

Forslagsstiller
Bjørgesætra Utvikling AS

Rapporttype
Reguleringsplan - Planbeskrivelse

Dato
21.03.2025

REGULERINGSPLAN 201604 – BJØRGEJORDET B2-1 OG B2-2

I ØYER KOMMUNE



PLANBESKRIVELSE

Dokumentinformasjon Structor:

Utarbeidet av:	Startet og delvis fullført av: Planråd AS (2019-2023)	Slutført av: Structor Lillehammer AS Fåberggata 116 2615 Lillehammer			
Oppdragsnr:	25004				
Dokument nr.:	03				
Bane/Filnavn:	O:\25004 Reguleringsplan Bjørgejordet\4-Prod\41-Dok\03_Planbeskrivelse_Structor_v1.0.docx				
Revisjon	1.0				
Dato	31.3.2025				
Utarbeidet av	TCHLIL				
Kontrollert av	SFALIL				
Godkjent av	TCHLIL				
Beskrivelse	Forslag til offentlig ettersyn				

Innledning / orientering

Reguleringsprosessen ble satt i gang i 2018 og planforslaget ble arbeidet med av firma **Planråd AS fram til 2023**. Planforslag var da sendt inn til Øyer kommune for 1. gangs behandling. Kommunen hadde da noen merknader og ønsker om justeringer i planmaterialet. Etter at dette var meddelt har arbeidet stoppet opp, da medarbeiderne i Planråd AS har solgt firmaet og startet i annen virksomhet.

Oppdragsgiver har derfor engasjert Structor Lillehammer AS til å slutføre plandokumentene med de endringene som kommunen har bedt om, og å sørge for at kommune får komplett planmateriale til behandling.

I forbindelse med Structors engasjement ble det gjennomført et drøftingsmøte med Øyer kommune den 4.2.2025, der detaljer om justeringer og planmateriale ble avtalt.



Figur 1: Flyfoto som viser planområdet og omkringliggende område (Planråd AS).

Innholdet i denne planbeskrivelsen er derfor i hovedsak hentet fra foreløpig planbeskrivelse utarbeidet av Planråd AS, supplert av Structor i forbindelse med de siste justeringene som er avtalt med Øyer kommune. **Structors suppleringer er gjengitt med kursiv i det følgende.**

INNHold

1	BAKGRUNN.....	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Planområdets beliggenhet og atkomst	6
2	PLANPROSESSEN.....	7
2.1	<i>Planprosess</i>	7
2.2	Medvirkning.....	7
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	10
3.1	Overordnet plan	10
3.2	<i>Gjeldende detaljreguleringsplaner</i>	12
3.3	<i>Pågående planarbeider og utredninger</i>	13
3.3.1	<i>Revisjon kommunedelplan Øyer Sør</i>	13
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
4.1	Boligbebyggelse.....	14
4.2	Adkomst, holdeplass, gang- og sykkelveg	15
4.3	Lekeplass.....	16
4.4	Vegtrafikkstøy	16
4.5	Illustrasjonsplan mulig utbygging.....	17
5	VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	21
5.1	Generelt.....	21
5.2	<i>Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse</i>	21
5.3	Energiforbruk	21
5.4	Miljø og landskap:	22
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	22
5.6	Landbruk:	22
5.7	Flom, skred og overvann:	22
5.8	Naturmangfold.....	23
5.9	Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:	23
6	VEDLEGG	24

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er detaljregulere to mindre delområder i områdereguleringsplanen for B-12-områdene i Øyer kommune som er regulert til boligformål. Siden de to delområdene har felles grunneierinteresser og naturlig henger sammen, fremmes de to delområdene i en felles plan.

Boligtomtene skal tilpasses kulturlandskap og omkringliggende omgivelser med småhusbebyggelse. Utbyggingsområdene er benevnt B2-1 og B2-2 i områdereguleringsplanen for B12-områdene. Områdene skal få atkomst via fylkesveg 361.



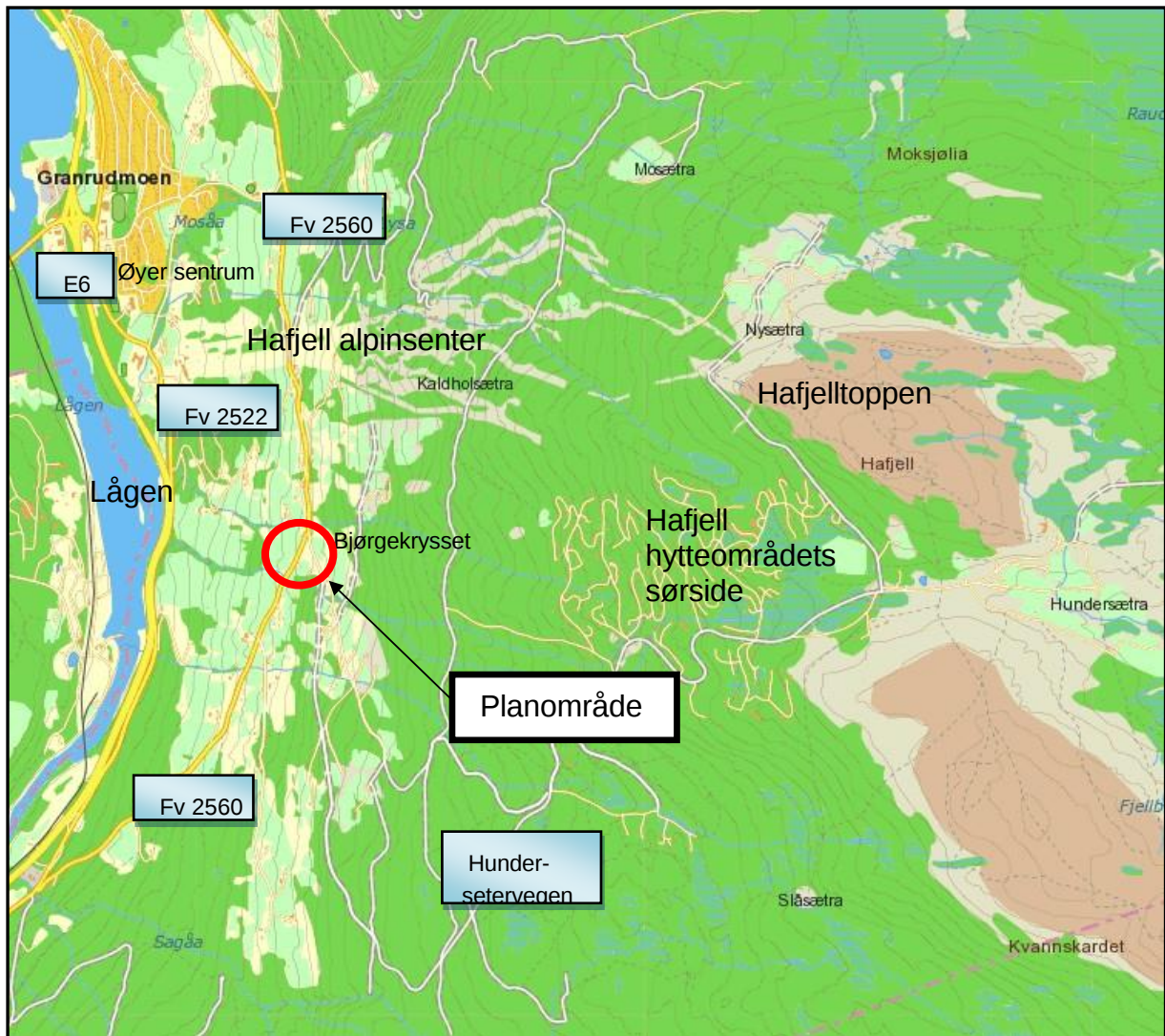
Flyfoto som viser planområdet og omkringliggende områdekarakter (Planråd AS).

I områdereguleringsplanen for B12 ble det vist til at disse to delområdene hadde et anslått potensiale for opp mot 15 boenheter som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplanen skal utformes i henhold til føringer gitt i områdereguleringsplanen for B12. Øyer kommune har som ansvarlig myndighet konkludert med at planen ikke forventes å medføre vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn i oppstartsmøte den 22.09.2016 og at planprogram og konsekvensutredning derfor ikke er nødvendig.

1.2 Planområdets beliggenhet og atkomst

Planområdet ligger på sørsiden av Hafjell alpinanlegg, mellom fylkesveg 2560 og Hundersætervegen, rett nedenfor og sør for Bjørgekrysset:



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet med rød ring (Planråd AS)

Området har adkomst fra fylkesveg 2522, og opp fylkesveg 2560 mot Bjørgekrysset. Det er bygget gang- og sykkelveg fra Øyer sentrum opp forbi Korsen, videre opp til Nermokrysset og videre langs Fylkesveg 2560 frem til Bjørgekrysset.

Myke trafikanter vil ha gang- og sykkelveg helt ned til Øyer sentrum fra Bjørgekrysset. Det er også gang- og sykkelveg fra avkjørselen opp til det nye boligområdet. Gang og sykkelvegen er bygget langs fylkesveg 2560 mellom Bjørgekrysset og Nermokrysset, videre ned langs den kommunale vegen ned til Korsen/sentrum.

2 Planprosessen

2.1 Planprosess

Følgende planprosess og framdrift er gjennomført og planlagt:

P.nr	Prosess	Dato (ferdig)
1	Oppstartsmøte med kommunen.	22.09.2016
2	Varsling av oppstart av planarbeidet.	21.11.2018
3	Vurdering og forslag til behandling av innkomne merknader etter varsling (kfr kap. 2.2 under).	16.09.2019
4	Utarbeidelse planforslag , oversendt kommunen.	21.09.2023
5	Tilbakemelding fra kommunen	13.12.2023
6	Drøftingsmøte Øyer kommune/Bjørge/Structor	04.02.2025
7	Revidert forslag til reguleringsplan. Oversendelse til kommunen for behandling.	31.03.2025
8	1. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget.	13.05.2025
9	Høring og offentlig ettersyn.	19.05 – 27.06.2025
10	Merknadsbehandling og bearbeidelse av planforslaget	August 2025
11	2. gangs behandling i utvalg for plan og teknisk.	16.09.2025
12	Sluttbehandling og endelig vedtak i kommunestyret.	25.06.2025

2.2 Medvirkning

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Byavisa og varslet med brev til berørte parter 21.11.2018, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 28.12.2018. Det kom inn 5 merknader til varsel om oppstart. Under følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentar:

1. Statens vegvesen, datert 18.12.2018:

Statens vegvesen (SVV) viser til at områdereguleringsplanen for området viser gang- og sykkelveg langs fylkesveg 361 og denne må videreføres i planen med rekkefølgekrav om bygging. Videre vises det til bussholdeplass ved avkjørsel til boligområdet og denne må videreføres og at det må settes rekkefølgekrav til bygging av denne. Krysset inn til fylkesvegen må planlegges i henhold til vegnormaler og siktlinjer påføres plankartet.

Til slutt vises det til at fylkesveg 361 er klassifisert i funksjonsklasse E med tilhørende byggegrense 15 meter og at byggegrense må påføres plankartet også utenfor byggeområdene.

- ➔ Forslagsstiller viser til at kryssløsninger følger normalen for slik utforming for utkjøringen ut på fylkesvegen. Som følge av at avkjøringa med ny kryssløsning med rekkefølgekrav om bygging av busslomme er det etter avtale med Øyer kommune ikke nødvendig med rekkefølgekrav for bygging av gang- og sykkelveg, da det er en eksisterende gang- og sykkelveg som kobles inn mot krysset. Byggegrenser er påført i plankartet.
- ➔ *Structor 31.3.2025: Den nevnte bussholdeplassen er etablert og planforslaget er tilpasset dette, med gang- og sykkelvegen ført forbi som fortau ved busslomma. Samtidig er avkjørselen / adkomstvegen til planområdet trukket sørover, slik at stående buss ikke hindrer frisiktsonen til høyre mot fylkesvegen, og det er lagt inn en miljøplass / renovasjonsanlegg i nærhet av avkjørsel / busslomme slik at renovasjonskjøretøy ikke har behov for å kjøre inne i boligområdet.*

2. Oppland fylkeskommune v/Regionalenheten og Kulturarv, 02.01.2019: Regionalenheten:

Viser til at det ikke er helt samsvar mellom kartet i oppstartvarslet og tilsendt vedtatt plan, da det mangler en regulert lekeplass som ikke vises i oppstartsvarelet. Områdereguleringsplanen ligger etter det fylkeskommunen kan se ikke inne i Innlandsgis. Fylkeskommunen forventer at det idet i kommende reguleringsplanarbeidet foretas grundige vurderinger av blant annet bebyggelse, landskap, kulturlandskap, dimensjoner og omfang på nybygg samt vurdering av soner rundt viktig bebyggelse. Viser videre at området B2-1 omfattes av hensynssone for støy og er bratt og at eksisterende nabobebyggelse øst for B2-2 må hensyntas.

Kulturarvenheten:

Viser til at forholdet til at automatiske kulturminner i stor grad ble avklart i forbindelse med gjeldende områdereguleringsplan for B12-områdene. Minner om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

- Forslagsstiller er klar over at kartet i oppstartvarslet ikke stemmer helt overens med vedtatt områdereguleringsplan. Manglende lekeplass ligger derimot innenfor plangrensen og er inntatt i forslaget til detaljregulering. Det at områdereguleringsplanen ikke ligger inne i Innlandsgis er ikke forslagstillers ansvar, men er formidlet til Øyer kommune. Når det gjelder fylkeskommunens merknad til bebyggelse, landskap etc. vises det til planforslaget i planbeskrivelsen og punkt 2.1 i reguleringsbestemmelsene. Støy er ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelsene punkt 5.1 og 6.1 Standarder med kulturminner er fulgt opp i planforslaget.

3. Fylkesmannen i Oppland, datert 10.01.2019:

Fylkesmannen viser til sine tidligere uttalelser til områdereguleringen vedrørende omdisponering av dyrka jord og ser det som viktig at en her får en høyere arealutnytting enn det tradisjonell eneboligutbygging gir. Viser videre til sine tidligere uttalelser vedrørende miljøvern og støy. Fylkesmannen påpeker at området er bratt og utbyggingen tar hensyn til dette. Til slutt forventer Fylkesmannen at det vurderes alternative energiløsninger, samt minner om koblingen mellom Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og samordnet bolig-, og areal- og transportplanlegging. Mener at det enkel vurdering av samla transportløsninger i hele B12 området og samla energibruk i planlagt bygningsmasse.

- Forslagsstiller viser til at alle forholdene som Fylkesmannen viser til er hensyntatt i planforslaget. Støy er ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelse 5.1 og 6.1 De fleste detaljene som det er vist til i merknaden er avklart i områdeplanen som nå er vedtatt. Flere av forholdene det vises til inngår som egne punkt i planbeskrivelsens vurdering og i ROS-analysen. Det vises til planbeskrivelsens virkninger for miljø og samfunn. KOSTRA-rapport er gjennomført i forbindelse med områdereguleringsplanen.

4. NVE, datert 20.12.2018:

NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg og sin sektormyndighet innenfor disse saksområdene.

I forbindelse med flom, erosjon, skred og overvann viser NVE til kravene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17). Poengterer videre viktigheten med lokal overvannshåndtering. Viser videre til allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Planarbeidet må videre ta hensyn til planlagte energianlegg.

NVE anbefaler følgende veiledere og verktøy i oppstart av planarbeidet:

- NVEs karttjenester
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging

- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner
- NVEs sjekklister for reguleringsplan
- www.miljokommune.no
- www.nve.no/arealplan

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

- ➔ Forslagsstiller viser til at planen er avgrenset slik at den ikke kommer i kontakt med hensynssoner eller andre vassdragsforhold som omhandler bekkeløp. Planavgrensningen følger grensen mot hensynssonen i områdeplanen og forholder seg til minste byggeavstand som godkjent i områdeplanen. Det er ingen tiltak som reguleres i planforslaget som påvirker vannstrengen i bekkeløpet, eller hensynssonen som er regulert langs bekkeløpet. Det er i bestemmelsene stilt krav til at alt overvann skal håndteres internt på den enkelte tomt.

5. Lars Otterholt Veen på vegne av John Yngvar og Liv Otterholt Veen, datert 03.01.2019:

Otterholt Veen er grunneier av gnr. 11 bnr. 4,10. Viser til at det i tidligere planforslag er inntegnet gang- og sykkelveg mellom fylkesveg 361 og gnr. 11 bnr. 4,10, og mener at dette er en uheldig samt potensielt skadelig løsning dersom det medfører inngrep i det sterkt hellende terrenget på nedsiden av bebyggelsen. Ber derfor om at gang- sykkelvegen blir flyttet til vestsiden av fylkesveg 361. Grunneier setter til slutt krav om opparbeidelse hvis forslag til løsning skulle bli valgt og grunnlaget for eventuell ekspropriasjon foreligger.

- ➔ Forslagsstiller viser til at løsning med gang- og sykkelveg er utredet i vedtatt gjeldende områderegulering for B12. Planforslaget er heller ikke utløsende faktor for at nevnte gang- og sykkelveg skal bygges, da denne skal dekke andre områders behov. Eventuell avståelse av eiendom til bygging av gang- og sykkelveg er egen prosess som ikke er tema i for denne planen og dette planforslaget. Tilsvarende vil en endring av hvilken side av vegen gang- og sykkelvegen skal gå på, ikke være av betydning for denne planen.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnet plan

Gjeldende overordnede plan er 201403 Områdeplan B12 Bjørge Skalmstad. Denne områdeplanen ble vedtatt i Øyer kommunestyre den 24.11.2016, i KST-sak nr. 103/16. Under vises et utsnitt av områdeplanen:



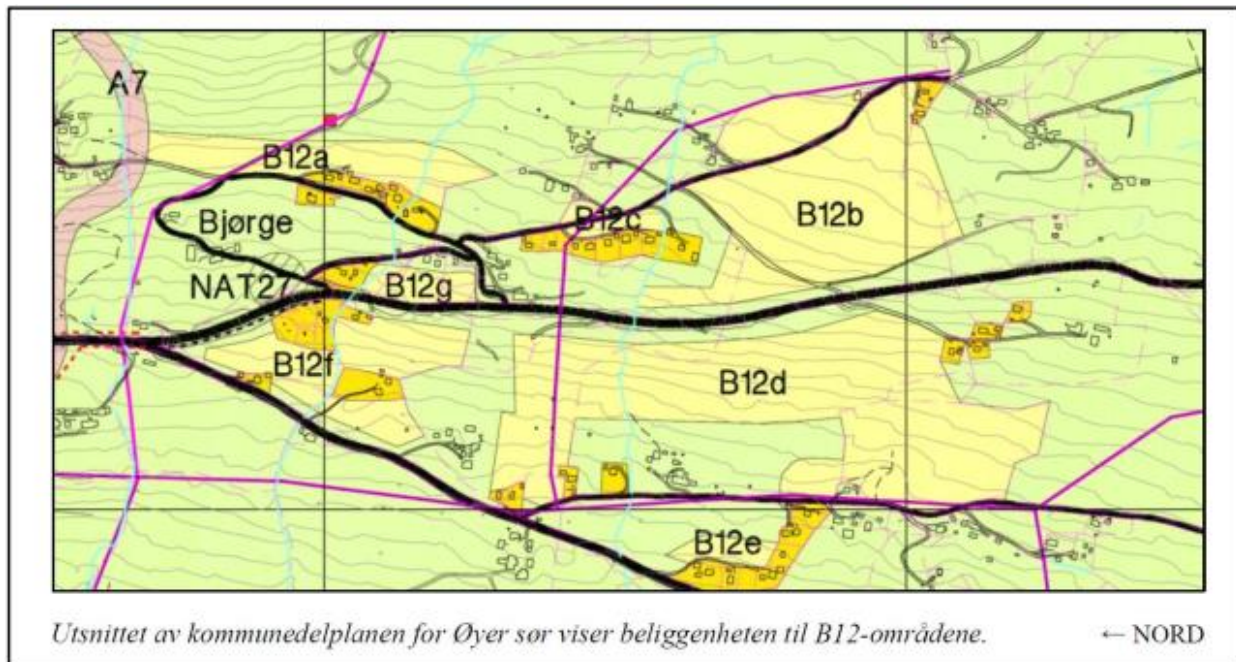
Utsnitt av Områdeplanen for B12-områdene som viser området som detaljeres. ← NORD

I områdeplanen er B2-1 og B2-2 regulert til boligformål, og planen har også vist en regulert vegadkomst. Atkomstvegene er i all hovedsak nå regulert slik de ble foreslått regulert i områdereguleringsplanen.

Langs fylkesvegen er det regulert en gang- og sykkelveg, samt at det er regulert en busslomme ved fylkesvegen. Langs fylkesvegen er det i områdeplanen regulert en hensynssone for støy i henhold til veileder om «støy i arealplanlegging T-1442». Hensynssonen er videreført i planforslaget, og det er videre

Langs bekkedraget sør for planområdet er det vist en hensynssone for flom- og erosjonsfare. I forbindelse med områdereguleringsplanen ble det gjennomført befaringer med NVE i bekkeløpene her, og det ble avtalt å avsette hensynssoner langs bekkene som går ned gjennom bygda. Hensynssonene er gitt egne bestemmelser i områdeplanen. I detaljreguleringsplanen er plangrensen lagt i grensen på hensynssonen mot bekken. Bekken som går forbi området her ligger dypt i terrenget i forhold til planområdet, og det er ingen fare for flompåvirkning for boligområdet. Deler av det eksisterende boligområdet som ligger rett i overkant av boligområdet er noe mer utsatt for flom.

Områdeplanen ble regulert på bakgrunn av avsatte arealer i kommunedelplanen for Øyer sør. Denne kommunedelplanen ble vedtatt i Øyer kommunestyre den 31.05.2007.

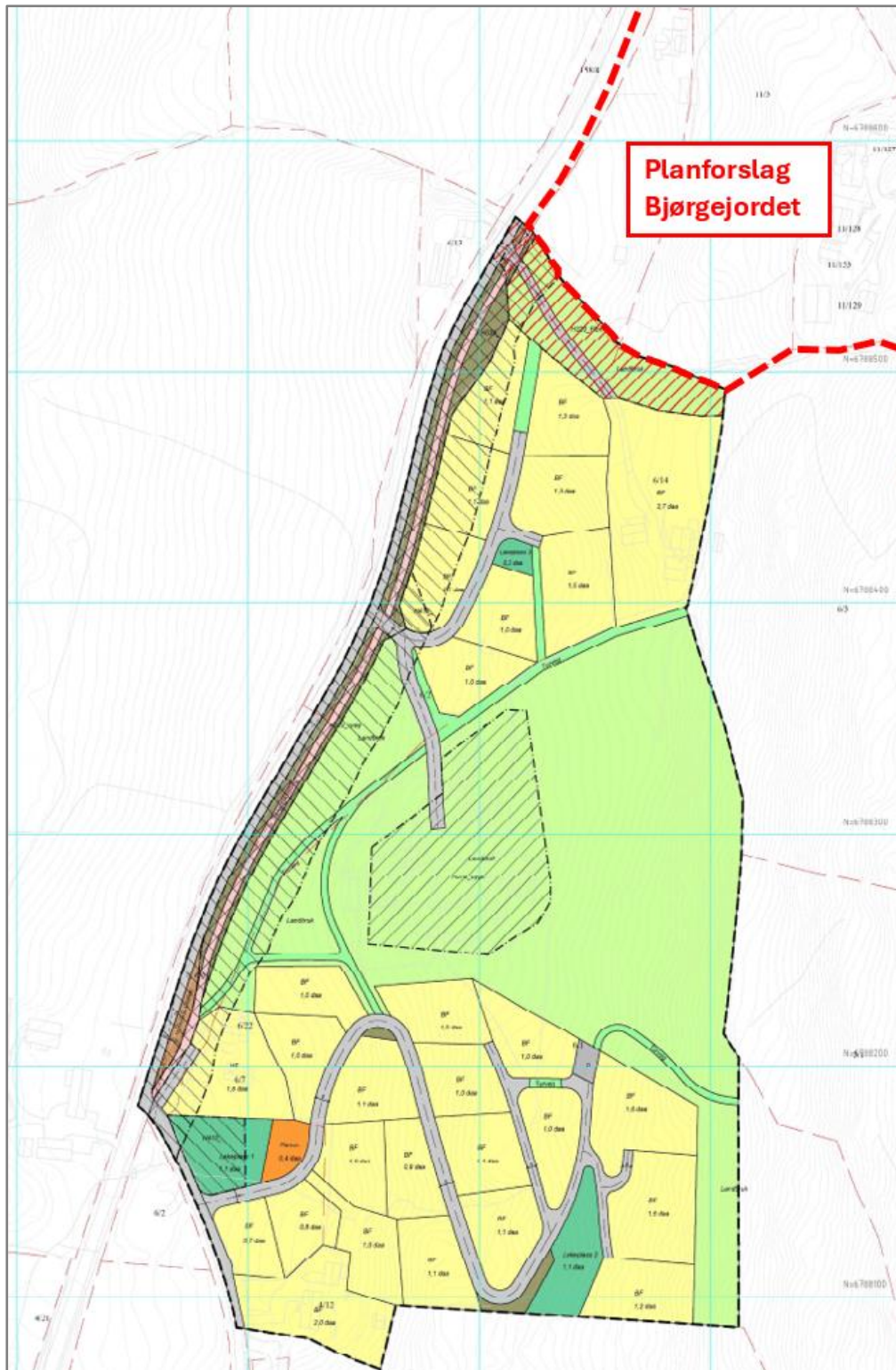


I kommunedelplanen for Øyer sør ble områdene som nå detaljreguleres omtalt som B12f. Området som er omtalt som B12f ble ved regulering i områdeplanen begrenset noe i størrelse og utstrekning. Bakgrunnen for dette var blant annet at grunneier Veen ikke ønsket å regulere egne arealer til boligformål. Arealene mot bekkeløpet ble også begrenset etter befaringer og dialog med NVE. Disse arealene ble som nevnt regulert til Landbruksformål med hensynssone mot bekkeløpet for å sikre disse arealene mot flom.

Kommunedelplanen for Øyer sør 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.

3.2 Gjeldende detaljreguleringsplaner

I sør grenser planforslaget mot planen 201603D - Hamninga-Smørlykkja (ikrafttredelsesdato 19.01.2023):



Reguleringsplan 201603D - Hamninga-Smørlykkja (Øyer kommune/ISYMap)

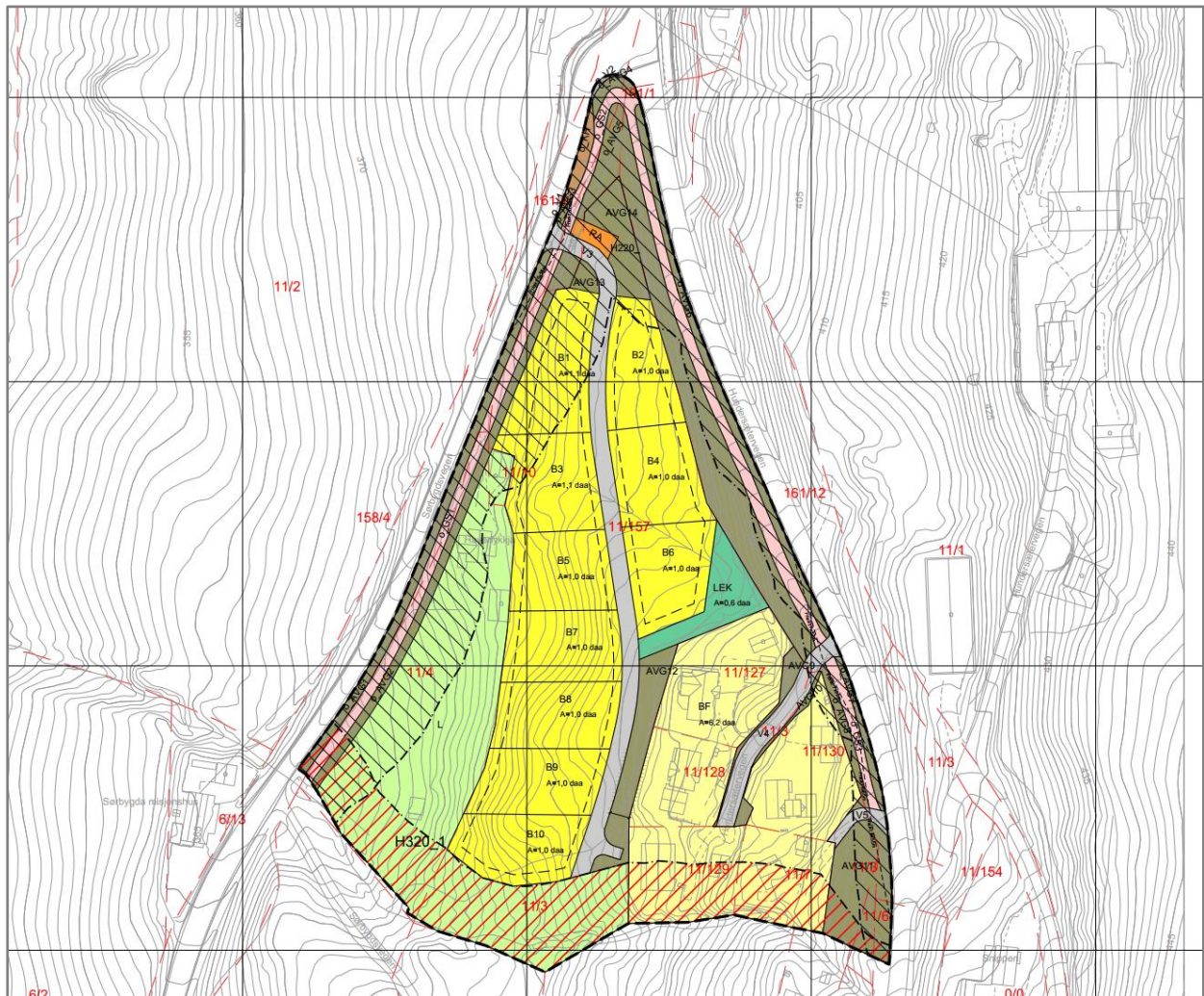
Denne planen viser byggeområder for boliger med lignende utbygging som i planforslaget for Bjørgejordet. Også her er det innregulert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, med rekkefølgekrav til utbygging av denne. Dette er ikke gjennomført, selv om feltet er under utbygging.

3.3 Pågående planarbeider og utredninger

3.3.1 Revisjon kommunedelplan Øyer Sør

Øyer kommune arbeider med ny kommunedelplan. I siste planforslag som var på offentlig ettersyn 2022/2023 var planområdet vist med boligbebyggelse slik som forslaget til reguleringsplan nå viser.

4 Beskrivelse av planforslaget



Plankart justert etter oppdatering 2025 / avtale med Øyer kommune (Structor)

4.1 Boligbebyggelse

Reguleringsplanforslaget legger opp til 10 boligtomter, B1-10, hvor det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Det er videre anledning boligene kan oppføres med inntil en utleie/sekundærboenheter per tomt. Området ligger på en «hylle» der det nedre området og nederste delen av boligtomtene har større helning.

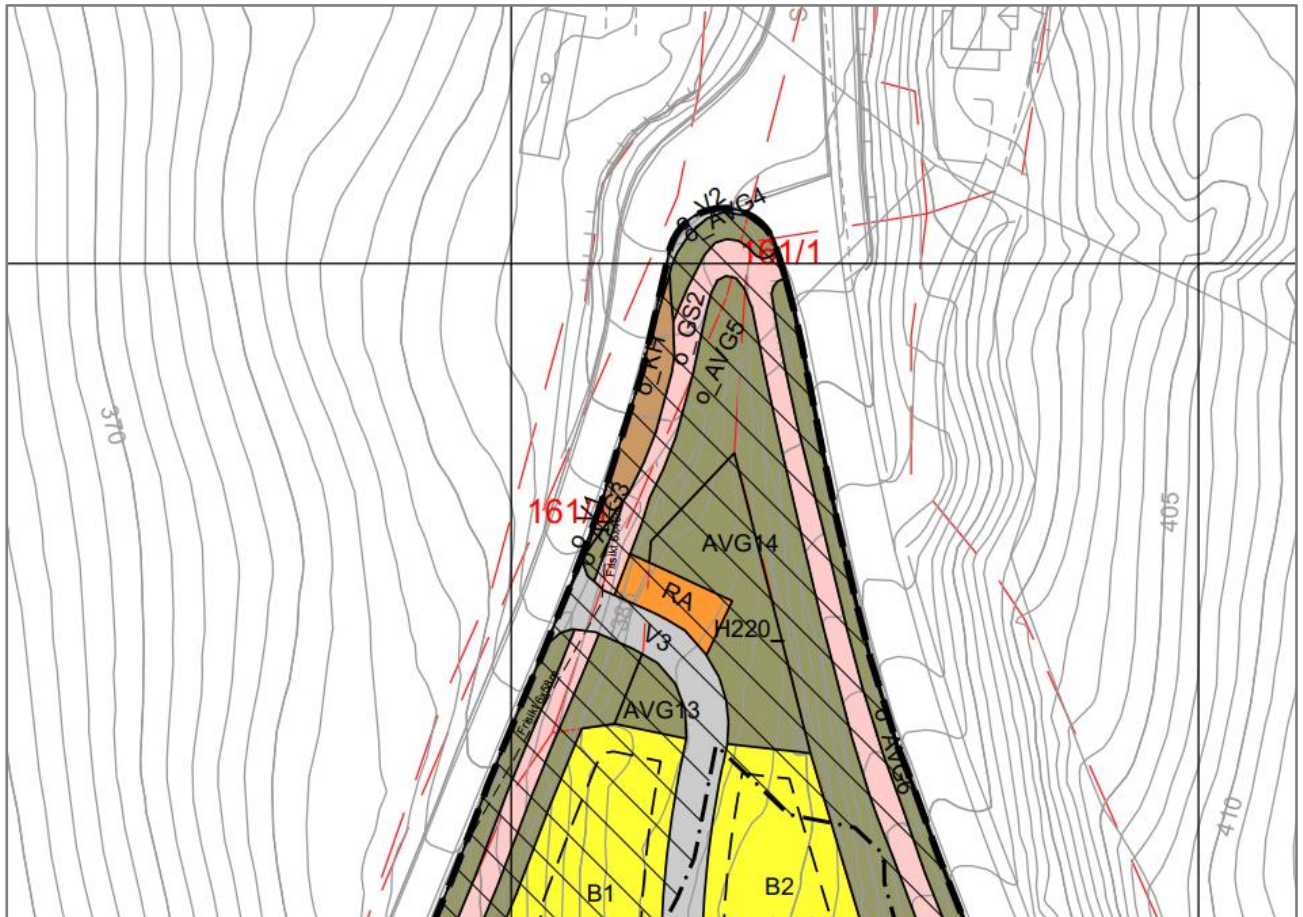
Siden en del av tomtene ligger i et brattere terreng er det inntatt i reguleringsbestemmelsene krav i forhold til hvor bratt terreng det kan være når det gjelder bl.a. krav til terrengtilpasning, bebyggelse og landskap.

Ny bebyggelse skal tilpasses tomta slik at dype skjæringer og fyllinger unngås. Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5 og høyde fyllingsfot skal ikke være mer enn 3,0 m. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter og støttemurer skal ikke være høyere enn 3.0 meter. Disse forholdene er tatt inn i bestemmelsene, sammen med krav om dokumentasjon i byggesøknaden. Dette sikrer at de arealene som har brattere stigning, får bebyggelse som er tilpasset terrenget.

Videre er det gitt bestemmelser om en maksimal BYA på 30 % per tomt. I bratt terreng skal boligtomtene bebygges med sokkel- eller kjellerløsning. Alternativt som terrasserte løsninger. Det tillates bygget boliger med inntil 11 meter mønehøyde og inntil 9 meter gesims målt etter gjennomsnittlig planert terreng.

4.2 Adkomst, holdeplass, gang- og sykkelveg

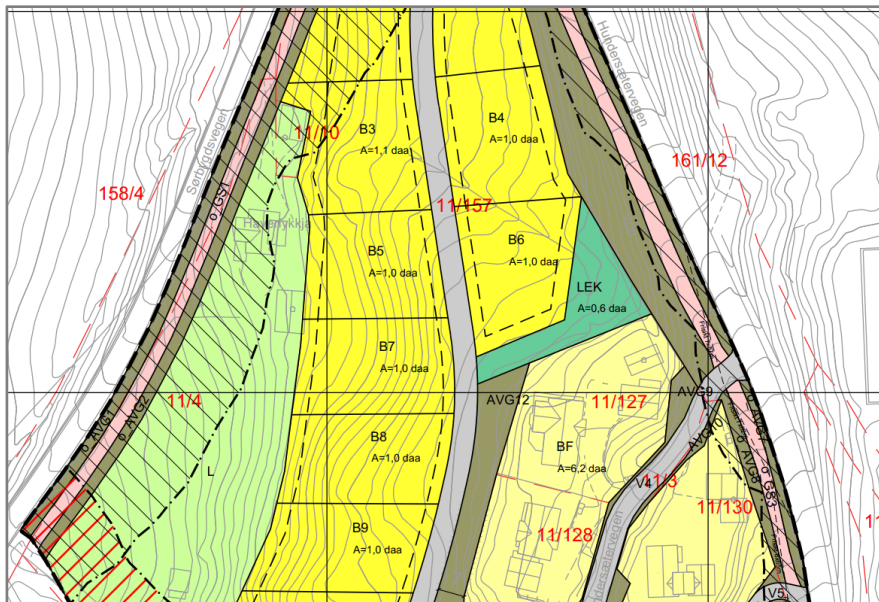
Området har direkte atkomst fra Fylkesvegen hvor det også er regulert inn eksisterende busslomme med gang- og sykkelveg ført forbi som fortau ved lomma. Samtidig er avkjørselen / adkomstvegen til planområdet trukket sørover, slik at stående buss ikke hindrer frisisiktsjonen til høyre mot fylkesvegen, og det er lagt inn en miljøplass / renovasjonsanlegg i nærhet av avkjørsel / busslomme slik a renovasjonskjøretøy ikke har behov for å kjøre inne i boligområdet. Snuplass tilordnes ved bruk av arealet RA, vegen V3 og på området AVG13.



Utsnitt av planforslaget som viser plassering av bussholdeplass, avkjørsel og gang- og sykkelveg i nordre del.

4.3 Lekeplass

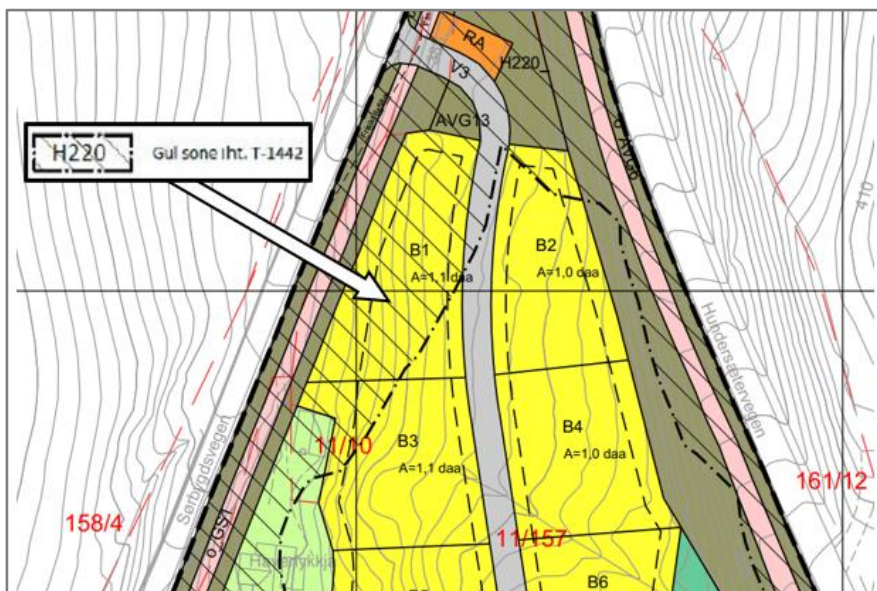
I østre del av planområdet er det regulert inn en felles lekeplass.



4.4 Vegtrafikkstøy

Tomtene B1 og B3 ligger innenfor gul sone i henhold til T-1442. Avgrensningen for støysonen er vist som hensynssone H220 i plankartet. Tomt B2 og B3 kan bebygges slik de er regulert uten nærmere tiltak. For tomt B1 må det iverksettes tiltak for å få tilfredsstillende støyverdier på uteoppholdsarealene. I reguleringsbestemmelsene er det derfor satt krav til at det fremlegges dokumentasjon på nødvendige tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold på tomt B1 før det godkjennes byggesøknad. Støyrapporten er vedlagt som eget vedlegg.

På utsnitt under vises støysonen som berører tomt B1-B3:



4.5 Illustrasjonsplan mulig utbygging

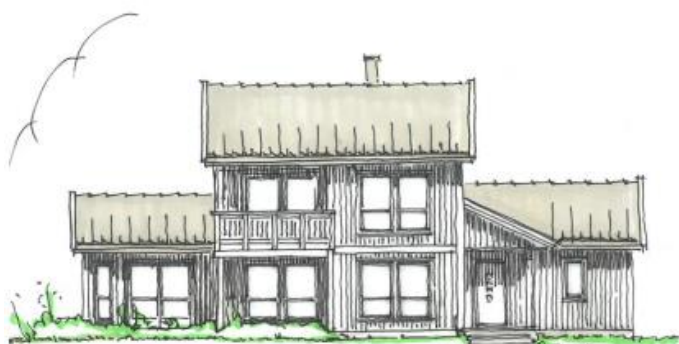
Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser en mulig utforming av området:



Heggheims arkitektkontor har utarbeidet arkitektskisser som viser hvordan området kan utnyttes. Det er vist 3 forskjellige boligtyper som er tilpasset og illustrert som en helhetlig «klynge» av boliger som er gitt helhetlig utforming. Bebyggelsen er spesialtegnet for å tilpasses landskap og tomteplassering slik føringene er lagt i bestemmelsene.

Under vises skisser av de tre hustypene som er tenkt bygget på tomtene:

Hustype 1



Fasade mot vest.

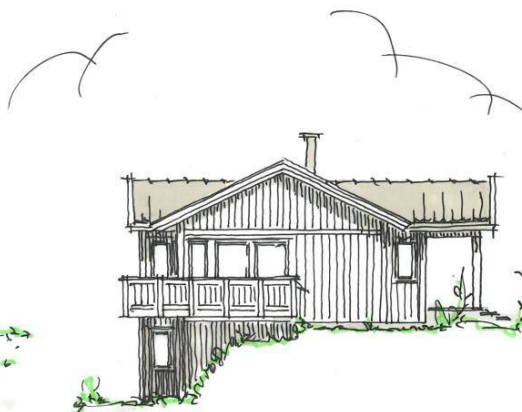


Fasade mot nord.

Hustype 2:



Fasade mot vest.



Fasade mot syd.

Hustype 3:



Fasade mot vest.



Fasade mot nord.

Illustrasjonsplanen og skissene av husene er vedlagt reguleringsplanen som eget vedlegg. På skissene er det i tillegg til fasadene på byggene vist innvendig romfordeling. Husene som er skissert har ulik størrelse og utforming, alle tre eller fire soverom. Bebyggelsen er gitt en helhetlig utforming med saltak, mørke jordfarger og helhetlige glassfasader kombiner med treverk.



Flyfoto med området markert (Planråd AS)

Ortofoto som viser B-12områdene, der Bjørgejordet som nå planlegges vises lengst nord i området. Det er anbefalt at det legges opp til mørke jordfarger og trehusbebyggelse med saltak for tilpasse områdekarakteren og kulturlandskapet.

Arealoversikt:

Det regulerte området fordeler seg på følgende formål/arealer:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse (10)	10,3
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	6,2
1550 - Renovasjonsanlegg	0,1
1610 - Lekeplass	0,6
Sum areal denne kategori:	17,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (5)	2,1
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (14)	6,4
2073 - Kollektivholdeplass	0,1
Sum areal denne kategori:	10,5
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål	6,8
Sum areal denne kategori:	6,8
Totalt alle kategorier: 34,6	
Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
220 - Gul sone iht. T-1442	10,4
320 - Flomfare	4,8
Sum areal denne kategori:	15,2
Totalt alle kategorier: 15,2	

5 Virkninger for miljø og samfunn

5.1 Generelt

En reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha miljømessige og samfunnsmessige virkninger. De miljø- og samfunnsmessige virkningene følger av at flere parter, interesser og hensyn vil berøres av endringene som følger av planen. Ved oppstartsmøte til planarbeidet i kommunen ble det konkludert med at virkningene av planen ikke skulle konsekvensutredes, men virkningene som følger av planen skal vurderes i henhold til gjeldende forskrift.

Arealene som er avsatt til utbyggingsformål langs Storsteinsvegen er tidligere konsekvensutredet i forbindelse med forarbeidene og planprogrammet til kommunedelplanen for Øyer sør. Forarbeidene bygger på tidligere planprosess med masterplanlegging av Hafjell – Hunderfossen. Forarbeidene dannes så grunnlaget for planprogrammet og konsekvensutredningen til kommunedelplanen. Konsekvensutredningen ble delt i 5 hovedtemaer, som sammen utgjorde de viktigste temaene i konsekvensutredningen:

1. Fagtema Transportvegssystem.
2. Fagtema Biologisk mangfold.
3. Fagtema Friluftsliv.
4. Fagtema Landskap og kulturlandskap.
5. Fagtema Landbruk.

Som grunnlag for konsekvensutredningene ble det også utarbeidet en samlerapport som vurderte alle disse temaene i sammenheng. Denne fikk navnet "Samlerapport med hovedkonklusjoner fra temarapportene" datert 26.06.2005.

Videre er området som nevnt regulert i områdereguleringsplanen for B12-områdene, Bjørge – Skalmstad. Områdereguleringen legger en rekke føringer for detaljplanene som det er satt krav til, før delområdene kan utbygges. Disse følges opp i detaljreguleringen.

Siden områdereguleringen ikke hadde store avvik fra kommunedelplanen ble det ved planprosessen til denne reguleringsplanen ikke utarbeidet noen konsekvensutredninger eller planprogram for reguleringen.

Det ble imidlertid utarbeidet en egen ROS-analyse for områdereguleringsplanen (datert 18.05.2016).

5.2 Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse

Det ble i 2023 laget en ROS-analyse for detaljreguleringen som bygget på de risikovurderingene som var gjort i overordnet planverk.

I avklaringsmøte med Øyer kommune, Bjørge og Structor ble det stilt krav om utarbeidelse av ny ROS-analyse etter gjeldende retningslinje fra DSB, også iht oppdatert planforslag 2025.

Denne er vedlagt planforslaget som eget dokument.

5.3 Energiforbruk

Det er ikke lagt inn krav i reguleringsplanen som krever tiltak i form av nærvarmeanlegg eller tilrettelegging for tilkobling mot fjernvarmeanlegg siden det ikke er nedfelt konsesjonsgrense for å kreve tilknytning. I forbindelse med prosjektering av bebyggelse vil det bli vurdert og lagt til grunn at det skal etableres energieffektive løsninger og det skal etableres bygninger som tilrettelegger for miljøeffektivitet. Trolig vil den mest miljøeffektive oppvarmingen kunne tilrettelegges ved at det etableres varmepumper i kombinasjon med at det bores etter jordvarme.

5.4 Miljø og landskap:

Som nevnt har kommunedelplanen for Øyer sør en egen fagrapport som redegjør for landskapsvirkninger og kulturlandskap. Hele B12-området ble denne gangen vurdert, og det ble her konkludert med at disse områdene ikke var i konflikt med de landskapshensynene som ble lagt til grunn for kommunedelplanen versus ny boligbebyggelse. Siden planforslaget forholder seg til disse utbyggingsområdene og de bestemmelsene som følger i kommuneplanen og områdeplanen, er det ikke stilt krav til nærmere landskapsvurderinger i forbindelse med utarbeidelsen av detaljplanen. Som vist til under avsnittet med

«Planforslaget», planlegges området bygd ut med arkitekttegnede boliger som er tilpasset landskapet. Den synlige bebyggelsen skal dempes i landskapet hva gjelder farger og utforming med saltak iht lokal byggeskikk. For utforming av bebyggelse og plasseringen i landskapet vises det til det forarbeidet som er gjort av arkitekter for å tilpasse bygningsutforming i landskapet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner i området og *Innlandet fylkeskommune har i uttalelse ved varsling av oppstart bekreftet at det ikke stilles krav om dette.*

5.6 Landbruk:

Landbruk var et av temaene som ble vurdert som eget forhold i konsekvensutredningen i overordnet plan. B12-områdene ble i disse arbeidene vurdert til å ha ulike kvaliteter som landbruksjord. Ved behandlingen av kommunedelplanen ble store arealer tatt ut av planen, da disse ble vurdert til å ha betydelige verdier som landbruksjord. De landbruksarealene som ligger innen planforslaget og er regulert til boligformål, er i all hovedsak arealer som kun er benyttet til beite, da disse arealene ligger ulent i bratt terreng. Planen legger ikke beslag på nye landbruksarealer ved denne reguleringen, da arealene som nå er dyrket mark ble regulert til boligformål i områdeplanen.

5.7 Flom, skred og overvann:

Det er utarbeidet flom- og overvannsplan ved Norconsult 08.12.2022, som er vedlagt planforslaget

Bjørgebekken Det er et bekkeløp som renner sør for planområdet. Områdeplanen har egen hensynssone med tilhørende bestemmelser for bufferarealene mot bekken som sikrer disse for nye utbyggingsområder. Blant annet er det stilt krav til at stikkrenner og vassdragskryssinger må ha tilstrekkelig kapasitet til å kunne ta unna for en 200-års flom + klimapåslag. Denne reguleringsplanen berører ikke kryssing av bekkeløpet eller arealene som er omfattet av hensynssonene. Bekken ligger også så lavt i terrenget forbi boligområdet at nye boliger ikke berøres av flomfare. Oppstrøms for det nye boligområdet ligger Hunderseterveien som en barriere mot ovenforliggende nedslagsfelt, samt flere boliger oppstrøms for boligene nærmest bekken.

Alt overvann skal håndteres lokalt og det er i reguleringsplanen stilt krav om at detaljreguleringsplanene skal redegjøre for dette. Det anbefales at lokalt overvann fra taknedløp, vegareal, føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyning uten at det gjøres for store inngrep i terrenget. Det tillates ikke at slikt vann føres direkte ut i bekkeløp sør for planområdet. Det er i reguleringsplanen stilt egne rekkefølgekrav til at det skal fremlegges en helhetlig plan for overflatevann samtidig med at vegen prosjekteres og godkjennes. Det er utarbeidet en egen

5.8 Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkningene for naturmangfoldet vurdert etter lovens §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlag er vurdert til å være tilfredsstillende jfr. kriteriene etter loven basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordnet plan. Det ble gjort grundige vurderinger av biologisk mangfold i konsekvensutredningen til kommunedelplanen. Det vurderes slik at tiltaket ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet. Gjennomføring av omsøkt tiltak vil med andre ord ikke være i strid med bestemmelsene i naturmangfoldloven.

Det er ikke synliggjort egne vurderinger som er vektet etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12, men forholdet til naturtyper og naturmiljø, samt landskapstilpasning, landbruk og friluftsinnteresser er vurdert som egne temaer i forbindelse med konsekvensutredningen i kommunedelplanen og områdereguleringen, vurderingen av virkningene for miljø og samfunn til reguleringsplanen, samt ved ROS-analysen.

Som grunnlag for vurderingene og ROS-analysen er det sjekket forarbeidene i kommunedelplanen, konsekvensutredningene med egne rapporter, samt gjennomgått Artskartene og Naturbasen.

Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 synes derfor tilstrekkelig ivarettatt. For naturmangfoldlovens del vises det til at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i §§ 8-12 er ivarettatt og at forholdet til bærekraftig bruk er vurdert tilstrekkelig jfr. § 7.

5.9 Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:

Forslaget til detaljreguleringsplanen vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn jfr. «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven». Det er derfor ikke utarbeidet eget planprogram eller egne konsekvensutredninger for planen. Planforslaget har kun mindre justeringer av utbyggingsformål.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planen ikke har betydelige eller avgjørende risiko- og sårbarhetsforhold som er knyttet til planområdet etter gjennomførte rekkefølgekrav.

Planen vil i all hovedsak medføre positive konsekvenser for berørte parter, interesser og hensyn. Hensynene bak planen er som beskrevet som de "miljømessige og samfunnsmessige virkninger" viser i all hovedsak positive konsekvenser for miljø og samfunn.

6 Vedlegg

Følgende vedlegg følger planen som del av plandokumentasjonen:

1. Helningskart for planområdet.
2. Støyvurdering datert 26.05.2016.
3. Flom- og overvannsplan, *Norconsult 08.12.2022*.
4. *Risiko- og sårbarhetsanalyse, Structor 31.03.2025*