8,5 m/11 m	Saltak 	2 + evt. parkeringskjeller/sokkel	På bakken og/eller parkeringssokkel/-kjeller
BFK8	1445							
BFK9	7137	40%	Konsentrert/åttmanns	8,5 m/11 m	8,5 m/11 m	Saltak/pulttak	3 med sokkel/integrert parkeringskjeller	På bakken og/eller parkeringssokkel/-kjeller
BFK10	2818		Konsentrert/firemanns	8,5 m/11 m	8,5 m/11 m	Saltak 	2 + evt. parkerings/sokkel	På bakken og/eller parkeringssokkel/-kjeller
BFK11	3309							
BFK12	2504		Tettstilte frittstående fritidsboliger	4,5 m/7 m	4,5 m/7 m	Saltak	2	På bakken
BFK13	2052							
BFK14	7588							

Figur 4: Forslag til endring i etasjebegrensning

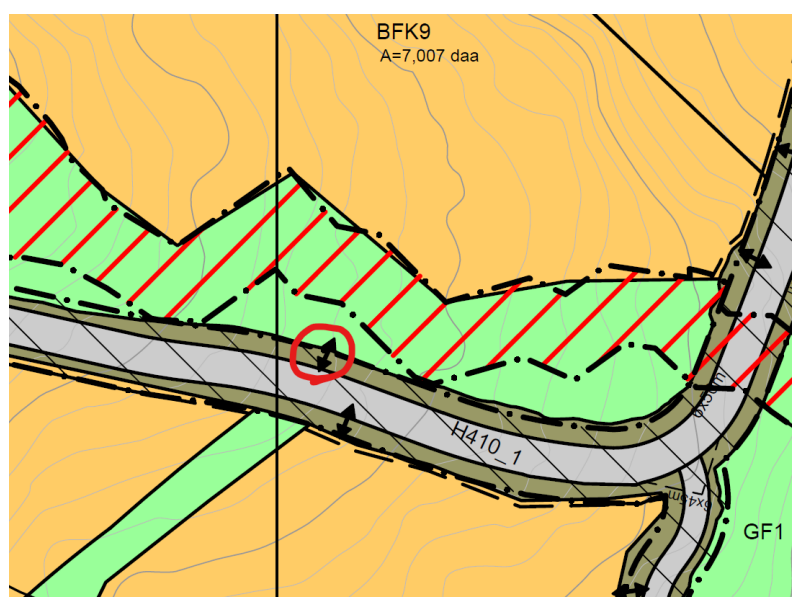


Figur 5: Fasadetegninger

Fasadetegningene viser at det er rom for tre etasjer med bruksareal innenfor gjeldende høydebestemmelser. Lys stiplet strek midt på underetasjen viser gjennomsnittlig planert terreng.

3.8 Bestemmelse om vegadkomst til BFK9

Det har tidligere vært avsatt avkjørselspil fra SKV1 mot BFK9 ved friområdet GF4. For å sikre muligheten til å anlegge adkomst over friområdet og flomfaresonen er det beskrevet i reguleringsbestemmelsenes punkt 6.1 med forutsetninger om at dette skal gjennomføres med hensyn til flomfaresonen, ved å anlegge platebru. Utformingen av nedre del av BFK9 med tilhørende adkomst er ikke planlagt i detalj på tidspunktet for planendringen. Derfor er det ikke lagt inn formål for veg eller annen veggrunn.



Figur 6: Avkjørsel til nedre del av BFK9

4 Virkninger av planendringen

Vurderingene av planendringens virkninger er gjort med hensyn til at dette er en allerede vedtatt plan med de vurderingene og grunnlaget som ligger bak dette. Det er i forbindelse med planendringen gjort arbeid knyttet til overvannsvurdering, overordnet VA-plan og vegtegninger. Dette materialet legges ved. De reelle virkningene av planen vurderes som små. Dette begrunnes i at planen for området allerede er vedtatt, og at justeringene som foreslås har som formål å gi en mer hensiktsmessig utforming av arealet, samt å sikre gode og forutsigbare rammer for utbyggingen. Slik sett endres ikke karakteren, arealbruken eller hensikten med planområdet.

4.1 Virkningen av formålsendring

Endringen fra LNF - LL landbruksformål til LF friluftformål endrer i praksis kun den formelle statusen og konsesjonsplikten for arealene. Arealene vil fortsatt være grøntområder som også kan benyttes som beite i sommerperioden.

4.2 Virkning av ny vegkurvatur

Endringene av vegen gjennom området vurderes heller ikke å medføre ytterligere konsekvenser enn hva som allerede er kjent gjennom tidligere planarbeid og kunnskapsgrunnlag. Det legges til rette for en ny adkomstveg til BFK11 og BFK7. Denne vegen vil krysse vannføringen som renner langs hele planområdet. Vegen vil opparbeides på en måte som skaper en sikker og skånsom utforming med hensyn til vannføringen. Dette ivaretas gjennom bestemmelser til faresone flom.

Vedlegg:

Reguleringsbestemmelser, forslag til endring datert 10.8.2023

Plankart datert 30.6.2023

Overvannsplan (kart) Norconsult AS, datert 15.5.2023

Overvannsplan Norconsult AS, datert 11.2.2021

VA-plan (øst og vest) Norconsult AS, datert 15.5.2023

Vegtegninger:

B001 (Oversikt situasjonsplan), datert 15.5.2023

C001-004 (Plan og profil), datert 15.5.2023

F001 (Normalprofil), datert 15.5.2023

E01	2023-08-10	Mindre oppdateringer fra kunde. Til behandling hos Øyer kommune	AadHau, MagSve	TroRoe	MagSve
D01	2023-06-30	For intern bruk	AadHau, MagSve	TroRoe	MagSve
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.