

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2665-66

Saksbehandler: Wenche Hagestuen Dale

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
7/26	13.01.2026	Plan- og miljøutvalget

PlanID 202406 - Reguleringsplan - Mosetertoppen Øvre - 1. gangs behandling

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 7/2026 i møte den 13.01.2026:

Behandling

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 4 stemmer (Ap, H, U) mot 3 stemmer (Sp,SV).

Vedtak

Plan- og miljøutvalgets vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Mosetertoppen Øvre, PlanID 202406, med plankart datert 15.12.2025 og reguleringsbestemmelser datert 05.01.2026, ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, med følgende endringer under 10 Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene: • 10.4 Forurensningsbelastning skal ikke medføre overskridelse av kommunens utslippstillatelse. Ukesfordrøyning skal være etablert før tillatelse til oppføring av fritidsbebyggelse og bebyggelse for servicevirksomhet kan gis. • 10.5 Det kommunale avløpsnettet utenfor planområdet må være sikret tilstrekkelig kapasitet. Dersom kapasiteten for eksisterende døgnutjevning på Alpinstrengen blir fullt utnyttet, må avskjærende ledning etableres (jfr

kommunedelplan for vann og avløp 2023-2033 kap. 10.4.4). • Opprinnelig 10.4 og 10.5 endres til henholdsvis 10.6 og 10.7

2. De tre siste avsnittene under punkt 6 i vann- og avløpsnotatet fjernes.

3. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Mosetertoppen Øvre, PlanID 202406, med plankart datert 15.12.2025 og reguleringsbestemmelser datert 05.01.2026, ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, med følgende endringer under *10 Rekkefølgekrav* i reguleringsbestemmelsene:
 - *10.4 Forurensningsbelastning skal ikke medføre overskridelse av kommunens utslippstillatelse. Ukesfordrøyning skal være etablert før tillatelse til oppføring av fritidsbebyggelse og bebyggelse for servicevirksomhet kan gis.*
 - *10.5 Det kommunale avløpsnettet utenfor planområdet må være sikret tilstrekkelig kapasitet. Dersom kapasiteten for eksisterende døgnutjevning på Alpinstrengen blir fullt utnyttet, må avskjærende ledning etableres (jfr kommunedelplan for vann og avløp 2023-2033 kap. 10.4.4).*
 - *Opprinnelig 10.4 og 10.5 endres til henholdsvis 10.6 og 10.7*
2. De tre siste avsnittene under punkt 6 i vann- og avløpsnotatet fjernes.
3. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg.

- 1 Planbestemmelser, datert 05.01.2026
- 2 Plankart, datert 15.12.2025

- 3 Oversendelsesbrev fra Structor
- 4 ROS-analyse, datert 13.10.2025
- 5 Illustrasjonsplan og helningskart, datert 10.10.2025
- 6 KU landskap, datert 13.10.2025
- 7 KU friluftsliv, datert 13.10.2025
- 8 KU naturmangfold, datert 11.08.2025
- 9 KU kulturmiljø, datert 13.10.2025
- 10 Vann-og avløpsplan, datert 10.10.2025
- 11 Vann- og avløpsnotat, datert 13.10.2025
- 12 Overvannsplan, datert 13.10.2025
- 13 Overvannnsnotat, datert 10.10.2025
- 14 Vegteknisk plan, datert 10.10.2025
- 15 Flomvurdering Mosetertoppen etter tiltak, datert 13.03.2025
- 16 Kopi av merknader ved varsel om planoppstart
- 17 Merknadsbehandling ved varsel om planoppstart og høring av planprogram
- 18 Planprogram, fastsatt av kommunestyret 12.06.2025
- 19 Sjekkliste innsigelser ny KDP Øyer sør
- 20 Oppstartmøtereferat, datert 04.12.2024
- 21 Planbeskrivelse, datert 06.01.2026

Sammendrag

Hensikten med planforslaget er etablering av et høystandard fritidsboligfelt med enkelttomter på ca. 1 daa for tilsammen 87 nye fritidsboliger. Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør, vedtatt 31.05.2007, hovedsakelig avsatt til LNF-formål. Kommunedelplanen er under revisjon.

Oppstartsmøte ble avholdt 04.12.2024. Kommunedirektøren anbefalte ikke oppstart av planarbeidet og avviste planinitiativet. Forslagsstiller krevde å få beslutningen forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jf. pbl. § 12-8 andre ledd. Kommunestyret besluttet 30.01.2025 at reguleringsplanprosessen skulle gjenopptas og forslag til planprogram ble fastsatt av kommunestyret 12.06.2025.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget er gjennomarbeidet og grundig. Kommunedirektøren tilrår at reguleringsplan for Mosetertoppen Øvre, PlanID 202406, legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn slik planforslaget nå foreligger med endringer i planbestemmelsene knyttet til VA.

Bakgrunn

PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for Mosetertoppen Øvre er 13.10.2025 mottatt fra forslagsstiller Vestsia Eiendom AS. Det er et omfattende planmateriale og det har vært nødvendig med endringer og tilføyelser til planleveransen. Planmaterialet er å anse som komplett 16.12.2025, det har dog også vært noen endringer i planbestemmelsene etter dette. Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS. I saksutredningen følger sammenstilling av informasjon om planforslaget, slik det fremkommer i dokumentene oversendt til 1. gangs behandling.



Figur 1: Planforslagets lokalisering

FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med reguleringen, slik det fremkommer av planbeskrivelsen, er etablering av et høystandard fritidsboligfelt med enkelttomter på ca. 1 daa. Planforslaget tar sikte på å tilrettelegge for utbygging av 87 nye fritidsboliger. Fritidsbebyggelsen foreslås tilrettelagt med samme karakter som tiliggende bebyggelse i nord. Nordre og østre deler av planområdet reguleres til landbruks-, natur- og friluftsområde for avgrensning mot fjellet og skjerming mot innsyn, samt ivaretagelse av naturmangfold iht. utførte registreringer og konsekvensutredninger.

FORHOLDET TIL OVERORDNA PLAN

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør, vedtatt 31.05.2007, hovedsakelig avsatt til LNF-formål. Kommunedelplanen er under revisjon.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer Sør erstattet av tre planer.

- a. Reguleringsplan for Mosetertoppen, planID 118, vedtatt 28.05.2009. Her er planområdet primært regulert til LNF-formål.
- b. Reguleringsplan for Mosetertoppen FB9, planID 201601b, vedtatt 06.02.2018. Her er planområdet primært regulert til LNF-formål.
- c. Reguleringsplan for Gondoltoppen Hafjell, planID 201108, vedtatt 29.03.2012. Her er planområdet primært regulert til Skianlegg.



Figur 2: Planområdet vist med gjeldende reguleringsplaner

PLANPROSESS-MEDVIRKNING

Oppstartsmøte ble avholdt 04.12.2024. Kommunedirektøren anbefalte ikke oppstart av planarbeidet og avviste planinitiativet. Avvisningen var først og fremst knyttet til at planforslaget ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan for Mosetertoppen (PlanID 118) og gjeldende

overordnet plan, kommunedelplan for Øyer sør 2007. Forslagsstiller krevde å få beslutningen forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jf. pbl. § 12-8 andre ledd. Kommunestyret besluttet 30.01.2025 at reguleringsplanprosessen skulle gjenopptas. Varsel om oppstart av planarbeidet med forslag til planprogram, ble utsendt 21.02.2025. Etter endt utsatt høringsfrist for varsel om oppstart, kom det inn 25 merknader. Forslag til planprogram ble fastsatt av kommunestyret 12.06.2025. Innkomne merknader til varsel om oppstart ble kommentert på av forslagsstiller ifb. fastsetting av planprogram, og dokumentet ligger vedlagt saken.

Fakta

PLANFORSLAGETS INNHOLD



Figur 3: Reguleringsplanforslaget for Mosetertoppen Øvre.

ROS-analyse

Det er for planforslaget identifisert to uønskede hendelser i form av flom i bekk (12), og store nedbørsmengder, intens nedbør (som fører til overvann)(18). Punktene vurderes sammen i ROS-analysen. Avbøtende tiltak foreslås. Ny bebyggelse plasseres utenfor faresonen for flom, samt det tillegges hensynssone H320 på plankartet for Nysæterbekken for aktsomhet ved tiltak. Prinsipper i overvannsplan følges for å ivareta dreneringslinjer, ved oppfølging av disse skal det sørges for at flom og overvann ikke fører til uønsket risiko innenfor eller nedstrøms planområdet.

Det legges opp til avskjæring gjennom grøfter og fordrøyning. Det inntas planbestemmelser om overvannshåndtering som skal sikre tilfredsstillende sikkerhet.

Etter gjennomgang av sjekkliste for potensielle uønskede hendelser er det forhold knyttet til overvann/flom i vassdrag som identifiseres som sentrale forhold å ivareta i planforslaget. Samtidig er det ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable etter ivaretagelse av definerte forutsetninger, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen for uønskede hendelser vurderes som uforsvarlig. Dette innebærer at plankart og bestemmelser sikrer krav til overvannshåndtering og fordrøyning.

KU Landskap

Konsekvensutredningen for landskap beskriver hvilken påvirkning tiltaket vil få for landskapet. Det er satt opp et 0-alternativ (eksisterende situasjon), som sammenlignes med planlagt tiltak og hvilke konsekvenser det vil omfatte (alternativ 1). Planområdet er vurdert etter gitte kriterier for vurdering av verdi innenfor utredningstemaet. På en skala fra «ubetydelig» til «svært stor verdi» for landskapet, settes tiltaket midt mellom «noe verdi» og «middels verdi». Tilsvarende er planområdet vurdert etter gitte kriterier ved vurdering av påvirkning. Ved vurdering av påvirkning, hvor skalaen går fra «forbedret» til «sterkt forringet», plasseres tiltaket på «noe forringet».

Konklusivt gir sammenligningen av 0-alternativet og planlagt tiltak, uttrykk for at planlagt tiltak gir «noe konsekvens» for deltema *landskap*. Begrunnelsen går på at området allerede er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og betydningen av eksisterende skiløyper, turveger, høyspentledninger og skiheis.

KU Friluftsliv

Konsekvensutredningen for friluftsliv beskriver påvirkningen tiltaket vil få for friluftsliv. Det er satt opp et 0-alternativ, som sammenlignes med planlagt tiltak og hvilke konsekvenser det vil omfatte (alternativ 1). Planområdet er vurdert etter gitte kriterier for vurdering av verdi innenfor utredningstemaet. For å vurdere friluftsliv er det for konsekvensutredningen delt inn i fem delområder; Store turområder med tilrettelegging (1), Utfartsområde; alpinsenter og tilstøtende arealer bebyggelse Mosetertoppen (2), T-merket fotsti – nærturterreng (3), Alpintraseer inkludert fotstier i disse korridorene (4), og Turveg, ferdselsåre (5). For konsekvensutredningen av friluftsliv er delområdene vurderte på en skala fra «ubetydelig» til «svært stor verdi». Delområdene er tilsvarende vurderte for påvirkning på en skala fra «forbedret» til «sterkt forringet».

Store turområder med tilrettelegging (1) settes i øvrige del av «stor verdi», og påvirkning i øvrige del av «ubetydelig endring». Utfartsområde; alpinsenter og tilstøtende arealer bebyggelse Mosetertoppen (2) settes til øvrige del «middels verdi», og påvirkning «forringet». T-merket fotsti – nærturterreng (3) settes til «stor verdi», og påvirkning «noe forringet». Alpintraseer inkludert fotstier i disse korridorene (4) settes til lavere del av «middels verdi» på grensa mot «noe verdi, og påvirkning «noe forringet». Turveg, ferdselsåre (5) settes til «stor verdi», og påvirkning «noe forringet».

Konklusivt vurderes det til at reguleringsplanen samlet sett vil få «noe negativ konsekvens» for fagtema friluftsliv. Deltema *Utfartsområde; alpinsenter og tilstøtende arealer bebyggelse Mosetertoppen* (2) vurderes til middels negativ konsekvens, tre deltema får noe negativ konsekvens og ett øvrig deltema får ubetydelig konsekvens.

KU Naturmangfold

Konsekvensutredningen for naturmangfold beskriver kartleggingen av naturtyper og arter innen planområdet. For å vurdere konsekvensene er det her satt opp 0-alternativ og utbyggingsalternativ. Kartleggingen resulterte i funn av tre lokaliteter av naturtyper av gammel granskog med gamle trær av moderat kvalitet. Det er påvist mindre arealer med myr og sumpskog. Insekter er ikke nærmere undersøkt i planområdet, men potensialet for interessante funn i denne artsgruppa vurderes som lavt. Området er kartlagt utenfor soppsesong, og potensialet for funn av sjeldne eller rødlistede marklevende sopp vurderes som lavt. Det er registrert to rødlistede lavarter i planområdet; gubbeskjegg (NT) og granseterlav (NT). Hogst de senere årene i områdene gjør at landskapsøkologiske funksjonsområder og korridorer for det meste har blitt brutt. De tresatte arealene og myrer/sumpskog i området er viktige karbonlagre og bidrar til å regulere vannnivåer. Ingen viktige lokaliteter for geologisk mangfold finnes innenfor utredningsområdet.

Etter kriteriene for verdivurdering etter *Veileder M-1941*, er de tre naturtypelokalitetene vurdert til å inneha «stor verdi». Alt øvrig areal i utredningsområdet er leveområde for vanlige arter, og det gir «noe verdi» for naturmangfold. Slik det foreligger er 0-alternativet satt med påvirkning på naturmangfoldet til «ubetydelig endring». Med «ubetydelig» endring vil også samlet konsekvensgrad for naturmangfoldet bli «ubetydelig». Utbyggingsalternativet resulterer i «noe negativ» konsekvens, samt noe forringet for påvirkning, for 2 av 3 lokaliteter av naturtype av gammel granskog. For øvrig areal er det satt til «noe negativ» konsekvens, samt «sterk forringet» i påvirkning. Samlet vurdering for utbyggingsalternativet er satt til «noe negativ» konsekvens.

KU Kulturmiljø

Konsekvensutredningen for kulturmiljø beskriver hvordan tiltak i tiltaksområdet har påvirkning på kulturlandskapet, setermiljøet, utmarksbeitet, eldre seterhus og den historiske bruk av området, samt konsekvensene av dette. For å vurdere konsekvensene er det satt opp 0-alternativ og alternativ 1. For å vurdere kulturmiljøet er det for konsekvensutredningen delt inn i fire delområder; Nysætra (1), Mosætra (2), forbindelsen mellom Mosætra og Nysætra og utfartsområde til Hita (3), og forbindelsen mellom gårdene i bygda og setrene i fjellet (4). For konsekvensutredningen av kulturmiljø er delområdene vurderte på en skala fra «ubetydelig» til «svært stor verdi». Delområdene er tilsvarende vurderte for påvirkning på en skala fra «forbedret» til «sterkt forringet».

Nysætra (1) settes til «middels verdi», og påvirkning i øvrige del av «ubetydelig endring», nesten på «noe forringet». Mosætra (2) settes til «middels verdi», og påvirkning i øvrige del av «ubetydelig endring», nesten på «noe forringet». Forbindelse mellom Mosætra og Nysætra og utfartsområde til Hita (3) settes til «noe verdi», og påvirkning på lavere del av «noe forringet»,

nesten på «ubetydelig endring». Forbindelse mellom gårdene i bygda og setrene på fjellet (4) settes til «ubetydelig verdi», og påvirkning «ubetydelig endring».

Konklusivt vurderes det til at tre av delområdene ligger utenfor tiltaksområdet, og de blir ikke direkte berørt av tiltaket og vil dermed i liten grad påvirkes. Forbindelse mellom Mosætra og Nysætra og utfartsområde til Hita (3) er vurdert til «noe forringet», da det vil gjøres tiltak på vegen.

Vann og avløp (VA)

Det er utarbeidet et eget vann- og avløpsnotat som følger vedlagt. Den kommunale avløpsledningen «Alpinstrengen» fører alt avløp fra nordre del av Hafjell ned til Mosåa pumpestasjon ved Lågen, som pumper avløpet videre mot Lillehammer. Kapasiteten i Mosåa pumpestasjon er allerede fullt utnyttet. I høytider har Øyer kommune generelt større belastning til avløpsnettet og Lillehammer renseanlegg enn utslippstillatelsen tillater.

Flom og overvann

Multiconsult har på vegne av oppdragsgiver utarbeidet *Overvannsnotat (datert 10.10.2025)* og *Flomvurdering Mosetertoppen etter tiltak (datert 13.03.2025)*.

Overvannsnotatet omhandler og dekker planlagt utbygging på Mosetertoppen Øvre. Overvannsnotatet konkluderer med at gitt at de planlagte tiltakene i rapport fra 13.03.2025 blir gjennomført, er det kapasitet i bekkene til å håndtere en 200-års flom. Det konkluderes også med at utbygging kan gjennomføres uten at det blir uforsvarlig økt flomproblematikk i planområdet eller nedstrøms.

Klimagassutslipp

Det er foretatt vurdering av klimagassutslipp som del av miljøkonsekvensene, jf M1941. Se også planbeskrivelsen kap. 6.2. Konsekvens er satt til noe negativ med økt utslipp på 97t pr år, mens man først ved middels negativ konsekvens / mer enn 15 000 t kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Kommunedirektøren er usikker på hvilke eventuelle økonomiske og administrative konsekvenser reguleringsplanforslaget for Mosetertoppen Øvre vil kunne få. Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, og planer i denne kategorien er vesentlig mere tidkrevende å behandle. **Planforslaget gir også utfordringer knyttet til vann og avløpsproblematikk.**

Vurdering

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget er gjennomarbeidet og grundig. I planforslaget er det gjennomgått en rekke ulike temaer gjennom konsekvensutredninger, ROS-

analyse og videre utdypingstemaer. Det er likevel enkelte tema kommunedirektøren vil kommentere nærmere.

KONSEKVENsutREDNINGER

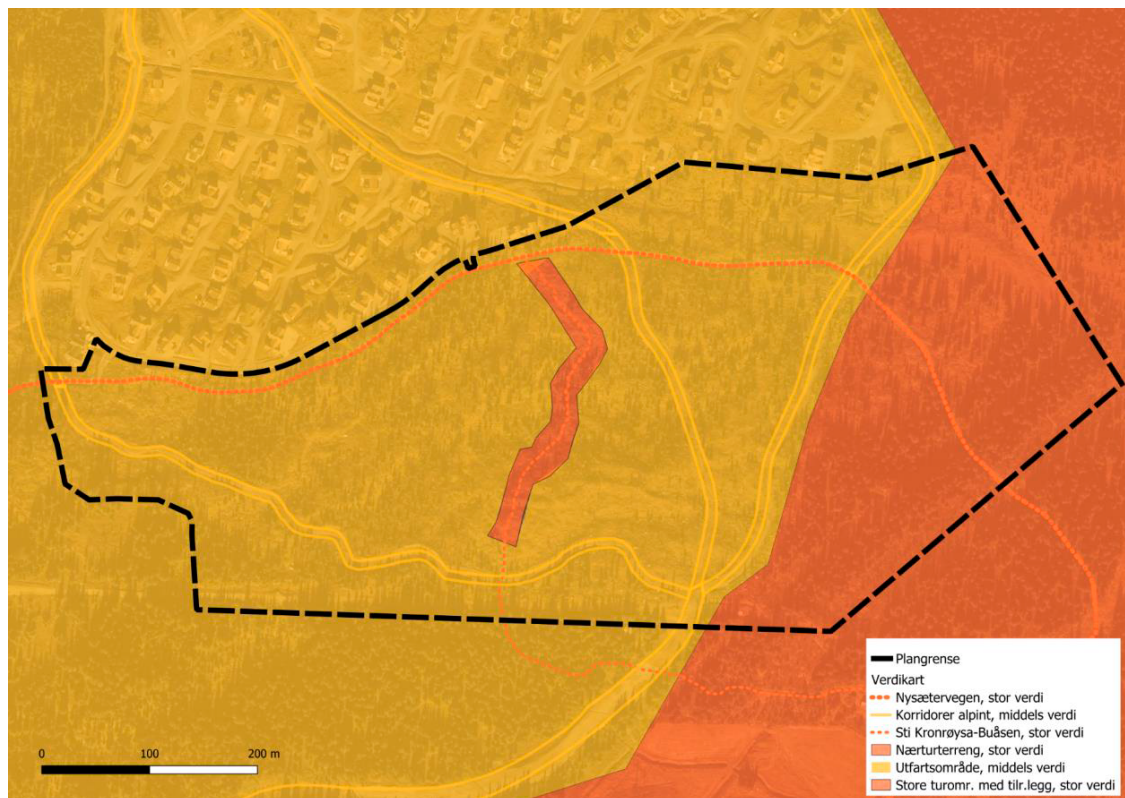
Planprogrammet kommunestyret fastsatte 12.06.2025 ga føringer for hvilke temaer som videre skulle konsekvensutredes. Konsekvensutredningene som ble utarbeidet i forbindelse med planarbeidet hadde følgende konklusjoner samlet sett:

- **Fagtema friluftsliv** konkluderte med noe negativ konsekvens.
- **Fagtema landskap** konkluderte med noe konsekvens.
- **Fagtema naturmangfold** konkluderte med noe negativ konsekvens.
- **Fagtema kulturmiljø** konkluderte med noe negativ konsekvens.

Forslagsstillers egne konsekvensutredninger gir et samlet bilde av at planforslaget vil ha noe negativ konsekvens.

I konsekvensutredningen av enkeltinnspill som fulgte med KDP Øyer sør til 2. gangs behandling påpekes det for landskapet at utbygging i dette området vil være godt synlig særlig fra nord og øst. Tilsvarende resultat er det å finne i forslagsstillers konsekvensutredning for landskap. Lysforurensning er også nevneverdig, da synligheten vil gjøre dette særs iøynefallende. I konsekvensutredningen av enkeltinnspill, ble det også vist til kulturmiljøet med utgangspunkt i seterlandskapet gitt av Nysætra og Mosætra, der vises det til at utbygging i kulturlandskapet mellom setrene vil bryte sammenhengen mellom disse, samt verdien av setrene og kulturlandskapet vil forringes. Forslagsstillers konsekvensutredning for kulturmiljø konkluderer med at det er lite konflikt med kulturmiljøet, men at sammenhengen og verdien av kulturlandskapet mellom Nysætra og Mosætra blir noe forringet av tiltak i tiltaksområdet.

For friluftsliv ble det i konsekvensutredningen av enkeltinnspill, ble det vist til at det meste av arealet er registrert som svært viktig friluftsområde. Forslagsstiller viser til at arealet som ble kartlagt av Øyer kommune i 2016-2018 med hensyn til friluftsliv, var grovmasket. Gjennom forslagsstillers konsekvensutredning har området blitt kartlagt mer detaljert og korrekt enn det var tidligere.



Figur 4: Oppsummerende verdikart for friluftsområder direkte tilknyttet planområdet.

Kartleggingen viser likevel større sammenhengende område av stor verdi i øst, samt nærturterreng midt i planområdet med stor verdi, og sti Kronrøysa-Buåsen som strekker seg gjennom planområdet med stor verdi. Øvrige utfartsområde samt korridorer alpint, er kartlagt til middels verdi. Forslagsstiller konkluderer med at tiltakene vil medføre noe negativ konsekvens for fagtema friluftsliv.

For naturmangfold er det i konsekvensutredning av enkeltinnspill, vist til at det ikke er registrert enkeltforekomster av naturverdier i området og ingen registrering av mineralressurser. Det er registrert leveområder for orrfugl (ikke prioritert art). Området ligger over verneskogsgrensen. Området omfatter myr og vassdrag. Forslagsstillerens konsekvensutredning for naturmangfold konkluderer med at utbyggingsalternativet gir noe negativ konsekvens for naturmangfoldet i utredningsområdet og er derfor vurdert til det dårligste alternativet. Vurderingen baserer seg på at tiltaket medfører noe negativ konsekvens for to delområder med gammel granskog med gamle trær, hvor løypetraseer legges helt inntil lokalitetene og gir varige negative kanteffekter. Øvrig natur i planområdet vil bli sterkt forringet, men er vurdert til lav verdi, og resulterer i noe negativ konsekvens.

NATURMANGFOLD

Det er vurdert naturmangfold etter naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12.

- § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det var ikke utført noen naturtypekartlegginger tidligere i utredningsområdet. Det ble derav utført ny kartlegging av området etter Miljødirektoratets instruks for

naturtypekartlegging med tilhørende artskartlegging. Etter dette vurderes, det i *KU naturmangfold*, kunnskapsgrunnlaget å være godt. De påviste naturlokalitetene og enkelte rødlistearter som vil bli påvirket av planlagt utbygging, dokumenterer tydelig at det var nødvendig å gjennomføre undersøkelsene.

- § 9 – Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som såpass godt at risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold på grunn av manglende kunnskap er vurdert som lav. Det er vurdert til å gjøre at føre-var-prinsippet ikke har kommet til anvendelse i vurderingen av konsekvenser av tiltaket.

- § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

I KU vurderes det til at de påviste rødlistede artene ikke står i fare for å gå ut pga. utbyggingsplanene. I KU vurderes det for naturtypelokalitetene innenfor planområdet til å påvirkes imidlertidig i så liten grad, og at det ikke er relevant å vurdere påvirkningen i et samlet belastningsperspektiv.

- § 11 – Kostnader ved miljøforringelse

Det er ikke foretatt noen vurdering etter nml. § 11 i KU.

- § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke foretatt noen vurdering av nml. § 12 i KU.

Kommunedirektørens kommentar:

I planbeskrivelsen kap. 6.1.2 vises det til at hele planområdet er vist som verneskog, men det omtales at det er lite påstående skog av betydning på området i dag. Kommunedirektøren påpeker at som følge av tidligere hogst av verneskog i området i 2011 og 2016, er grunnlaget for naturmangfoldet forringet i forkant av gjennomført kartlegging. Det er påpekt i *KU naturmangfold*, at det tidligere ikke er gjennomført noen naturtypekartlegginger i utredningsområdet. Samtidig er det også påpekt at det som er påvist, tydelig dokumenterer nødvendigheten av undersøkelsene. I forkant av gjennomført kartlegging kan området allerede ha lidd av et eventuelt tap av viktige naturverdier og forringelse av naturmangfold, som ikke vil kunne kartlegges.

ROS-ANALYSE

Beredskapsveg:

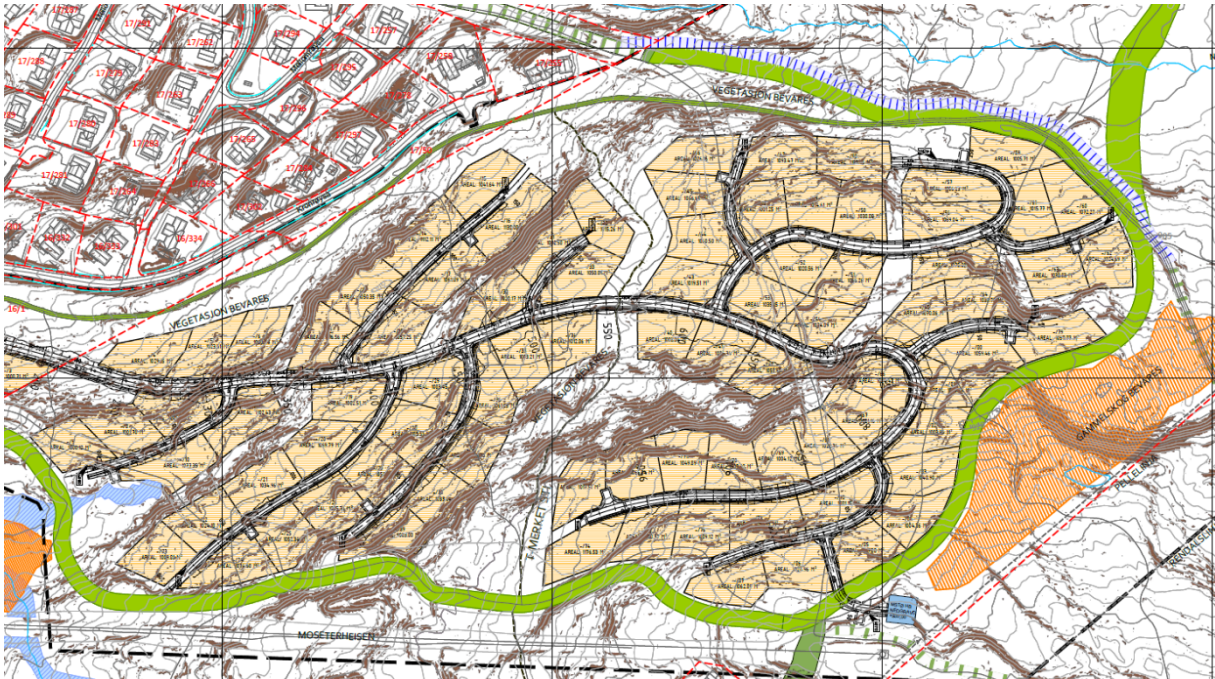
Her vises det til ROS i høringsutkast til kommunedelplan for Øyer sør og at beredskapsveg ikke trengs.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette punktet har fått merknader i høringen til kommunedelplan for Øyer sør. Helhetlig ROS peker også på manglende beredskapsveg som en utfordring for området. Beredskapsveg kan

likevel ikke løses i en enkelt reguleringsplan, men samtidig blir dette spørsmålet mer aktuelt, siden det nå reguleres i strid med gjeldende kommunedelplan. Det er likevel slik at planforslaget slik det foreligger, ikke kan sies å være til hinder for å etablere beredskapsveg.

HELNINGSKART



Figur 5: Helningskart, hvor brunmarkert er helning 1:3 eller brattere

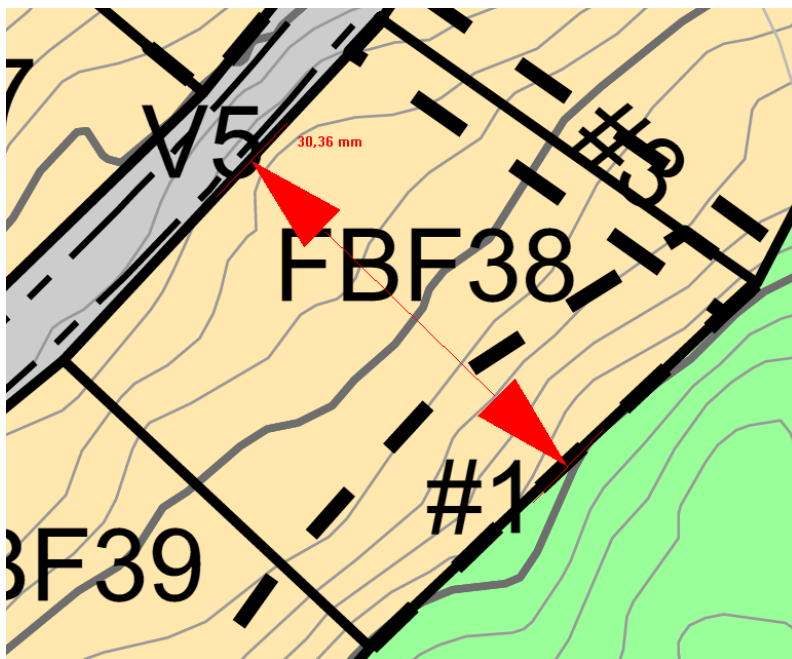
Helningskartet viser at det er samtlige tomter som er berørt av helning 1:3 eller brattere.

I planbestemmelsene for KDP Øyer Sør (2007) pkt. 1.1.6 står følgende: «Terreng med større helling enn 1:5 bør ikke bebygges. Terreng med større helling enn 1:3 må ikke bebygges og heller ikke innreguleres til tomter».

Kommunedirektørens kommentar:

I korrespondanse med forslagsstiller etter innsendt planforslag vedrørende bratthet, skriver forslagsstiller at de har lagt vekt på å utforme planen slik at de bratteste skrentene ikke reguleres til bebyggelse. Videre skriver de:

Vi mener ordlyden i bestemmelsen i KDP «Terreng med større helling enn 1:3...» ikke kan være ment å bety at små deler av en tomt med lokale skrenter gjør at hele tomten må «diskvalifiseres» når det gjennomsnittlige fallet over tomten er langt under 1:3. Vi mener det må være tomtas gjennomsnittlige fall målt fra tomtengrense til tomtengrense i fallretningen som må legges til grunn. I terreng med kort overdekning til berg er det ofte mindre skrenter og kanter som helt lokalt er bratte, mens gjennomsnittlig helning er liten. Vi la likevel inn bestemmelsesområdene for å sikre at de bratteste områdene ikke ble berørt, eksempelvis tomt FBF38. Evt kunne det vært vist med særskilt byggegrense i stedet.



Figur 6: Tomt FBF38 med bestemmelsesområde #1

Videre bemerkes at kommunen har brukt denne praksisen (uten bestemmelsesområder) i flere planer, bl.a. i Mosetertoppen-Pjeksen FB5, 6 og deler av FB13 og Nestingsætra. Forslagsstiller skriver også at *å ta ut tomter der helt lokale deler er bratte, er vel heller ikke forenlig med å prioritere bygging inne i eller inntil alpinanlegget og eksisterende infrastruktur, som er i tråd med nasjonale føringer.*

Kommunedirektøren ser at forslagsstiller har flere gode argumenter for tomter som bare delvis har bratte partier. Det er også riktig som forslagsstiller anfører, at kommunen har vedtatt andre planer hvor tilsvarende tomter er lagt inn. Kommunedirektøren finner at tomter som delvis har bratte partier, kan bebygges på de flatere arealene. Dette er også viktig mht adkomst til tomtene.

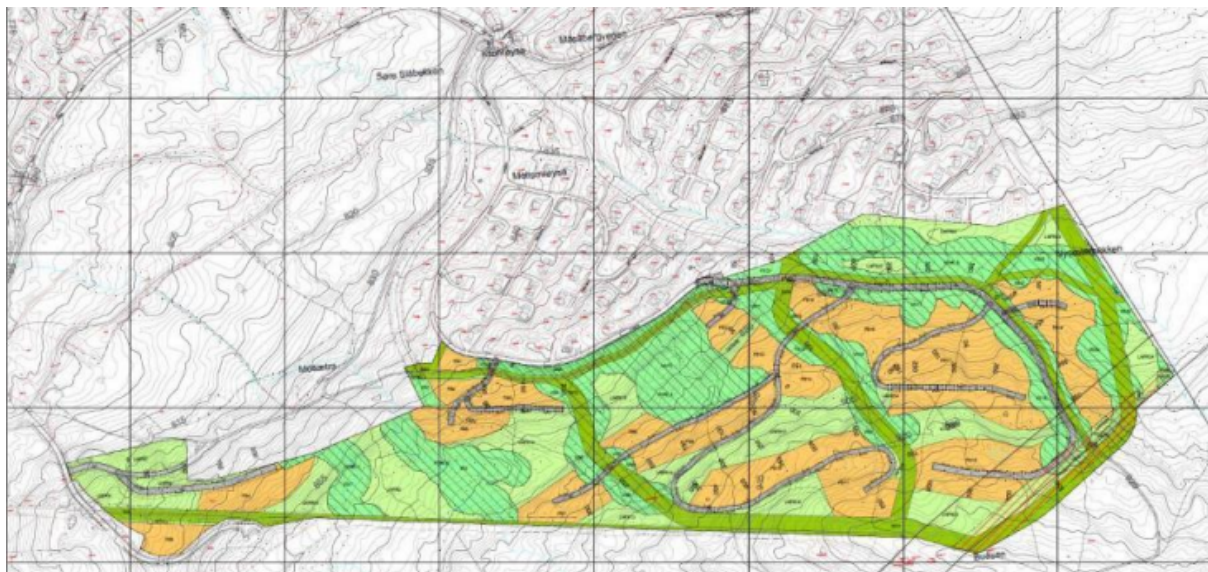
FORHOLDET TIL OVERORDNET PLAN

Gjeldende kommunedelplan for planområdet er kommunedelplan for Øyer sør 2007. Kommunedelplanen er under revisjon og har i perioden juni-september i år vært ute på 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Forslagsstiller viser til at planforslaget er i tråd med forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør.

Kommunedirektøren bemerker at forslaget til ny kommunedelplan for Øyer Sør ikke er en vedtatt plan, og forslaget som ble utsendt til 2. gangs høring og offentlig ettersyn er møtt med et stort antall innsigelser fra statlige og regionale myndigheter. Flere av innsigelsene overlapper med elementer i planforslaget. Disse er knyttet til arealbruk/omfanget av utbyggingsområder, landskap og estetikk, friluftsområder, klima og bærekraft, naturmangfold. Det er utarbeidet egen sjekkliste fra forslagsstiller knyttet til disse innsigelsene og følger vedlagt.

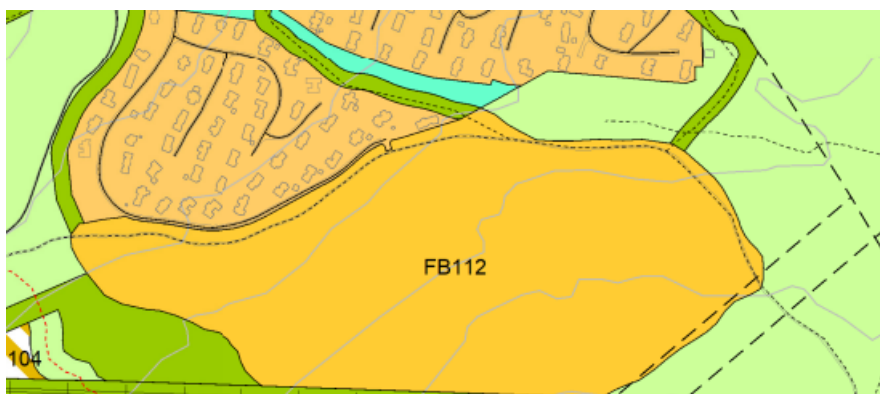
Planområdet som tilsvarende det konkrete planforslaget for Mosetertoppen Øvre, var inne i forslaget til kommunedelplan for Øyer sør som lå ute til 2. gangs høring. Det var imidlertid ikke

inne til 1.gangs høring, men kommunedirektøren hadde området inne i sitt forslag til 1.gangs behandling:



Figur 7: Fra konsekvensutredning for enkeltområder (kommunedelplan Øyer sør)

Slik planområdet fremkommer i plankartet til 2. gangs høring, ser det ut som fritidsbebyggelsen vil gå lengre sørover enn det som er tenkt i selve reguleringsplanforslaget.



Figur 8: Plankart 2.gangs høring og offentlig ettersyn

Innspillet/planforslaget er nå noe endret bl.a ved at opprinnelig planområde i vest (figur 7) er avkortet og byggeområder i øst/sørøst er tatt ut:



Figur 9: Reguleringsplanforslaget for Mosetertoppen øvre

Det er ellers mye grøntarealer innenfor planområdet, hvilket er positivt både mht landskap, synlighet og flom- og overvannshåndtering. Slik planforslaget foreligger strekker utbyggingsområdene seg ikke lengre opp i lisiden, enn det som kommunedirektøren hadde inne til 1.gangs behandling av KDP. Kommunedirektøren er således positiv til planforslaget som enkeltområde, men har samtidig bekymring knyttet til samlet virkning av eventuelle utbyggingsområder innenfor kommunedelplanområdet. Dette er det ingen oversikt over pr. nå, og forslaget som ble utsendt til 2. gangs høring og offentlig ettersyn er møtt med et stort antall innsigelser fra statlige og regionale myndigheter.

VANN OG AVLØP

Det er utarbeidet et eget vann- og avløpsnotat som følger vedlagt. Den kommunale avløpsledningen «Alpinstrengen» fører alt avløp fra nordre del av Hafjell ned til Mosåa pumpestasjon ved Lågen, som pumper avløpet videre mot Lillehammer. Kapasiteten i Mosåa pumpestasjon er allerede fullt utnyttet. I høytider har Øyer kommune generelt større belastning til avløpsnettet og Lillehammer renseanlegg enn utslippstillatelsen tillater. Overskridelse av utslippstillatelsen kan løses med ukesfordrøyning.

Kommunedelplan for vann og avløp i Øyer vedtatt i 2024 skisserer en løsning med en avskjærende ledning fra Jar til Midtskog pumpestasjon for å avlaste nedre del av «Alpinstrengen» og Mosåa pumpestasjon. I tillegg jobber Øyer kommune med å få til et større utjevningsmagasin for å unngå overbelastning på overføring av avløpet til Lillehammer i høytider.

I sin planoversendelse pr. oktober 2025 hadde forslagsstiller følgende tekst knyttet til rekkefølgekrav vedrørende VA:

Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnettet og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, skal kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg (for spillvann). Brannhydranter i tilstrekkelig omfang skal være etablert.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har endret i bestemmelsene knyttet til dette. Bestemmelsesteksten ovenfor er brukt i reguleringsplan for Mosetertoppen Pjeksen Mosetertoppen-Pjeksen FB5, 6 og del av FB13, men dette var et særtilfelle. Kommunedirektøren vil bemerke at flere døgnutjevningssbasseng er å anse som uaktuelt.

Kommunedirektøren finner videre at de tre siste avsnittene under punkt 6 i vann- og avløpsnotatet må fjernes. Disse kan eventuelt erstattes med tekst knyttet til ukesfordrøying og avskjærende ledning.

Kommunedirektøren har følgende forslag til tekst vedrørende VA og rekkefølgekrav:

- 10.4 *Forurensningsbelastning skal ikke medføre overskridelse av kommunens utslippstillatelse. Ukesfordrøying skal være etablert før tillatelse til oppføring av fritidsbebyggelse og bebyggelse for servicevirksomhet kan gis.*
- 10.5 *Det kommunale avløpsnettet utenfor planområdet må være sikret tilstrekkelig kapasitet. Dersom kapasiteten for eksisterende døgnutjevning på Alpinstrengen blir fullt utnyttet, må avskjærende ledning etableres (jfr kommunedelplan for vann og avløp 2023-2033 kap. 10.4.4).*
- *Opprinnelig 10.4 og 10.5 endres til henholdsvis 10.6 og 10.7*

Det bemerkes for øvrig også at Lillehammer kommune har innsigelse til kommunedelplan for Øyer sør ift utslipp og avløp.

Konklusjon

Kommunedirektøren finner at planforslaget er godt gjennomarbeidet og grundig.

Kommunedirektøren tilrår at reguleringsplan for Mosetertoppen Øvre, PlanID 202406, legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn slik planforslaget nå foreligger med endringer i planbestemmelsene knyttet til VA som beskrevet i saksfremlegget.