

Oppdragsgiver

Mosetertoppen Hafjell AS

Rapporttype

Reguleringsplan - Planbeskrivelse

Dato

23.05.2025

**REGULERINGSPLAN FOR
MOSETERTOPPEN – DEL AV FB9
ØYER KOMMUNE**

**PLAN-ID 201601C
PLANBESKRIVELSE**

Dokumentinformasjon Structor:

Utarbeidet av:	Structor Lillehammer AS Fåberggata 116 2615 Lillehammer				
Oppdragsnr:	14086				
Dokument nr.:	03				
Bane/Filnavn:	O:\14086 Bistand detaljregulering Mosetertoppen\4-Prod\104 FB9\41-Dok\07_Oppstart_endring 2023\01_Plandokumenter\FB9_Planbeskrivelse v.1.1.1.docx				
Revisjon	0.1-0.5	1.0	1,1		
Dato	06.12.2024	18.03.2025	23.05.2025		
Utarbeidet av	SFA	SFA	SFA		
Kontrollert av		TCH	VRS		
Godkjent av		TCH	VRS		
Beskrivelse	Foreløpige versjoner	Justeringer etter utarbeidet hydraulisk rapport. Til kommunal behandling	Justeringer etter merknader Øyer kommune		

1	BAKGRUNN.....	4
1.1	Hensikten med planen	4
1.2	Konsekvensutredning og oppstartsmøte med Øyer kommune	4
2	PLANPROSESSEN.....	5
2.1	Planprosess	5
2.2	Medvirkning.....	6
2.3	Innkommne merknader ved varsling av planoppstart	6
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
3.1	Overordnede planer - kommunedelplan.....	7
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
4	PLANOMRÅDET I DAG.....	9
4.1	Eiendomsforhold	9
4.2	Historisk utvikling – flybilder.....	9
4.3	Eksisterende forhold	11
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
5.1	Overordnet.....	15
5.2	Bebyggelse og anlegg	16
5.2.1	Fritidsbebyggelse	16
5.2.2	Område for alpinanlegg- og langrennsanlegg samt turområder	22
5.2.3	Tekniske anlegg i grunnen (VA, OV, elkraft, signal og avfall)	24
5.3	Veg og parkering.....	26
5.3.1	Hovedadkomst.....	26
5.3.2	Parkering	28
5.4	Vassdrag og grønnsstruktur	28
5.5	Overvannshåndtering og flomveier	28
5.5.1	Overvannshåndtering i planområdet	28
5.5.2	Resipient.....	29
5.6	Arealregnskap	29
6	VIRKNINGER AV PLANEN	31
6.1	Kulturminner og kulturmiljø.....	31
6.2	Universell utforming	31
6.3	Trafikkberegning	31
6.4	Veger	31
6.5	Trafikksikkerhet	32
6.6	Støy	32
6.7	Forklaring område unntatt rettsvirkning (utnyttelse og byggehøyder).....	32
6.8	Utearealer og friluftsområder.....	33
6.9	Sol/skyggeanalyse	34
6.10	Naturmangfold.....	35
6.11	Energi.....	35
6.12	Tiltak mht. overvann og flom i planbestemmelser.....	36
6.13	Massedisponering og masseregnskap.....	37
6.14	Samfunnssikkerhet og beredskap	37

1 BAKGRUNN

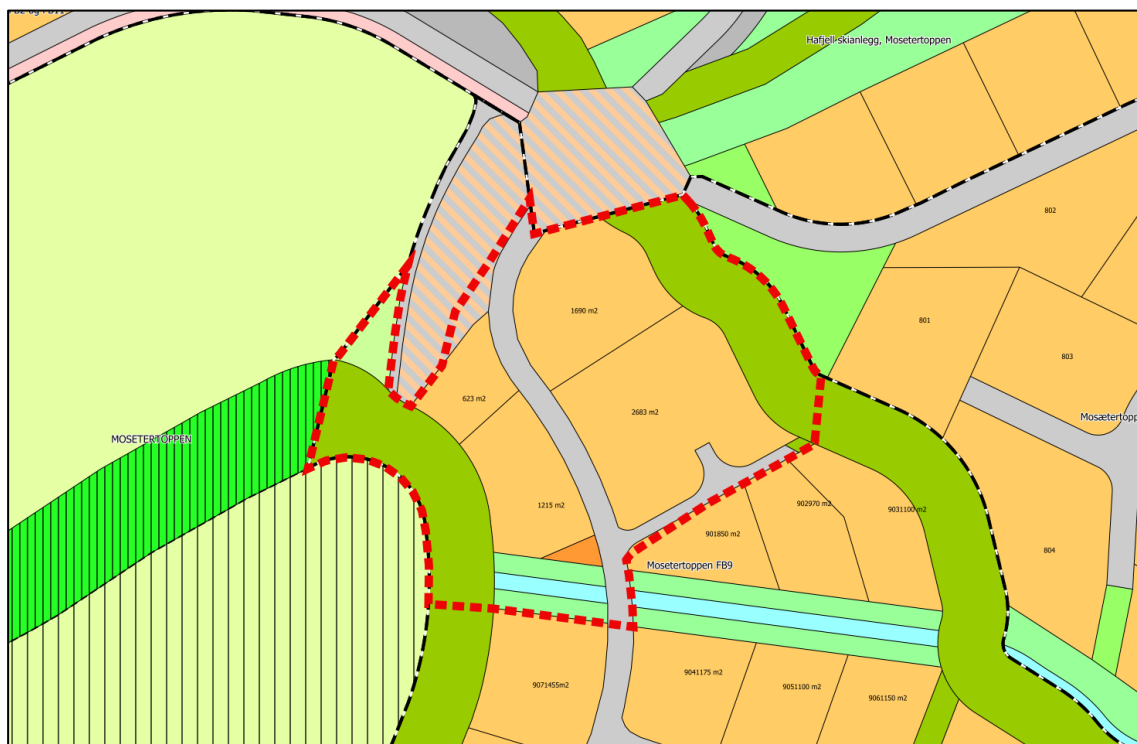
1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse (leilighetsbygg), med tilhørende adkomstveger og annen nødvendig infrastruktur, med utgangspunkt i gjeldende og tilstøtende reguleringsplaner.

Mosetertoppen Hafjell AS foreslår å regulere det aktuelle området, som ligger innenfor gjeldende reguleringsplan nr. 118 Mosetertoppen, vedtatt 28.5.2009, sist endret 30.9.2009, samt Mosetertoppen FB9, vedtatt 24.11.2016. Formelt sett vil utbyggingsområdene erstatte reguleringsplanen for Mosetertoppen (nr. 118), mens øvrige deler av planområdet vil erstatte/videreføres fra Mosetertoppen FB9.

Det aktuelle utbyggingsområdet ble unntatt rettsvirkning (opphevet vedtak) etter klagebehandling av vedtaket for reguleringsplan Mosetertoppen FB9 i 2017. Planen ble da sendt tilbake fra Fylkesmannen til kommunen for ny behandling, men videre prosess ble ikke utført da. Med bakgrunn i dette er det nå gjort nye vurderinger av området og det fremmes ny reguleringsplan for å gi de aktuelle arealene juridisk rettsvirkning.

Planområdet utgjør 12,3 daa og detaljreguleres til byggeområde for fritidsbebyggelse i leilighetsbygg. I tillegg utgjør en del av planområdet skiløyper, samferdselsanlegg og grønnstruktur.



Figur 1: Planområdet vist sammen med gjeldende reguleringsplaner.

1.2 Konsekvensutredning og oppstartsmøte med Øyer kommune

Regulering av området (fritidsbebyggelse, tuntomter) er i tråd med reguleringsplan som er vedtatt, men de fire delområdene ble unntatt rettsvirkning på grunn av uklar saksbehandling om byggehøyder.

Øyer kommune har derfor vurdert at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og det er ikke utarbeidet planprogram eller utført konsekvensutredning. Virkninger/konsekvenser av planen er uavhengig av dette beskrevet i denne planbeskrivelsen.

Oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført 11.03.2020.

Avskrift fra referat oppstartsmøte: *Merknad: Det var kun påstått saksbehandlingsfeil ved offentlig ettersyn som gjorde at delområdene ikke fikk juridisk rettsvirkning. Planendringen skal kun sørge for korrekt planprosess og mindre justeringer av arealformål. Det foreligger derfor ikke behov for konsekvensutredning.*

Øyer kommune har i oppstartsmøtet anført at planendringen er liten og at dokumenter fra gjeldende plan i hovedsak kan videreføres. På bakgrunn av historikk og de endringene som foreligger har forslagsstiller valgt å levere en komplett plansak for utbyggingsområdet. Høydebestemmelsene høres nå da på nytt i denne prosessen, mens type bebyggelse (leilighetsbygg) også var hørt og avklart i forrige prosess.

Det følger av KU-forskriften § 6 at «Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i kapittel 5 og 6». Som det fremgår i illustrasjonsprosjektet, er utnyttelsen i praksis økt fra ca. %-BYA 35 % til %-BYA ca. 43%, samtidig som byggehøydene er redusert i nedre del av planområdet. Dersom det vurderes at planen er endret må det sees til KU-forskriften § 6 første ledd bokstav b, som igjen viser til vedlegg I. Relevant punkt i vedlegg I er punkt 25: «Nye boliger- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Tiltaket kan ikke vurderes å være et nytt fritidsboligområde, da det tidligere er regulert/avsatt til fritidsboligområde. KU-forskriften § 8 bokstav a angir hvilke planer som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Bokstav a) omfatter reguleringsplaner for tiltak som er nevnt i vedlegg II. Planen faller imidlertid ikke under noen av tiltakene som er oppført i vedlegg II.

Det er i planbeskrivelsen og medfølgende vedlegg uansett gitt særskilt redegjørelse for spesielt temaene utnyttelse og byggehøyder i form av visuelle fremstillinger og beskrivelser.

2 PLANPROSESSEN

2.1 Planprosess

Følgende planprosess og framdrift er / vil bli gjennomført:

P.nr	Prosess	Tid (ferdig)
1	Oppstartsmøte med Øyer kommune	11.03.2020
2	Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet	09.02.2023
3	Vurdering og forslag til behandling av innkomne merknader etter varsling	Mars-april 2023
4	Justering av konsept/illustrasjoner etter innkomne merknader	Høst 2024
5	Innlevering av planforslag til kommunal behandling	Mars 2025
6	Evt kommentarer fra kommunen, gjennomgåelse av planforslaget	Mars 2025-mai 2025
7	Evt mindre justeringer og innlevering av revidert planforslag til 1. gangs behandling	Mai 2025
8	1. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget	Juni 2025
9	Høring og offentlig ettersyn	Juni-august 2025
10	2. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget	September 2025
11	Sluttbehandling i kommunestyret	September 2025

Etter vedtak i kommunestyret skal vedtaket offentliggjøres med opplysning om klagefrist. Vedtaket kan da påklages i henhold til forvaltningslovens bestemmelser innen tre uker etter at det er offentliggjort.

2.2 Medvirkning

Berørte naboer og grunneiere ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn. Forslagsstiller informerer om alle pågående utbyggingsprosjekter i årsmøtet til Mosetertoppen velforening hvert år i forbindelse med påsken, her har også detaljer om prosjektet i dette planforslaget vært fremlagt. Det er også egen infogruppe for Mosetertoppen på Facebook der det er informert om denne pågående reguleringen. Det avklares om det er behov for nærmere oppfølging av enkelte naboer (befaring el.). Avklares med Øyer kommune.

2.3 Innkomne merknader ved varsling av planoppstart

På bakgrunn av gjennomført oppstartsmøte ble det foretatt varsling av planoppstart den 09.02.2023.

Etter varsling kom det 26 merknader (flere av disse er helt eller delvis sammenfallende). Innholdet i disse er oppsummert i et eget notat med kommentarer fra forslagsstiller som følger planforslaget.

Blant annet på bakgrunn av innspill er illustrasjonsprosjektet justert og optimalisert for å bedre hensynta forhold til naboer/etablerte tomter. Viser til beskrivelser og vedlegg i denne plansaken.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

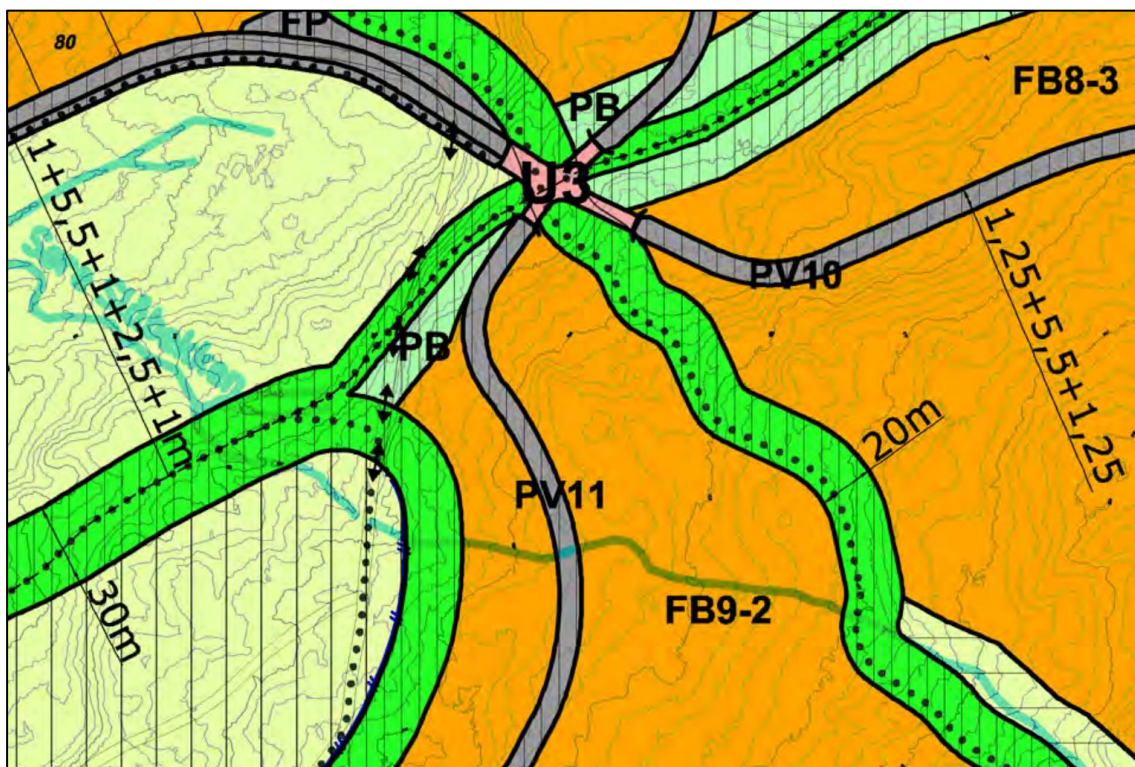
3.1 Overordnede planer - kommunedelplan

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.05.2007. Området aktuelt for bebyggelse i foreliggende reguleringsplan er vist til fritidsbebyggelse.

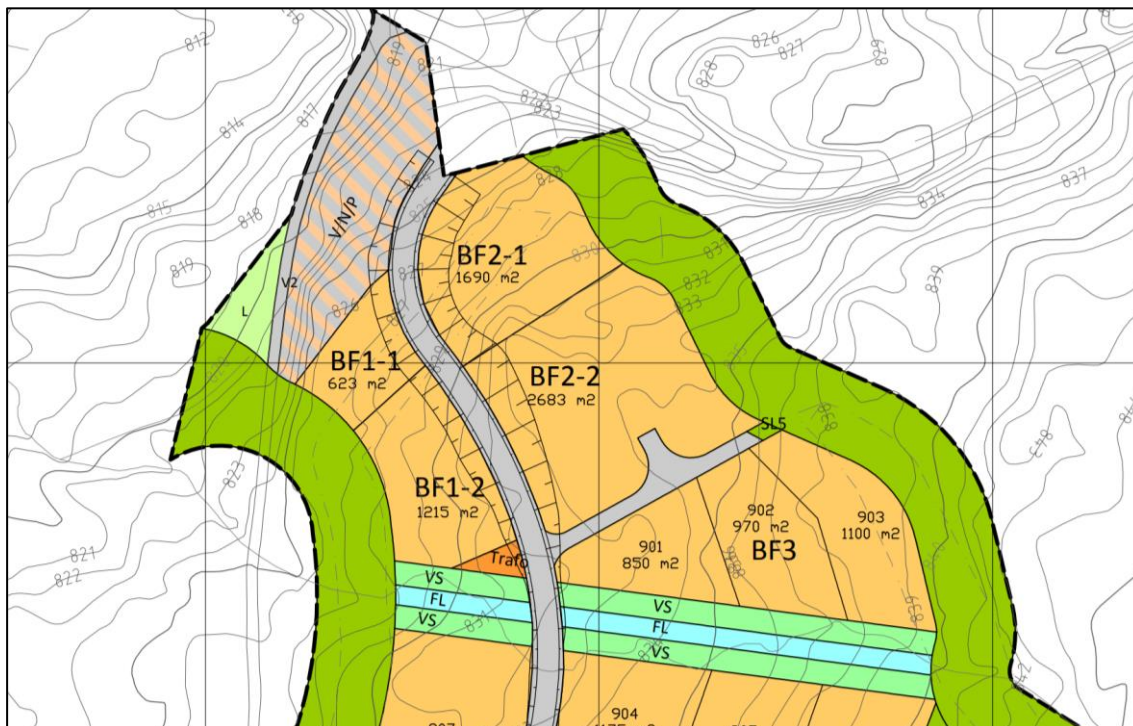
3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er to relevante reguleringsplaner for området:

1. Reguleringsplan nr. 118 Mosetertoppen, vedtatt 28.05.2009, sist endret 30.09.2009
 - a. Denne reguleringsplanen (kan betraktes som områderegulering med krav om detaljreguleringer) var utgangspunktet for detaljregulering av FB9;
2. Reguleringsplan for Mosetertoppen FB9, vedtatt 24.11.2016, sist endret 21.11.2017
 - a. Denne detaljreguleringsplanen ble påklaget på grunn av feiloppfatninger og prosessfeil i den kommunale sluttbehandlingen. Forholdet gjaldt tillatte byggehøyder på områdene BF1-1, BF1-2, BF2-1 og BF2-2, som ble hevet med en etasje etter høring og vedtatt uten ny høring. Dermed er de nevnte byggeområdene unntatt rettsvirkning, og bakgrunn for dette planforslaget. Øvrige deler av detaljreguleringsplanen er utbygd, med unntak av tre tomter.



Figur 2: Utklipp av reguleringsplan for Mosetertoppen (plan nr. 118)



Figur 3: Utklipp av reguleringsplan for FB9 (BF1-1, BF1-2, BF2-1 og BF2-2 er ikke rettskraftige).

Planen Mosetertoppen FB9 har følgende relevante bestemmelser (utdrag, bemerk at bestemmelser for områdene BF1 og BF2 som ble påklaget ikke er gjeldende.):

Bygningers plassering skal tilpasses tomten, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1. etasje ved bygning. Ved bruk av m steinmur / støttemur til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger.

Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg.

Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%.

I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20 % ekstra plasser for gjesteparkering. Kommunen kan ved skjønn tillate andre løsninger for parkering og beregning av parkeringsarealer.

I område BF1-1 skal mønehøyde ikke overstige kote 838.

I områdene BF1-2 og BF2-1 skal mønehøyde ikke overstige kote 842

I område BF2-2 skal mønehøyde ikke overstige kote 845.

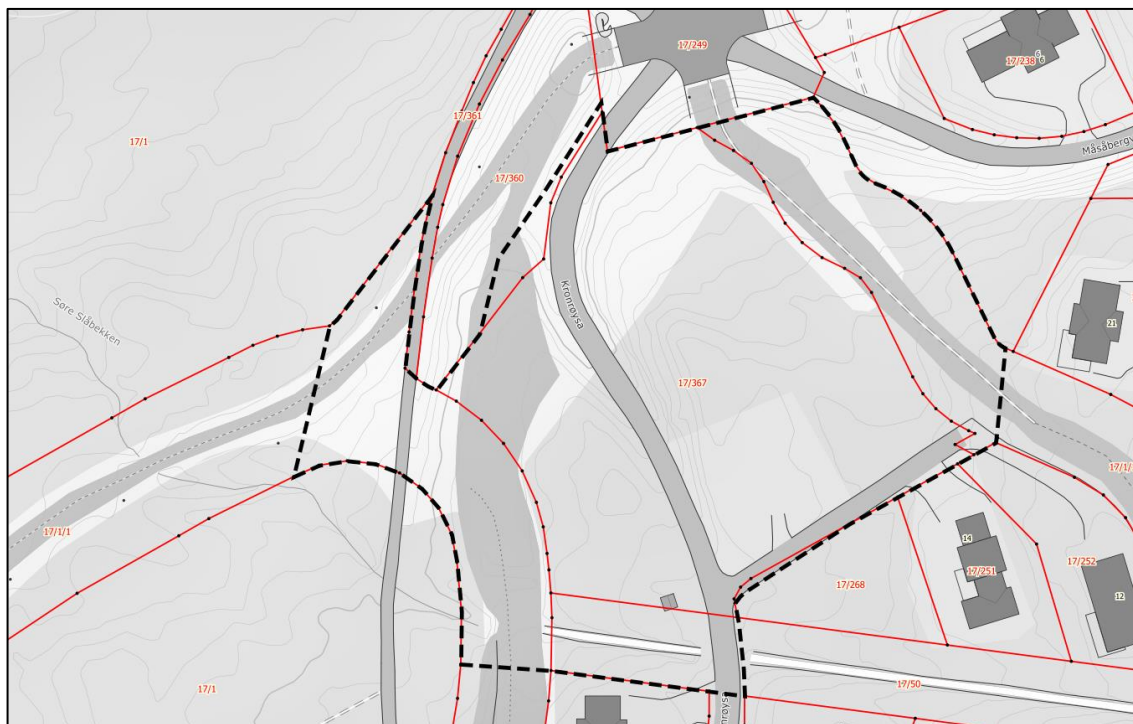
Der terrengforholdene ligger til rette for det kan det bygges med sokkeletasje, med samme mønehøyder.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

Det er i tillegg gitt generelle bestemmelser om bla. terrenginngrep, gjerder og tilgjengelighet mv. Fri takform. Begge de aktuelle planene er vedtatt etter KDP Øyer sør og gjelder derfor foran.

4 PLANOMRÅDET I DAG

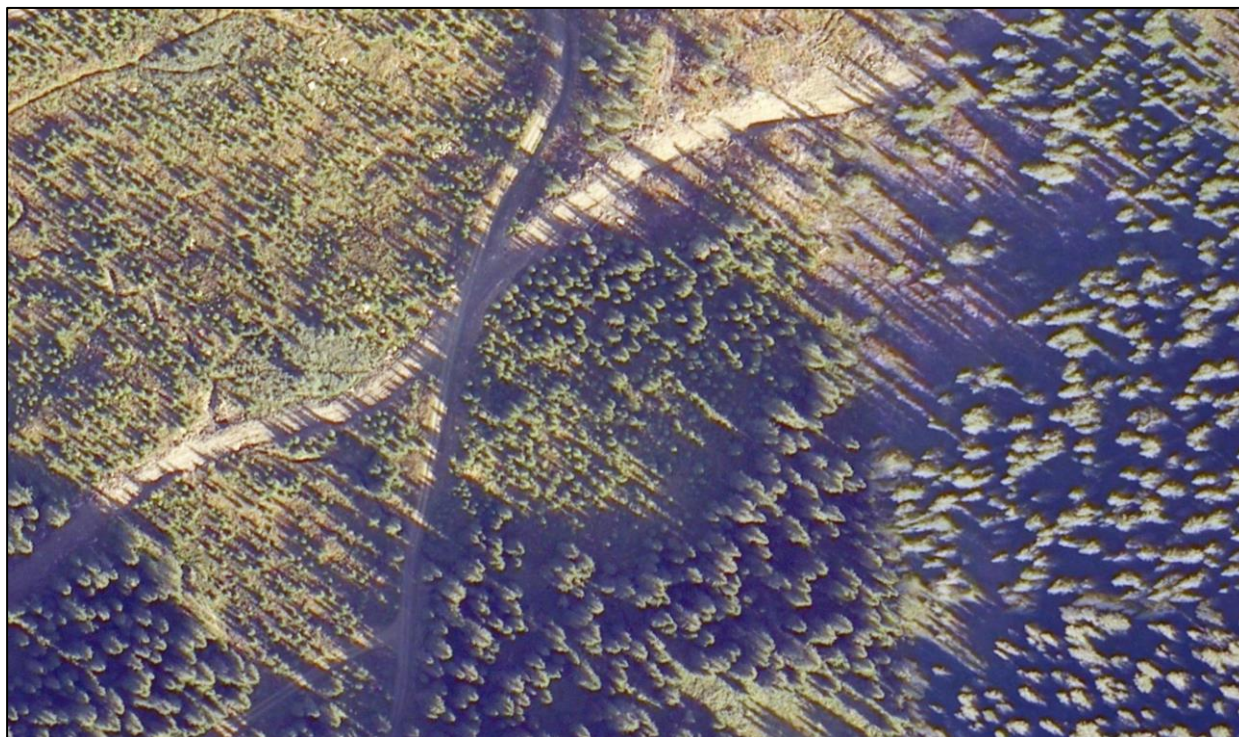
4.1 Eiendomsforhold



Figur 4: Planområdet med eiendomsgrenser.

Tomt for bebyggelse er 17/367. Skiløypeareal er tomt 17/1/1. Det er også inkludert deler av tomt 17/50 (bekkeløp) og 17/360 (regulert utbyggingsområde V/N/P). Tilstøtende næringseiendommer og utbyggingsområde i nord er 17/360 (V/N/P) og 17/249 (V/SKT/N). Mosetertoppen Hafjell AS er eier av alle de nevnte nærings-/utbyggingsområdene.

4.2 Historisk utvikling – flybilder



Figur 5: Flyfoto 2005 (norgebilder.no). Området var preget av alminnelig skogsdrift med skogsbilveger og driftsveger/tilkomst til Mosestra.

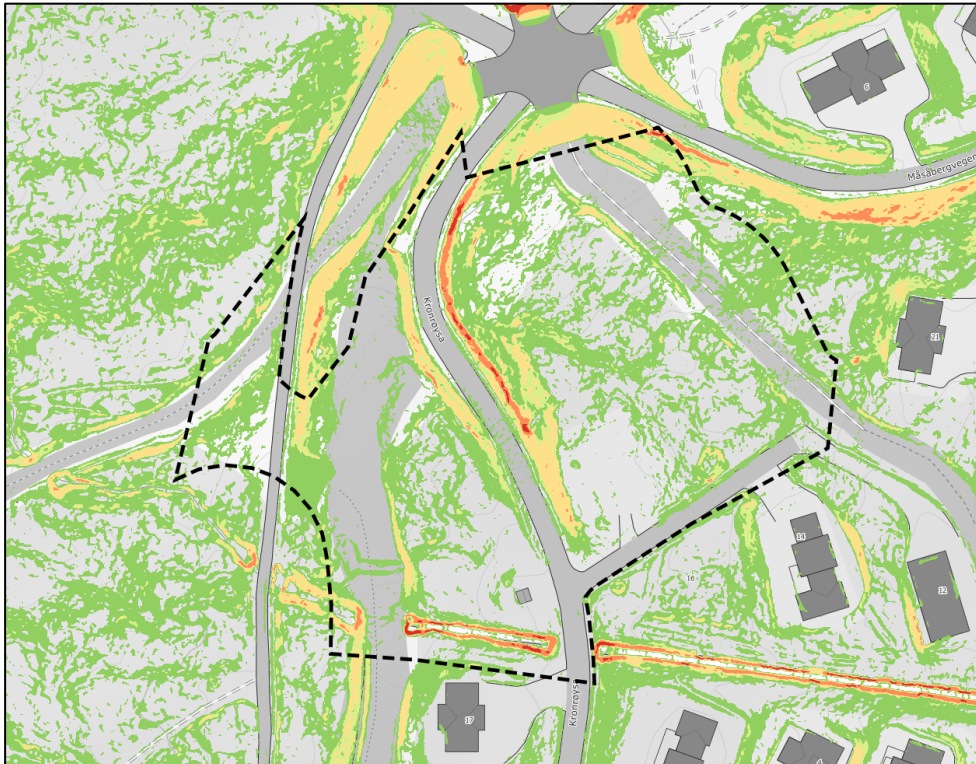


Figur 6: Flyfoto 2013 (norgebilder.no). Krysset («utsikten») var etablert som grunnlag for utbygging av fritidsbebyggelse i området.



Figur 7: Flyfoto 2023 (norgebilder.no). Frittliggende fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur i nærheten av området har blitt utviklet.

4.3 Eksisterende forhold



Figur 8: Helningskart. Viser at de eneste bratte områdene er eksisterende vegskjæring.

Reguleringsplanområdet ligger i tilknytning til utviklede fritidsboligområder og i nærheten av ny konsentrert bebyggelse mot Mosetertoppen skistadion.



Figur 9: Utbyggingsområdet sett mot nord fra eksisterende adkomstveg ved tomter. Registrert naturtype er "innland, ås og fjellandskap"



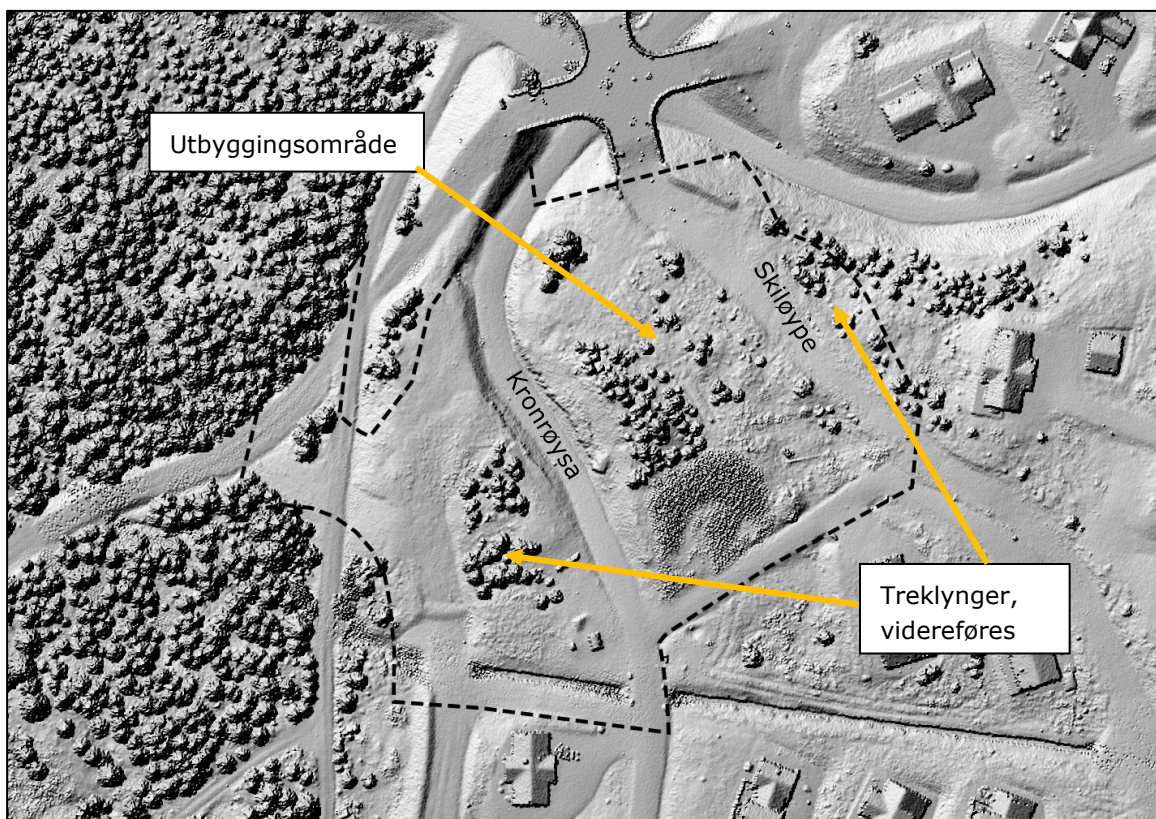
Figur 10: Sett fra skiløype/tursti øst for utbyggingsområdet. Krysset «utsikten» ses til høyre i bildet. Skogen i bakgrunnen er utenfor planområdet.



Figur 11: Sett fra utsiktspunkt. Skiløype til venstre og veg til høyre. Området imellom er utbyggingsområdet.



Figur 12: Øvre del av utbyggingsområdet sett fra eksisterende veg. Området er i stor grad bearbeidet. Det står en mindre treklynge med Gran igjen sentralt på området.



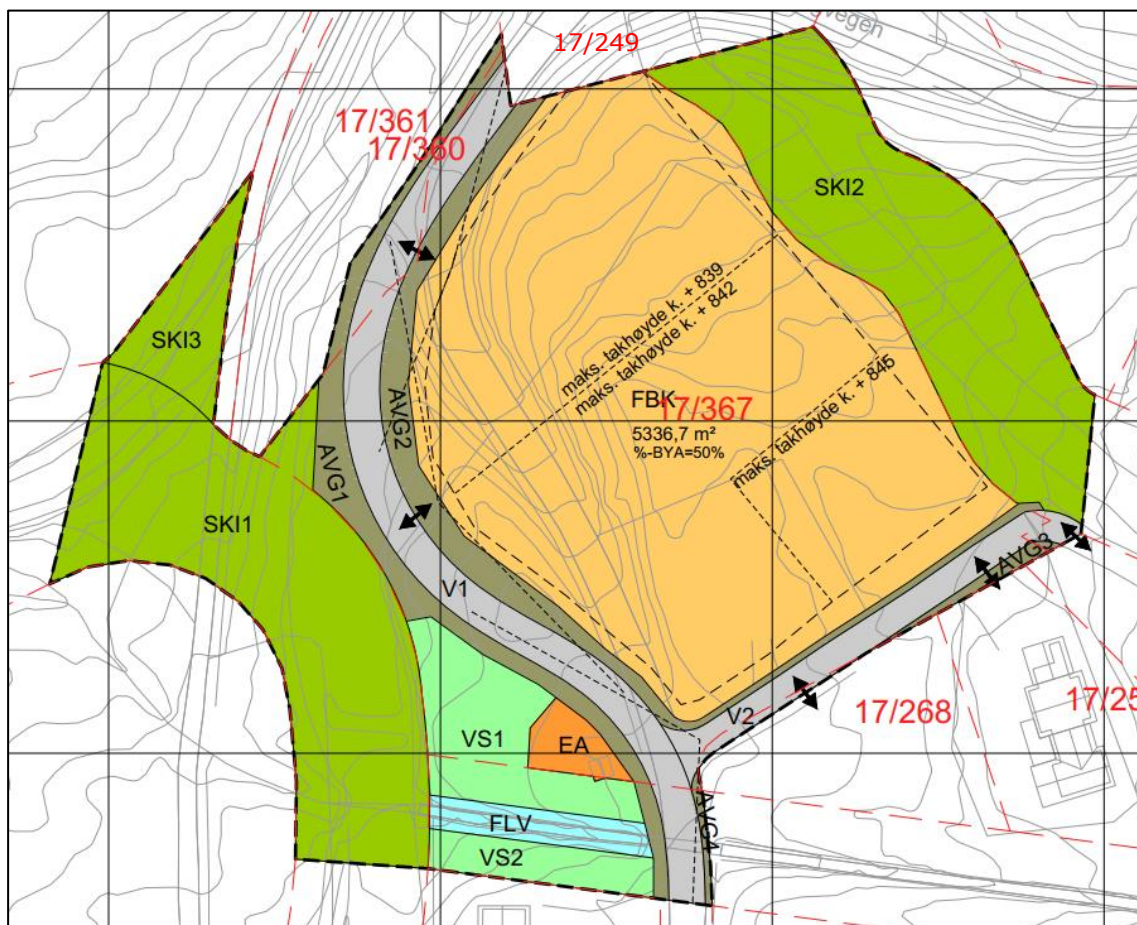
Figur 13: Skyggerelieff av overflaten (DOM) som viser natur, bruk og inngrep i planområdet.



Figur 14: Oversikt over arealtyper (WMS Nibio). Viser at størstedelen av området er registrert som «utnyttet» og «vei», med mindre områder med feltsjikt.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Overordnet



Figur 15: Kopi av plankartet: Fritidsbebyggelse=oransje, Veger = grå

I forbindelse med utbyggingen på Mosetertoppen har utbygger lagt vekt på å skape mest mulig forutsigbarhet for alle parter. Derfor ble det tidlig utarbeidet illustrasjoner for å vise mulig fremtidig utbygging. For sentrum ble denne illustrasjonen utarbeidet:



Figur 16: Viser prinsippskisse som har fulgt diverse plansaker og presentasjoner opp gjennom årene fra første reguleringsplan. Omtrentlig planområde markert.

5.2 Bebyggelse og anlegg

5.2.1 Fritidsbebyggelse

Området reguleres med utgangspunkt i skisseprosjekt fra RAM Arkitektur, der det vises seks frittstående leilighetsbygg på området. Under bebyggelsen planlegges en parkeringskjeller over to etasjer. Det presiseres at dette er et utgangspunkt, og at endringer i utbyggingsstruktur vil kunne forekomme innenfor rammene av planbestemmelsene (mens høydene viser maksimalt tillatt). Det er gjort vurderinger av høyder på bygningene etter blant annet innspill fra varsel om oppstart, og prosjektet er vesentlig justert for å bedre hensynta naboomgivelsene. Det stilles krav om minimumsavstand mellom bebyggelse for å ivareta siktlinjer og «luft», maksimal størrelse på hvert bygg og konkrete angivelser av maksimal byggehøyde. Det er også tillagt en forutsetning om at gesimshøyde skal være to meter lavere enn maksimal tillatt mønehøyde/bygningshøyde. Dette er for å unngå tolkningstvil ved at det ikke kan tillates bygg med flate tak (to gesimshøyder) som ville blitt mer fremtredende i landskapet enn det illustrasjonsprosjektet viser. Det er krav om torvtak. Det er planlagt 58 leiligheter. Disse er fordelt med ca. 10 leiligheter i hvert bygg. Det er vist to bygningsstørrelser med ca. 403 og 324 m² BYA. Det planlegges opptil tre boligetasjer + sokkeletasje der det er naturlig i henhold til høydebestemmelser, i tillegg til parkeringskjeller under bebyggelsen. Det understrekes at antall bygg/utstrekning og antall leiligheter er illustrasjon jf. vedlagte skisser. Endelig utforming konkretiseres i neste fase.

Vegen Kronrøysa flyttes noen meter nordvestover for å gi et bedre, mer rasjonelt og funksjonelt samlet utbyggingsområde.

Sum bygninger, illustrasjon	2022
Balkonger 8m ² x 60	480
Parkering utomhus 0 kvm	0
Sum: 2502m² BYA (%-BYA illustrert = 46,9%, utbyggingsområde = 5336,7 m²)	

Det foreslås %-BYA=50% på utbyggingsområdet. For utbyggingsområdet utgjør marginen da 166m² sammenlignet med illustrasjonene. Dette er helt marginalt, og illustrasjonsprosjektet viser dermed reell mulig utbygging.

Parkeringskjeller vist i illustrasjonsprosjekt utgjør 3823m², som i hovedsak ligger under bebyggelsen og dagens terreng.

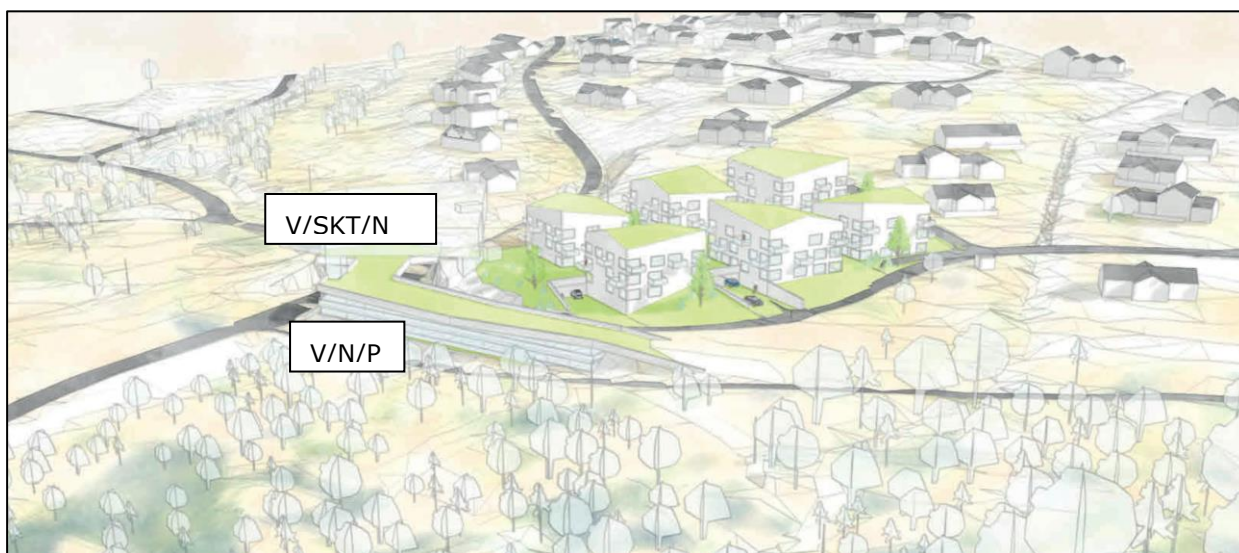
Illustrasjoner av skisseprosjekt:

Under følger utklipp av 3D-modell med planlagte bygninger. Tilstøtende, tidligere regulerte arealer nedenfor planområdet er også vist. Parkering for disse tilstøtende områdene planlegges ivaretatt gjennom parkeringskjeller på området som reguleres nå. Gangforbindelser er ikke detaljvklart. En mulig løsning er heis/trapphus fra nedre del av området til V/SKT/N, samt gangforbindelse under Kronrøysa mellom parkeringskjeller og V/N/P.

Leilighetsbyggene består av seks frittliggende punkthus plassert på to sammenhengende parkeringsetasjer med potensial til ca. 200 parkeringsplasser. På bakkeplan følger husene det eksisterende terrenget mellom veien mot vest og skiløypen mot øst og mellom husene oppstår et grønt/hvit gårdstun i flere nivå.

Tunstrukturen lar bebyggelsen tilpasse seg terrenget og den øvrige småhusbebyggelse i området og legger samtidig til rette for ski inn/ut og gode utsiktsforhold for leilighetene.

Husene er tenkt utformet med fasader i grovt detaljert trevirke og med torv på takflatene. Saltakenes, møne er rotert individuelt for å fremheve det enkelte hus særpreg i tunstrukturen og skape en leken komposisjon av bygningskropper med sterk landskapelig karakter tilpasset fjellet.



Figur 17: Oversikt fra vest.



Figur 18: Oversiktsbilde fra nedsiden av byggeområdet.



Figur 19: Oversiktsbilde fra Kronrøysa.



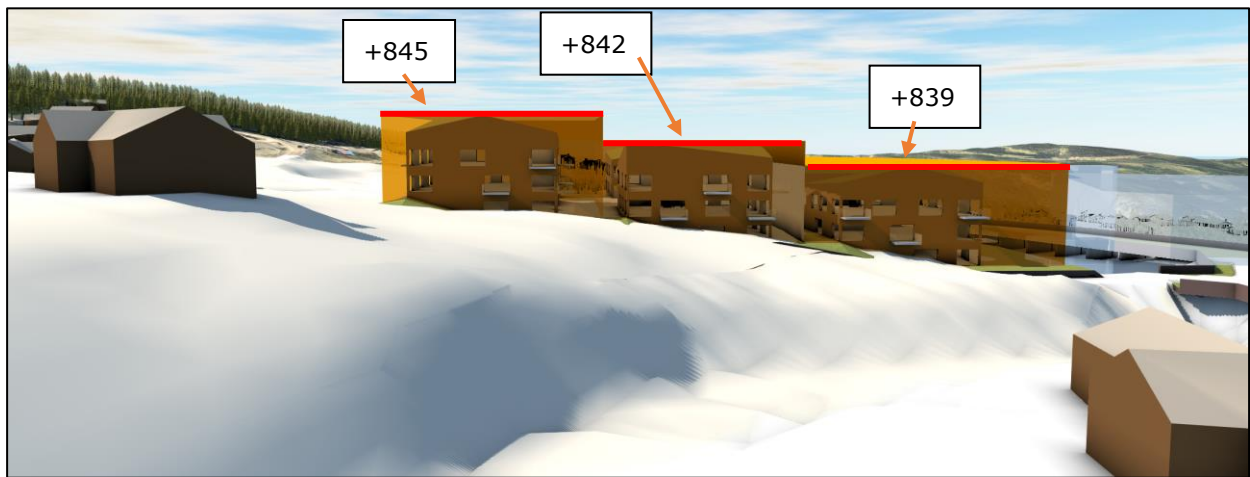
Figur 20: Oversiktsbilde fra nord/nedenfor byggeområdet.



Figur 21: Sett fra bakkenivå på eksisterende skiløype. Det skal skapes gode overganger mellom regulert skiløype og bebyggelse.



Figur 22: Bebyggelse sammenlignet med maksimale tillatte høyder og volum ut fra byggegrenser (ikke hensyntatt maks. BYA her). Med bestemmelse om at gesimshøyde skal være to meter lavere enn disse mønehøydene viser det at illustrasjonsprosjektet viser maksimalt tillatte høyder.



Figur 23: Tilsvarende som figur over fra nordøstsiden.



Figur 24: Fra skiløype.



Figur 25: Oversiktsbilde fra vest.



Figur 26: Oversiktsbilde fra sørøst.



Figur 27: Fra forkant av bebyggelse for nabo gnr./bnr. 17/126. Avstand fra eksisterende fritidsbolig til byggegrense for prosjektet er ca. 36m.



Figur 28: Fra forkant av bebyggelse for naboeiendom gnr./bnr. 17/251. Eksisterende tomt rett nedenfor er foreløpig ubebygd. Avstand fra eksisterende fritidsbolig til byggegrense for prosjektet er ca. 26m.



Figur 29: Fra forkant av bebyggelse for naboeiendom gnr./bnr. 17/127. gnr./bnr. 17/251 i forkant.

Påvirkning for naboer:

De nærmeste naboeiendommene i nordøst får redusert sin utsikt mot vest/nordvest som følge av utbyggingen. Forslagsstiller har vurdert dette opp mot forventninger om fortetting, samt gjort avbøtende tiltak vist i skisseprosjekt (som også er sikret i bestemmelser).

Byggehøyder og tak:

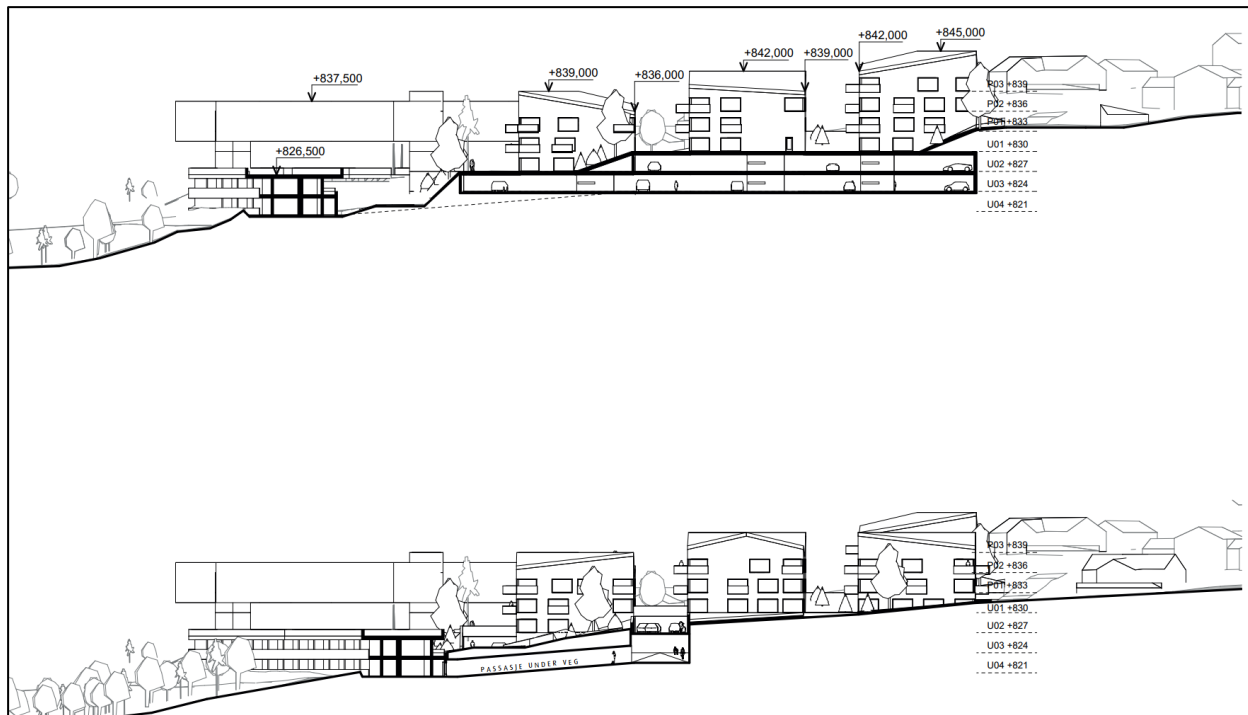
Maksimal byggehøyde foreslås som trappet med ulike maksimalhøyder som følger terrenget. Med krav/behov for parkeringskjeller (som følge av bestemmelser som ikke gir mulighet for overflateparkering, samtidig som det er krav om 1 plass pr. boenhet) vil etter skisseprosjektet for leilighetsbyggene være normalt tre etasjer og maksimalt fire etasjer, der nederste av disse i praksis vil være en sokkeletasje uten vindu/utgang i bakkant. Fra det høyeste punktet på utbyggingsområdet i sørvest vil det være to etasjer (+sokkel).

Byggehøydene er vurdert i skisseprosjekt og analyse av snitt/3D for å oppnå en mer tilpasset bygningsmasse i landskapet i overgangen mot de frittliggende fritidsboligene, sammenliknet med planforslaget som ble påklaget. Dette har også vært innspill fra naboer ved varsel om oppstart. Det er i tillegg sett til de nærliggende, regulerte områdene nedenfor (ved *Utsikten*) for å sikre at bebyggelsen vil tilpasse seg disse fremtidige byggeområdene. I illustrasjonsprosjektet er det vist en spesiell form for saltak. Det tillates ikke flate tak. Takene skal være dekket av torv.

Høydene vist i illustrasjonsprosjektet ligger helt opp til maksimal foreslått tillatt høyde.

Terrengbehandling:

For å gjennomføre prosjektet vil eksisterende vegetasjon og terreng på utbyggingsområdet ikke kunne beholdes. Dette gjelder spesielt på grunn av det foreslåtte grepet om å ha all parkering i parkeringskjeller. Det foreslås dermed ingen spesielle bestemmelser knyttet til dette forholdet. Inngrepsgraden på utbyggingsområdet kan bli opp mot 100%. Det er foreslått generell bestemmelse om terrengbehandling.



Figur 30: Terrengsnitt.

Byggegrenser

Byggegrenser er regulert på plankartet. Disse er tilpasset skisseprosjekt for bebyggelse og overvannshåndtering og gir forutsigbarhet i plassering av bebyggelsen på områdene. Byggegrenser foreslås med ca. 7-10m fra Kronrøysas (nye) senterlinje for å sikre avstand mot bebyggelse og siktlinjer.

Antall boenheter

I sammenheng med informasjon om antall enheter tillatt i øvrige kapitler settes maksbegrensning for området til 72 enheter. Dette tilsvarer eksempelvis maksimalt 12 enheter pr. bygg ved oppføring av seks bygg. Dette er i samsvar med forventninger om høy utnyttelse i de definerte sentrale områdene på Mosetertoppen. Det gir også en fleksibilitet for eventuelt å bygge en del mindre leiligheter.

5.2.2 Område for alpinanlegg- og langrennsanlegg samt turområder

I tråd med gjeldende planer reguleres skianlegg på eksisterende område for tilfartsløyper. Arealet er inkludert i planområdet for å sikre ivaretagelse av arealene til skiformål.

Fellesanlegg for alpint og langrenn

Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS (MH) har gjennomført en rekke prosjekter i samarbeide med alpinanlegget og Øyer-Tretten Idrettsforening (ØTI) for framføringen av ulike typer skiløyper. Konstruksjoner for planskilte kryssinger mellom skiløyper og veger utenom skistadion (skibruer benevnt U1+U2+U3, kulverter V/SKI2+V/SKI3, kjørebri V/SKI1 i respektive planer) er for en stor del

til felles bruk for alpint og langrenn. Her er det i sum fra MH gitt bidrag eller investert totalt 40 mill kr nominelt, som tilsvarer ca. 50 mill kr i dagens kroneverdi.

Forhold knyttet til alpinanlegget mm.

Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS (MH) har flere egne avtaler med Hafjell Alpinsenter AS (HA). MH yter økonomiske bidrag per hyttetomt og per areal av leiligheter for alle sine arealer, samt at man bygger ut og tilrettelegger med løyper og kryssinger for adkomst til alpinanlegget. Aktuell utbygging vil forutsatt maksimal utbygging og salg av leiligheter med gulvareal ca 70m² per enhet kunne utløse en bidragsplikt på inntil ca. 4 mill kr i dagens kroneverdi direkte til alpinanlegget.

Tilgang til skiarealene blir uforandret for eksisterende tomter. For adkomst til alpinanlegget er det fra leilighetsområdene enkel adkomst via lysløype til enten toppstasjon for gondol, eller via tverrløype mellom FB5 og FB6 til påstiging heis nederst i Backyardbakken. For adkomst fra alpinanlegget er det flere ulike og kurante adkomster, bla ned fra toppen av Moseterheisen via to mulige løyper ned gjennom eller inntil FB9.



Figur 31: Viser at det er tilstrekkelig areal for dimensjonerende tråkkemaskin for skiareal til Utsikten etter utbygging.

Forhold knyttet til langrennsanlegg

Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS (MH) har samarbeidet med Øyer-Tretten Idrettsforening (ØTI) i godt over 10 år med utvikling og utbygging av skistadion med tilhørende langrennsløyper, stadionbru, rulleskiløype, snøproduksjon mm. Videre har MH på ulike måter har bidratt til at Øyer Turskiløyper SA (ØTSL) sikres betydelige bidrag til sin løypekjøring via varige avtaler som er tinglyst på de solgte eiendommene.

MH har direkte dekket eller via bidrag til ØTI betalt ca. 38 mill kr til løyper mm, som tilsvarer ca. 45 mill kr i dagens kroneverdi. I tillegg kommer investeringene som følger av pågående byggeprosjekt på skistadion, som ligger innen MH sin reguleringsplan for det området.

Aktuelt nytt område i denne nye reguleringsplanen er tilknyttet langrennsløyper og skistadionanlegget via lysløype som MH bygde ut ca. 2010 (ca. 3km), og ble utvidet i samarbeid med ØTI ca. 2012 (til totalt ca. 5km), dvs ved starten av utbyggingen på skistadion. Lysløypene har et løypekryss på skibrua på «Utsikten», slik at det vil bli svært enkel adkomst fra alle leilighetene rett ut i lysløypa. Videre er det tilsvarende videre enkel adkomst til Øyerfjellet ved at det er ca. 2 km med skiløype inn til skibrua over Mosåa ved utløpet fra Nedre Moksjøen. Skiløypene er turstier sommerstid og gir da tilsvarende muligheter både til fots og på sykkel.

5.2.3 Tekniske anlegg i grunnen (VA, OV, elkraft, signal og avfall)

Mosetertoppen Hafjell AS (MH) har deltatt i og fulgt opp samarbeidsavtalen om finansiering av bl.a. VA som ble inngått mellom Alpin Infra AS (AI) og Øyer kommune VA (ØKVA) i 2004, for den såkalte «Alpinstrengen». Avtalen sin hensikt var, foruten behovet for realisering av prosjekter med kommunal VA, tilnærmet lik den lovendringen som regjeringen nå arbeider med for plan- og bygningsloven. Sitat fra regjeringen sin nettside: *«Forslaget åpner for at kommunen kan vurdere behovet for offentlig infrastruktur for et større område, sørge for tidlig medvirkning fra berørte aktører, og legge til rette for at de nødvendige infrastrukturkostnader fordeles på flere utbyggere enn i dag. Det er siktemål å unngå dagens problem med at noen utbyggere kan bli såkalte gratispassasjerer.»*

Forskjellen i 2004 var at AI tok på seg rollen som koordinator og inngikk avtaler med flere ulike grunneiere og/eller utbyggere i områdene. MH har betalt bidrag direkte til ØK via AI, man har bygd gjennomgående kommunal hovedledning med tilhørende HB/PS og bygd ut kommunale VA-anlegg innen de ulike byggeområder på Mosetertoppen. Alt er bygd ut i samsvar kommunale krav og overtatt kostnadsfritt av ØKVA. ØKVA har i tillegg mottatt alle tilknytningsavgifter. Med unntak av de tidligste anleggene er det inngått avtaler om mva-refusjon, som ØKVA tar en andel av (for tiden 10%). De nevnte prinsippene herunder eventuelle påkommende krav til oppgraderinger, ønsker man videreført også i de nye reguleringsplaner som for eksempel denne aktuelle planen.

Når det gjelder overvann så er det så langt som mulig forutsatt åpne synlige løsninger, og ikke lukkede løsninger. Viser til egne beskrivelser i notat.

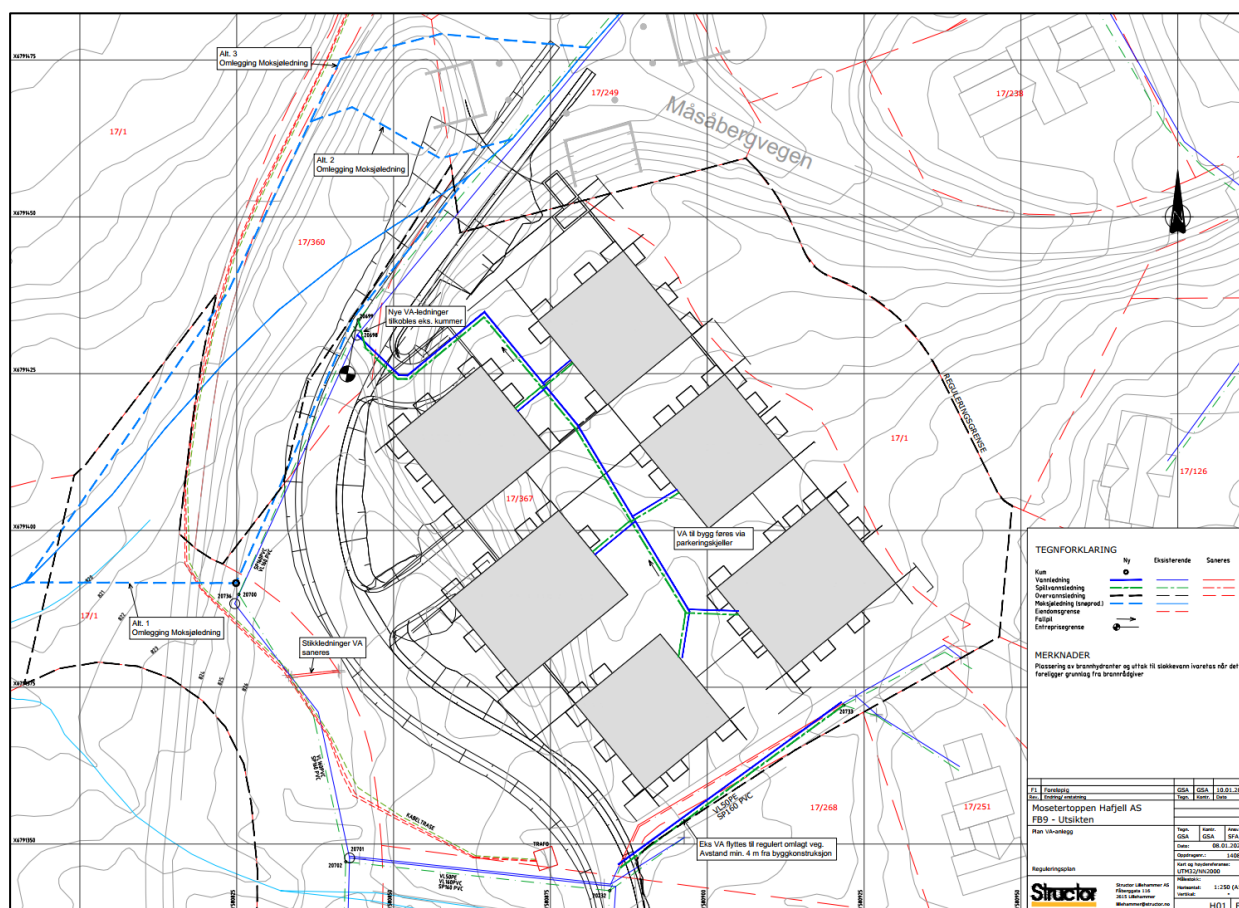
MH deltok via avtalen med AI også i tilsvarende avtale med Gudbrandsdal Energi AS. Avtalen ble sagt opp av Vevig AS, men slik situasjonen nå er i Øyer sogn med omsyn til elkraftforsyning ser man at hensiktsmessige og langsiktige avtaler ville kunne vært fordelaktig for alle parter. For det aktuelle prosjekt så har dekket MH en nettstasjon nederst i FB9 som fortsatt har noe reservekapasitet, men for aktuelle prosjekter i området vil det kreves minimum en ny nettstasjon. Ny nettstasjon kan plasseres i samme område som dagens nettstasjon står.

MH deltok via avtalen med AI tilsvarende om et samarbeide angående «kabel-TV», som etter hvert ble utvidet til å omfatte mer komplett signalforsyning basert på fiber. Her er det nå Eidsiva Bredbånd AS (og GE Fiber AS) som har overtatt, men MH legger vekt på at alle enheter skal gis muligheten for tilknytning til signalnett av god kvalitet som er lagt i grunnen.

Det planlegges som i øvrige reguleringsplaner for området å benytte GLØR sitt renovasjonsanlegg langs Mosætervegen. Dette fungerer tilfredsstillende og reduserer tungtransport inne på lokalvegene. Det presiseres at alle typer leiligheter fra aktuelt felt er fritidsboliger som skal bruke miljøstasjonen. Unntakene styres av GLØR, og av det forslagsstiller kjenner til gjelder det kun bygninger i næring.

Vann og avløp

All bebyggelse planlegges tilknyttet offentlig vann/avløp.



Figur 32: VA-plan datert 10.01.2025 (vedlagt planforslaget).

I VA-planen forutsettes tilkobling til nye VA-ledninger via parkeringskjeller fra eksisterende kummer. Planen viser også tre alternativer for omlegging av Moksjoledningen (eksisterende trase vil komme i konflikt med utbygging på gnr./bnr. 17/360). Plassering av brannhydranter og uttak til slokkevann ivaretas når det foreligger grunnlag fra brannrådgiver i senere fase.

Utgangspunkt for tilknytning er Øyer kommunes kommunedelplan for Vannforsyning og avløp 2023-2033. Utdrag: *Alpinstrengen som tilføres avløp fra områdene på nordsiden av alpinanlegget samt Kringelåsen er i dag overbelastet ved høytider. Det er behov for å etablere en ny oppdimensjonert avløpsledning fra Alpinstrengen ned til bygda. En ny spillvannstrase fra Jaer på skrå gjennom alpinanlegget og videre til Midtskog er vurdert å være mest fordelaktig. Denne løsningen vil avlaste Mosåa pumpestasjon, som i dag har kapasitetsproblemer. ...*

Overføringsanlegget fra Øyer mot Lillehammer har stor kapasitet, bortsett fra Mosåa pumpestasjon som har begrenset kapasitet. Fra Mosåa pumpes avløpet under Lågen til Hunderfossen i Lillehammer kommune, før det ledes i en dykkerledning under Lågen mot Midtskog

I kommunedelplanen er fremtidige løsninger for Alpinstrengen oppsummert:

10.4.3 «Alpinstrengen»

Avløpsledningen ned fra Mosetertoppen (Alpinstrengen) ble etablert tidlig på 2000-tallet og har dimensjon 200 PVC ned til bunnstasjon i Hafjell, deretter 250 og 315 PVC den siste biten inn til Mosåa pumpestasjon. Beregninger av kapasitet ved de slakeste partiene for denne ledningen tyder på at Alpinstrengen allerede i dag er overbelastet. Øyer kommune opplyser at det hittil ikke har vært registrert oversvømmelser eller andre problemer på de slakeste partiene.

10.4.4 Framtidige løsninger for avløp fra Hafjell

Alpinstrengen er i dag overbelastet ved høytider. Det er behov for å etablere en ny oppdimensjonert (parallel) avløpsledning for hele Alpinstrengen, ned til bygda. En slik ny ledning har to muligheter:

- A. Følge eksisterende VA-trase fra Jaer ned til Mosåa pumpestasjon
- B. Etablere en ny VA-trase fra Jaer på skrå sørover gjennom alpinanlegget med selvfall fram til Fossøygarden og videre langs fylkesveg 2522 til Midtskog (se Figur 10-6).

Ved alternativ B vil Mosåa pumpestasjon, som i dag har kapasitetsproblemer, avlastes betydelig ved de store forbrukstoppene ved høysesong i Hafjell. Med denne løsningen kan også Hafjellstrengen kobles inn på fra Bjørgekrysset, noe som vil bli et behov i framtida (se kapittel 10.4.2).

Løsning B har klare fordeler. Som en del av det videre arbeidet med avløpsløsninger fra Hafjell bør det utarbeides forprosjekt basert på løsning B.

Som et "strakstiltak" i Alpinstrengen bør de slakeste partiene/problempartiene legges om. Alle nye planlagte utbyggingsområder tilknyttet Alpinstrengen bør føre spilvannet ned til en ny avskjærende ledning.

Øyer kommune skal lage forslag til utbyggingsavtale for denne reguleringsplanen tilsvarende som for øvrige reguleringsplaner. Som nevnt foran bør man for avløp spesielt søke etablert en samarbeidsavtale som sikrer finansiering. Vilårene for tilknytning avløp skal reguleres gjennom utbyggingsavtale som angitt i reguleringsbestemmelser.

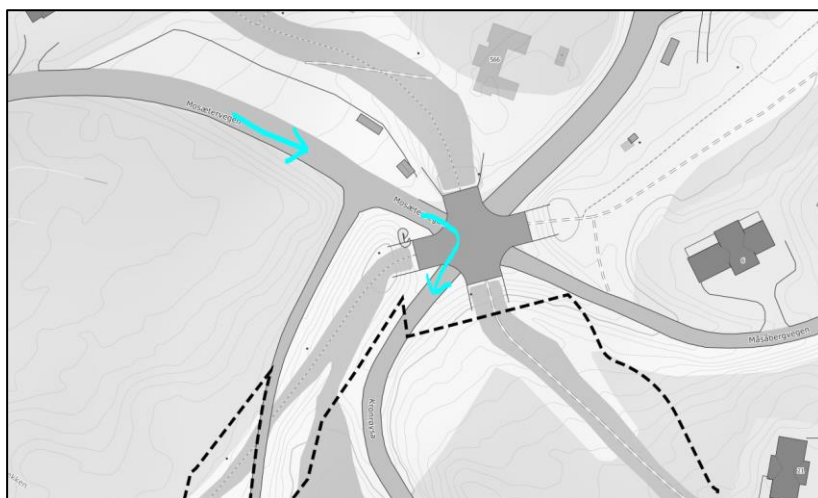
5.3 Veg og parkering

5.3.1 Hovedadkomst

Adkomst for bil er via Mosætervegen og de nedre deler av Kronrøysa. Jf. bla. reguleringsplanarbeidet for Mosetertoppen skistadion er det konkludert med at Mosætervegens standard er tilfredsstillende, og kapasitetsmessig overdimensjonert ut fra aktuell ÅDT (årsdøgntrafikk) etter full utbygging på Mosetertoppen iht. kommunedelplanen. Veggen har kapasitet til å avvike langt større trafikk enn både dagens situasjon og ferdig utbygging etter dagens planverk.

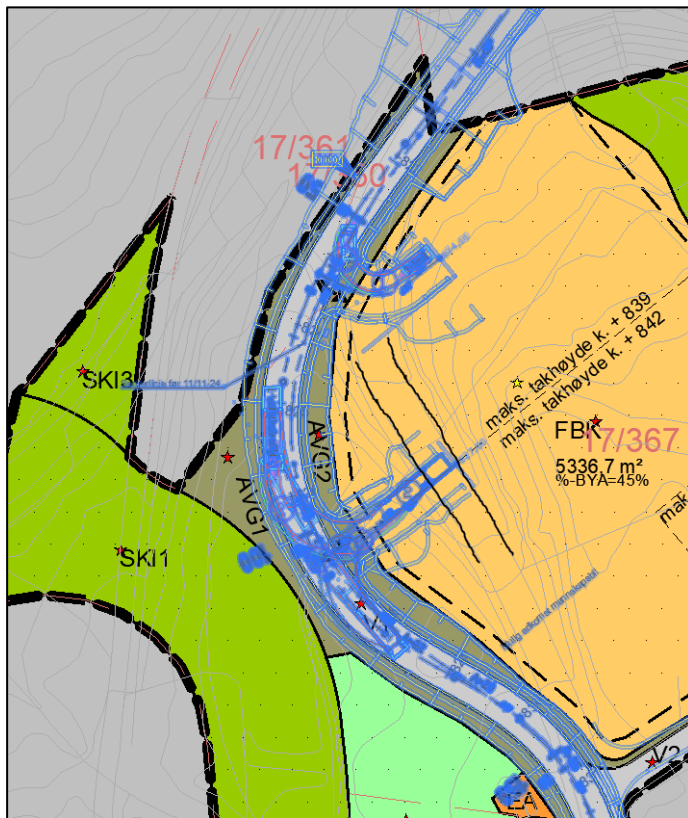
Det er opparbeidet gang- og sykkelveg med lys innenfor Mosetertoppen sentrum og fra Mosetertoppen sentrum til Mosetertoppen skistadion.

Trafikken planlegges fordelt på to avkjørsler fra Kronrøysa til parkeringskjeller i to nivåer. Det planlegges parkeringskjeller under byggene, både til boenheter og gjesteparkeringsplasser. Adkomst er vist med avkjørselspiler på reguleringsplankartet.



Figur 33: Adkomst via Mosætervegen og Kronrøysa.

Vegen Kronrøysa vil legges om når prosjektet igangsettes. Det er mest hensiktsmessig å flytte vegen som første tiltak, slik at den kan holdes åpen for andre brukere av Kronrøysa i byggeperioden.



Figur 34: Geometri for omlagt veg med prosjekterte avkjørsler. Viser til vedlagt vegtegning (plan og profil).

Stigningen på ny adkomstveg blir ca. 8,2%, som vil bedre forholdene fra dagens situasjon ved at høydeforskjellen tas over en lengre strekning. Vegen og avkjørsler er sporet slik at kravene til kjøring med lastebil tilfredsstilles. Vegen planlegges med 5,5m kjørebredde, som er tilfredsstillende for toveis trafikk, men samtidig sikrer lav fart.

Det forutsettes to avkjørsler fra Kronrøysa. Tilstrekkelig tilgjengelighet for brannmannskaper er ivarettatt og vil dokumenteres ved byggesak. Adkomst skal være i henhold til gjeldende regelverk i plan- og bygningsloven og Lillehammer Region Brannvesen (LRBV) sine veiledere. Det er i illustrasjonsprosjektet forutsatt at rømning fra bebyggelsen kan løses på en slik måte at redning med høyderedskap ikke skal være nødvendig (eks. to trapperom, brannceller og rømningsveger). Det er tilrettelagt for kjøreadkomst for mannskapsbil til tunet mellom bygg dersom det viser seg at dette er nødvendig. Snuplasser dimensjonert for liten lastebil (LL) skal være tilstrekkelig for mannskapsbil som bla. ble akseptert av LRBV for Backyard 2 og 3.

Det er utført generell sporing for lastebil (inkl. brannbil med stige 12,0m iht. standard sporingsmåler). I tillegg er det marginer ved at LRBv's høydeberedsskap er ca. 9,95m, mens liten lastebil (LL) er 8,0m.

Oppstillingsplasser markeres på utomhusplan i byggesak, når byggenes plassering og utforming er prosjektert. I TEK 17 §11-17, veiledning til 1. ledd er det angitt: *Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Kriteriene kan omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste frie kjørehøyde, svingradius, akseltrykk mv. Dette betyr at endelig løsning for brannvesenets adkomst og beredskap avklares i byggesak.* Det er ingen forutsetninger i planen som hindrer tilpasninger for brannvesenets beredskap. Etter offentlig ettersyn er det tillagt bestemmelse 1.7 *Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og*

slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.

5.3.2 Parkering

Det planlegges at hver boenhet skal ha parkering i underetasje i bygget. Dette innebærer at parkeringskjellere må ha minimum 16-17m bredde ved tosidig parkering (2,2-2,5x5m oppstilling og 6-7 meter manøvreringsareal).

Det planlegges for at prosjektet skal etablere parkeringsplasser for også å ivareta behov for parkering for fremtidig utbygging av «Utsikten» (V/SKT/N i reg.plan for Hafjell skianlegg Mosetertoppen) og V/N/P i gjeldende plan Mosetertoppen FB9. Totalt vises dermed 200 parkeringsplasser, inkludert 10 for bevegelseshemmede.

5.4 Vassdrag og grønnstruktur

Eksisterende opparbeidet bekkeløp (Søre Slåbekken) sør i planområdet videreføres uendret. Det er ikke andre blå-grønne elementer i planområdet, foruten mindre treklynger. Disse vil bevares der det er mulig i utkantene av planområdet. Områder mellom bebyggelse revegeteres ved opparbeidelse av bygninger.

5.5 Overvannshåndtering og flomveier

5.5.1 Overvannshåndtering i planområdet

Øyer kommune legger til grunn Norsk Vann sin veileder i klimatilpasset overvannshåndtering i VA-normen og ved utforming og dimensjonering av overvannsystemer. Overvannet skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt slik at vannets kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Tretrinnsstrategien er sentral i overordnet planlegging og forankret i VA-normen.

Trinnene i tretrinnsstrategien:

1. Fang opp og infiltrer små nedbørsmengder lokalt i grøntområder, regnbed og andre åpne overvannstiltak.
2. Forsinke og fordrøye større nedbørsmengder før eventuelle påslipp til ledning eller resipient.
3. Sikre trygge flomveier for ekstreme nedbørsmengder

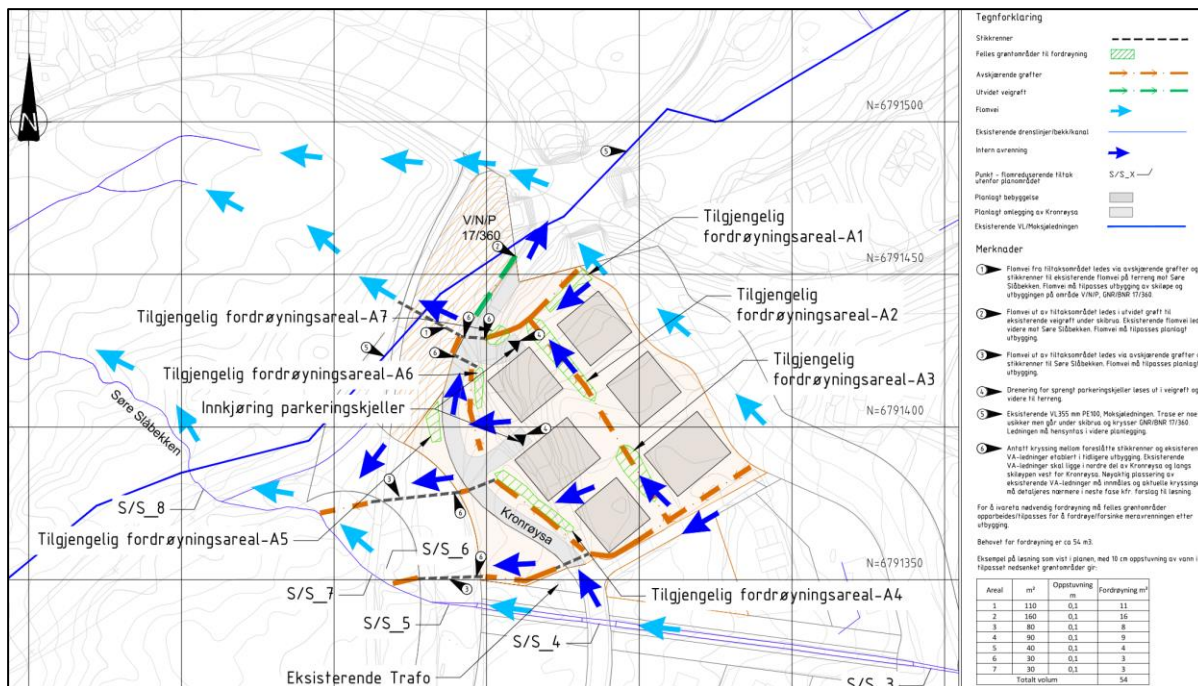
Multiconsult AS har utarbeidet overvannsplan- og notat for planområdet. Det nedenstående er i hovedsak utdrag fra dette. Notatet beskriver eksisterende situasjon og fremtidig situasjon med planlagt utbygging. Utomhusarealene mellom leilighetsbyggene er planlagt med grøntarealer og delvis tette dekker. Byggene skal ha grønne tak/torv.

Innenfor planen skal det legges til rette for å ivareta overvannshåndtering etter utbyggingen. Det opparbeides fordrøyningsareal i de grønne områdene rundt leilighetsbyggene. Områdene arronderes slik at det blir nedsenkede grønne felt der overflateavrenningen kan stuves opp før vannet ledes ut i avskjærende grøfter og mot Søre Slåbekken.

Tiltakene vil bidra til å forsinke og fordrøye den økte avrenningen slik at sikker overvannshåndtering ivaretas. Det foreligger vurderinger og beskrivelse av flomfarereduserende tiltak utenfor planområdet. Alle oppstrøms og nærliggende tiltak for Søre Slåbekken er gjennomført og oppmålt. Dette er tiltak som for eksempel økte kulvertdimensjoner og voller.

Overflateavrenning fra veien bør ledes ut på terreng. Dette kan gjennomføres for den øvre delen av veien, ca. 2/3 av veistrekningen. For den nederste delen som går inn mot området under eksisterende veikulvert må det inn tiltak som kan forsinke overflateavrenningen. En utvidet veigrøft langs vestsiden av veien er mulig å etablere når veien legges om. Grøften avsluttes et stykke før veikulverten og samordnes med utbygging av området «17/360» (Utsikten) for ikke å undergrave eksisterende konstruksjon.

Etter omleggingen av veien henger områdene sammen og hele utbyggingsområdet blir et samlet areal øst for veien. Det er nødvendig å holde tilbake ca. 54 m³. For å fordøye tilstrekkelig mengde overvann på området må tilgjengelige grøntområder benyttes for å holde tilbake meravrenningen etter utbyggingen. Det må tillates en oppstuvning av overvann på 10 cm i avsatte felt ved ekstremhendelser. For at ikke overvann skal renne fritt nedover skråningene mot veien, foreslås det å legge inn avskjærende grøfter for å lede vannet kontrollert videre. Det forutsettes at de avskjærende grøftene er 0,5 m brede og kan tilsås slik at de på sikt blir grønne og en integrert del av de grønne områdene rundt bebyggelsen. Der grøft eventuelt krysser gang-/kjøreareal må det tilpasses.



Figur 35: Kopi av overvannsplan (vedlagt planforslaget).

5.5.2 Resipient

Det er i tidligere utredninger bla. vurdert flomveier og forholdet til Mosåa og Gudbrandsdalslågen som resipient. Blant annet har Multiconsult i notat «Valgte løsninger knyttet til flomsikring» (16.11.2023) skrevet følgende:

«Det er også ansett som positivt for flomvannføringen i Mosåa, som de tre bekkene til slutt renner ut i, at bekkene reagerer hurtigere, og når flomtoppen sin tidligere enn hovedelva. Flom i Mosåa kan potensielt føre til store skader i mer tettbebygde arealer ved utløpet i Gudbrandsdalslågen. Det er derfor ikke ønskelig at flomvannføringen i Mosåa økes. Mosåa har, sammenlignet med de tre bekkene, et betydelig større nedbørfelt med flere større innsjøer, noe som gjør at den elva bruker betydelig mer tid på å bygge seg opp til maksimal vannføring ved en ekstremværs hendelse enn de tre mer hurtigreagerende bekkene. Det er derfor ansett at kulminasjonsflommen i Mosåa totalt sett vil reduseres ved å la flomtoppen fra hyttefeltet opptre tidligere, og at tiltakene derfor ikke vil ha en negativ påvirkning på vassdraget nedstrøms hyttefeltet»

Eksisterende flomveier ivaretas som vist i overvannsplanen, og føres videre mot resipient Mosåa/Gudbrandsdalslågen. Lokalt overvann fordrøyes slik at det gir tilfredsstillende sikkerhet i Søre Slåbekken i tråd med flomutredningene.

5.6 Arealregnskap

Planen omfatter i alt et areal innenfor plangrensen på 12,3 daa. Arealbruken fordeler seg slik på de forskjellige hovedformål:

Formål/Område	m ²
Fritidsbebyggelse - konsentrert	5337
Skiløypetrase	3902
Energianlegg	112
Veg og annen veggrunn	2129
Friluftsområde i sjø og vassdrag og vegetasjonsskjerm	860
SUM	12340

Det er ikke registrert jordbruksareal (NIBIO/Kilden, AR5) som omdisponeres som følge av planen. Del av skogsområdet helt vest i planområdet er registrert som dyrkbar mark, men disse utgjør i planområdet mindre enn 1000 m² og kan ikke vurderes som aktuelle for dyrking i praksis. Områdene er regulert og tidligere opparbeidet til skiløype.

6 VIRKNINGER AV PLANEN

6.1 Kulturminner og kulturmiljø

Innlandet fylkeskommune har i sin merknad ved varsling av oppstart uttalt at man ikke ser at forelagte planforslag berører registrerte kulturminner. Undersøkelsesplikten i kulturminneloven anses da som oppfylt. iht. fylkeskommunens merknad og i gjeldende plan er spesifisert tekst om meldeplikten i kulturminneloven §8 tatt inn i planbestemmelsene.

6.2 Universell utforming

For konsentrert fritidsbebyggelse vil kravene til TEK17 kapittel 12 om planløsning og bygningsdeler i byggverk gjelde i sin helhet. Formålsparagrafen i TEK17 §1-1 gjelder også. Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. For konsentrert fritidsbebyggelse vil kravene til TEK17 kapittel 12 om planløsning og bygningsdeler i byggverk gjelde i sin helhet.

6.3 Trafikkberegning

Trafikkmengde beregnes ut fra følgende forutsetninger:

- Det antas at maksimalt 80% av enhetene er i bruk samtidig (typisk påske og enkelte helger).
- Det antas 72 enheter, som tilsvarer maksimal utnyttelse av planforslaget.
- Undersøkelser om gjennomsnittlig bruksdøgn pr. år varierer mellom 30 og 62 (Bla. Nasjonal fritidsboligundersøkelse 2008). Det forutsettes 50 bruksdøgn pr. enhet pr. år.
- Statens vegvesen har ikke erfaringstall for biltrafikk til og fra fritidsboliger. Det forutsettes at 100% av reisene vil foregå med bil, selv om det kan vurderes at enkelte vil benytte jernbane/buss, evt. via gondolen fra Øyer, eller samkjøre.
- Mosætervegen har tilstrekkelig kapasitet

ÅDT: 70 enheter med 1-2 bilturer pr. enhet pr. bruksdøgn gir trafikkmengde på 144-288 kjøreturer/bruksdøgn. Ved å legge høyeste anslag til grunn blir nyskapt ÅDT på Kronrøysa frem til avkjørslene ca. 40 $((288*50)/365))$.

Maksimal belastning: For Mosetertoppen vil trafikkstrømmene typisk foregå inn i området i starten av helger/ferier, og ut av området på slutten. Dette viser også trafikktegninger gjort på Mosætervegen. Dermed er belastningen på vegnettet høyest på disse tidspunktene. Eksempel innfartsdag: 72 enheter med 80% dekning gir 58 turer inn til planområdet. Dersom hele trafikkmengden fordeles over 6 timer (eks. kl 15-21) gir det 10 turer/time, eller ca. en bil hvert 6. minutt i perioden. Trafikken vil i stor grad gå i samme retning.

Det er ca. 50 tomter som benytter Kronrøysa i eksisterende situasjon. Samlet ÅDT forventes etter utbygging dermed ikke å overstige 100, som er svært lav belastning. Eksisterende fritidseiendommer ovenfor byggeområdet blir ikke berørt av nyskapt trafikk siden adkomsten til området langs Kronrøysa vil være før første tomt i FB9-feltet.

6.4 Veger

Statens vegvesen har ikke definert vegtype i sin vegnormal N100 som egner seg for dette området. Det nærmeste er lokalveg L2 (øvrige lokalveger) inntil 300 ÅDT som har krav om at «*Vegen skal bygges med bredde 3,5 - 4,5 m inklusive skuldre slik at vegen inviterer til lav fart.*». Øyer kommune har ikke egen vegnormal, men erfaring fra andre kommuner tilsier at boligveger bør ha 4,5-5,5m kjørebredde. Vegen reguleres med 5,5m bredde.

Veg og annen veggrunn reguleres i tilstrekkelig bredde for å ivareta breddeutvidelser og tilpasninger mot sideareal innenfor planområdet. Krysset under «Utsikten» videreføres uendret (utenfor planområdet).

6.5 Trafikksikkerhet

På Mosetertoppen er det langs Mosætervegen og Skåklevegen opparbeidet areal for gående og syklende. Gang- og sykkelvegen er belyst og går mellom Mosetertoppen sentrum og Mosetertoppen skistadion. Mesteparten av denne traséen fra Mosætervegen er ferdigstilt. Lysløypene er tilrettelagt for gående både sommer og vinter, gjennom dette er det svært godt tilrettelagt for myke trafikanter utenom kjørevegene.

Vinterstid er det driftsmessig viktig at ikke brøytekanter forhindrer sikt mellom trafikanter. Sikt i tillegg til veger som innbyr til lav hastighet er de viktigste tiltakene for trafikksikkerhet i områder som dette med blandet trafikk.

I blant annet reguleringsplanarbeidet for Mosetertoppen skistadion er det konkludert med at Mosætervegen er tilfredsstillende, og kapasitetsmessig overdimensjonert ut fra aktuell ÅDT etter full utbygging på Mosetertoppen (iht. kommunedelplanen). Veggen har kapasitet til å avvike langt større trafikk enn både dagens situasjon og ferdig utbygging etter dagens planverk.

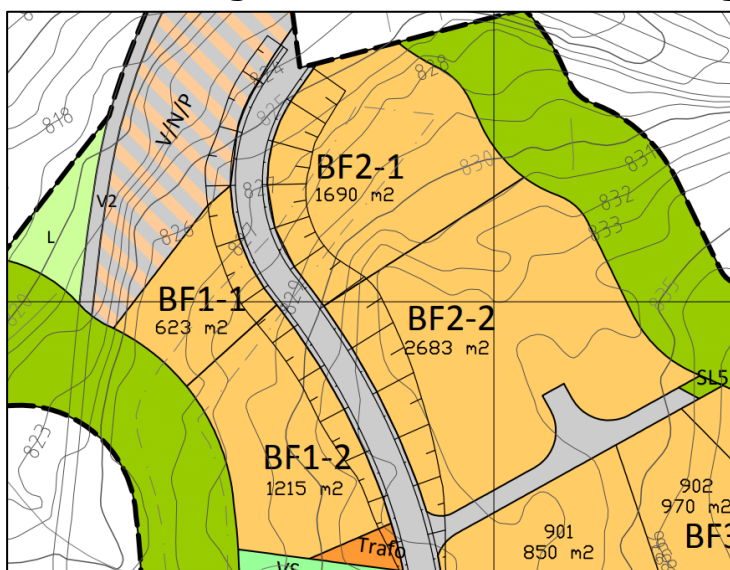
6.6 Støy

Forholdet til støy ble vurdert gjennom kommunedelplan vedtatt 2007. Det planlegges ikke støyende virksomhet i området. Innen planområdet vil støy i hovedsak være knyttet til vegtrafikkstøy fra adkomstvegene og ved preparering og snøproduksjon i alpindefarter og skiløyper. Støy fra aktivitet / bebyggelse i planområdet vil i liten grad påvirke støysituasjonen for eksisterende bebyggelse langs fylkesveg og eksisterende fritidsbebyggelse.

Utenfor planområdet vil støy i hovedsak være knyttet til vegtrafikkstøy fra hovedadkomstvegen. I Miljødirektoratets veileder til T-1442 punkt 2.2.1 er det angitt: «Ved rene adkomstveier med lav hastighet, uten tungtransport og trafikkmengde under ÅDT 1000 er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning.»

Når det tas i betraktning at det er fritidsbebyggelse som ikke brukes hele året vil trafikkgrunnlaget bli så lite at utredning av støy etter T-1442 ikke er nødvendig, da tiltaksgrensene uansett ikke kan bli nådd. Fritidsbebyggelse har for øvrig ikke de samme støykrav / tiltaksgrenser som boliger. Som ved overordnet plan og de tidligere reguleringsplanene i området vurderes det ikke nødvendig med egne støyberegninger eller utredninger av støytiltak.

6.7 Forklaring område unntatt rettsvirkning (utnyttelse og byggehøyder)



Figur 36: Plankart der BF1-1, 1-2, 2-1 og 2-2 ble unntatt rettsvirkning

Byggeområdene som ikke har rettsvirkning utgjør 6211 m². Byggeområdet som foreslås i planen nå er 5337 m². Reduksjonen skyldes at et byggeområde rett nord for trafo/bekk er tatt ut til fordel for

vegetasjonssone, samt at det foreslås regulert sideareal for vegene til samferdselsformål (annen veggrunn AVG). Dette gir et mer reelt bilde av fremtidig situasjon.

Tillatt BYA på ikke-vedtatt formålsområde (Fylkesmannen har kommentert i sitt vedtak at det ikke forelå saksbehandlingsfeil ved angivelse av grad av utnyttelse 35%-BYA) var «*Innenfor hver enkelt tantomt skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%.*»

Dette hadde gitt en total BYA tillatt 425 + 218 + 939 + 592 på 2174 m². Det foreslås dermed ca. 460 kvm økt BYA. I illustrasjonsprosjektet utgjør dette i praksis omtrent planlagte balkonger/terrasser (480m²). Beregnet %-BYA i dette planforslaget basert på eksisterende avsatte byggeområder er dermed ca 43%.

I område **BF1-1** skal mønehøyde ikke overstige kote 838.

I områdene **BF1-2** og **BF2-1** skal mønehøyde ikke overstige kote 842

I område **BF2-2** skal mønehøyde ikke overstige kote 845.

Der terrengforholdene ligger til rette for det kan det bygges med sokkeletasje, med samme mønehøyder.

Figur 37: Eksisterende høydebestemmelser (ikke-rettsvirkning)

Grovt sett kan endringen fra tidligere planforslag konkretiseres slik:

- Største del av BF1-1 er ikke lenger foreslått til utbygging (nå foreslått til veg)
- BF1-2 er ikke lenger foreslått til utbygging (nå foreslått til veg og grønnstruktur)
- BF2-1 foreslås til takhøyde 839, dvs. lavere enn opprinnelig forslag 842
- BF2-2 foreslås todelt, med maksimale byggehøyder 842 og et mindre område med 845, dvs. totalt sett lavere enn tidligere foreslått regulert.

Når det gjelder høyder var det i saksbehandlingen ved forrige planprosess oppgitt at maksimal mønehøyde skulle være 10,8m fra «*topp ferdig grunnmur*». Fylkesmannen beskrev i sitt vedtak om unntatt rettsvirkning for områdene at det var «*... påregnelig at dette kunne bli høyden*». Eksempelvis har bygningen som foreslås høyest i terrenget en angitt maksimal takhøyde på + 845, mens dagens terrengkote 834 går gjennom bygningen. Det vil si en byggehøyde på ca. 11m fra eksisterende terreng. Tillatte byggehøyder(kotehøyder) trappes ned vest- og nordover på byggeområdet til henholdsvis + 842 og + 839.

Området vurderes som egnet for fortetting i større grad enn med frittliggende tomter. Det kan i den sammenheng vises til «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*» ved punkt 57 som handler om at fortetting skal foretrekkes fremfor å ta beslag på nye områder.

6.8 Utearealer og friluftsområder

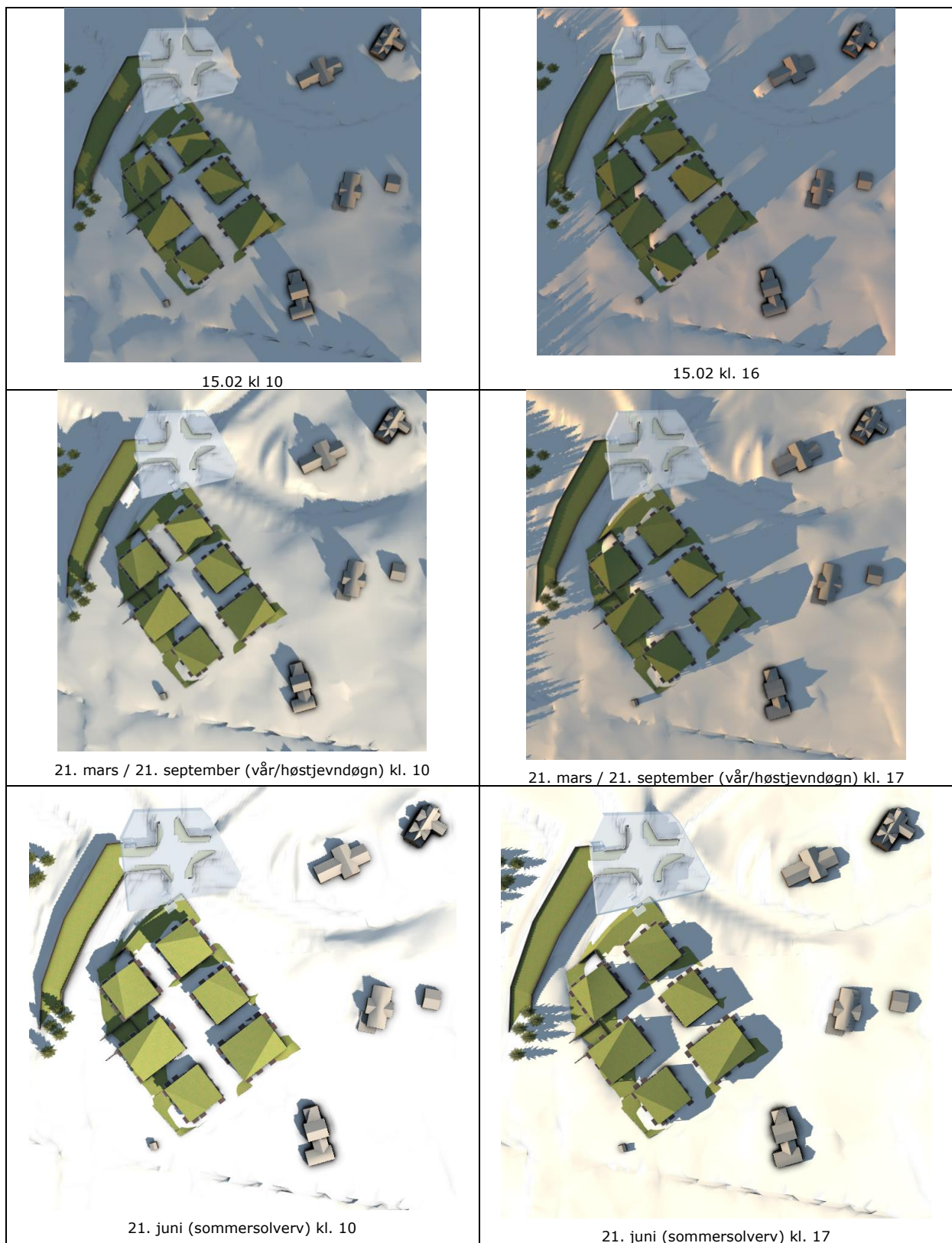
Mindre arealer i utbyggingsområdet vil ikke kunne få et friluftspreg, men vil være ubebygde arealer tilsvarende ubebygde deler av tomter. Sett i sammenheng med forventninger om høy utnyttelse av avsatte byggeområder, og svært store friluftsområder i områdene rundt og mot fjellet anses forholdet til utearealer og friluftsområder som ivaretatt.

Felles uteoppholdsarealer har vært vurdert i planer i nærheten (eks. FB7, FB8). Vurderingene og konklusjonen etter dialog med administrasjonen har vært at man må ta omsyn til at områdene ligger sentralt til med kort avstand til tilrettelagte aktiviteter og har uberørte området helt i nærheten. Videre viser erfaringer i de eldre hytteområdene at arealer avsatt til fellesområder/lekeplasser ikke brukes eller vedlikeholdes og etter hvert representerer et problem for omgivelsene med gjengroing og uryddige forhold. Området ved Mosetertoppen har eksempelvis pumptrack, frisbeegolf og andre funksjoner, som er et naturlig samlingspunkt for mer organisert lek/uteopphold for disse hytteområdene.

Korridoren over "Utsikten" er definert som svært viktig friluftslivområde som videreføres. Denne korridoren er verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013. Skiløypa/korridoren er viktig både som fotrute, sykkelrute og alpint/tilkomstløype.

6.9 Sol/skyggeanalyse

Figurene under viser sol/skygge-analyse for utvalgte tidspunkt med utgangspunkt i illustrasjonene.



Analysen viser at ny bebyggelse i begrenset grad vil påvirke solforholdene på nærliggende fritidsbebyggelse i sør og øst. Mest påvirkning vil det være i kortere perioder ved ettermiddag/kveld når ny bebyggelse kaster lange skygger før solnedgang.

6.10 Naturmangfold

Det vises til konsekvensutredning ifbm kommunedelplanen, samt omtale av forholdet til dette i gjeldende reguleringsplan 118 og 201504a. Det er ikke foreslått noe i detaljplanen nå som vurderes å påvirke dette. Forholdene knyttet til ugyldig planvedtak handlet ikke om dette.

Ut fra dette anses det ikke nødvendig med ytterligere registreringer eller utredninger av temaet nå. Det anses godtgjort at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 9-12 er tilfredsstillt.

6.11 Energi

I forslag til kommunedelplan som har vært på høring (ikke vedtatt) er det følgende retningslinje angående Bærekraftige løsninger/energi/klima:

I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter eller enkeltbygg større enn 500 m² BRA skal bærekraftige løsninger reddegjøres for med hensyn til bl.a. overvannsløsninger (bl.a. blå- /grønne tak), materialvalg, energiløsninger samt vann- og avløpsløsninger.

Det er gjort vurderinger av overvannshåndtering og stilt krav i bestemmelsene til at det skal reddegjøres for hvordan lavt energibruk kan oppnås, hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet og hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet. TEK17, §17-1 om klimagassregnskap fra materialer kan komme til anvendelse ved utbygging av konsentrert fritidsbebyggelse, men krav fra TEK17 gjengis ikke i planbestemmelser. Klimagassregnskapet skal utarbeides og dokumenteres for det ferdige bygget. Et klimagassbudsjett bør bli utarbeidet tidlig i prosjekteringsfasen og resultatene bør brukes aktivt for å redusere klimagassutslippet i prosjekteringsprosessen og utførelsesprosessen. Prosjekteringsfasen er ikke startet opp pr. desember 2024.

Energikilder

Lokalt selskap med konsesjon for elkraftforsyning er Vevig AS. Det er noe ledig kapasitet i dagens nettstasjon som vil utnyttes. Vevig AS har per nå innført stopp i levering av ytterligere elkraftforsyning. Vevig AS arbeider med oppgradering av elkraftforsyning og har opplyst at stopp i levering vil oppheves i 2025. Generelt kan det ikke stilles andre krav (strengere) til energiløsninger i bygg enn det som fremgår av TEK (kap. 14 som er relevant). Det er ikke hjemmel for å påby alternative energikilder. Etter verken pbl. og TEK17 kan det gjennom bestemmelser fastsettes begrensninger på inntaket eller forbruket av energi for fritidsboliger. Slike begrensninger må derfor skje gjennom avtaler med nettleverandør/Vevig eller andre former for privatrettslige avtaler. Det er dermed aktuelt og trolig nødvendig at det inngås privatrettslige avtaler (kjøpekontrakt) med heftelser angående energikilder/energibruk for enhetene.

For å tilrettelegge for alternative energikilder (enn strøm) er det dermed tillagt bestemmelse som sikrer opparbeidelse av alle antatt mulige relevante anlegg. I 2024 ble det vedtatt en ny Statlig planretningslinje for klima og energi. I kap. 4.3 punkt h er det formulert at når det skal planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området. Dette området isolert sett betraktes ikke som «større», likevel følger en vurdering av mulighetene under:

Bergvarme er den mest aktuelle fornybare energikilden for en utbygging som dette.

Solfangere/solceller kan delvis bidra til en liten del av energibehovet. Vannkraft og vindkraft er teoretisk mulig for å bidra til en liten del av energibehovet, men begge deler er svært utfordrende og ikke økonomisk forsvarlig for en slik utbygging/reguleringsplan. Det er også utfordrende med hensyn til bla. landskap og natur. Det er også teoretisk mulig å forsyne flere enheter gjennom felles biovarmeløsninger (fjernvarme), men dette anses ikke som økonomisk eller praktisk gjennomførbart for området.

Bergvarme er en løsning gir stabil varmforsyning hele året og krever lite vedlikehold. Systemet kan også fungere som et energilager, ved at overskuddsvarme (om sommeren) pumpes ned i grunnen for senere å bli brukt til oppvarmingsformål (om vinteren).

Det vurderes ikke å være behov for å regulere særskilte formål for dette, da det inngår i arealformålene under bebyggelse og anlegg. Anlegg for bergvarme inngår i fotavtrykket til bygningen, og krever ikke større særskilte areal.

Ingen lokal fornybar produksjon kan fullt ut dekke energibehovet for hele utbyggingen, så tilknytning til kraftnettet vil fortsatt være nødvendig. Effektiv energibruk (gode isolasjonskrav, smarte løsninger) er like viktig som produksjon. Andre aktuelle kilder til å redusere strømforbruket er solenergi og varmepumper.

Manglende elkraftforsyning er kun en saksopplysning av status i dag. Når saken nå er i ferd med å løses det legges opp til løsning med elkraftforsyning tilsvarende som før. For bebyggelsen vil det være aktuelt med felles oppvarming. For eksempel felles energibrønner/bergvarme og solcelleanlegg. Det er tilstrekkelig med areal (BYA) på det regulerte området til at slike installasjoner ev. kan plasseres i egne bygg. Dette er altså alternativer til elkraft uten at man låser seg til bestemte løsninger i reguleringsplanen.

6.12 Tiltak mht. overvann og flom i planbestemmelser

Det stilles krav til overvannshåndtering i planbestemmelser og krav i byggesaksbehandlingen. Tiltak knyttet til flomfare er utført i 2024 (se notat fra Multiconsult og ROS-analyse).

Det er i mars 2025 levert hydrologisk rapport som vurderer effekten av tiltakene som ble iverksatt i 2024 opp mot tidligere utførte beregninger av flomfare. Beregningene (RiVASS-003) er vedlagt planforslaget.



Figur 38: Flomsone i Søre Slåbekken etter utførte tiltak.

Mest relevant for denne reguleringsplanen er tiltakene SS_3 og SS_4. Her er det lagt større kulverter, utvidet tilløpskanal og gjort høydejusteringer.

Resultatene viser at området ikke er utsatt for flom, og det er dermed ikke behov for faresoner/hensynssoner eller bestemmelser knyttet til dette i planforslaget.

Ved utbygging med leilighetsbygg må den økte avrenningen som følge av tettere flater håndteres innenfor planområdet. Tiltak for å forsinke og fordrøye overvann må tilpasses planen og terrenget.

Prinsipp for overvannshåndtering blir å lede overflateavrenningen til

grøntområder for fordrøyning. Avskjærende grøfter skal samle opp og føre overvannet videre til stikkrenner under vei og skiløype, og ut til Søre Slåbekken. Forslag til arealer som kan nyttes til overvannshåndtering er lagt inn i overvannsplan og detaljprosjekteres i senere faser. Arealenes plassering er valgt for i størst mulig grad å ivareta eksisterende drencinjer/flomveier. Det stilles krav i bestemmelser om ivaretagelse av overvann.

6.13 Massedisponering og masseregnskap

Under følger et overordnet masseregnskap. Det er kort avstand til Dalan sitt anlegg/deponi langs Mosætervegen. Alpinsenteret har erfaringsmessig behov for og mulighet til å ta imot masser.

Basert på andre grunnundersøkelser, synlig berg/fjell i vegskjæring og erfaringer fra bygging i området er det trolig berg/fjell på store deler av byggeområdet. Terrengsnitt og parkeringskjeller tilsier at lokale utgravde/utsprengte masser i stor grad kan gjenbrukes lokalt, og at det i sum vil bli et visst overskudd av masser. Det forutsettes at gjenstående tomter i nærhet kan graves/sprenges ut og/eller brukes til massedisponering etter egen søknad for hovedinfrastruktur og grunn-/terrengarbeider for alle leilighetstomtene.

Basert på ovennevnte antas det å bli et betydelig overskudd av sprengstein fra utbyggingen. Ved antakelse om gjennomsnittlig 2m løsmasser før det påtreffes fjell beregnes det 10700m³ løsmasser og 22700 m³ fjellmasser (prosjekterte faste kubikk). Endelig masseregnskap vil avhenge av om det er skjæringsmasser og overskudd etter noe er brukt lokalt.

6.14 Samfunnssikkerhet og beredskap

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det foreligger risiko- og sårbarhetsanalyse som ble utarbeidet til gjeldende reguleringsplan 118, samt for planen FB9. Det er også utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Detaljreguleringen er i tråd med gjeldende planer og innebærer intet som endrer forholdene ift samfunnssikkerhet og beredskap. Flomfare/overvannsproblematikk er vurdert og hensyntatt i planforslaget.