

Saltdalshytta Utvikling AS

► Detaljreguleringsplan for Vintersletta - H7b

Planbeskrivelse

Øyer kommune

Oppdragsnr.: 52308341 Dokumentnr.: PLA-01 Versjon: E05 Dato: 2025-01-10



Oppdragsgiver: Saltdalshytta Utvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Stein Erik Heggset
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Bryggerigata 1, 2609 Lillehammer
Oppdragsleder: Magnus Øyvåg Sveum
Fagansvarlig: Magnus Øyvåg Sveum
Andre nøkkelpersoner: Jakob Juel Andersen, Trond Røneid

E05	2025-01-10	Revidert etter kommunens tilbakemelding 7. januar 25.	MagSve	TroRoe	MagSve
E04	2024-12-03	Revidert etter kommunens tilbakemelding 10. okt 24	MagSve	TroRoe	MagSve
E03	2024-09-02	Revidert etter tilbakemelding fra planmyndighet	TroRoe	MagSve	MagSve
E02	2024-02-15	For godkjenning hos planmyndighet	JakAnd/TroRoe	MagSve	MagSve
C01	2024-01-24	Til gjennomgang av oppdragsgiver	JakAnd/TroRoe	MagSve	MagSve
E04	2024-12-03	Revidert etter kommunens tilbakemelding 10. okt 24	MagSve	TroRoe	MagSve
E03	2024-09-02	Revidert etter tilbakemelding fra planmyndighet	TroRoe	MagSve	MagSve
E02	2024-02-15	For godkjenning hos planmyndighet	JakAnd/TroRoe	MagSve	MagSve
C01	2024-01-24	Til gjennomgang av oppdragsgiver	JakAnd/TroRoe	MagSve	MagSve
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. 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.

► Innledning

Planforslaget er utarbeidet for Saltdalshytta Utvikling AS delvis av plankonsulent Planråd AS, som fra 01.10.23 er en del av Norconsult Norge AS. Planen omfatter eiendommen gnr/bnr 6/80, samt deler av eiendommene gnr/bnr 4/1, 161/9 og 6/2. Området er uregulert og i kommunedelplan for Øyer sør (2006-2015) er det avsatt til fritidsbebyggelse.

Oppstartsmøte ble gjennomført 22.02.18 med Øyer kommune. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til berørte parter 16.04.18 og kunngjort i Byavisa 19.04.18.

Reguleringsplanen har til hensikt å legge til rette for ny fritidsbebyggelse på Vintersletta. Planforslaget åpner for oppføring av inntil 25 fritidsboligenheter i tradisjonell byggeskikk, i søndre deler av Hafjell hvor det er gode sol- og utsiktsforhold.

Innholdsfortegnelse

1	BAKGRUNN	6
1.1	Planens formål	6
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eiendommer.	6
1.3	Utbyggingsavtaler/utbyggingsprogram	6
1.4	Planområdets beliggenhet	6
2	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	8
2.1	Oppstartsmøte	8
2.2	Varsel om oppstart av planarbeid	8
2.3	Tidligere planprosess og medvirkning	8
2.4	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	8
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	11
3.1	Nasjonale føringer	11
3.2	Regionale føringer	12
3.3	Kommunale planer	13
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	15
4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
4.2	Landskap	15
4.3	Kulturminner	17
4.4	Naturverdier	17
4.5	Friluftsliv, samt barn og unge	18
4.6	Skog, landbruk og grunnforhold	19
4.7	Adkomst og trafikkforhold	20
4.8	Teknisk infrastruktur	20
4.9	Risiko og sårbarhet	20
5	PLANFORSLAGET	22
5.1	Hovedgrepet	22
5.2	Reguleringsformål	23
5.3	Fritidsbebyggelse	24
5.4	Illustrasjoner av planlagt tiltak, fremstilt i 3D-modell.	26
5.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	31
5.6	Friluftsmål	35
5.7	Vegetasjonsskjerm	36
5.8	Flom og overvannshåndtering	36
5.9	Rekkefølgebestemmelser	38
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	39
6.1	Landskap	39
6.2	Naturmangfold	39
6.3	Friluftsliv, samt barn og unges interesser	40

6.4	Samferdsel	40
6.5	Skog og landbruk	40
6.6	Universell utforming	41
6.7	Klima	42
6.8	Samfunnssikkerhet og beredskap/ROS	42
7	INNKOMNE INNSPILL	44
7.1	Myndigheter og offentlige instanser	44
8	VEDLEGG	48

1 BAKGRUNN

1.1 Planens formål

Formålet med planarbeidet er å detaljere arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Utbyggingsområdet består av område H7b i kommunedelplanen for Øyer sør, som ble vedtatt 31.05.2007. Det fremlagte planforslaget bygger på dette vedtaket og er i samsvar med overordnede planverk.

Fritidsbebyggelsen som reguleres foreslås som tradisjonell fritidsbebyggelse i henhold til øvrig byggeskikk for fritidsbebyggelse i Hafjell-området. Innenfor de regulerte byggeområdene er det planlagt for frittliggende fritidsbebyggelse, tilpasset terreng og sol-/utsiktsforhold.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eiendommer.

Forslagsstiller er Saltdalshytta Utvikling AS og planarbeidet er i hovedsak utført av Planråd AS, som fra 01.10.23 ble overtatt av Norconsult Norge AS, og deretter har fullført planarbeidet.

Planen omfatter store deler av eiendommen gnr/bnr 6/80, samt deler av eiendommene gnr/bnr 4/1, 6/2 og 161/9.

1.3 Utbyggingsavtaler/utbyggingsprogram

Utbyggingsprogram for kommunedelplan for Øyer sør 2008-2011 ble vedtatt av kommunestyret i Øyer 25.09.08 og revidert 24.10.08. Programmet er del av kommunens handlingsprogram og synliggjøre de krav og forventninger som kommunen har til grunneier og utbygger, for gjennomføring av kommunal arealplan på detaljnivå. Kommunen benytter utbyggingsavtaler som et styrings- og finansieringsverktøy for å sikre gjennomføring av den utbyggingspolitikken som beskrives i utbyggingsprogrammet. Formålet med utbyggingsprogrammet er å skape helhetlige løsninger og sikre kvalitet i detaljplanlegging i et samlet helhetlig perspektiv. Utbyggingsprogrammet redegjør for krav til blant annet utbyggingsavtaler, finansiering av veinett, og forventninger til regulering av utbyggingsområder. Innholdet i utbyggingsprogrammet viser i stor grad til bestemmelser i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør (2006-2015).

Det er ikke inngått utbyggingsavtale for Vintersletta. En eventuell utbyggingsavtale vil håndteres gjennom egen prosess, iht. plan- og bygningsloven kap. 17.

1.4 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger sør for Hafjell alpinanlegg, langs Hundersetervegen, rett øst for avkjøring til Storsteinvegen og nord for Rundmyrvegen. I luftlinje ligger planområdet ca. 4 km sørøst for Øyer sentrum på ca. 710-730 moh.



Figur 1-1 viser et oversiktskart av søndre deler av Øyer, med planområdets beliggenhet i rød avgrensning.



Figur 1-2 viser planområdets beliggenhet med skråfoto der planområdet er illustrert med hvit stiplet linje.

2 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Oppstartsmøte

Formelt oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8, ble avholdt i Øyer kommune 22.02.18. I møtet deltok saksbehandler hos Øyer kommune og forslagsstillers konsulent. I møtet ble det diskutert aktuelle problemstillinger og aktuelle temaer i forbindelse med planprosessen.

Det ble i møtet konkludert med at forslaget til reguleringsplan er i samsvar med overordnet plan, og at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning og planprogram.

Andre konklusjoner/tema fra oppstartsmøtet:

- Nærheten til Skalmstadbekken, blant annet med tanke på overvannshåndtering/flomvern.
- Avkjørsel fra Hundersetervegen: Undersøke andre alternativer.
- Tiltaket forutsetter utbedring av VA-anlegg.
- Medvirkning: Det anbefales tidlig kontakt med velforening Hafjell Sandstulen nordre og veilag for Hundersetervegen.

2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Byavisa 19.04.18 og varslet med brev til berørte parter 16.04.18, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 22.05.2018.

Kopi av varslingsbrev med adresseliste og trykte vedlegg, kunngjort annonse og de innkomne merknadene følger som egne vedlegg til planbeskrivelsen. Det kom inn fire merknader til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 7.

2.3 Tidligere planprosess og medvirkning

Plan- og bygningslovens formål er at planlegging skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Forholdet til medvirkning ble tatt opp med kommunens administrasjon tidlig i prosessen, og det har vært løpende dialog og gjennomført flere møter med ulike parter og interesser i området, samt dialogmøter med administrasjon i Øyer kommune.

I sammenheng med tilstøtende planer har det vært dialog med Hafjell Sandstulen nordre hytteeierforening, samt med Hundersetervegen veilag. Som del av et større samarbeid om utbygging og drift i området har det vært dialog også med andre grunneiere og utbyggerinteresser. Dialogen har vært nyttig blant annet for å avklare forhold rundt etablering av skiløyper og -bruer, vann/avløp, håndtering av overvann og avkjøring fra Hundersetervegen. Som et resultat av denne prosessen er Vintersletta og andre hyttefelt i området i dag knyttet opp til alpint-anlegget i Hafjell med muligheter for ski-in og -out.

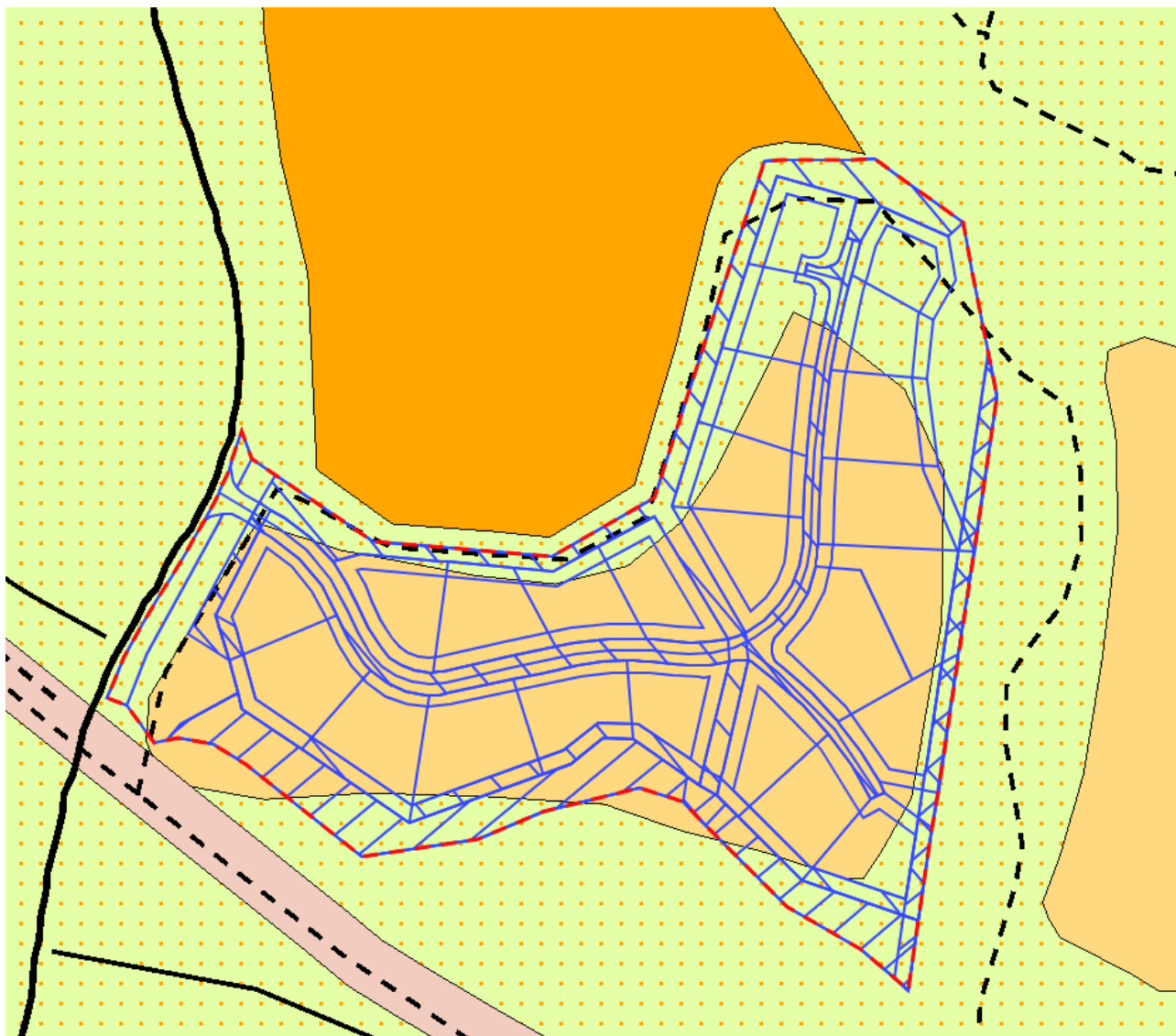
Det er så langt i planprosessen ikke vist til andre særlige interesser som burde inkluderes i planprosessen ut over de som naturlig skal inkluderes i en ordinær planprosess for detaljregulering av et fritidsboligområde.

2.4 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 (KU-forskriften) gjelder for planer etter plan- og bygningsloven. Området H7b er konsekvensutredet i kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.05.07, og utløser iht. forskrift om konsekvensutredning derfor ikke krav til konsekvensutredning da tiltaket samsvarer med overordnet plan og sorterer ikke inn under vedlegg I eller vedlegg II i KU-forskriften. Øyer kommune konkluderte i oppstartsmøtet med at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning så lenge en forholder seg til kommunedelplanens avgrensning av området.

Vintersletta reguleres med utgangspunkt i overordnet plan for området og det foreslås mindre endringer av avsatte utbyggingsområder. Det vises til veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, datert juni 2021, som omtaler vurdering av KU-plikt for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det følger av veilederen at området av en viss størrelse er KU-pliktig. Av veilederen defineres arealer av en viss størrelse på over 15 daa, men at det må vurderes i den enkelte plansak om det er krav til KU.

Planavgrensningen har et mindre avvik mellom avsatt utbyggingsområde i kommunedelplan for Øyer sør og areal forslått regulert til fritidsbebyggelse i planforslaget. Som det framgår av figur 2-1 ligger deler av avsatt utbyggingsområde i kommunedelplanen over og tett inntil Skalmstadbekken. Med bakgrunn i dette er det foretatt mindre tilpasninger av utbyggingsområdet for å gi en hensiktsmessig arealdisponering med tilpasning til terreng og en hensiktsmessig vegføring som medfører en justering mot nord. Planforslaget medfører ikke at området regulert til fritidsbebyggelse blir større enn arealet avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. I planforslaget er det regulert 16,3 daa areal for fritidsbebyggelse. Endringen mellom avsatte områder i kommunedelplan og planforslaget gjelder da en reduksjon av utbyggingsområdet i sør og med en tilsvarende utvidelse mot Slåsætervegen i nord. Arealet mot nord er i KDP Øyer sør avsatt til LNF-formål. Total utvidelse er ca. 1 daa og konsekvensutredningen i kommunedelplan er vurdert å omfatte arealet hvor omdisponeringen er foretatt, Med bakgrunn i dette og veileder for konsekvensutredning vurderes planforslaget til ikke å utløse krav om KU.



Figur 2-1 viser avsatt område i kommunedelplan for Øyer sør for område H7b markert med oransje, med forslag til planavgrensning i rød stiplet linje og byggeområder i heltrukket blå linje (det er foretatt mindre justeringer av byggegrenser og infrastruktursoner). (Kilde: Innlandsgis.no)

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Nasjonale føringer

Under redegjøres kort for nasjonale planer, lover, veiledere, retningslinjer mm, som er relevante for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008.

Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet, og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt. Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fageter, organisasjoner, næringsliv og innbyggere.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.juni 2009

Loven omhandler forvaltning av naturressursene, omfatter all natur, og gjelder for alle sektorer som forvalter eller tar beslutninger som har konsekvenser for naturmangfoldet. Mange av prinsippene som følger av loven er sentrale for å ivareta miljøhensyn i arealplanlegging.

Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978

Lov om kulturminner (kulturminneloven) har som formål å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Kulturminner er ressurser som gir grunnlag for nålevende og framtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Kulturminneloven er en viktig særlov som skal hensyntas i arealplanlegging.

Lov om friluftslivet (friluftsloven) av 1. juli 1957

Loven sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen, men loven angir samtidig en del plikter og hensyn som allmennheten må ivareta ved utøvelsen av friluftslivet. Ferdselsretten er knyttet til utmarksbegrepet som loven definerer.

Lov om jord (jordlova) av 1. juli 1995

Jordlova har som formål å legge til rette for at landets arealressurser nyttes på en måte som er mest tjenlig for samfunnet og de som arbeider i landbruket. Blant de viktigste bestemmelsene i jordlova er kravet om at dyrket jord må holdes i hevd, samt forbudet mot deling av driftsenheter i landbruket.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023. Dokumentet er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens §§ 3-5 og 6-1.

Rundskriv T2/08 om barn og planlegging (2008)

Formålet med rundskrivet er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Rundskrivet skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Formålet med Rikspolitiske retningslinjer (RPR) er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter PBL. RPR gir kommunene et bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. Ved fysisk utforming skal følgende vies spesiell oppmerksomhet:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - Er store nok og egner seg for lek og opphold.
 - Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider.
 - Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Uttrykket barn og unge i plansammenheng gjelder aldersgruppen 0-18 år (umyndige). Innenfor denne gruppen vil behov og forutsetninger variere. Tiltak for å sikre oppvekstvilkårene må vurderes ut fra de behov barn i ulike aldre har.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagasser, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

3.2 Regionale føringer

Under redegjøres kort for regionale planer, veiledere, retningslinjer mm, som er relevante for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende.

Innlandsstrategien – Regional planstrategi for Innlandet 2020–24

Innlandsstrategien redegjør for utviklingstrekk og utfordringer, vurderer utviklingsmulighetene og tar stilling til langsiktige mål og på hvilke områder det er behov for regionale planer.

For å realisere eventyrlige muligheter i Innlandet legges følgende, langsiktige, utviklingsmål til grunn:

- Bærekraftig ressursforvaltning som gir utvikling og nye arbeidsplasser.
- Levende lokalsamfunn med bærekraftige byer, tettsteder og bygder.
- At aktører i fylket vårt får større nasjonal betydning og synlighet.

Andre regionale føringer

De regionale planene for Oppland gjelder også for Innlandet til det blir laget nye planer for det nye fylket Innlandet:

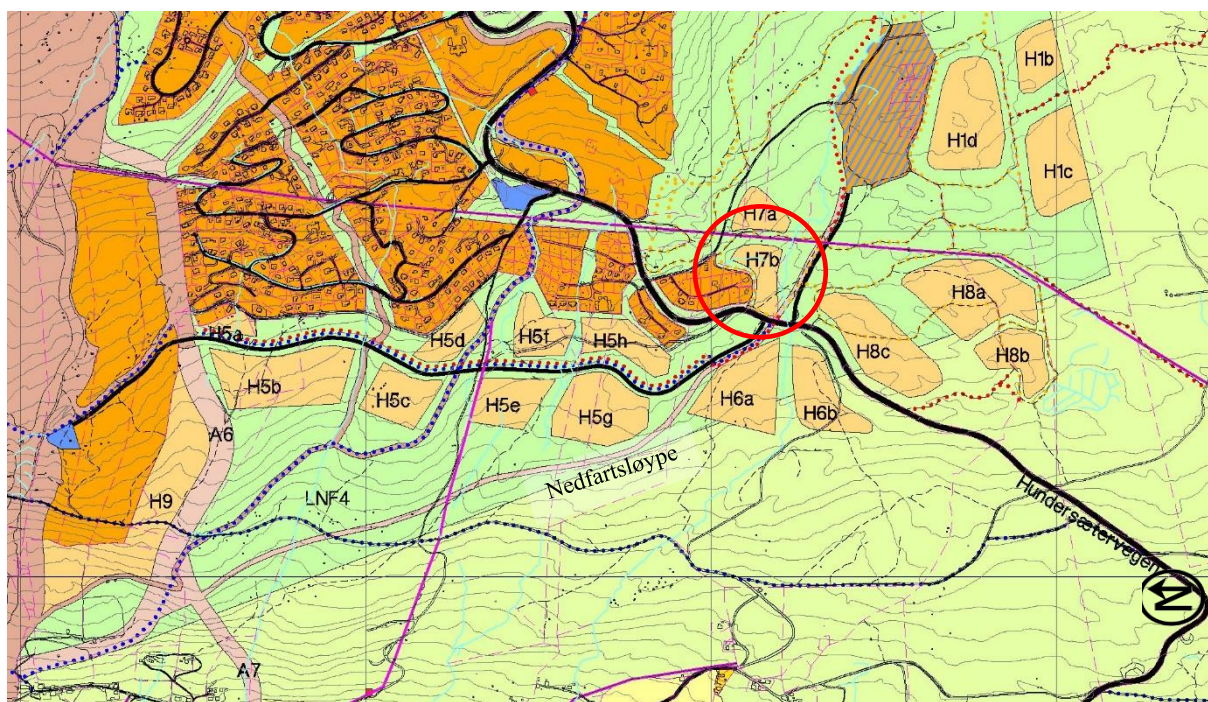
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.
- Regional plan for samferdsel 2018-2030.
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap i 2018-2021 (Oppland fylkeskommune), med vedlegg 1-3: risiko og sårbarhetsanalyse for Oppland fylke)
- Regional plan for klima og energi 2013-2024 (Oppland fylkeskommune)
- Jordvernstrategi for Oppland 2007 – 2011.
- Kulturarvstrategi for Oppland.

3.3 Kommunale planer

3.3.1 Kommunedelplan for Øyer sør (2006-2015)

Gjeldende overordnede plan for den sørvestligste delen av Øyer kommune inkludert hele Hafjell-området er kommunedelplanen for Øyer sør. Denne kommunedelplanen ble vedtatt i Øyer kommunestyre 31.05.2007.

Planen bygger på masterplanleggingen fra Hafjell-Hunderfossen og de utredningene som ble gjort i forbindelse med forarbeidene til kommunedelplanen. Blant annet ble det gjennomført viktige utredninger knyttet opp mot natur- og kulturlandskapet og veg- og trafikk. Under følger et utsnitt av kommunedelplanen som viser området H7b med omgivelser.



Figur 3-1: Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør som viser beliggenheten til H7b - Vintersletta i Hafjell.

Ski-/nedfartsløypa forbi H7b er en del av løypenettet som knytter Hafjell alpinsenter med hytteområdene.

I kommuneplanen er det satt krav om godkjent reguleringsplan før en utbygging som foreslått i Vintersletta settes i gang. Reguleringsplanen skal blant annet vise arealbruk, bestemmelser om utnyttingsgrad og høyder, turstier/skiløyper, aktivitetsområder og fellesanlegg og beplantning og vegetasjon.

Kommunedelplanen med bestemmelser legger føringer for blant annet:

- Bekker: Eksisterende vegetasjon langs bekker skal bevares og forsterkes der det er nødvendig. Dette er relevant for Skalmstadbekken, sør for planområdet.
- Vegetasjon: Visuelt viktige kanter sett fra sentrum og Hafjell målområde er vist på temakart for vegetasjon og skal bevares. Planområdet for Vintersletta (H7b) berøres ikke av dette. Eksisterende beiteområder skal holdes ryddet slik at karakteren av beiteområde bevares.
- Terrenghelning/terrengtilpasning: Terreng med større helning enn 1:5 bør ikke bebygges. Terreng med større helning enn 1:3 må ikke bebygges og heller ikke innreguleres til tomter. Plassering og utforming av hytter skal best mulig underordnes naturpreget i området og ligge lavest mulig.
- Vegframføring, som bør samordnes innen større områder.
- Takvinkel: Saltak (22-30°) for fritidsbolig.
- Materialbruk/utforming: Bygg skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken i hovedform, materialbruk og farger (sammenheng med naturen i området: tre, naturstein, skifer, torv, mørke jordfarger). Uthus og anneks skal fortrinnsvis plasseres i tunform.
- Utbyggingsrekkefølge: Tekniske anlegg som veger, trafikkisikker adkomst, vann og avløp, elektrisitetsforsyning/bredbånd skal være utbygd før utbygging av fritidsbebyggelse kan finne sted. Tilsvarende gjelder for innregulerte og avkrevde tiltak for turstier, skiveger, alpintraséer, støy, flom, erosjon, og leke- og aktivitetsområder.
- Utbyggingsavtaler: Utbyggingen kan utløse krav om utbyggingsavtale.
- Utnyttelse: samlet bebygd areal (BYA) kan være 15%. Største tillate bruksareal er satt til 180 m², og det er satt en grense på maksimalt tre bygninger per tomt (hytte, anneks og uthus/garasje).
- Gjerder og flaggstenger, som ikke tillates.

3.3.2 Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplan for Øyer sør er under revisjon og har i perioden 02.11.22 til 20.01.23 ligget ute til offentlig ettersyn. Planområdet for Vintersletta er i planforslaget til ny kommunedelplan for Øyer sør avsatt til Fritidsbebyggelse-eksisterende.

3.3.3 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i utgangspunktet uregulert, men en begrenset del av området mot nord er regulert gjennom reguleringsplan for Hafjell Sandstul nordre, nedre del, i Øyer kommune (plan-ID 109) vedtatt 20.03.97.

3.3.4 Tilgrensende reguleringsplaner og reguleringsplaner i nærområdet

Det er flere reguleringsplaner som grenser til, eller ligger i nærheten av planområdet til reguleringsplan for Vintersletta:

- Reguleringsplan for Stulen søndre, planID 110, vedtatt 29.08.2006. Hovedformål fritidsbebyggelse.
- Reguleringsplan for Høghaugen Øvre, planID 201203a, vedtatt 23.11.2017. Hovedformål fritidsbebyggelse.
- Reguleringsplan for H6b-Høghaugen, planID 201808, vedtatt 29.04.2021. Hovedformål fritidsbebyggelse.
- Reguleringsplan for Storsteinlia, planID 201408, vedtatt 31.03.2022. Hovedformål fritidsbebyggelse.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er avgrenset av Hundersetervegen i øst, fritidsbebyggelsen og Slåsætervegen i nord, videre er avgrensningen lagt i østlig retning parallelt med Rendalslinja og følger videre eiendomsgrense/Skalmstadbekken mot sør. Størrelsen på planområdet er 24,4 daa. Arealet er ubebygd og er omgitt av regulerte områder til fritidsbebyggelse, men det er kun etablert fritidsbebyggelse mot nord, i Slåsætervegen. Det er relativt nylig gjennomført flatehogst på store deler av området som vist i figur 4-1.



Figur 4-1 viser et ortofoto av planområdet i eksisterende situasjon med planområdet markert med rød stiple linje. (Kilde: Innlandsgis.no)

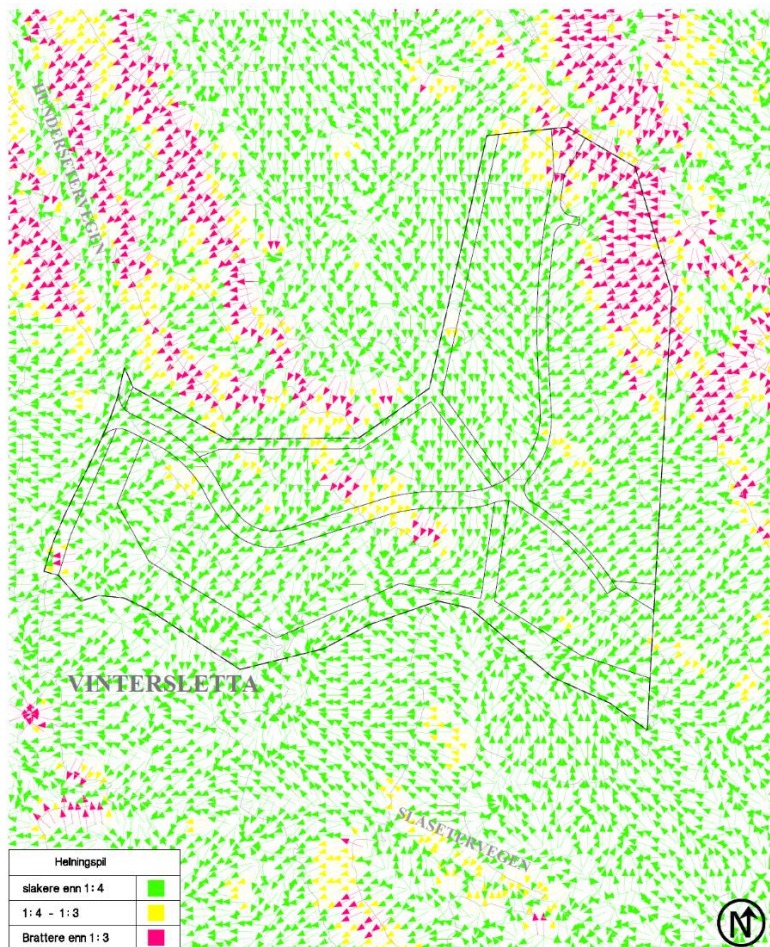
4.2 Landskap

Planområdet ligger i dalsiden til Gudbrandsdalen og landskapet i området er etter NiN-systemet til Artsdatabanken definert som middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

(IA31). Hele planområdet ligger i et småkupert, til dels bratt, med hellende terreng mot vest og sør som vist i helningskart (figur 4-3). Det er noe høydeforskjell innenfor planområdet, fra ca. 710 moh. ved Hundersetervegen til ca. 730 moh. inntil Slåsætervegen. Området har gode solforhold da det er vendt mot sør. Eksisterende fritidsbebyggelse i Slåsæterlia, veger og høyspentlinja er elementer i et landskap som for øvrig består av skog og hogstflater.



Figur 4-2 viser planområdet sett fra Hundersetervegen. (Kilde: Google Street-view)



Figur 4-3 viser helningskart over området med planområdet/utbyggingsområdene markert. Helningssymbolene er hentet ut fra et rutenett på 8x8 meter. Illustrasjonen viser byggeområdene før tilpasning av adkomstveg i nord.

4.3 Kulturminner

Det er iht. Kulturminnesøk.no ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Utenfor planområdet, sør for Rundmyrvegen, er det registrert en fangstrop (ID169835-1).

4.4 Naturverdier

I planområdet er det ikke registrert arter eller vegetasjon av forvaltningsinteresse. Utenfor planområdet er det gjort observasjoner av granmeis, duetrost og hare, samt både sør og vest for planområdet er det registrert trekkruiter for elg. Det er registrert en art av nasjonal forvaltningsinteresse nord-øst for planområdet, dette er fuglearten konglebit.



Figur 4-4 viser lokasjon til registrerte arter i området med punktmarkeringer (røde), i tillegg til trekkruiter for elg (turkis).
(Kilde: Artsdatabanken.no)

Iht. Naturbase-kart er det ikke registrert myr innenfor planområdet, men under befarings ifm. flom- og overvannsvurderinger er det blitt observert svært fuktige partier/myr langsmed Skalmstadbekken.

4.5 Friluftsliv, samt barn og unge

Både nord og sør for planområdet er det korte avstander til skiløyper (figur 4-5). Skiløyper som er knyttet til løypenett innover Øyer-fjellet, samt sørover mot Gropmarka og Nordseter/Lillehammer. Hafjell alpinanlegg ligger ca. 2,5 km nord for planområdet og det er skiløype fra dette området til alpinanlegget. Omtrent 250 meter sør for planområdet er det etablert planfri kryssing i form av kulvert under Hundersetervegen.



Figur 4-5 viser skiløyper i området. Planområdet er grovt markert med rød sirkel. (Kilde: Skisporet.no)

Basert på ortofoto og UT.no er det ikke registrert turstier innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert at barn og unge benytter området til lek og rekreasjon. Det er en veg gjennom området som er antatt benyttet i forbindelse ved tidligere hogst på området, men det er ikke registrert trakk eller annen bruk av den.

Det er muligheter for sykkel sommerstid med bl.a. nærhet til sykkelstier/skogsveger til Gropmarka og det er kort veg til friluftsområdene i Øyer-fjellet.

4.6 Skog, landbruk og grunnforhold

Det er foretatt flatehogst av planområdet og det gjenstår kun småskog på deler av området.

Iht. Beitebruksplan for Øyer kommune 2014-2018 er det ikke salteplass eller slipp-/samleplass i nærheten av planområdet, men beitedyr i nærområdet kan forekomme.

Arealet er i AR5 registrert til dyrkbart areal i verdiklasse 1 (noe verdi) og grunnen er blokkrik.

Planområdet består primært av tykk morene, men det er i nordre del et mindre område inntil Slåsætervegen registrert løsmasser fra bresjø/innsjøavsetning.

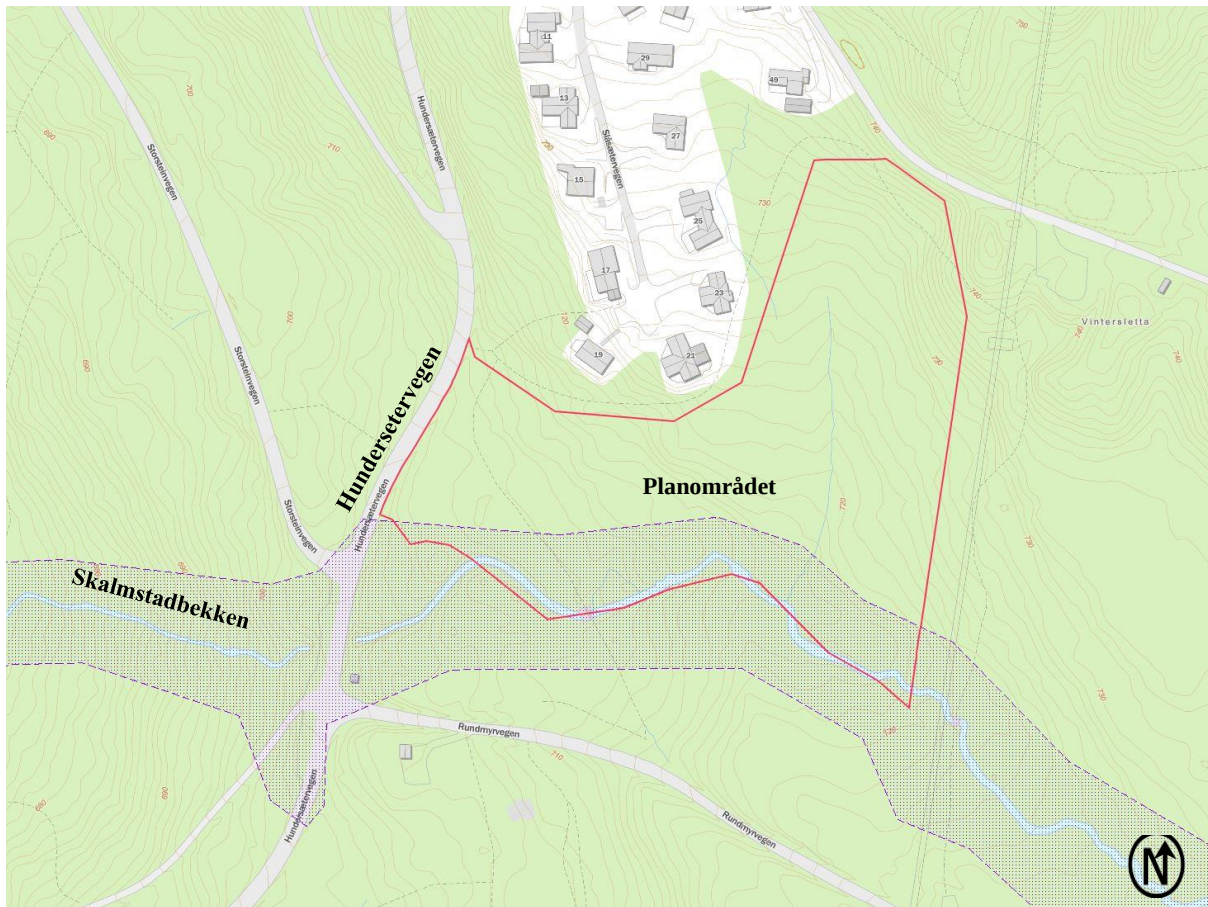


Planområdet har adkomst fra E6/Øyer sentrum via Sørbygdsvegen (fv. 2560) og videre opp Hundersetervegen. Hundersetervegen betjener hytteområdene sør for alpinanlegget, samt øvrige som benytter Øyer-fjellet til rekreasjon og friluftsliv både sommer og vinter. Hundersetervegen er privat og bompengebelagt, og planområdet grenser inntil denne vegen. Med bakgrunn i at dette er en privat veg foreligger det ikke tall på årsdøgntrafikk. I vegkart til Statens vegvesen er det registrert et trafikkuhell på Hundersetervegen, ca. 800 meter nord for avkjøringen til planområdet. Det er ikke etablert gang-/sykkelveg langs Hundersetervegen ved planområdet.

Eksisterende VA-ledninger ligger langs østsiden av Hundersetervegen.

Høyspentlinja på 300kV mellom Fåberg til Rendalen (Rendalslinja) går like utenfor planområdet i øst.

Skalmstadbekken går øst-vest i søndre deler av planområdet og planområdet er omfattet av aktsomhetsområde til denne (figur 4-7). Det er også en dreneringslinje som ligger sentralt i planområdet som drenerer til Skalmstadbekken. For øvrig er det i forbindelse med befaring observert mye vann i grunnen. Grove løsmasser gir godt utgangspunkt for drenering, mens flatehogst og kjørespor bidrar til mindre kontroll på dreneringen.



Figur 4-7 viser aktsomhetsområdet for flom. (Kilde: Innlandsgis.no)

Basert på NVE Atlas er det ikke aktsomhetssoner eller faresoner for annen naturfare i området. På søndre deler av planområdet er det registrert høy aktsomhet for radon.

Planbeskrivelse til gjeldende kommunedelplan omtaler hovedvegnettet som støykilde og planområdet berøres ikke av denne.

5 PLANFORSLAGET

5.1 Hovedgrepet

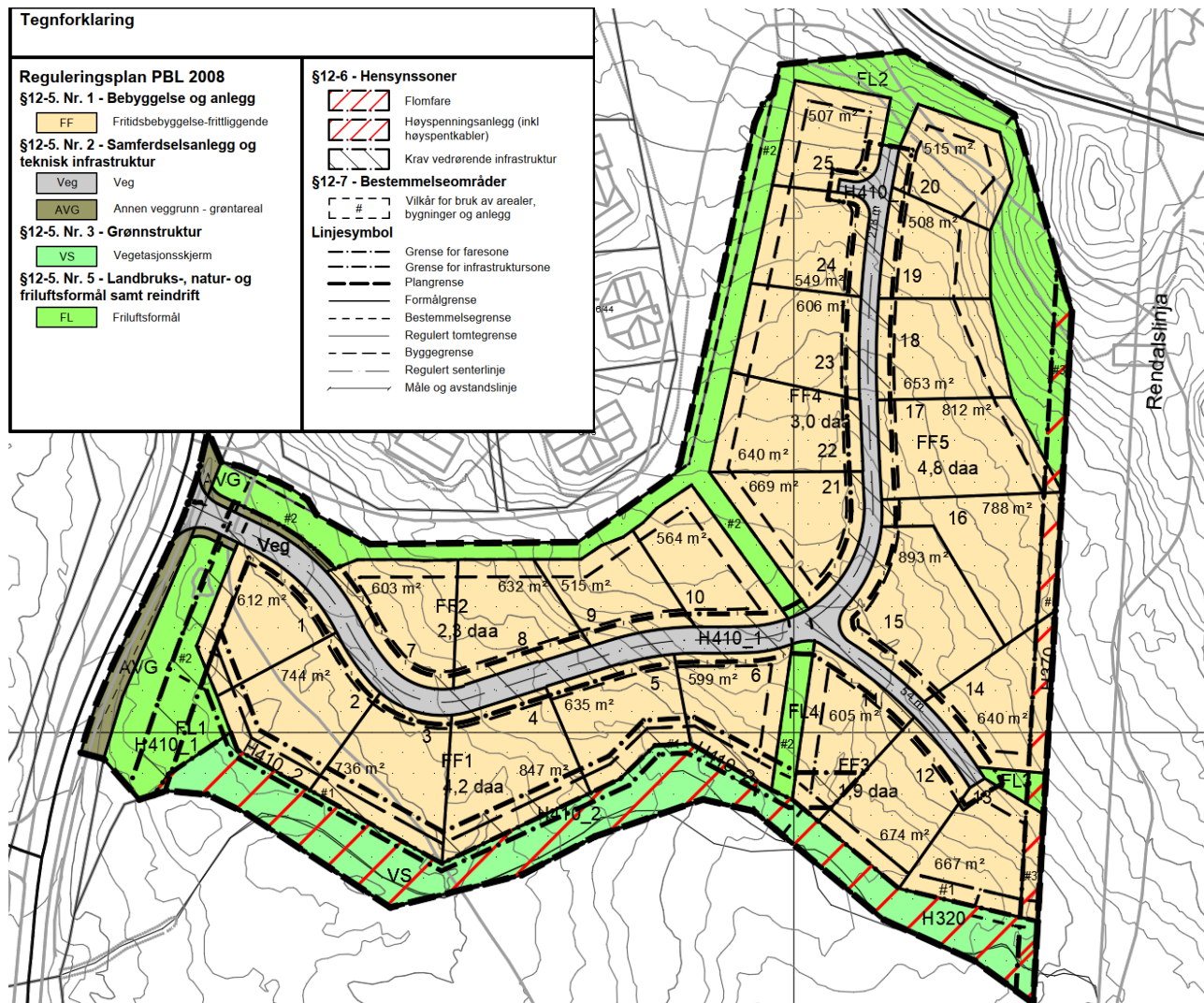
Utformingen av byggeområdene har tatt utgangspunkt i kvalitetene i området med en topografi som gir gode utsiktsforhold mot sør og vest, og således innehar gode solforhold. Byggeområdene foreslås regulert til frittliggende fritidsbebyggelse med 25 fritidsboligtomter. Kjøreadkomsten er lagt sentralt i planområde for å kunne gi gode utbyggingsområder og hensiktsmessig arealdisponering av området. Det er ivarettatt tilgang på friluftsområder og sikret avstand til eksisterende fritidsbebyggelse i Slåsætervegen gjennom friluftsområdet som ligger i planforslaget.

I høringsforslaget til ny kommunedelplan for Øyer sør (KDP) er H7b om lag 5 daa mindre enn i gjeldende kommunedelplan. Bakgrunnen for denne endringen i KDP er en generell 20 meters avstand til vassdrag, uten nærmere vurdering av flomlinje, naturverdier eller andre forhold. Sammenlignet med KDP er byggeområdene trukket betydelig nordover, bort fra Skalmstadbekken, og i stedet lagt til mindre sårbare områder høyere opp i et terreng som allerede er berørt av hogst og ligger nær eksisterende infrastruktur.

Å utnytte H7b effektivt er mer rasjonelt og gir betydelig mindre miljøinngrep sammenlignet med å bygge ut over et større areal med store enheter i urørt terreng. Området er allerede påvirket med; veg like ovenfor, høyspentlinje og det ligger tett inntil eksisterende fritidsbebyggelse. Verdien på gjenstående natur vurderes som lav og vil ha tilnærmet ingen funksjon hverken for friluftsliv eller som naturområde. Området vil bli utnyttet i tråd med statlige føringer om fortetting.

5.2 Reguleringsformål

Under følger et utsnitt av reguleringsplankartet med arealoppgave.



Figur 5-1 Plankartet med tilhørende tegnforklaring.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (5)	16,2
Sum areal denne kategori:	16,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	1,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	0,4
Sum areal denne kategori:	2,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3060 - Vegetasjonsskjerm	2,3
Sum areal denne kategori:	2,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål (4)	4,0
Sum areal denne kategori:	4,0
Totalt alle kategorier: 24,7	

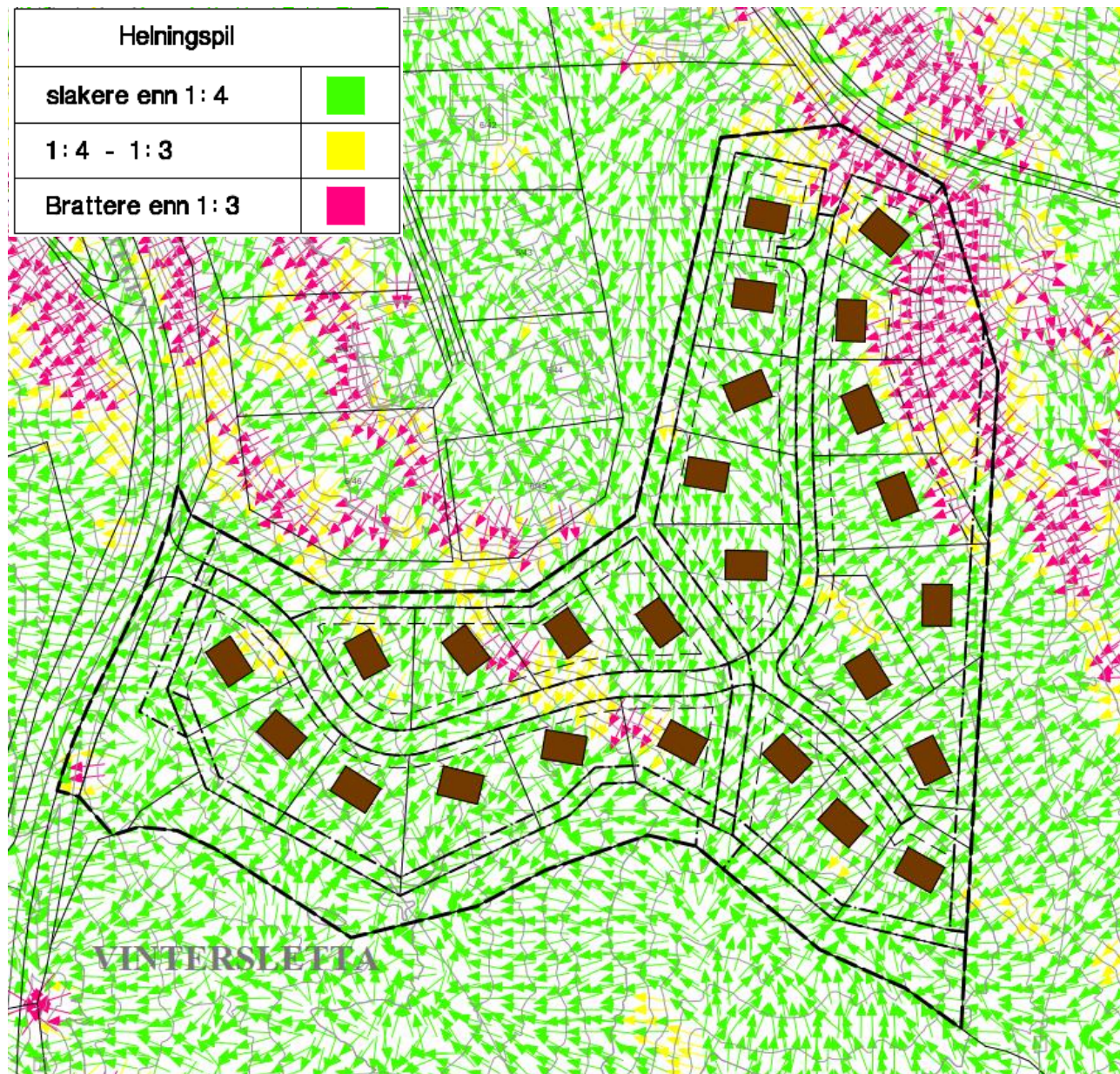
Figur 5-2 viser arealoppgava for planforslaget.

5.3 Fritidsbebyggelse

Utbyggingsområdene er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Det er regulert til 25 tomter med varierende størrelse. Det skal avsettes areal til to parkeringsplasser for hver hytte/boenhet som skal inngå i det bebygde arealet. Det tillates en BYA per tomt på 30 % BYA, men ikke over 200 m². Innenfor hver tomt tillates det to bygninger. Dette inkluderer en fritidsboligenhet og et sekundærbygg (anneks/uthus/garasje), der sekundærbygget ikke kan overstige 30 m². Det kan i tilknytning til fritidsbolig og anneks oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Bestemmelsene ivaretar en helhetlig utforming av fritidsbebyggelsen innenfor planområdet, og området for øvrig. For all bebyggelse uten sokkel er maksimal mønehøyde satt til 5,95 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over ferdig grunnmur. På tomter hvor forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje, nærmere bestemt tomt 6,7,8,9,11,12,13,15,18,19,20. Øvrige tomter skal bygges uten sokkel. På tomter der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 6,2 m, over ferdig

grunnmur. Det tillates ikke bygget sokkeletasje på annet enn hovedhytte. Ingen del av grunnmur må være mer enn 130 cm over planert terreng.



Figur 5-3: Helningskart med formålsgrenser, tomtegrenser og byggegrenser

Helningskartet viser at de aller fleste tomtene har terrengfall slakere enn 1:4.

Synlig grunnmur under sokkeletasje skal ikke overstige 30 cm. Det er åpnet for etablering av oppstugu/tverrgående midtskip på bebyggelse uten sokkel.

Alle bygninger skal bygges med saltak, med vinkel mellom 22 og 35 grader. Tak skal tekkes med torv for bl.a. å ha en funksjon for håndtering av overvann, som ses i sammenheng med øvrige fordrøynings tiltak innad på eiendommen. Det tillates oppført solceller/-paneler som en integrert del av tak eller veggfasade, men skal ikke påvirke bygg negativt av hensyn til estetikk.

All bebyggelse skal tilpasses tomte, både i utforming og plassering. Dype skjæringer og fyllinger skal unngås, samt opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5 og høyde fyllingstopp til fyllingsfot skal ikke være mer enn 3,0 m.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit.

For å unngå sjenerende lysvirkning tillates det kun utebelysning på fasade ved inngangsdør. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade. Utebelysningen skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen.

Byggegrense rundt byggeområdene er vist i plankart. Innad i utbyggingsområdene og per eiendom er det gjennom bestemmelsene sikret 4 meter byggegrenser fra eiendomsgrense for hytter/anneks. Garasje/uthus kan imidlertid plasseres 2 meter fra eiendomsgrense.

Det tillates ikke oppført gjerder rundt fritidsbebyggelsen, flaggstenger eller portaler. Det er åpnet for å kunne etablere levegg, og det er gjennom bestemmelsene sikret rammer for omfang.

I byggesøknaden skal det redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer. Utbygging skal baseres på bærekraftig materialbruk og miljømessige løsninger vektlegges.

To tomter (nr. 14 og 15) kan benyttes til midlertidig massedeposering, rigg- og anleggsområde, parkering av anleggsmaskiner og andre kjøretøy, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Det er krav om at området i etterkant skal istandsettes iht. formål for fritidsbebyggelse.

5.4 Illustrasjoner av planlagt tiltak, fremstilt i 3D-modell.

3D-modell (Autodesk Infracore) er aktivt brukt for å utforske ulike alternativer for utbygging og bevaring, landskapsanalyser, fjern- og nærvirkning, visualiseringer mv.

Som hjelp til å vurdere landskapstilpasning, bebyggelsesstruktur, tetthet, nær- og fjernvirkning mm. er det i arbeidsmodellen satt inn eksempler på fritidsboligmodeller som kan være aktuelle ved utbygging. Fritidsboligene i modellen er av varierende størrelse, fra ca. 100 m² til ca. 140 m² grunnflate (BYA). Det er ikke vist andre bygg på hver enkelt tomt. Illustrasjonene har et skisse-nivå i detaljering, og skal ikke legge noen føringer for utforming og plassering av framtidige bygg, anlegg og infrastruktur. Modellen viser etablering av 25 enheter, men en gjør oppmerksom på at plasseringen av fritidsbebyggelsen i modellen kan avvike i noe grad fra regulerte tomter som framgår av plankartet. Under følger noen utklipp fra 3D-modellen.

Illustrerte hytter med sokkel er vist med mønehøyde 8,4 m fra OK gulv i sokkeletasje.

For hytter med plate på terreng er det vist mønehøyde 5,56 m fra OK gulv.



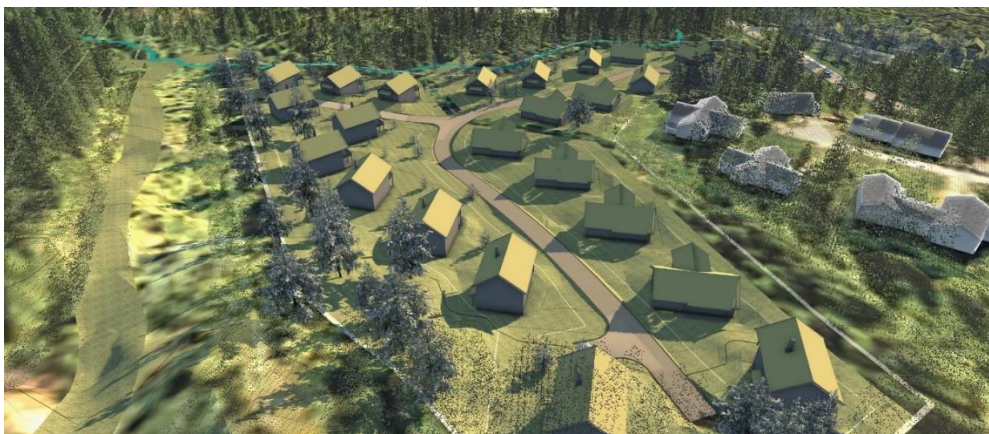
Figur 5-3 viser modellen av planområdet i et fugleperspektiv. Pil og nummerering henviser til illustrasjonene nedenfor.



Figur 5-4 viser modellbilde 101, sett fra nordvest.



Figur 5-5 viser modellbilde 102, sett fra sørøst.



Figur 5-6 viser modellbilde 103, sett fra nordøst.



Figur 5-7 viser modellbilde 104, sett fra sørvest.



Figur 5-8 viser modellbilde 201, sett fra sørøst.



Figur 5-9 viser modellbilde 202, sett fra nord.



Figur 5-10 viser modellbilde 203, sett fra vest.



Figur 5-11 viser modellbilde 204 med avkjørsel fra Hundersetervegen, sett fra nordvest.

5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Avkjøring fra Hundersetervegen

Planområdet har adkomst fra E6, via fylkesveg 2560 (Sørbygdsvegen) opp Hundersetervegen. Det har blitt vurdert ulike alternativer for håndtering av trafikk og avkjøring fra Hundersetervegen til planområdet. Utover foreslått avkjøring har det blitt vurdert to andre adkomstalternativer.

Det har blitt vurdert adkomst via Rundmyrvegen sør for planområdet, men dette vil medføre et nytt krysningspunkt over Skalmstadbekken. Av hensyn til flom/overvann og naturmangfold langs bekkedraget har en ikke gått videre med dette alternativet. Grunneier sør for Skalmstadbekken har heller ikke ønsket en slik løsning.

Et annet vurdert alternativ til adkomst er å benytte Slåsætervegen og adkomst fra nord. Som det framgår av helningskart (figur 4-3) er det i dette området bratt og har derfor ikke blitt vurdert videre. Dette alternativet ville også føre til økt trafikk forbi etablert fritidsbebyggelse langs Slåsætervegen.

Det er planlagt direkte avkjøring fra Hundersetervegen, ca. 90 meter nord for avkjøring til Storsteinvegen. Plasseringen har tilfredsstillende siktforhold (se figur 5-12 og 5-13) både oppover og nedover Hundersetervegen med ca. 150 meter sikt mot nord og ca. 90 meter sørover. Fartsgrensen på Hundersetervegen er 60 km/t ved planområdet.



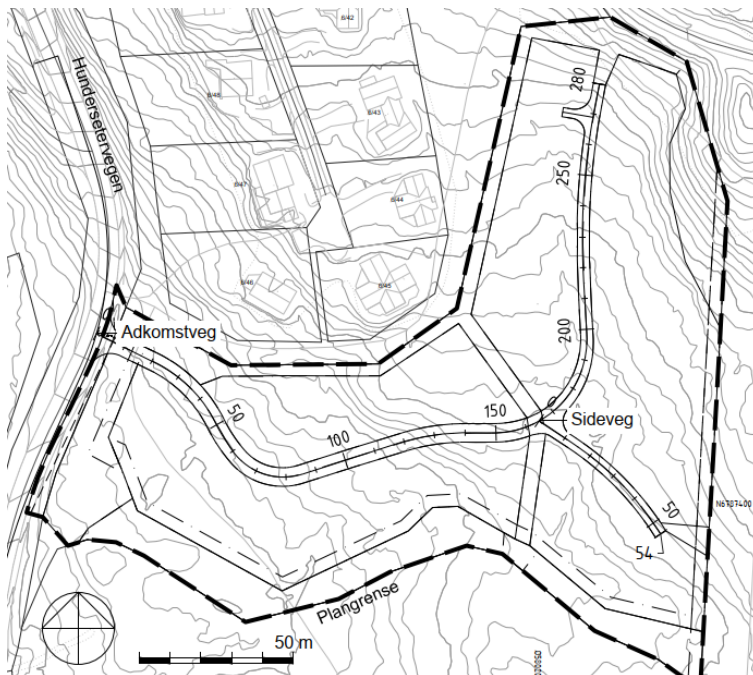
Figur 5-12 viser siktforholdene ved avkjøringen til planområdet sett mot nord. (Kilde: Google Street-view)



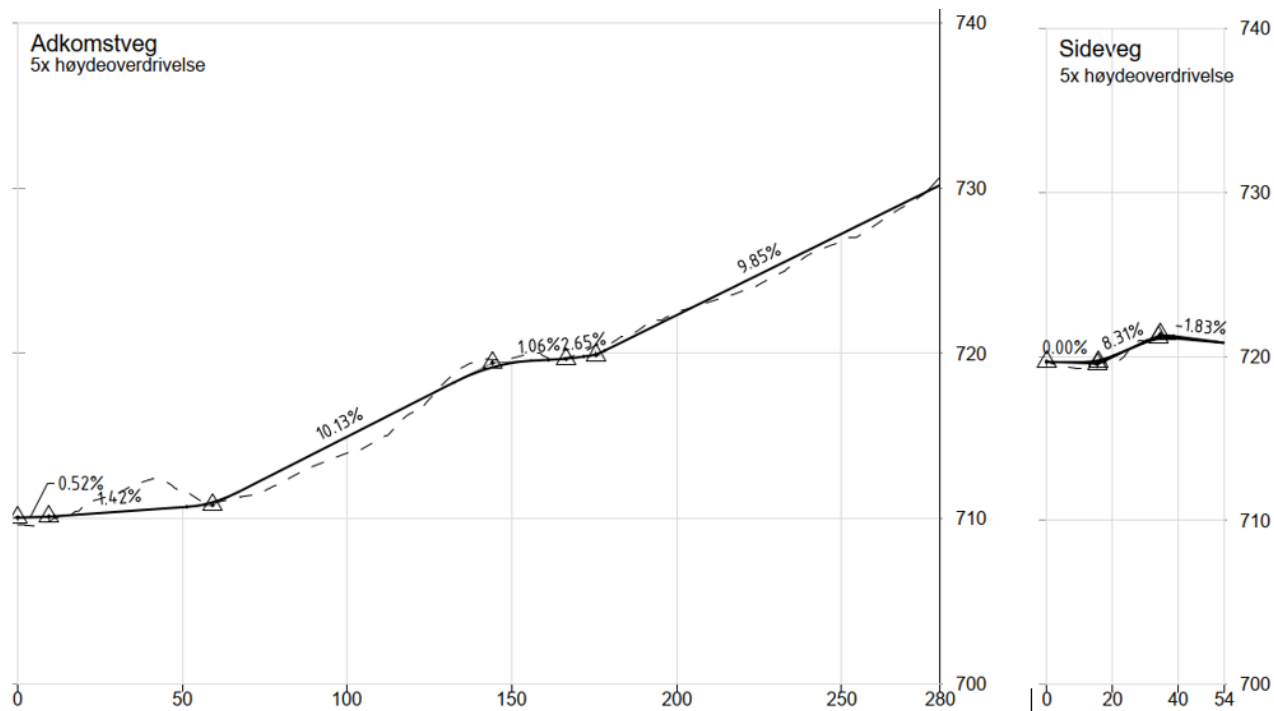
Figur 5-13 viser siktforholdene ved avkjøring til planområdet, sett mot sør. (Kilde: Google Street-view)

Adkomstveg

Adkomstvegen i planområdet er lagt sentralt for å kunne tilrettelegge for tosidige utbyggingsområder og god arealdisponering innenfor planområdet. Stigningsgrad på adkomstvegen har også vært førende for valg av vegløsning. Som det framgår av lengdeprofil (figur 5-15) har vegen en stigningsprosent på inntil 10%. Adkomstvegen er regulert med ulike bredder der vegen blir smalere jo lenger inn i planområdet og jo færre enheter det blir langs vegen. Inn fra Hundersetervegen er adkomstvegen regulert til 6 meter bredde, og fra kryss adkomstveg/sideveg er vegene regulert til 4 meter bredde. Adkomstvegen er 285 meter lang, i tillegg til en sideveg på 50 meter. Arealer for grøft utover avsatt vegareal ivaretas gjennom bestemmelsene for fritidsbebyggelse. Basert på maks antall enheter som planforslaget åpner for, er det ikke trafikkgrunnlag for separat gang- og sykkelveg langs adkomstvegen.



Figur 5-14 viser adkomstvegen i planområdet – uten grøfter.



Figur 5-15 viser stigningsprosent på adkomstvegen, samt lengdeprofil for regulert veg (hovedadkomst og sideveg) og eksisterende terreng med stiple linje.

Teknisk infrastruktur

Ledningsnett - strøm

Det er i dag ledningsnett i umiddelbar nærhet til planområdet og løsning for tilknytning vurderes nærmere inn mot byggefase. Det er gjennom bestemmelsene sikret at eventuell nødvendig teknisk infrastruktur i forbindelse med dette kan etableres i friluftsformålet.

Høgspenning

Rendalslinja ligger parallelt med planområdet. Det er lagt til grunn en bredde på 19 meter fra linja iht. veiledning fra netteier Statnett og den delen som berører planområdet (ca. 4 meter bredde) er sikret med hensynssone i planforslaget, med tilhørende bestemmelse som sikrer at eventuelle tiltak innenfor sonen skal godkjennes av linjeeier.

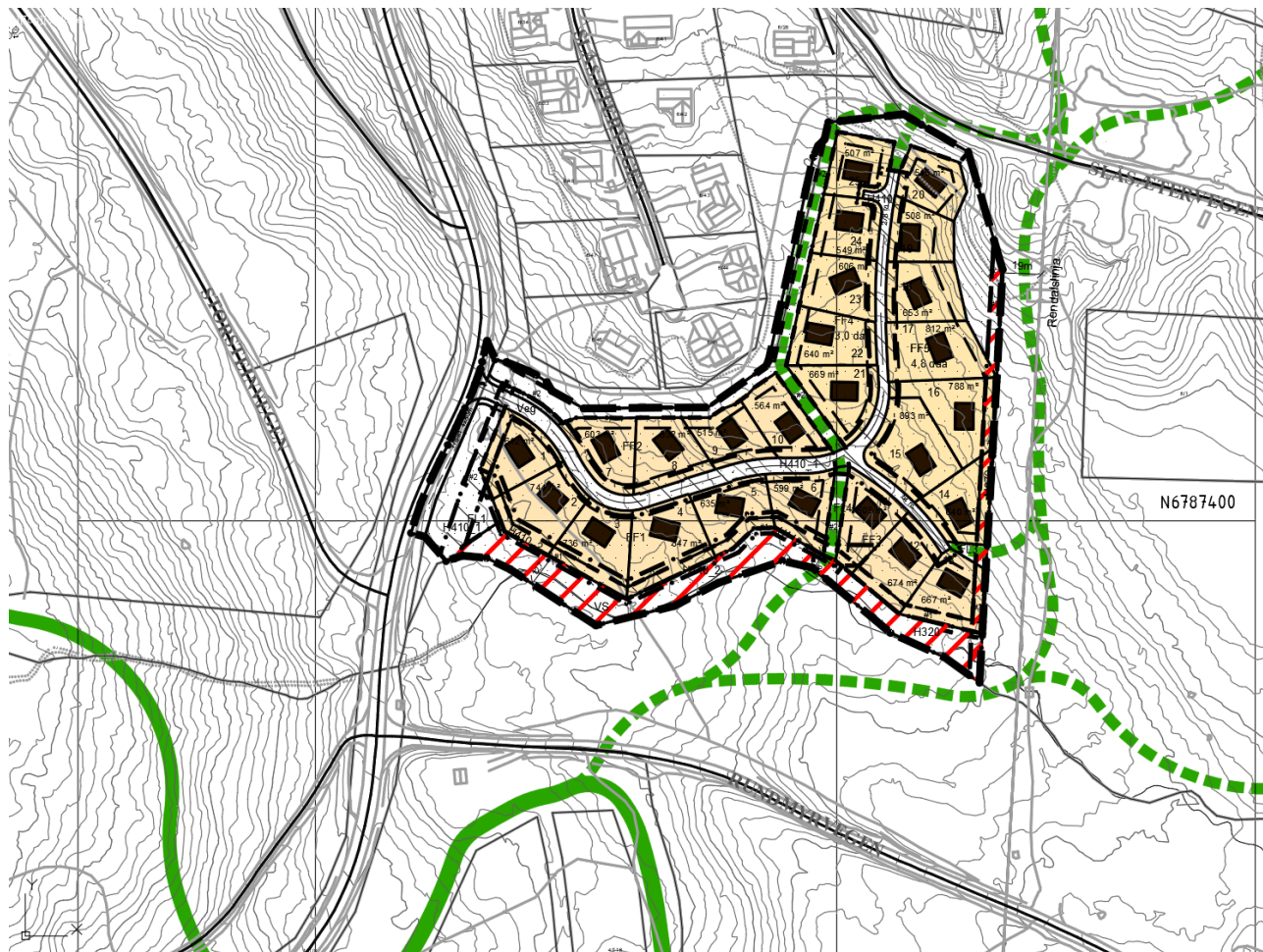
Renovasjon

Renovasjon er ivarettatt like utenfor planområdet, ved innkjøringen til Storsteinvegen. Her er det gjennom reguleringsplan for Storsteinlia etablert et område med nedgravde avfallscontainere med god kapasitet for nærområdet. Det er også etablert en tilstrekkelig dimensjonert snuplass. Gangavstand til renovasjonsanlegg langs Storsteinvegen er ca. 200-400 meter. Ved regulering av Storsteinlia ble det bestemt at flere mindre renovasjonsområder skulle samles her, og fungere for hytteområder som er tilknyttet Sørbygda Infra.

5.6 Friluftsformål

Det er lagt inn områder med friluftsformål som buffer mot etablert hyttefelt i Slåsætervegen, samt en korridor på tvers av byggeområdene for å sikre adkomst gjennom feltet og mot tilgrensende terreng. Passasjen kan benyttes både sommer- og vinterstid. Regulert friluftsformål bedrer tilgjengeligheten til omkringliggende terreng og skiløyper, som vist i figur 5.17.

Innenfor disse områdene er det i bestemmelsene åpnet for at det kan gjennomføres mindre tiltak og tilrettelegges for eksempelvis gapahuk og bål plass. Dette er tiltak som må avtales med grunneier og ev. søknadspliktige tiltak skal søkes kommunen.



Figur 5-17. Stiplet grønn linje viser mulighet for passasje gjennom planområdet og areal som kan benyttes som tilkomst til skiløyper (alpinløype markert med heltrukken grønn linje). Det er etablert planfri kryssing av Hundersetervegen i sørvest.

5.7 Vegetasjonsskjerm

Det er langs Skalmstadbekken regulert til vegetasjonsskjerm i 6 meter bredde hvor det ikke tillates hogst for å bevare kantvegetasjon langs vassdraget. Det er imidlertid tillat med naturlige stier og enkel bru/klopp over vassdraget som etableres på påler eller tilsvarende, som ikke påvirker bekkeløpet.

5.8 Flom og overvannshåndtering

Det er utarbeidet en flom- og overvannsvurdering i forbindelse med reguleringen av området (Flom- og overvannsplan for Vintersletta, Øyer, datert 27.08.24).

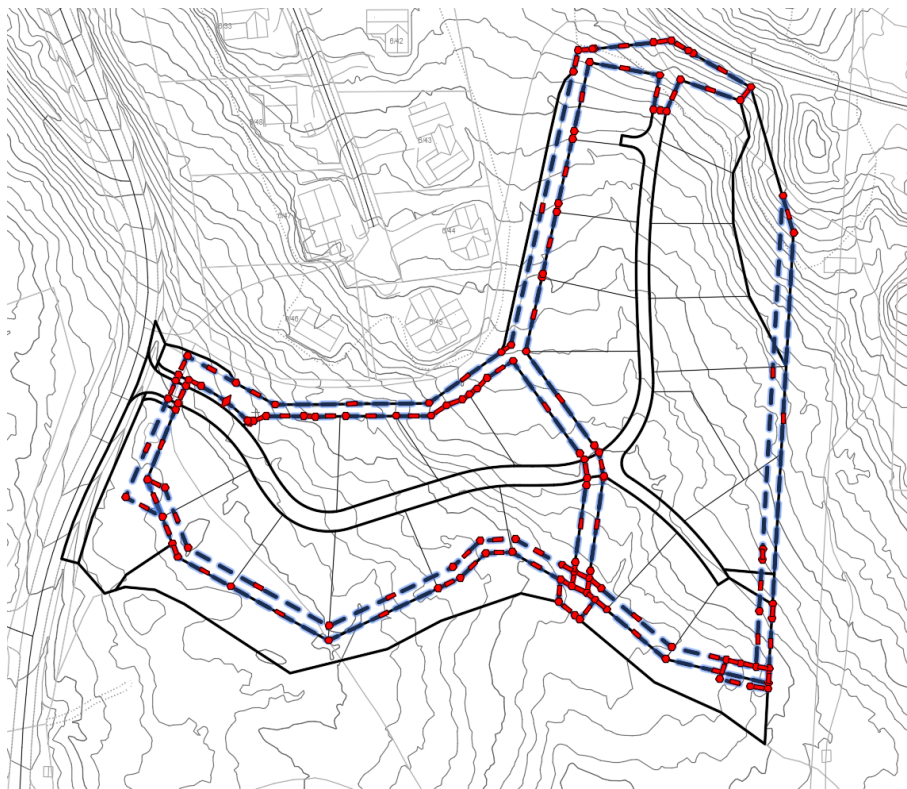
Utbygging av området med inntil 25 nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur vil endre dreneringen i området, og kunne gi økt overflateavrenning og økt fare for flomskader. Økt overflateavrenning vil i stor grad påvirke arealdisponering og arealplanlegging i form av behov for å sikre trygge flomveger, planlegge flomsoner/hensynsoner og områder for infiltrasjon. Med bakgrunn i dette skal overvann innenfor området ivaretas iht. prinsippene i flom- og overvannsplanen ved å drenere og fordrye overvannet innenfor planområdet. Overvannet er planlagt håndtert gjennom bl.a. krav til torvtak, dypdrenering langs adkomstvegen og inntil etablert fritidsbebyggelse i Slåsætervegen i arealer avsatt til friluftsmål. Ved et par punkter er det planlagt åpne terrenggrøfter for å lede overvannet mot arealer for dypdrenering. Ut mot

Skalmstadbekken er det planlagt spredegrøfter i enden av dypdreneringsgrøftene. Områder for dypdreneringsgrøfter, spredegrøfter og terrenggrøfter er angitt med bestemmelsesområder # 2-4.



Figur 5-19: Overvannsplan (mindre innskrenkninger i byggeområder er foretatt i etterkant)

Skalmstadbekken ligger delvis innenfor planområdet. I planforslaget er det sikret en minimumssone på 6 meter fra vassdraget hvor kantvegetasjon skal ivaretas. Området for kantvegetasjon sikrer også arealer for Skalmstadbekken i en eventuell flomsituasjon. For å gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom for utbyggingsområdene innenfor F1 og F5 er det i bestemmelsene krav om opparbeidelse av en flomvoll med minimumshøyde på 1 meter (bestemmelsesområde #1).



Figur 5-20: Bestemmelsesområder uthevet med stiplet strek.

5.9 Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelsene lister opp rekkefølgekrav til tiltak som må være etablert før det kan gis byggetillatelse eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Rekkefølgekrava er knyttet til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur og tiltak for å håndtere overvann/flom.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Arealene som er avsatt til utbyggingsformål (H7b) i kommunedelplan for Øyer sør er tidligere konsekvensutredet. En reguleringsplan som tilrettelegger for utbygging, vil ha enkelte miljømessige og samfunnsmessige virkninger. Virkningene og konsekvensene av planforslaget er vurdert nedenfor.

6.1 Landskap

Fritidsboligene innenfor planområdet vil bli synlig fra bl.a. eksisterende hytter i Slåsetervegen og fra Hundersetervegen. Utbyggingsområdene er lagt etter landskapsformene og tilpasset terrenget innenfor planområdet. Sammen med høydeforskjellene så er dette med på å redusere landskapsvirkningene av tiltaket. Avstanden mellom framtidig og eksisterende bebyggelse har også en effekt og medfører at påvirkning på eksisterende bebyggelse reduseres. Føringer for ny bebyggelse viderefører stedets karakterer gjennom estetiske kvaliteter som materialbruk og byggehøyder. Dette begrenser nær- og fjernvirkningene av tiltaket.

Det er utarbeidet eget kart for området (figur 4-3) som viser helningen på planområdet. Helningskartet viser at området ikke består av veldig bratt terreng, men det er spesielt et område i nordre deler av planområdet med helning brattere enn 1:3. Dette området skal ikke bebygges og er avsatt til friluftsmål.

Planområdet er ubebygd, og utbygging av planområdet vil således gi en annen fjernvirkning enn i dagens situasjon. Vintersletta er synlig fra vest og sør, men som følge av landskapsområdene rundt planområdet vil det ikke i stor grad være synlig fra områder som for eksempel Gropmarka og Øyer sentrum. Planområdet ligger til dels i et allerede utbygd område med eksisterende fritidsbebyggelse mot nord og det er for øvrig regulert til fritidsbebyggelse rundt planområdet mot vest og sør. Planområdet vil således bli en del av et helhetlig fritidsboligområde når alle reguleringsplanene i området realiseres og fjernvirkningene av det enkelte tiltak blir begrenset. Tiltakene vil heller ikke bryte silhuetter da terrenget stiger videre mot øst og nord, samt med vegetasjon i bakkant av området. Rendalslinja i bakkant av planområdet er også med på å påvirke landskapsbilde allerede i dagens situasjon. Lysforurensning kan medføre fjernvirkning og det er derfor i planforslaget lagt føringer som vil redusere disse virkningene.

6.2 Naturmangfold

Det er ikke registrert rødlistearter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse for øvrig innenfor planområdet. Registreringer i Artsdatabanken har blitt sjekket og det vurderes at det er innhentet eksisterende og tilgjengelig kunnskap i et slikt omfang som saken krever, iht. naturmangfoldlovens §8.

Arealene inntil Skalmstadbekken har blitt påvirket gjennom gjennomført hogst. Det er vektlagt å ikke berøre arealer inntil Skalmstadbekken ytterligere av hensyn til å ivareta kantvegetasjon. Gjennom planforslaget vil kantvegetasjon som er viktig både for naturmangfold og av flomhensyn kunne sikres og virkningene av planforslag kan således ha en positiv effekt. Under befaring har det blitt registrert svært fuktige partier/myrområder langs Skalmstadbekken. Planforslaget medfører ikke vesentlige inngrep i disse områdene.

Sør og vest for planområdet er det registrert leveområder for elg (trekkruiter). Det framgår av konsekvensutredningen til kommunedelplan at det er etterlatt korridorer mellom feltene (tilgrensende reguleringsplaner) for å sikre trekkveier. Planområdet er en naturlig forlenging av eksisterende hytteområder og påvirkningen på naturmangfoldet er vurdert til allerede å være til stede.

I tillegg er det i planforslaget forsøkt å begrense påvirkningen på naturen gjennom bestemmelser for bl.a. terrenginngrep og ivaretagelse av kantvegetasjon langs Skalmstadbekken.

Området ble konsekvensutredet med hensyn til naturmangfold i kommunedelplan for Øyer sør og gjennom overstående vurdering vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med dette er ivare tatt.

6.3 Friluftsliv, samt barn og unges interesser

Det er ikke registrert at planområdet benyttes av barn og unge eller til øvrig friluftsliv. Som følge av dette vil ikke utbyggingen av området medføre negative virkninger for barn og unges interesser eller friluftsliv. Det er sikret muligheter for ferdsel gjennom planområdet som kan benyttes hele året. Henholdsvis i ytterkant av utbyggingsarealet og en tverrgående forbindelse sentralt i planområdet. Dette er med på å sikre tilgjengelighet til friluftskvalitetene som ligger i området, med bl.a. med skiløyper nord og sør for planområdet.

6.4 Samferdsel

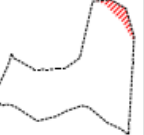
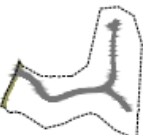
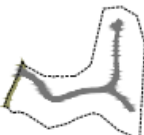
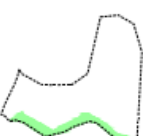
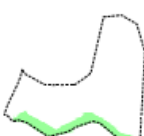
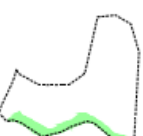
Reguleringsplanen åpner for etablering av inntil 25 nye fritidsboligenheter noe som vil medføre en begrenset økning i trafikkmengde på Hundersetervegen. Hundersetervegen er dimensjonert for den planlagt utbyggingen i området og som det framgår av konsekvensutredningen for kommunedelplan for Øyer sør har Hundersetervegen kapasitet til å avvikle trafikken fra avsatte fritidsboligområder, i tillegg til at den er godt vedlikeholdt og ligger tett inntil planområdet. Planforslaget medfører en ny avkjøring fra Hundersetervegen, men det vises til alternativ vurdering og vurdering av avkjørselen i kap. 5.5. Virkningene som planforslaget medfører på trafikksystemet med bakgrunn i dette vurderes å være lav.

6.5 Skog og landbruk

Planforslaget vurderes å få noen konsekvenser for hensynet til landbruksinteresser. Det er tidligere gjennomført flatehogst i planområdet og det er begrenset med skog innenfor planområdet, i form av små skog av lav alder. Byggeområdet er konsekvensutredet på kommuneplannivå, hvor det bl.a. er omtalt at planområdet ikke er blant de mest produktive for skogbruk og konsekvensene vurderes derfor å være lave.

Området er i dag tilgjengelig for beite og en utbygging vil gi noen negative virkninger for dette ved at beitearealene blir redusert. Det tillates imidlertid ikke inngjerding av tomter slik at det fortsatt vil være åpent for beitebruk på dette området. Planforslaget medfører ikke omdisponering av fulldyrka eller overflatedyrka jord. Hele planområdet er registrert som dyrkbart areal og nedbygging vil gi konsekvenser for dette. Planforslaget omdisponerer 23,4 daa dyrkbart areal. Imidlertid er arealet blokkrikt noe som begrenser egnetheten for nydyrking.

Det framgår av figur 6-1 en arealoppgave som viser et arealregnskap for omdisponering av dyrkbart areal, samt skog av lav og middels bonitet fordelt på det enkelte arealformål.

Formål	Reg.plan	Dyrkbart areal	Skog av middels bonitet	Skog av lav bonitet
ARS - NIBIO		 23,412	 23,012	 0,992
Bebyggelse og anlegg (fritidsbebyggelse)	 16,253	 15,986	 15,945	 0,308
veg og annen veggrunn	 2,024	 2,024	 2,024	 0
friluftsmål	 3,795	 3,066	 3,111	 0,684
vegetasjonsskjerm	 2,336	 2,336	 1,934	 0
totalt	 24,407			

Figur 6-1 viser arealoppagave for beslag av dyrkbart areal og skogverdi fordelt på arealformål.

6.6 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at all bebyggelse, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for tilgjengelighet og universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i enhver tid gjeldende veiledning og forskrifter.

6.7 Klima

Utbygging med arealbeslag og bearbeiding av jorden vil medføre utslipp av klimagasser, og samtidig redusere mulighetene for fremtidig opptak av karbon.

Det legges opp til at fritidsboligenhetene skal bygges med utstrakt bruk av tre og bærekraftig materialbruk skal være utgangspunkt for materialbruk. Det er åpent for bruk av alternative energikilder, slik som solcellepaneler.

6.8 Samfunnssikkerhet og beredskap/ROS

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som gjennomgår relevante risiko- og sårbarhetsforhold ved gjennomføring/anleggsarbeid og i permanent situasjon. Analysen ligger vedlagt i sin helhet og under følger en oppsummering av tiltak fra denne.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og det er tre tema hvor det er funnet grunn til å gjøre nærmere sårbarhetsvurdering; *Flom i vassdrag*, *Skog- og lyngbrann* og *Elektromagnetiske felt*. Planområdet vurderes å være lite sårbart for alle tema.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og er fulgt i planforslaget.

Tabell 6-1 viser oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Flom i vassdrag	- Minimum 6 m vegetasjonssone langs Skalmstadbekken, som sikrer dreneringsarealer for Skalmstadbekken i en eventuell flomsituasjon - For å sikre bebyggelsen nærmest bekken mot flomfare skal terrenget på tomtene heves minst 1 meter slik at det danner en ledevoll/flomvoll mot bekken.
Ekstremnedbør (overvann)	Oppfølging av tiltak i flom- og overvannsvurdering: - Vedlikehold/rensk av bekkeløpet og dreneringsveier ved behov - Åpne løsninger for overvannshåndtering og vurdering av infiltrasjon og fordrøyning - Tilrettelegge for sikker flomvei nordøst for planområdet - Dypdreneringsgrøft under veier - Alle overflater på bakkenivå anbefales å være permeable - Grønne tak på hytter (vurderes) - Drifts- og vedlikeholdsplan for dreneringsveier og -tiltak.
Skog-/lyngbrann	I anleggsfasen: Ta nødvendige hensyn til naturlige/naturgitte forholdene og skogbrannvarsel.
Radon	Dimensjonere tetting og ventilasjon iht. krav gitt i TEK 17 § 13-5 slik at påkrevd sikkerhet mot radon oppnås.
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Entreprenør må sikre at kjøretøy og maskiner ikke fører til kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensning under byggeprosess.

Elektromagnetiske felt	Faresonegrense 19 m fra høyspentlinje er innarbeidet i plankart og må følges.
Støy	Etablering av terrengvoll langs Hundersætervegen.

7 INNKOMNE INNSPILL

Under følger et sammendrag av innkomne innspill og forslagsstillers kommentarer.

7.1 Myndigheter og offentlige instanser

Avsender, dato	Sammendrag	Forslagsstillers kommentar
Oppland Fylkeskommune, datert 22.05.18	(1) Bærekraft: Det forventes at reguleringsplanarbeidet tilrettelegger for en utbygging av området som tar klima- og miljøhensyn. Med klima- og miljøhensyn tenkes blant annet på reduksjon energiforbruket og legge til rette for alternative energikilder for oppvarming, begrense terrenginngrepene mest mulig, benytte mest mulig tre som byggemateriale, stedegen stein i murer og bevare eksisterende vegetasjon. (2) Medvirkning: Oppstartsmøtereferat var ikke vedlagt varsel – det henstilles til at dette legges ved i kommende plansaker. Det oppfordres til god kommunikasjon med naboer og andre berørte parter. (3) Utforming: Oppstartsvarket gir begrenset grunnlag for konkrete kommentarer og innspill til det videre arbeidet. Dersom forslagsstiller ønsker rådgiving før formell planbehandling anbefales det at planen meldes inn som sak til Regionalt planforum. (4) Adkomst: Det er i perioder stor trafikk på Hundersetervegen, som det er planlagt direkte adkomst fra. Gjennom arbeidet med reguleringsplanen må det derfor gjøres en trafikkfaglig analyse av hvorvidt det er forsvarlig med ny avkjørsel fra Hundersetervegen på denne strekningen. (5) Støy: Trafikkmengden har økt mye siden kommunedelplanen for Øyer sør ble vedtatt. Det bør gjøres en utsjekk om støyberegningene er dekkende for dagens situasjon. (6) Belysning: For å begrense lysforurensningen oppfordres det til å regulere inn bestemmelser som begrenser graden av utebelysning i planområdet, for eksempel ved bruk av bevegelsessensorer eller skjerming. (7) Vassdrag: Skalmstadbekken må hensyntas, blant annet ved bruk av hensynssone for flom og ivaretagelse av kantvegetasjon (8) Terrengtilpasning; Inndelingen av arealet med tomter og adkomstveger må gjøres slik at tomtene kan bebygges uten å medføre dype skjæringer og fyllinger. Det vises til kommuneplanens bestemmelser om dette temaet, blant annet at hytter skal underordnes naturpreget i området, og at det ikke skal tillates planering av masser og fjerning av vegetasjon. Største	(1) Punktet harmonerer med tiltakshavers intensjon med planforslaget og er i stor grad hensyntatt i planforslaget. (2) Tas til etterretning. (3) Tas til etterretning. (4) Trafikk er vurdert som eget tema i kommunedelplanen for Øyer sør, der det konkluderes med at lokalvegnettet i Øyer sør vil ha kapasitet til å avvikle trafikken også med en stor utbygging av hytter og reiselivsbygg. Plassering av avkjørsel er vurdert i planbeskrivelsen. (5) Planforslaget er utarbeidet i henhold til gjeldende kommunedelplan. Planbeskrivelse til gjeldende kommunedelplan omtaler bl.a. hovedvegnettet som støykilde og planområdet berøres ikke av dette. Det er i planen foreslått en lav voll mot Skalmstadbekken. Denne vollen er vist med en forlengelse langs Hundersetervegen, og vil kunne skjerme for hjulstøy fra

	skjærings- og fyllingshøyde er 2 meter. (9) Grønnstruktur: Det bør reguleres inn en intern grøntstruktur innenfor feltet som detaljreguleres for å sikre god tilgjengelighet til skiløypenettet og friområdene og for å ivareta barn- og unges interesser, natur og miljøkvaliteter. (10) Kulturarv: Fylkeskommunen har ikke kjennskap til at forelagte planforslag vil komme i berøring med kulturminner. Fylkeskommunen imidlertid om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, og ber om at følgende tekst innarbeides som en retningslinje til planens bestemmelser: <i>«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».</i>	passerende kjøretøy. (6) Planens bestemmelser ivaretar dette. (7) Det vises til «Flom- og overvannsplan for Vintersletta» (Norconsult, 2024) hvor temaet er vurdert. Vegetasjonssonen er foreslått til min. 6 meter langs Skalmstadbekken og ivaretatt gjennom arealformål i plankartet. (8) Terrengtilpasning har vært en viktig del av arbeidet med planen og er hensyntatt i bestemmelsene. (9) Beskrevet ønsket grønnstruktur er ivaretatt i planforslaget. Planområdet ligger tett inntil overordnet plan for løypenett i området. Landskapsarkitekt har bistått med løsningsutvikling i forkant av planforslaget, blant annet med visualiseringer i digital arbeidsmodell. (10) Foreslått tekst er tatt inn i bestemmelsene.
Fylkesmannen i Oppland, datert 22.05.18	(1) Generelt viser Fylkesmannen (FM) til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i FMs forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. (2) Landbruk: Planområdet omfatter dyrkbart areal. Det forutsettes et arealregnskap som viser omdisponering fulldyrka areal, overflatedyrka areal, innmarksbeite, skogsareal fordelt på høg, middels og lav bonitet samt	(1) Tas til orientering. (2) Temaet er omtalt i planbeskrivelsen. (3) Anbefalinger er ivaretatt igjennom bestemmelsene og plassering av byggeområdene. Helningskart framgår

	dyrkbart areal, alle fordelt på ulike arealformål. (3) Miljøvern: Planområdet ligger i bratt terreng. Det vises til anbefalinger i veileder T-1450 (planlegging av fritidsbebyggelse) (4) Det anbefales at bekken innenfor planområdet beholdes åpen som et natur- og landskapselement. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag, som motvirker erosjon og avrenning, og gir levested for dyr og planter. (5) Fylkesmannen etterspør SOSI- og pdf-fil ved høring. Sendes til planHamar@statkart.no	av kap. 4. (4) Tatt hensyn til i plan og bestemmelser. Det vises også til notat for flom- og overvannsplan (Norconsult, 2024) der hensynet til Skalmstadbekken er omtalt. (5) Tas til orientering og dette ivaretas av planmyndighet.
NVE, datert 8. mai 2018	NVE har sendt over et generelt innspill til varsel om oppstart. Det vises til en rekke generelle forhold knyttet til de forvaltningsområdene som NVE skal ivareta.	Innspillet er hensyntatt i planforslaget. Forholdet til overvann og vannføring er vurdert i egen flom- og overvannsplan (Norconsult, 2024).
Statens vegvesen (SVV), datert 29. mai 2018	(1) Ut fra trafikkhensyn mener SVV at adkomst må legges inn via Rundmyrsvegen for å unngå flere direkte avkjørsler fra Hundersetervegen. (2) Dersom det blir påført stor biltrafikk på atkomstvegen gjennom hyttebygging bør det anlegges turveg/gangveg langs vegen og settes rekkefølgekrav til bygging. Disse forholdene bør analyseres i planarbeidet. (3) SVV ber også om at det påføres siktlinjer der Rundmyrvegen møter Hundesetervegen.	(1) Adkomst via Rundmyrvegen vil medføre en ny kryssing av Skalmstadbekken. Dette er problematisk med tanke på hensynet til overvann, flom, biologisk mangfold mm. langs bekken. Foreslått avkjørsel vurderes som oversiktlig med tilfredsstillende siktforhold, det vises vurdering av adkomst under pkt. 4.7. (2) Tiltaket vurderes å ikke være av et slikt omfang at det utløser behov for turveg/gangveg langs adkomstvegen. (3) Rundmyrvegen ligger utenfor planområdet. Frisiktlinjer for adkomsten til planområdet er ivaretatt i plankartet.

8 VEDLEGG

1. Plankart, datert 08.01.2025
2. Planbestemmelser, datert 07.01.2025
3. ROS-analyse, datert 02.09.2024
4. Flom- og overvannsplan for Vintersletta, datert 27.08.2024