

Planinitiativ

Dato: 30.06.2025
Revidert: -

Structor AS
Fåberggata 116
2615 Lilleh24mer

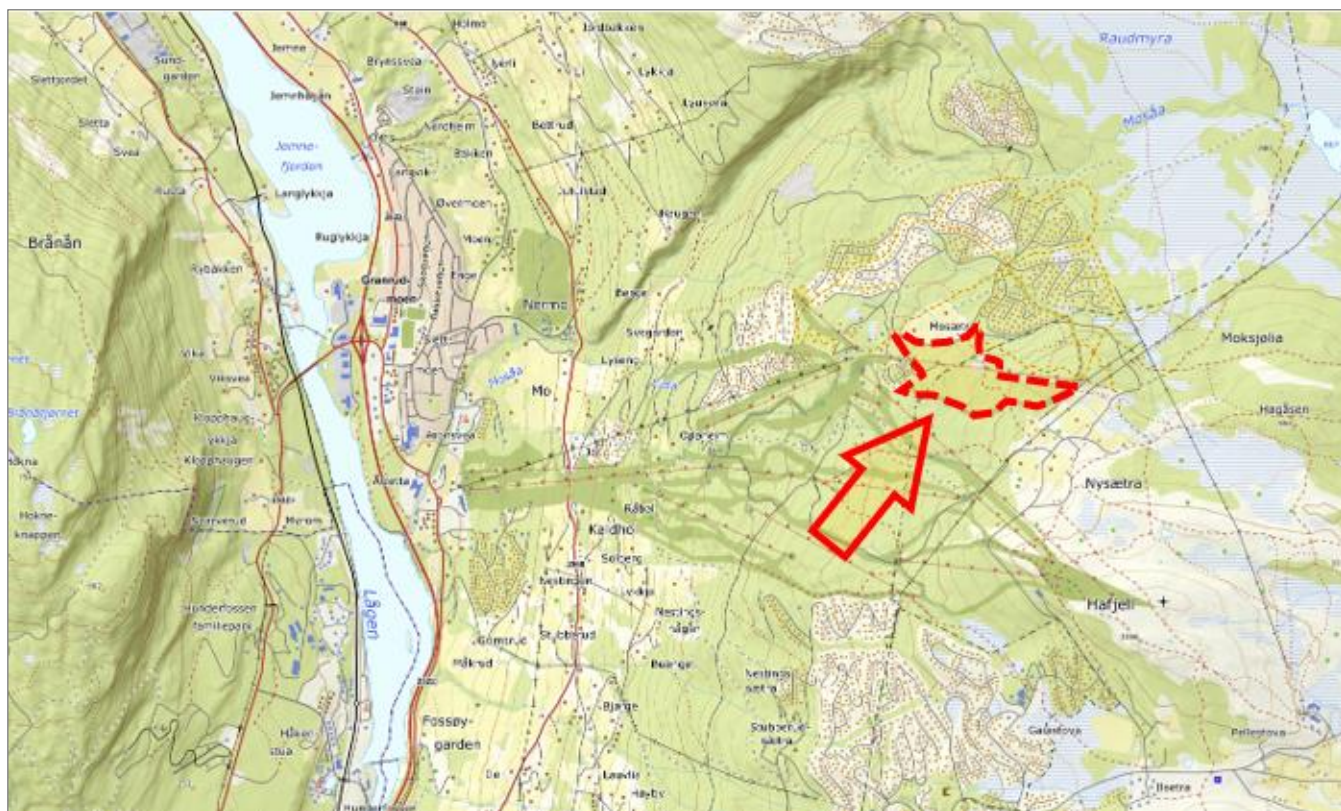
www.structor.no
Vår ref: TCHLIL/SFALIL
Telefon: 932 43 078

Til:	Øyer kommune v/ planavdelingen
Kopi:	Alpinco Gondoltoppen AS v/ Gunnar Oveland Alpinco Gondoltoppen AS v/ Anders Buchardt
Fra:	Structor AS v/ Tor Christensen
Oppdrag:	19083 – Hafjell Gondoltoppen - Regulering Mosetertoppen søndre

Detaljregulering av området Mosetertoppen søndre

1. Bakgrunn / orientering:

Alpinco Gondoltoppen AS ønsker å legge til rette for videreutvikling av områdene ved Mosetertoppen sentrum/ Favn / toppen av Gondolen ved å etablere næringsbebyggelse, leilighetsbygg for fritidsbebyggelse, samt frittliggende fritidsbebyggelse. Aktuelt område ligger umiddelbart øst for Favn/Favntoppen, sør for Moseterheisen. Arealet tilsvarer i stor grad det som er spilt inn til kommunedelplanprosessen fra Alpinco flere ganger, da benevnt «Byggeområde Favntoppen/Buåsen. Vi viser også til kommunestyrets vedtak 31.10.2024, sak 137/24 der det ble vedtatt at området skal tas inn i neste høringsforslag til kommunedelplan (pkt 49 kulepunkt 9), samt at «..alle planinitiativ som fremmes innenfor planområdet Øyer sør skal tas opp til behandling fortløpende inntil ny KDP er vedtatt» (kulepunkt 55).



Planområde ved pil (norgeskart.no)

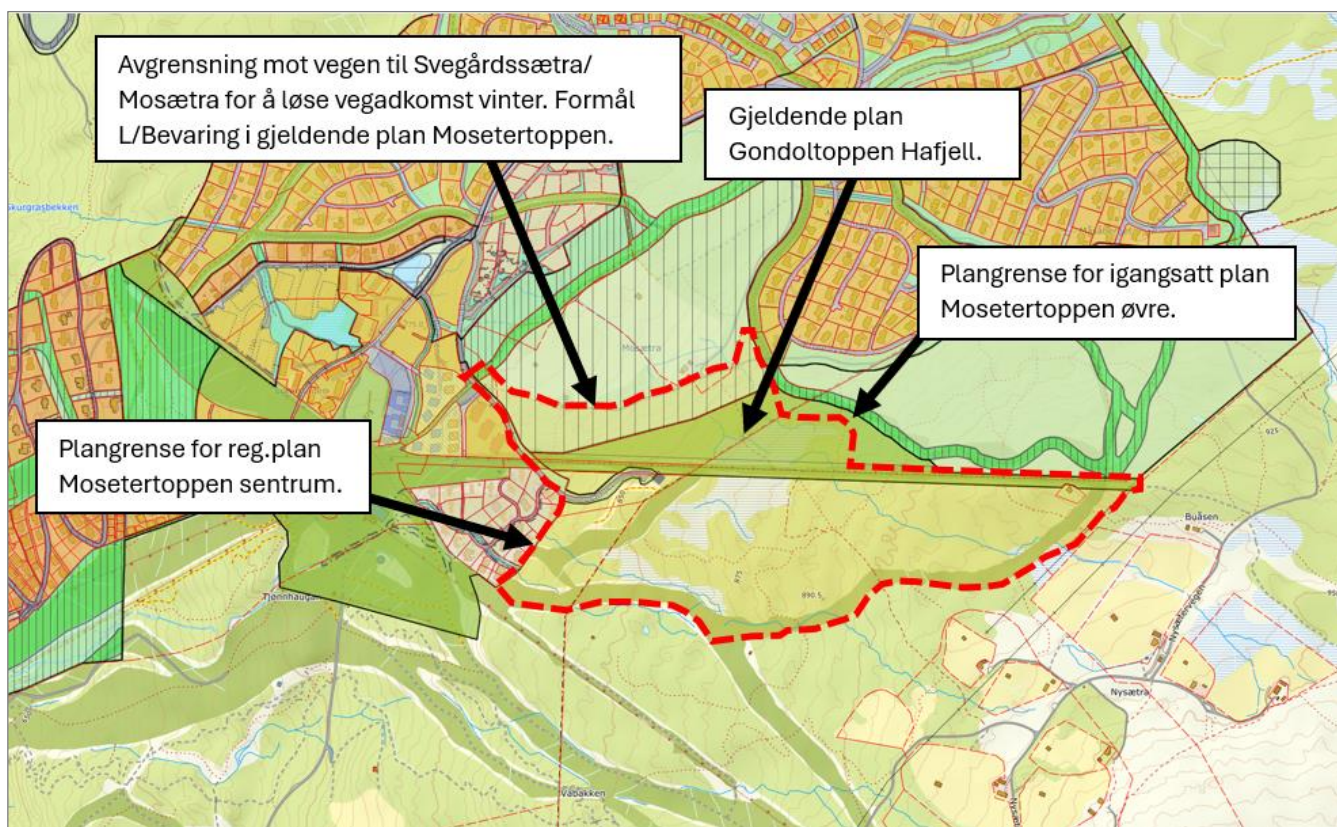
Forslagsstiller er Alpinco Gondoltoppen AS.

Planrådgiver er Structor Lillehammer AS i samarbeid med Reiulf Ramstad Arkitekter AS.

Dette planinitiativet oversendes med bakgrunn i forskrift om behandling av private reguleringsforslag §1 og i tråd med forskriften redegjøres det her for følgende:

2. Planområde og plangrunnlag:

Planområdet foreslås avgrenset mot vegen til Svegardssætra/Mosætra i nord, høyspentlinje i øst, eksisterende alpin nedfart i sør, samt bebyggelsen/plangrensen mot Mosetertoppen sentrum i vest. Deler av området er regulert til skianlegg i reguleringsplan for Gondoltoppen Hafjell. I nord kommer planen inn på område regulert til Landbruksområde og «Spesialområde for bevaring av landskap og vegetasjon» i gjeldende plan fra 2009, med bestemmelse om: «Kulturlandskapet skal bevares. De overordnede strukturer skal bevares som åpent jordbruksareal med kantsoner og åpent bekkedrag». Hensikten med å ta med dette arealet er at det nå er etablert helårs vegforbindelse fra øst inn til Mosætra og at denne bl.a. er i konflikt med eksisterende skiløype/nedfart fra toppen av Buåsen og nordover. Videre er det etablert / tilrettelagt sti fra vegen like øst for Mosætra og sørover, som da vil bli foreslått regulert slik at allmenheten sikres tilgang til denne.



Foreløpig forslag til planavgrensning

I gjeldende kommunedelplan er arealet sør for heisen vist til byggeområde for alpinanlegg, nåværende og fremtidig, med bestemmelse om at det tillates «etablering av alpinløyper, stier, veger, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varmetuer, serveringsanlegg og lignende.

I forslag til ny kommunedelplan som nå er lagt ut til offentlig ettersyn er arealene foreslått vist til kombinert formål FB/FTU104 (Fritidsbebyggelse og Fritids- og turistformål - framtidig). Den aktuelle stien sørover fra Mosætra er vist til «Turveg/turdrag – framtidig». Planforslaget vil således ha utgangspunkt i forslaget til ny kommunedelplan Øyer sør.

Foreslått planområde er ca. 250 daa og berører eiendommene 155/1/709, 15/1/1, 16/1, 16/454, 16/454/1, 16/420 og 17/1. Avgrensning med eiendomsgrenser vises på vedlagte kart.

- e) Ift. **funksjonell og miljømessig kvalitet** vil tiltaket bli planlagt med kjøreadkomst ved forlengelse av vegen Lekket, den eksisterende vegen ovenfor Favn/Rekketun, som i dag går inn i planområdet som adkomst til kommunens høydebasseng. Områdene ligger helt optimalt til med tanke på ski inn-/ut, med skiheis i nord og eksisterende alpin nedfart i sør. Det vil bli tilrettelagt best mulig for dette også internt, med vurdering av sikre løsninger med separasjon av biltrafikk og skiløpere/gående/syklende, slik at adkomst mellom byggeområder og alpinanlegg, løypetraséer og stisystem ivaretas. Det vil bli planlagt med løsninger for personer med nedsatt funksjonsevne mm iht gjeldende regler. Øvrige miljømessige forhold, bygningsteknikk, oppvarming oa vil bli beskrevet i reguleringsplanen iht gjeldende retningslinjer.
- f) **Virkning på / tilpasning til landskap og omgivelser** vil bli omtalt og illustrert. Utgangspunktet for planleggingen vil være ny veileder utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet om planlegging av fritidsboliger. Spesielt forholdet til siktlinjer til/fra fjellet som har vært diskutert i tidligere prosesser og vil utredes nærmere. Det vil foreslås konsekvensutredning av tema landskap. De viktigste stiene i området skal videreføres / bevares, kfr kartskissen over, samt forslag til kommunedelplan Øyer sør.
- g) **Grunnlaget for planen:** Gjeldende planer, kommunestyrevedtak mm er omtalt i kap. 1 og 2 over. Regulert del av området har formål skianlegg og uregulert del er avsatt til byggeområde for alpinanlegg i kommunedelplan. Vi viser bl.a. til kommunestyrets vedtak 31.10.2024, sak 137/24 der det ble vedtatt at området skal tas inn i neste høringsforslag til kommunedelplan (pkt 49 kulepunkt 9), samt at «..alle planinitiativ som fremmes innenfor planområdet Øyer sør skal tas opp til behandling fortløpende inntil ny KDP er vedtatt» (kulepunkt 55).
- h) **Vesentlige interesser som berøres** er nærliggende områder med fritidsboliger i relativt nylig regulerte og bebygde områder, samt på seterområdet ved Nysætra i sørøst, drift av alpinanlegget (Alpinco), samt Øyer kommune med kommunal infrastruktur.
- i) **Samfunnssikkerhet** vil bli vurdert i egen ROS-analyse etter gjeldende veileder fra DSB. Byggeforsbudssoner mot kraftledninger må hensyntas. Nærhet til vassdrag vil vurderes nærmere.
- j) Vi antar at **prosess** avtales i oppstartsmøte med kommunen. Vi håper å kunne legge opp til vedtak av planen omkring 1. halvår 2026.
- k) **Prosser for samarbeid og medvirkning** drøftes med kommunen i oppstartsmøte. Grunneiere og naboer, velforeninger o.l. vil bli tilskrevet ved varsel om oppstart. Svært mange naboer er eiere av fritidsboliger og bosatt andre steder til dels langt unna planområdet, slik at åpne møter med disse trolig er lite hensiktsmessig.
- l) **Konsekvensutredning:** Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning og planprogram, siden deler av planforslaget ikke vil være i henhold til p.t. gjeldende kommunedelplan. Utløsende faktor er punkt 25 i vedlegg 1 til forskrift om konsekvensutredninger: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Aktuelle tema for konsekvensutredning er listet opp under, med plankonsulents kommentar til utredningsbehov, og om temaet skal vurderes etter KU-metodikk eller mer overordnet i planbeskrivelse. Dette vil bli avklart i forslag til planprogram.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Lista med aktuelle tema er gitt i KU-forskriftens §21:

Tema	Utredningsbehov	KU-metodikk	Plan-beskrivelse
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Det er registrert myr/bekker innen områdene. Leveområde for orrfugl (ikke prioritert art). Ligger over vernskogsgrensen	X	
Økosystemtjenester	Vurderes i planbeskrivelse/naturmangfold		X
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål			X
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturmiljø skal beskrives (gjelder bl.a. tilliggende seterområder). Det er ingen registrerte kulturminner innenfor arealet. Området ligger delvis mellom to setrer, Mosætra og Nysætra. Arealet kan betraktes som en del av nærmiljøet til Nysætra, og det kulturmiljøet det utgjør.		X
Friluftsliv	Vurdere kartdata, brukerdata. Sammenhengende korridorer, ulike årstider mv. Byggeområdet er omsluttet av alpinanlegg med heis og nedfarter. Mye av arealet er av Øyer kommune registrert som svært viktig friluftsområde. Det er registrert sykkelruter (på skiarealer). Alpinanlegget og Øyerfjellet ligger i umiddelbar nærhet av området og gir mulighet til variert friluftsliv.	X	
Landskap	3D-illustrasjoner av planlagte/tillatte tiltak. Fjernvirkning fra fjellet. Påvirkning på eksisterende setermiljø. Området ligger i lisode med jevn stigning mot vest. Synligheten fra nord og fra dalbunnen vil være liten, men fra sørøst vil utbyggingen av arealet være synlig.	X	
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Tilsvarende som øvrige planer på Mosetertoppen.		X
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Kartlegge vannveier, overvannsplan mv. Kfr kunnskapsgrunnlag/vannlinjer. Det utføres egne detaljvurderinger med vannlinjeberegninger / flomvurderinger ved personell med godkjenning fra NVE.		X
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Ikke dyrkbar mark på aktuelt utbyggingsområde.		X
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Ingen. Området har ikke samisk kultur.		

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Beskrives. Det foretas en samferdselsfaglig vurdering: Eksisterende trafikkmengder, nyskapt trafikk ved utbygging, kapasiteter og evt. behov for tiltak.		X
Beredskap og ulykkesrisiko	Vurderes i ROS-analyse		
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	NVE's aktsomhetskart for flom viser en mindre korridor langs Skurgrasbekken. Ingen aktsomhetssoner for skred. Det utføres egne detaljvurderinger med vannlinjeberegninger / flomvurderinger ved personell med godkjenning fra NVE.		X
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Konsekvenser beskrives.		X
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Ses i sammenheng med «friluftsliv» da det er mer relevant i område som dette.		X
Barn og unges oppvekstvilkår	Forhold til barn og unge beskrives i sammenheng med rikspolitisk retningslinje for barn og unge.		X
Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant i plansammenheng,		X
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Bestemmelser vurderes bla. etter vurderinger i veileder til fritidsbebyggelse.		X

4. Oppsummering

Vi håper dette planinitiativet er tilfredsstillende for kommunens vurdering, og som grunnlag for et oppstartsmøte, og ber om forslag til noen alternative tidspunkter som passer for kommunen, gjerne så snart det er mulig.

Vi ser fram til en interessant planprosess.

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor AS

 *Vi ser muligheter!*

Vedlegg:

- Kart med forslag til plangrense.
- Sosi.fil for foreslått plangrense.