



Bilde tatt på befaring 28.10.2025

MOSETERTOPPEN SØNDRE PLANID 202504

i Øyer kommune

PLANPROGRAM

18.03.2026

[TITLE]			
OPPDRAGSNAVN:	Hafjell Gondoltoppen	OPPDRAGSNUMMER:	19083
PROSJEKTFASE:	Planprogram	OPPDRAGSLEDER:	Tor Christensen
OPPDRAGSGIVER:	Alpinco Gondoltoppen AS	UTARBEIDET AV:	Vår Ragnhild Stenumgård

v.0.3	19.03.2026	Justert etter varsel om oppstart og høring av planprogram	VRS	TCHLIL
v.0.2	05.12.2025	Justert planprogram etter dialog med ØK	VRSLIL	SFALIL
v.0.1	28.11.2025	Forslag til ØK før høring	VRSLIL	TCHLIL
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Opphavsretten til dette dokumentet tilhører Structor Lillehammer AS. Dokumentet er utarbeidet av Structor Lillehammer AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Dokumentet kan bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



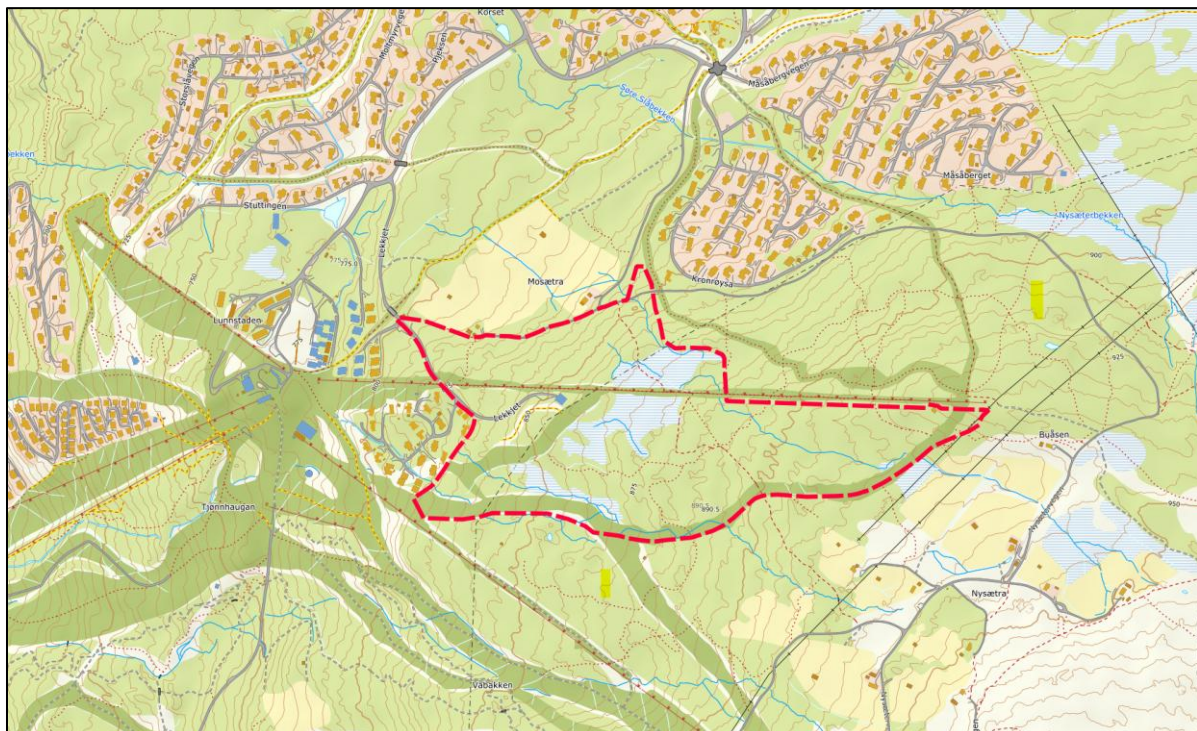
Innhold

1	Rammer for planarbeidet.....	4
1.1	Hensikten med planarbeidet	4
1.2	Forslagstiller og planrådgiver	4
1.3	Begrunnelse for utredningsplikt	4
1.4	Beskrivelse av planprogram og konsekvensutredning	5
1.5	Eksisterende planer og øvrige forutsetninger	5
1.5.1	Nasjonale mål og retningslinjer.....	5
1.5.2	Regionale planer	6
1.5.3	Kommunedelplan	7
1.5.4	Reguleringsplaner	8
1.6	Medvirkning	9
2	Planområdet- dagens situasjon.....	10
2.1	Beliggenhet.....	10
2.2	Berørte eiendommer	11
2.3	Bebyggelse og anlegg	11
2.4	Naturregistreringer	14
2.5	Teknisk infrastruktur	15
2.6	Friluftsliv	15
2.7	Kulturminner og kulturmiljø	16
2.8	Øvrig.....	16
2.9	Historisk utvikling.....	18
3	Premisser og kunnskapsgrunnlag.....	18
3.1	Plan- og bygningsloven	18
3.2	Planalterativer.....	18
4	Beskrivelse av tiltaket	19
5	Utredningsbehov	19
5.1	Tematiske avklaringer i planarbeidet	19
5.2	Tema for konsekvensutredning	19
5.3	Nærmere vurdering av KU-tema	23
5.4	Plandokumenter	27
6	Planprosess	27

1 Rammer for planarbeidet

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videreutvikling av områdene ved Mosetertoppen sentrum/ Favn/ Gondoltoppen. Planen vil legge til rette for etablering av næringsbebyggelse, konsentrert fritidsbebyggelse og frittliggende fritidsbebyggelse. Planområdet ligger ved Mosetertoppen, som utgjør et sentralt knutepunkt i området. Området har umiddelbar nærhet til eksisterende restauranter, forretninger og teknisk infrastruktur. Planområdet vil inngå som en del av Hafjell Alpinsenter og få direkte adkomst til resten av skisenteret.



Figur 1: Planområdet vist med rød stiplet linje

1.2 Forslagstiller og planrådgiver

Forslagstiller er Alpinco Gondoltoppen AS og Structor Lillehammer AS er engasjert som faglig planrådgiver.

1.3 Begrunnelse for utredningsplikt

Planen er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning § 6 bokstav b og vedlegg I, planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning:

Nr. 25) Nye bolig og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Siden planforslaget medfører endringer av reguleringsformål i forhold til gjeldende overordnede planer, skal det utarbeides planprogram og gjennomføres nødvendige konsekvensutredninger.

1.4 Beskrivelse av planprogram og konsekvensutredning

Arbeid med reguleringsplan skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens § 12.

Planprogrammet utgjør første trinn i arbeidet med detaljreguleringsplanen og tilhørende konsekvensutredning, og fastsetter hvilke temaer som skal utredes og hvilke metoder som skal benyttes. Videre skal planprogrammet beskrive formålet med planarbeidet, fastsette rammer og premisser for den videre prosessen og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper, jf. § 14 i forskrift om konsekvensutredning. Planprogrammet skal være tilpasset omfanget og nivået på planarbeidet. Det skal angis hvilke utredninger som anses som nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet legges planprogrammet ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 12-9. Innkomne merknader blir behandlet i eget dokument før kommunen fastsetter planprogrammet i eget vedtak. Deretter starter arbeidet med selve planforslaget.

1.5 Eksisterende planer og øvrige forutsetninger

1.5.1 Nasjonale mål og retningslinjer

Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 I samsvar med plan- og bygningsloven § 6-1 har regjeringen ved kongelig resolusjon fastsatt et dokument med regjeringens nasjonale forventninger til planlegging. Regjeringen peker på store utfordringer med å sikre et bærekraftig velferdssamfunn, særlig innen klima, miljø, sosial utvikling og trygghet. FNs bærekraftsmål er sentrale som en felles plan for å møte dagens behov uten å svekke framtidige generasjoner. Målene påvirker norsk politikk på alle nivåer. Særlig relevant er mål 11 om bærekraftige byer og samfunn.



Figur 2: FNs bærekraftsmål

I dokumentet *om nasjonale forventninger* kapittel 5.3 står det at «Ny utbygging bør skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur». Videre står det i punkt 57 at «Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny

fritidsbebyggelse i og over skoggrensen og på myr bør unngås.»

Fortetting i områder med allerede etablert infrastruktur er i tråd med regjeringens forventninger. Planlagt bebyggelse ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur, som fritidsboliger, vann- og avløpsanlegg, vegsystem, alpinanlegg med skiheiser og nedfarter, lysløype og langrennsløyper, sykkelløyper, stisystemer mm.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planlegging.

Retningslinjene skal bidra til at Norge når sine klimamål, at naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner, Det følger blant annet av retningslinjen at omdisponering av karbonrike arealer skal unngås, og er viktige å ivareta i planlegging.

Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet

Retningslinjene gjelder for all arealdisponering i kommunen og skal bidra til å balansere vern og utvikling. Planområdet er foreslått lagt inntil eksisterende fritidsboligbebyggelse, som en videreføring av etablerte områder. Lokaliseringen ved Mosetertoppen er i tråd med retningslinjenes føringer om fortetting rundt knutepunkter. Mosetertoppen fungerer i dag som et naturlig senter med handel, servering og servicefunksjoner. Foreslått areal bygger videre på eksisterende infrastruktur, og samordning av utbyggingsmønster og transportsystem bidrar til å legge til rette for kollektivtransport

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesse i planlegging

Retningslinjene har krav om at arealer som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Barns nærmiljø skal inneholde arealer som egner seg for lek og opphold som kan brukes på ulike måter gjennom året og som kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

1.5.2 Regionale planer

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Planen presenterer hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at man oppfyller målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften. Planen fastsetter miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen, og alle myndigheter er pliktet til å legge planen til grunn for sin saksbehandling.

Regional plan for verdiskaping i Oppland 2018-2030 (2018)

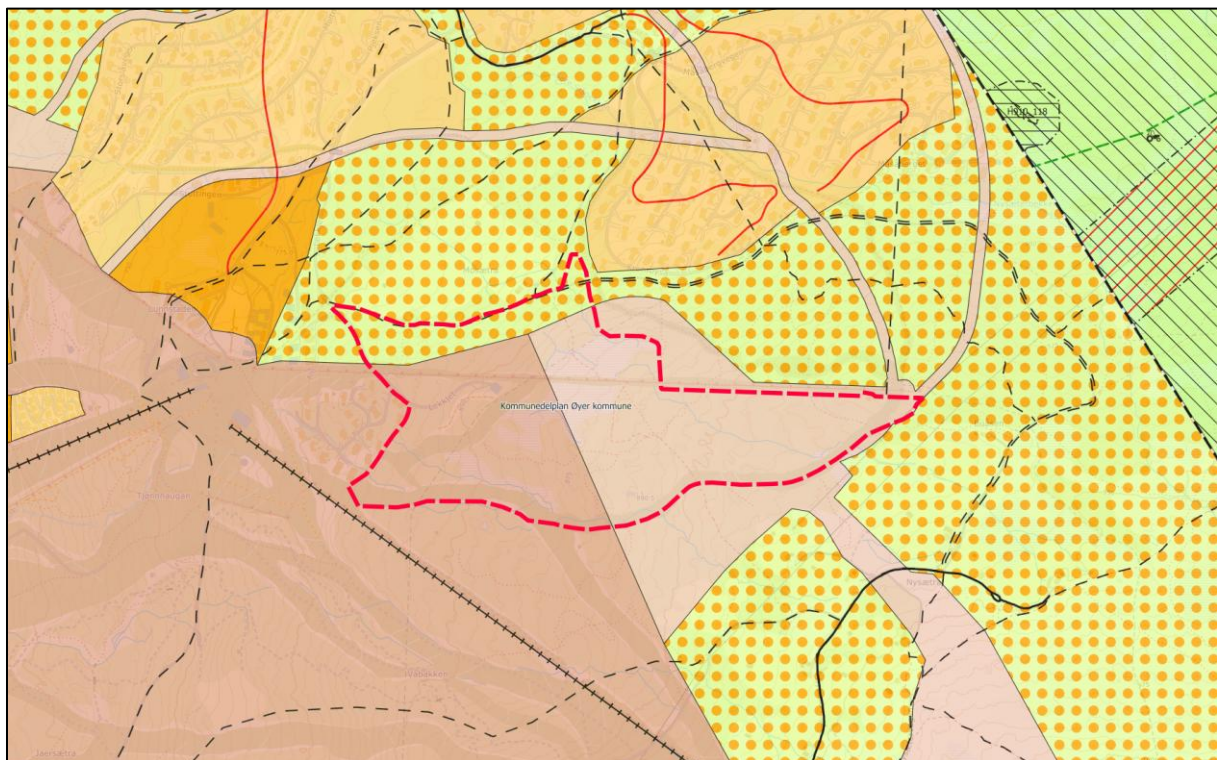
I regional plan for verdiskaping i Oppland 2018-2030 kommer det frem at fritidsboligmarkedet gir et vesentlig bidrag til den totale sysselsettingen og samfunnsøkonomien. Det kommer frem at «*Oppland skal være det fylket med høyest verdiskaping knyttet til deltidsinnbyggerne*». Dette skal gjøres gjennom å utvikle bærekraftige destinasjoner og områder for fritidsboliger. Kunnskapsgrunnlaget skal være sikret med hensyn til verdiskaping og konsekvensene knyttet til videre økt omfang av fritidsboliger. Videre fremholdes det at regionen skal være «*Europas mest komplette region for vintersport og opplevelser, og Norges mest attraktive og kompetente fritidsboligregion*».

Regional plan for klima, energi og miljø (2023)

Regional plan for klima, energi og miljø understreker at det er viktig å se planleggingen av fritidsboliger i et kommunalt og regionalt perspektiv for å sikre en bærekraftig utvikling. Dette innebærer å ta hensyn til klima-, energi- og miljøspørsmål, samtidig som man må veie dette opp mot den verdiskapningen deltidsinnbyggerne bidrar med - både materielt og immaterielt - i et fylke som er preget av befolkningsnedgang og aldrende demografi. Videre kommer det frem at fritidsboliger fortrinnsvis skal lokaliseres i tilknytting til eksisterende strukturer som serviceområder og annen infrastruktur.

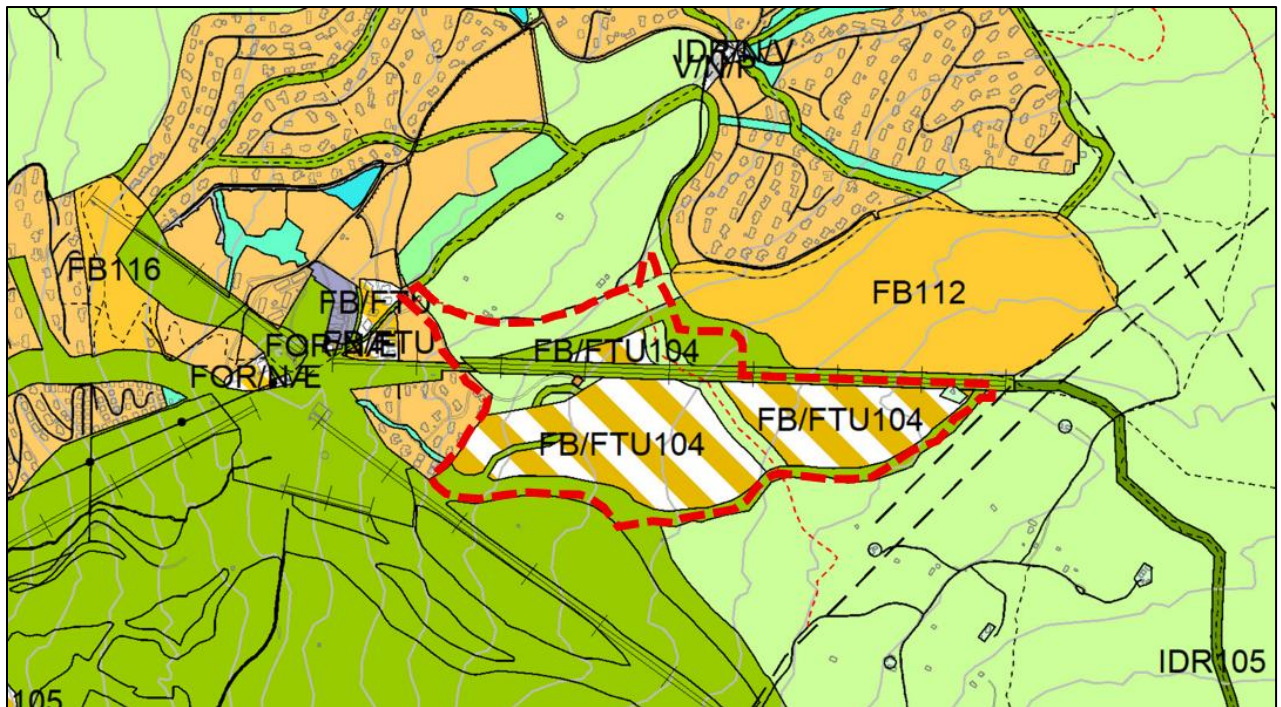
1.5.3 Kommunedelplan

Arealet som er foreslått regulert ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.05.2007. Det aktuelle planområdet er sør for Moseterheisen vist til byggeområde for alpinanlegg, nåværende og fremtidig (A). I bestemmelsenes retningslinjer tillates «etablering av alpinløyper, stier, veger, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varmestuer serveringsanlegg og lignende».



Figur 3: Gjeldende kommunedelplan og planområdet vist med rød stiplet linje.

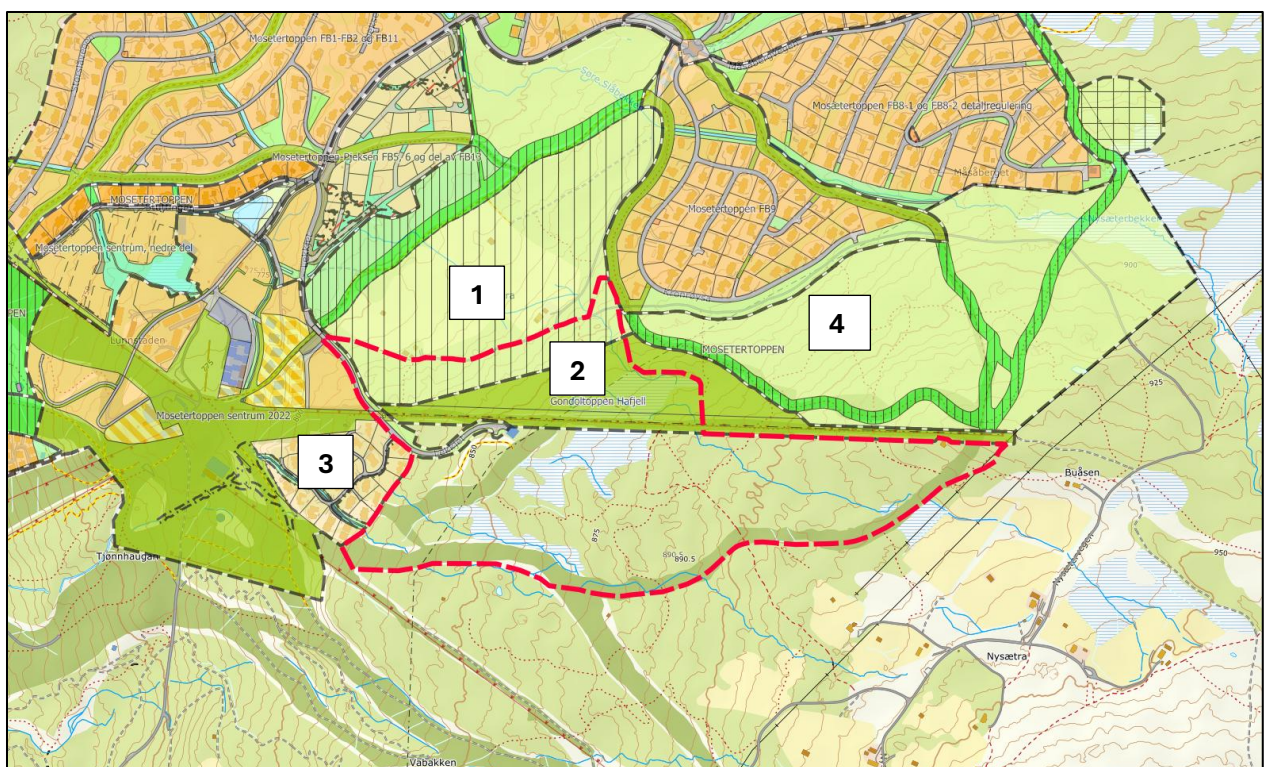
Øyer kommunestyre vedtok den 12. juni 2025 å legge forslag til ny kommunedelplan for Øyer sør ut til 2. gangs høring, med høringsfrist 8. september 2025. Etter høring har det kommet innsigelse fra Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune. Innsigelsene knytter seg til at det er lagt inn fritidsbebyggelse i planforslaget som ikke har konsekvensutredning eller har positivt utfall i konsekvensutredning for enkeltområder. Konsekvensutredning basert på detaljplanlegging vil bli utført nå. I forslaget til kommunedelplan er det aktuelle arealet foreslått vist til kombinert formål FB/FTU104 (fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål- fremtidig). Den aktuelle stien sørover fra Mosetra er vist til «turveg/turdrag-fremtidig». Planforslaget vil derfor være i samsvar med forslaget til ny kommunedelplan for Øyer sør.



Figur 4: Foreslått kommunedelplan og planområdet

1.5.4 Reguleringsplaner

Kartet under viser eksisterende reguleringsplaner i og ved planområdet.



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner. Foreslått planavgrensning i rød stiplet linje.

NR.	Plannavn	Ikrafttredelsesdato	Hovedinnhold
1	Mosetertoppen Plan ID: 118	28.05.2009	Fritidsbebyggelse og kombinerte formål (fritidsbebyggelse, hotell, forretning), alpinformål, jord- og landbruk, friluftsområde mm.
2	Gondoltoppen Hafjell Plan ID: 201108	29.03.2012	Områder for næringsbebyggelse og idrettsanlegg. Veg og angitt samferdselsanlegg. Sikringszone gondolbane.
3	Mosetertoppen Sentrum Plan ID: 201504a	24.02.2022	Frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, kombinerte formål (fritidsbebyggelse, hotell, forretning), skianlegg mm.
4	Mosetertoppen Øvre Plan ID: 202406	Innsendt til 1.gangs behandling, nov 2025.	Frittliggende fritidsbebyggelse, skianlegg.

1.6 Prosess og medvirkning

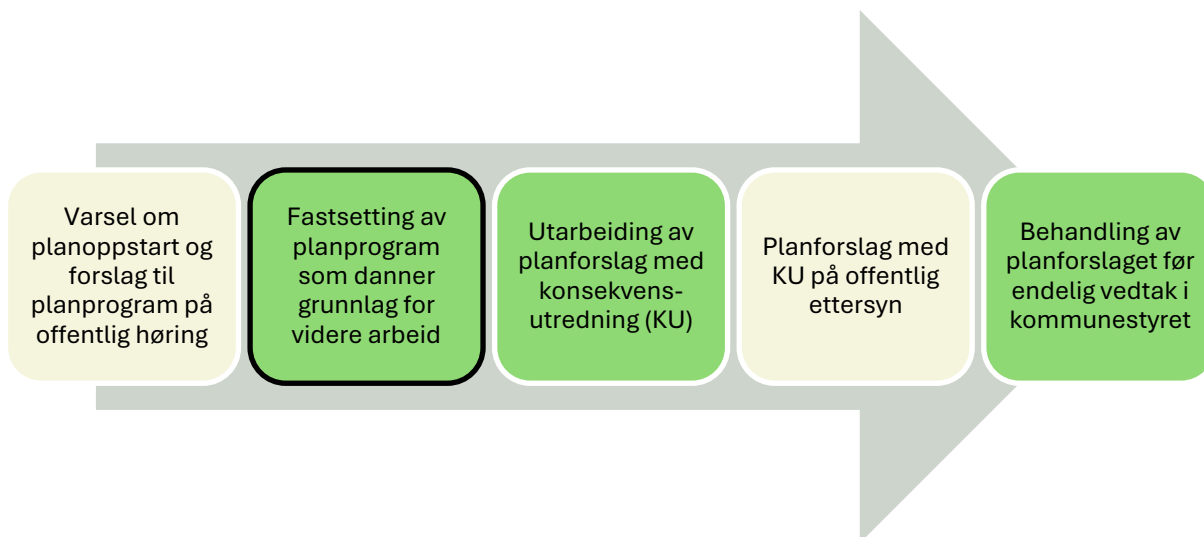
Det ble avholdt oppstartsmøte med Øyer kommune 08.09.2025. Kommunen anbefalte ikke oppstart av planarbeidet. Forslagstiller krevde å få beslutningen forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Kommunestyret besluttet i sak 146/25 20.11.2025 at reguleringsplanprosessen skal gjennomføres.

Det legges opp til en planprosess med tilhørende varslinger og høringer av planprogram og planforslag i henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning. Forslag til planprogram ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet, 08.12.2026. Oppstart av planarbeidet ble også kunngjort i avisa GD (lokalavis) og på kommunens nettsider. Fristen for høringsinnspill/merknader ble satt til 16.02.2026. Det kom inn 11 merknader til planen/planprogrammet. Høringsinnspillene er gjennomgått og svart ut i eget dokument og planprogrammet er justert ut fra de merknader som forslagsstiller i nevnte notat mener er relevante og riktige å ta til følge.

Etter høring og offentlig ettersyn med påfølgende justeringer skal planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Planprogrammet legger grunnlaget for konsekvensutredning og planforslaget.

Medvirkning i planprosessen følger av plan- og bygningsloven §§ 5-1 og 5-2. Grunneiere, naboer og offentlige instanser er varslet i henhold til liste fra Øyer kommune og eiendomsregister. Etter fastsetting av planprogram vil det bli utarbeidet forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og planbeskrivelse. Dette vil bli lagt frem for førstegangsbehandling med offentlig ettersyn i minst seks uker. Berørte og andre interesser får da igjen anledning til å uttale seg til planforslaget.

Det forutsettes at kommunen sender planforslaget til aktuelle kommunale organer og råd mm. Melding om vedtak med klageadgang vil bli annonsert.



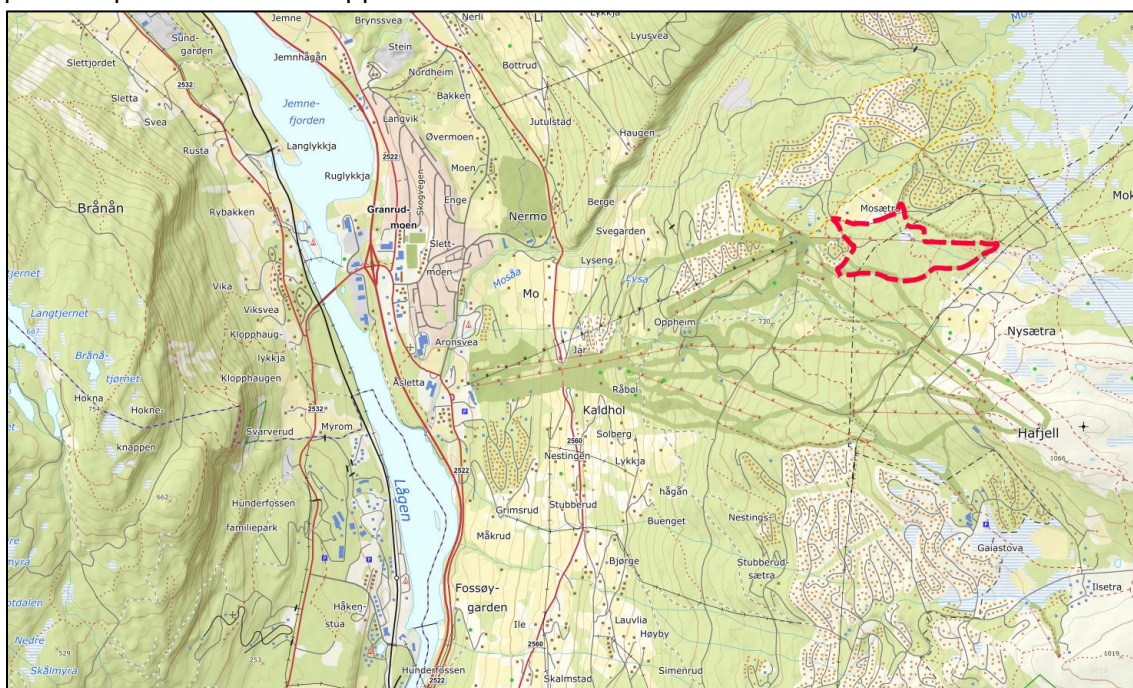
Figur 6: Planprosessen med konsekvensutredning. Lyse bokser presenterer ledd i planprosessen med mulighet til å gi innspill i planarbeidet. Svart innramming viser hvor man er i planprosessen.

2 Planområdet- dagens situasjon

2.1 Beliggenhet

Området ligger på Mosetertoppen i Øyer kommune, ca. 9 km i kjøreveg / 3 km i luftlinje fra Øyer sentrum på Granrudmoen. Planområdet ligger på ca. 900 moh, og utgjør ca. 250 daa. Planområdet foreslås avgrenset mot vegen til Mosætra og eksisterende heistrase i nord, høyspentlinje i øst, eksisterende alpinnedfart i sør og plangrense mot Mosetertoppen sentrum i vest.

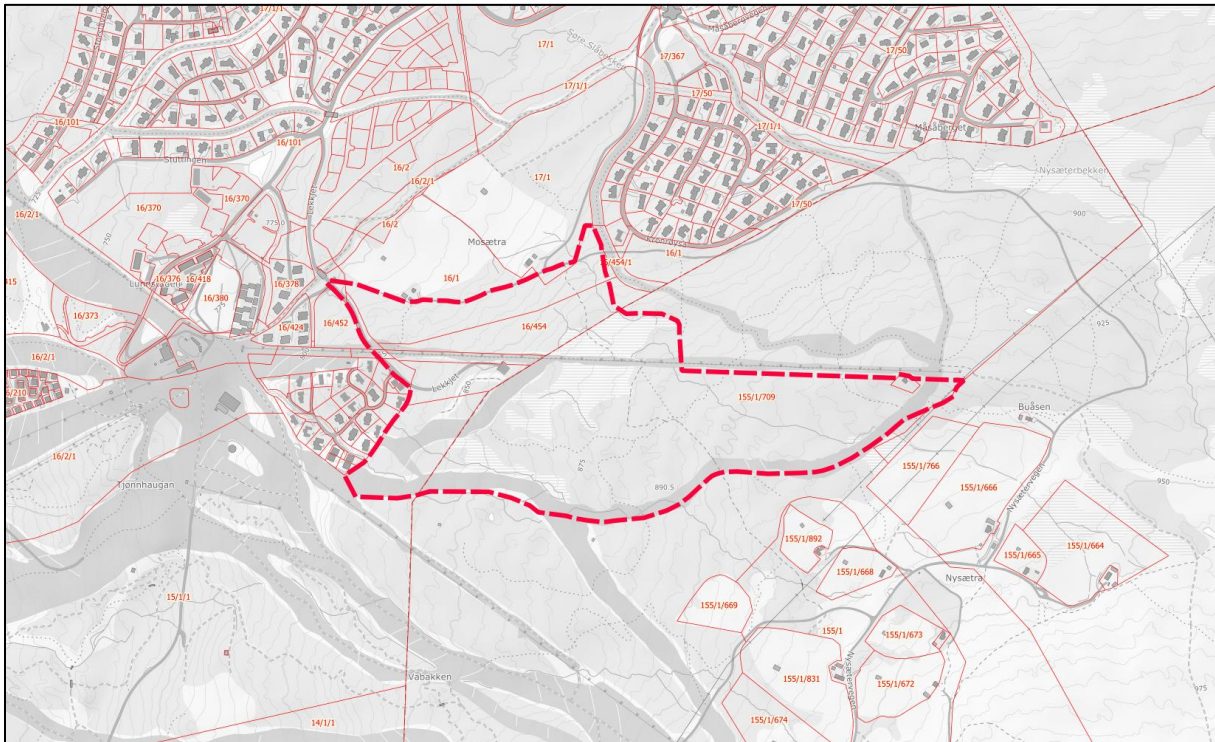
Planområdet ligger integrert i Hafjell Alpinsenter, og ligger ovenfor den eksisterende bebyggelsen på knutepunktet Mosetertoppen.



2.2 Berørte eiendommer

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr./bnr./fnr. 155/1/709. Eiendommen eies av Statskog SF, mens Hafjell AS er fester. I tillegg ligger seks eiendommer innenfor planområdet. En oversikt over eiendomsgrensene er fremstilt i figuren nedenfor. Eiendomsgrensene som berøres er sikre med nøyaktige målinger.

Gnr./bnr./fnr.	Hjemmelshaver
15/1/1	Hafjell AS (fester)
16/1	John Steinar Svegården
16/420	Mosetertoppen Hafjell AS
16/454	Vestsia Eiendom AS
16/454/1	Fester, Hafjell AS
155/1/649	Kjell Andre Yttervik
155/1/709	Hafjell AS (fester)



Figur 7: Foreslått planområdet i rød stiplet linje med eiendomsgrensene.

2.3 Bebyggelse og anlegg

Store deler av planområdet er i dag ubebygget, men påvirket av at området ligger i nærheten av sentrumsdannelsen ved Mosetertoppen og skianlegget. Det er bl.a. en skiheis i planområdet, et høydebasseng og en nedfart. Planområdet består også av to skogsløyper og en eksisterende fritidsbolig.



Figur 7: Moseterheisen.



Figur 8: Høydebasseng.



Figur 9: T-merket sti som går gjennom planområdet fra Mosætra til Nysætra.



Figur 10: Planområdet brukes av alpinanlegget i dag til skogsløyper.

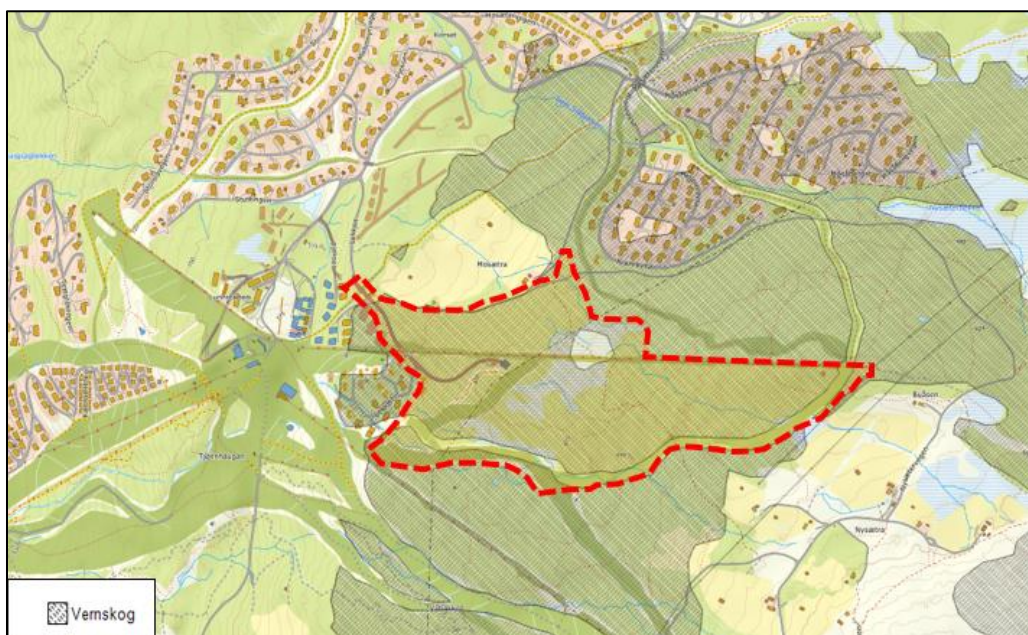
2.4 Naturregisteringer

Det er ikke dyrka mark eller dyrkbar jord innenfor planområdet. En liten del av myra er registrert som dyrkbar. Det er ikke registrert rødlista arter eller arter av stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet (naturbase.no). Området er ikke kartlagt for naturtypelokaliteter.

Det er registrert vernskog innenfor planområdet. I Øyer kommune er vernskoggrensen fastsatt på 800 moh. gjennom forskrift utarbeidet av Fylkeslandbruksstyret (1994) hjemlet i skogbrukslova § 12.



Figur 11: Arealressurskart (AR5). Viser at området i hovedsak er registrert som skog og myrområder i tillegg til åpen fastmark.



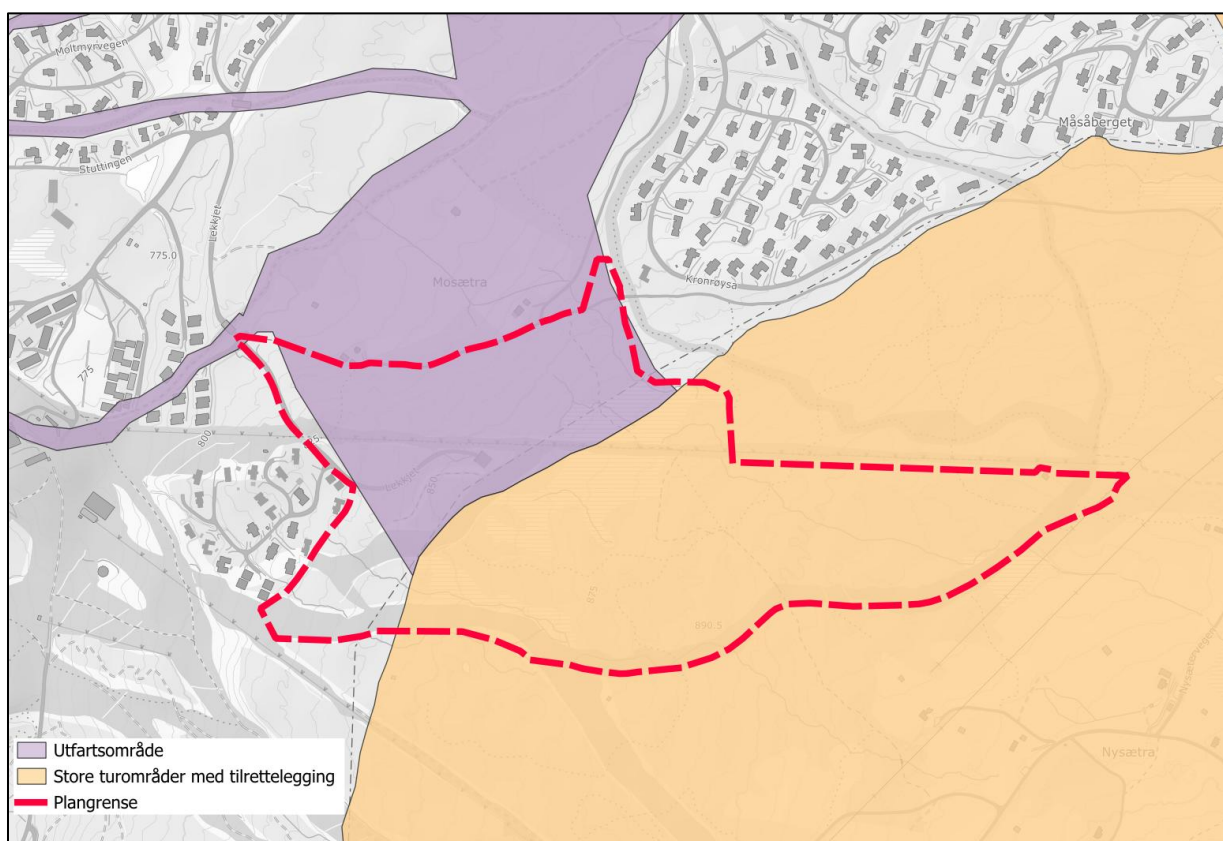
Figur 12: Vernskog

2.5 Teknisk infrastruktur

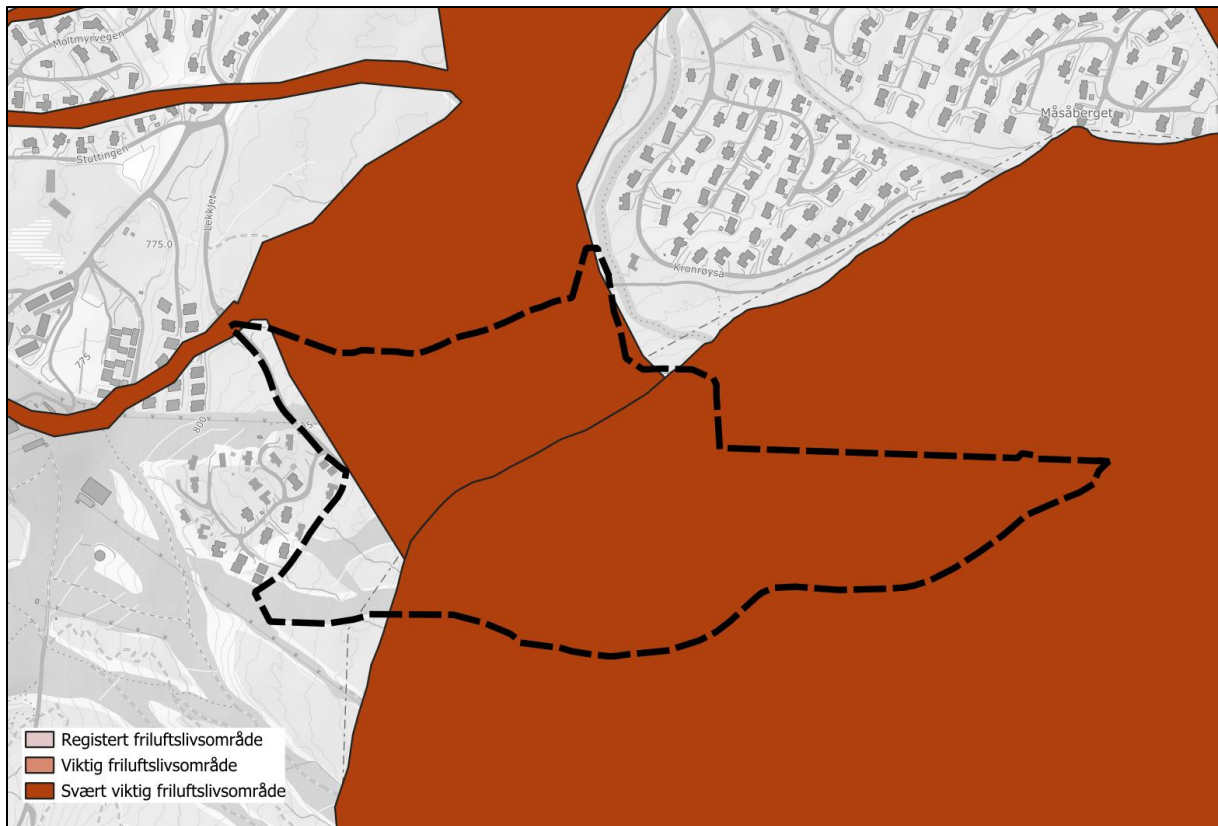
Adkomst til planområdet er via Mosætervegen – Pjeksen - Lekkjet, som går helt inn i planområdet, til kommunalt høydebasseng. Alle er private veger. Planlagt bebyggelse vil kreve utbygging av ny veg i planområdet. Det er ført vann- og avløpsnett til Mosetertoppen. Infrastruktur som vann, avløp og strøm/signal ligger inntil og til dels inne i planområdet. Det er skiheis og alpinnedfarter i og inntil området i dag.

2.6 Friluftsliv

Nesten hele planområdet ble i 2018 er kartlagt og verdisatt som «svært viktig friluftsområde», i likhet med store deler av kommunen ellers. Området er registrert som «store turområder med tilrettelegging» og «utfartsområde». Området ligger imidlertid i alpinanlegget mellom eksisterende heis og nedfarter på arealer som festes av Hafjell AS og som er vist til byggeområde for alpinanlegg i gjeldende kommunedelplan, delvis også i reguleringsplan. Det går stier gjennom foreslått planområdet. Det er kort veg til fjellet med mulighet for friluftsliv. Forholdet til friluftslivskartleggingen vil bli vurdert / nærmere utredet i planen, bl.a. gjennom tema friluftsliv.



Figur 13: Områdekartlegging. Hentet fra Øyer kommunes friluftslivsområdekartlegging fra 2017. Planområdet vist med rød stiplede linje.



Figur 14: Verdsetting av friluftslivsområder utført av Øyer kommune 2017.

2.7 Kulturminner og kulturmiljø

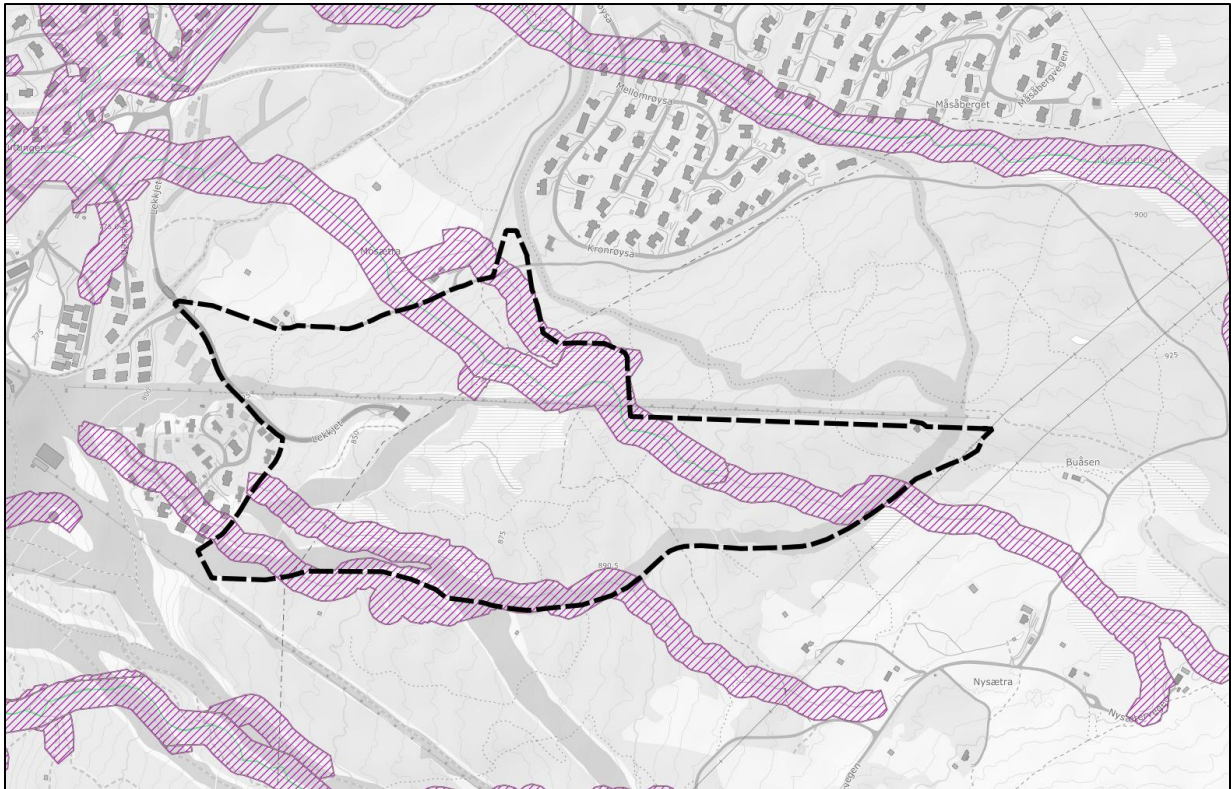
Det er ikke registrerte kulturminner (kulturminnesok.no) i planområdet. I nærheten av planområdet er det registret kullgroper og jernvinneanlegg. I utarbeidelse av ny kommunedelplan er det gjort konsekvensutredning av områdene BF111, BF113 og BF115, som inngår i planområdet.

Under kulturminner/kulturmiljø på alle tre områdene står det at «Området ligger mellom to setrer, Mosætra og Nysætra. Arealet mellom de to setrene er en viktig del av kulturlandskapet disse to setrene utgjør. Seterbruk har skapt et særegent landskap med store biologiske og kulturelle verdier, og endringer i bruk vil legge press på gamle landskapsverdier. Setrene bør ses på som en del av et større kulturlandskap og ikke som to adskilte enheter. En nedbygging av arealet mellom de to setrene vil bryte sammenhengen mellom de to og verdien av setrene og kulturlandskapet vil forringes».

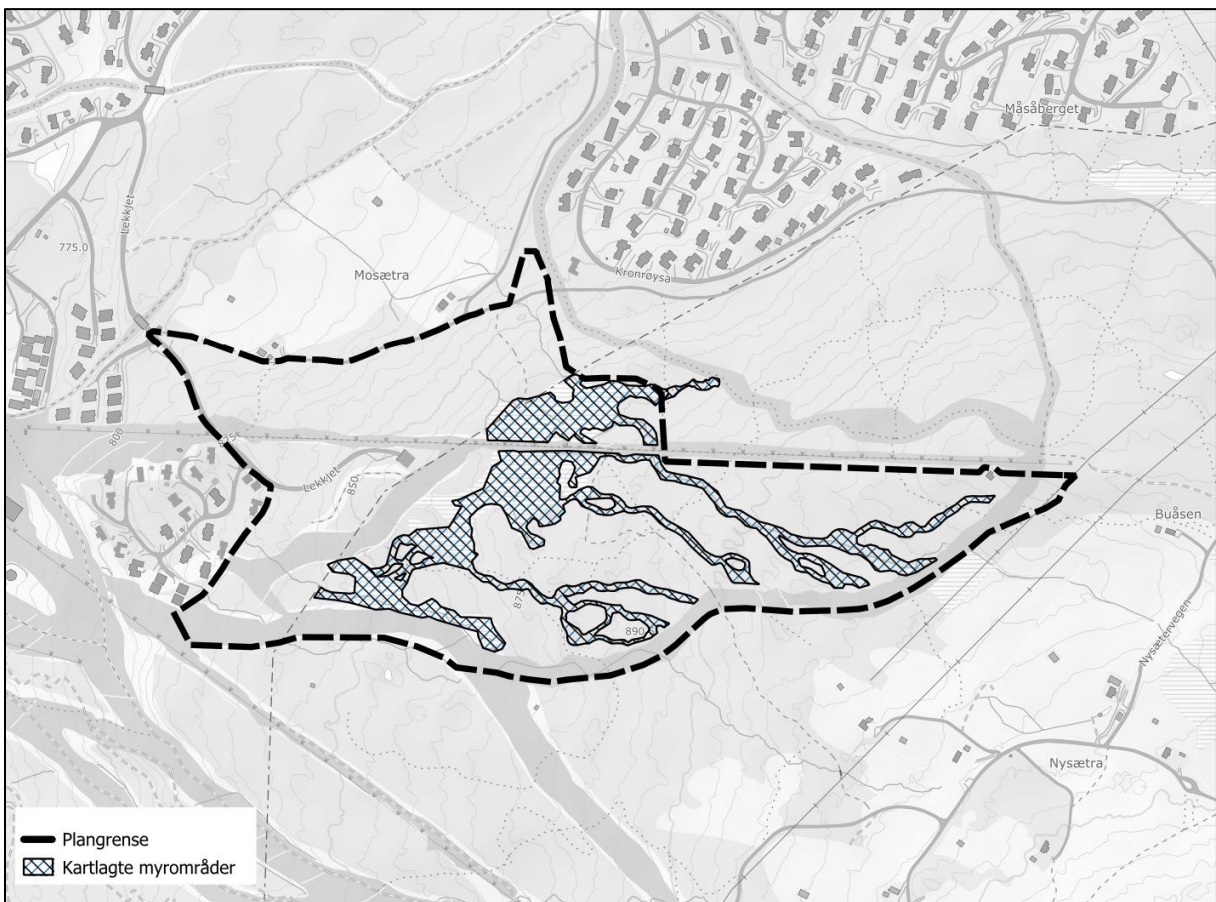
2.8 Øvrig

Området ligger ikke innenfor aktsomhetssone for skred. To vassdrag går gjennom planområdet. NVEs aktsomhetskart viser at det er aktsomhetssoner for flom innenfor planområdet.

Skred AS gjennomførte kartlegging av myrområdene innenfor planområdet etter befaring 24. og 25. juni 2024. Kartleggingen ble utført med GPS og håndholdt myrspyd. Det ble identifisert flere sammenhengende myrdrag i terrenget. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 pkt. 48 fremgår det at «Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmarker og skog, unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes».

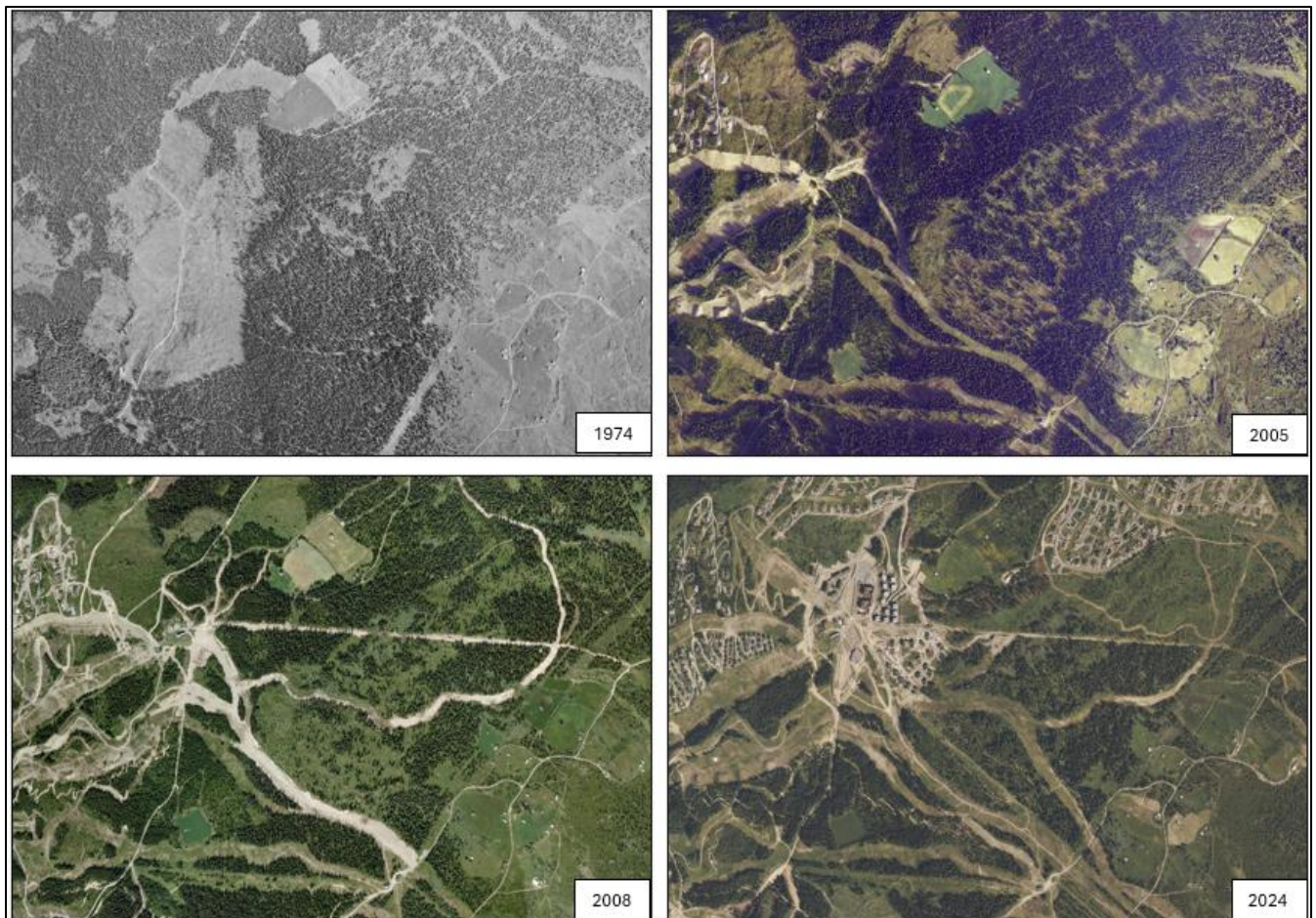


Figur 15: Aktsomhetskart for flom hentet fra NVE. Planområdet er skissert med svart stiplet linje.



Figur 16: Kartlagte myrområder innenfor planområdet. Kartlegging gjennomført av Skred AS i 2024.

2.9 Historisk utvikling



Figur 17: Historiske flyfoto fra området. Tidligere besto området bare av seterbebyggelse og skog, men som følge av utviklingen av Hafjell alpinanlegg er området i dag et moderne hytteområde med infrastruktur, heis og veger.

3 Premisser og kunnskapsgrunnlag

3.1 Plan- og bygningsloven

Planarbeidet skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1. Det vil bli utarbeidet forslag til reguleringsplan, der faglige vurderinger, konsekvensutredninger og resultat av ROS-analyse vil bli lagt til grunn. Arbeid med konsekvensutredning settes i gang umiddelbart etter at høringsperioden for planprogram er avsluttet og merknader kommet inn, med oppdatering og eventuelle utvidelser etter fastsetting av planprogrammet.

3.2 Planalterantiver

Planalternativer er de alternativene som forslagstiller mener kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. I denne plansaken tas det sikte på at det vil være ett alternativ som fremmes til offentlig ettersyn.

0-alternativet

0-alternativet defineres som eksisterende situasjon som beskrevet i forrige kapittel. 0-alternativet er kun et utredningsalternativ for sammenlikning med den nye situasjonen som foreslås.

Alternativ 1, hovedalternativ

Hovedalternativet fra forslagstiller er reguleringsplan for fritidsbebyggelse, næring, fritids- og turistformål, veger, skianlegg, infrastruktur og eventuelle hensynssoner for myr og flom. Det er konsekvenser og virkninger av dette som skal vurderes, sammenlignet med 0-alternativet. Dette alternativet vil være det som utarbeides til komplett planforslag.

4 Beskrivelse av tiltaket

Hovedformålet med planen er å legge til rette for bebyggelse for fritids- og turistformål (utleieleiligheter), konsentrert fritidsbebyggelse og frittliggende fritidsbebyggelse med enkelttomter lengst øst i planområdet. Det foreslås også at vegadkomst til Svegårdsetra og Mosetra skal legges om. Dette er ønskelig da dagens vinterveg krysser skiløype og en omlegging vil bidra til bedre trafikksikkerhet. I tillegg kommer andre nødvendige øvrige formål som veg, annen veggrunn, skianlegg, parkering, kommunale anlegg, hensynssoner, sikringssoner og friluftsområder.

Tiltaket er planlagt med kjøreadkomst ved forlengelse av Lekkjet, den eksisterende vegen ovenfor Favn. Vegen brukes i dag som adkomst til høydebassenget inne i planområdet.

Det planlegges for høyest grad av utnytting i de vestre / nedre delene av planområdet, og fritidsbebyggelse med lavere utnytting øverst/mot øst. Det planlegges for rundt 40-60 tomter til fritidsbebyggelse, og rundt 20 daa med leiligheter for utleie. Byggeområdene vil bli adskilt av et område med myr/vassdrag som ikke skal bebygges.

5 Utredningsbehov

5.1 Tematiske avklaringer i planarbeidet

I planen vil det bl.a. være behov for detaljerte vurderinger av:

- Teknisk infrastruktur- vann og avløp
- Utstrekning og forhold knyttet til myr og vassdrag
- Vann- og avløpskapasitet. Prinsipp-plan i planområdet. Vurdering av konsekvenser for felles avløpssystem for Øyer, Gausdal og Lillehammer
- Forhold til tomtereserver
- Alpinanlegget, nedfarter
- Stier, turveier og langrennsløyper
- Trafikkforhold

Lista vil suppleres ved behov, for eksempel ved innspill ved varsel om planoppstart og høringen av planprogrammet.

5.2 Tema for konsekvensutredning

Aktuelle tema for konsekvensutredning er listet opp under, med plankonsulentens kommentar til utredningsbehov, og om temaet skal vurderes etter KU-metodikk eller mer overordnet i planbeskrivelsen. Konsekvensutredning skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Forskrift om konsekvensutredning § 21 angir temaer som skal vurderes utredet og det presiseres at konsekvensutredningens innhold og omfang skal være tilpasset den aktuelle planen og være relevant for beslutninger som skal treffes.

Tema (forskriften §21)	Utredningsbehov	KU- metodikk	Plan- beskrivelse
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Ny feltkartlegging og undersøkelse av registreringer i naturbase og eventuelt andre registreringer. Vurderes etter M-1941. Myr vil inngå i konsekvensutredning for naturmangfold.	X	
Økosystemtjenester	Økosystemtjenester vurderes ikke som eget tema etter M-1941, men inngår i de øvrige miljøtemaene. Relevante økosystemtjenester for myrområder fanges opp gjennom konsekvensutredning for naturmangfold, blant annet regulering av vannstrømmer gjennom myr og flomdemping. Håndtering av overvann ivaretas gjennom overvannsplan/tiltak. Karbonlagring knyttet til myr behandles under klimagassutslipp. Beskyttelse for erosjon, naturskade og ekstreme værhendelser vurderes gjennom andre plantema, blant annet ROS-analyse.		X
Nasjonale og internasjonale fastsatte miljømål	Nasjonale miljømål er videreført i nasjonale planretningslinjer og fulgt opp i regionale planer. Disse legger føringer for planarbeidet. Flere av temaene som angår miljømålene inngår i andre utredninger i enten KU, plan- og bygningsloven, TEK17 eller ROS. Forholdet beskrives i planbeskrivelsen.		X
Kulturminner og kulturmiljø	Innlandet fylkeskommune har i sin merknad til planprogrammet gitt uttrykk for at det vil være nødvendig å foreta arkeologisk registrering innenfor planområde for å oppfylle undersøkelsesplikten etter kulturminneloven. De vil gjennomføre arkeologiske undersøkelser i løpet av våren/sommeren 2026 og gi egne vurderinger/krav iht. eventuelle funn. Forholdet til kulturmiljø, spesielt for Mosetra og Nysætra og området imellom beskrives og vurderes etter M-1941.	X	X
Friluftsliv	Kartlegge dagens bruk og vurdere konsekvenser iht. M-1941 for friluftsliv ved	X	

	omregulering. Herunder beskrive forholdet til friluftslivskartleggingen fra 2018.		
Landskap	Visualisering av tiltak og landskapsfaglig vurdering. Nær- og fjernvurdering foretas med utgangspunkt i M-1941 med veiledning. Beskrives og illustreres, og vurderes etter M-1941.	X	
Forurensing (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp forurensing av vann og grunn, samt støy)	Klimagassutslipp vil konsekvensutredes i henhold til M-1941. Det vil utarbeides forenklet klimagassregnskap for arealbruksendringene for planområdet, herunder vurdering knyttet til karbonlagring i myr. Vurdering av vegtrafikkstøy etter T-1442	X	X
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Vannveier skal kartlegges, og det skal utarbeides en overordnet VA-plan for området. Det er kjent at det er mye myr i området.		X
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Det er ikke innmark/dyrket mark i planområdet. Området inngår i beiteområdet til Øyer beite og gjeterlag, område Gjæslia/Sørbygda. Det ligger vernskog innenfor planområdet. Deler av planområdet berører sand- og grusforekomsten Tjønnhaugen.		X
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Ikke relevant. Planområdet har ikke samisk kultur.		
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Vurdering av konsekvens av økt trafikk, herunder økt ÅDT som følge av nyskapt trafikk, konsekvensutredes. Grunnlag for vurdering av vegtrafikkstøy. Aktuelle energikilder vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen i tråd med statlige planretningslinjer.	X	
Beredskap og ulykkesrisiko	Vurderes i ROS-analyse. Etablering av beredskapsveg vurderes i planarbeidet.		X
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havstigningsnivå, stormflo, flom og skred	Området er ikke utsatt for risiko knyttet til havstigningsnivå, skred eller stormflo. Utbyggingsområdet ligger over marin grense. Vurdering av flom- og skredfare og overvannshåndtering etter NVEs retningslinjer og iht. siste kunnskapsgrunnlag (detaljerte flomvurderinger ved NVE-godkjent rådgiver). Inklusive avbøtende tiltak.		X
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Beskrives kort i planbeskrivelsen.		X

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Planområdet er allment tilgjengelig i dag. Området er ikke universelt tilgjengelig. Det er ikke gang- og sykkelvegnett i området i dag. Kort beskrivelse av forholdet i planbeskrivelsen.		X
Barn og unges oppvekstvilkår	Forhold til barn og unge beskrives kort i planbeskrivelsen i sammenheng med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging. Det vil bli gjort en vurdering om arealet brukes av barn og unge i dag, og eventuelt hvordan tiltaket vil påvirke kjente områder for barns lek og opphold.		X
Kriminalitetsforebygging	Ikke aktuelt tema i plansaken og utredes ikke nærmere.		
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Bestemmelser som sikrer arkitektonisk utforming og kvalitet utarbeides etter vurderinger i veileder til fritidsbebyggelse og i tråd med byggeskikk i området. Bestemmelser vurderes blant annet etter vurderinger i veileder til fritidsbebyggelse.		X

Fra listen etter forskriftens § 21 er det da temaene naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, klimagass (under tema forurensning), landskap og konsekvenser av økt trafikk (tema transportbehov, energibruk og energiløsninger) som skal konsekvensutredes etter metodikken i M-1941. Øvrige tema fra forskriftens § 21 vil vurderes og beskrives i planforslaget, med vurdering av samlede virkninger.

Økosystemtjenester vurderes ikke som eget tema etter M-1941, men behandles innenfor det miljøtemaet de naturlig hører hjemme, slik det framgår av *KU-veileder M-1941, Boks 3: Økosystemtjenester* (01.12.2021). For myrområder vil de relevante tjenestene derfor fanges opp gjennom konsekvensutredningene for naturmangfold og klimagassutslipp. Vannkretsløp, erosjon og naturskade vurderes utenom konkret konsekvensutredning, men behandles gjennom andre fagtema som f.eks. flom og naturmangfold.

Samfunnssikkerhet og beredskap utredes særskilt gjennom egen prosess etter DSBs veileder og dokumenteres i ROS-analyse som vedlegges planen.

KU-metodikken innebærer generelt å beskrive og vurdere temaets status og verdi innenfor influensområdet. Deretter vurderes type og grad av omfang (positivt eller negativt) som det planlagte utbyggingsalternativet medfører for de enkelte fagtema. Verdi og omfang sammenstilles til konsekvensen for det enkelte tema. Med konsekvens menes de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre sammenliknet med 0-alternativet. Dersom det i planarbeidet avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak. Planforslaget vil omhandle kun ett hovedalternativ. Nedenfor beskrives utførelse av de KU-aktuelle tema iht. tabellen over.

5.3 Nærmere vurdering av KU-tema

Veileder M-1941 fra Miljødirektoratet benyttes.

Tema: Naturmangfold		
<p>Dagens situasjon: Det er ikke registrerte rødlista arter eller arter av stor forvaltningsinteresse innenfor området. Det er registrert myr innenfor planområdet. Deler av planområdet ligger innenfor grus- og sandforekomsten Tjønnhaugen. Skogen er registrert som vernskog.</p>		
<p>Utredninger og avklaringer som foreligger: Notat og kartgrunnlag fra «Faresone for flom og kartlagte myrområder», utarbeidet av Skred AS 11.11.2024. Registeringer i Naturbase, kartbaser mm. Området er undersøkt ved innsynsverktøy Naturbase. Det fremkommer ingen registeringer av arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper eller annet som synes relevant ift. temaet. Området består i dag av ubebygde arealer som har påstående skog og myr. Ifølge kartbladet vurderes sand- og grusforekomsten som lite interessant for uttak, og den omtales derfor ikke videre (NGU).</p>		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
<p>Ny feltkartlegging av naturmangfold i planområdet høsten 2025 for å oppfylle kravet til kunnskapsgrunnlag og føre-var-prinsippet. Det skal avklares i hvilken grad tiltaket kan komme i konflikt med naturverdier, inkludert virkninger for økosystemtjenester som myr. Det skal også kartlegges hvilken betydning myra har for blant annet regulering av vannstrømmer og flomdemping.</p>	<p>Vurdering av påvirkning og konsekvens. Gjennomgåelse av datakilder (Naturbase, kommunalt kartverk, Kilden/Gårdskart/NIBIO mm.) Kontakt med kommune og evt. lag/foreninger vurderes.</p>	<p>Kunnskapsgrunnlaget er utgangspunktet, beskrives og vurderes etter M-1941.</p>

Tema: Landskap

Dagens situasjon: Registrert som «*middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tettsted*» i artsdatabanken. Området ligger i skrånede terreng med skog. Det pågår reguleringsarbeid med Mosetertoppen Øvre, nord for området, der det planlegges fritidsboliger. Sør for området ligger Nysætra. I vest er det alpinanlegg, fritidsboliger og sentrumsområde, mens mot øst-høyspentlinjene «*Pellelinja*» og «*Rendalslinja*».

Utredninger og avklaringer som foreligger: «Konsekvensutredning av enkeltinnspill etter grovsiling - Kommunedelplan Øyer Sør, 11.01.2024», samt konsekvensutredning for landskap for Mosetertoppen Øvre.

Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Avklare hvilke konsekvenser planforslaget får for landskapet. Dokumentere synlighet inkludert lysvirkninger i nær- og fjernvirkning fra aktuelle omgivelser. Danner grunnlag for utstrekning av byggeområder.	3D-modell/terrengmodell, befaring, visualisering av planlagte tiltak, landskapsfaglig verdisetting og vurdering av påvirkningsomfanget av tiltak.	Verdi, påvirkning og konsekvenser for de enkelte delområdene i omgivelsene og samlet, vurderes med utgangspunkt i M-1941.

Tema: Friluftsliv

Dagens situasjon: Området benyttes ikke særskilt til friluftsliv i dag, men det går alpinnedfarer/-løyper og tursti gjennom området.

Utredninger og avklaringer som foreligger: Kartlagt som «*svært viktig friluftsområde*» i Øyer kommune (grovmasket kartlegging).

Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Avklare hvilken verdi området har for friluftslivet i og hvilke konsekvenser planforslaget får. Det vurderes hvordan foreslåtte tiltak/ny plan vil påvirke bruken av området og tilgangen til friluftsområder, allmenn ferdsel og stier.	Befaring/registreringer i felt. Vurderinger ut fra foreliggende utredninger og avklaringer, samt kjent kunnskap.	Konsekvenser beskrives og vurderes etter M-1941.

Tema: Kulturmiljø		
<p>Dagens situasjon: Det er ikke gjort registreringer av kulturminner innenfor området. Området består av skog, og har ikke noen verdi som kulturmiljø alene.</p>		
<p>Utredninger og avklaringer som foreligger: Konsekvensutredning datert 28.02.2025 utarbeidet i forbindelse med ny kommunedelplan for Øyer sør, som vurderer at kulturmiljøet mellom Mosætra og Nysætra er viktig. Konsekvensutredning for kulturmiljø datert 13.10.2025 for Mosetertoppen Øvre.</p>		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
<p>Det vil være nødvendig å gjennomføre arkeologiske undersøkelser, jf. IFK sin merknad. KU vil avklare om tiltaket berører kjente automatisk freda kulturminner, vedtaksfesta kulturminner, verdifulle kulturlandskap og seterområdene. Det avklares i hvilken grad tiltaket kan komme i konflikt med kulturmiljøet</p>	<p>Arkeologiske undersøkelser:</p> <p>Befaring og kartlegging i felt. Egen prosess som ivaretas av fylkeskommunen, inkludert vurdering/krav om frigivelse, utgravning eller bevaring.</p> <p>Kulturmiljø (spesielt Nysætra og Mosætra) beskrives og vurderes etter M-1941. Vurdering av visuelle forhold og sammenhenger i forhold til setermiljøer, ferdselsveger og historikk.</p>	<p>Konsekvenser for kulturmiljø beskrives og vurderes etter M-1941.</p>

Tema: Forurensing (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp forurensing av vann og grunn, samt støy)		
<p>Dagens situasjon: Planområdet består i dag av skog og myrarealer. Det er ikke forurensende virksomhet innenfor planområdet.</p>		
<p>Utredninger og avklaringer som foreligger: Det er ikke gjennomført konsekvensutredning for klimagass for planområdet tidligere. Det foreligger ingen utredninger eller avklaringer innenfor området.</p>		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav

<p>Det skal utarbeides en overordnet vurdering av klimaeffekten til planforslaget. Herunder redegjøre for klimagassutslipp ved endringer som berører karbonrike områder (myr og skog). Detaljnivået i reguleringsplanfase er lavt, så det vil bare gjøres vurderinger på arealbruksendringer. Masetransport og materialbruk må tas på et annet nivå.</p>	<p>Det vil gjøres en overordnet vurdering av klimaeffekten foreslått reguleringsplan har etter Miljødirektoratets veileder M-1941. NIBIOS klimagasskalkulator vil bli lagt til grunn.</p>	<p>Konsekvenser for klimagass beskrives og vurderes etter M-1941.</p>
--	---	---

Tema: Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.

Dagens situasjon: Adkomst til Mosetertoppen er eksisterende Mosætervegen med avkjøring fra fylkesveg 2560 nord for tunnelen under alpinanlegget. Det er eksisterende vegsystem i nærområdet som fører frem til planområdet.

Utredninger og avklaringer som foreligger: Tidligere vurderinger av Mosætervegens kapasitet og standard gjennom reguleringsprosesser for andre delområder på Mosetertoppen.

Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
<p>Vurdering av nyskapt trafikk ved planen og virking av dette sammen med trafikk i dagens situasjon, inkludert regulerte, men enda ikke utbygde arealer. Mht. energiforbruk og energiløsninger utredes potensialet for lokal energiproduksjon og tilrettelegging for energiforsyning med lavt klimaavtrykk.</p>	<p>Tidligere vurderinger av Mosætervegens kapasitet og standard ses opp mot økt trafikk. Vurdering opp mot vegnormaler og veiledninger for kapasitet på veg mm.</p>	<p>Konsekvenser vurderes med utgangspunkt i M-1941 i eget kapittel i planbeskrivelsen. Trafikksikkerhet sett opp mot vegnormalens krav beskrives særskilt.</p>

5.4 Plandokumenter

Ved vedtak av planen vil den juridiske bindende delen av planen bestå av:

- Plankart og planbestemmelser

I tillegg vil det være følgende dokumenter som alltid skal følge en reguleringsplan. Dette er grunnlagsinformasjon, beskrivelser og utredninger som gir grunnlag for de juridiske bindende dokumentene:

- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Konsekvensutredninger

Det vil også følge med flere vedlegg, blant annet fagutredninger og illustrasjoner mm.

6 Planprosess

Målet er å ha klart et planforslag som blir lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av høsten 2026. Fremdriften av planarbeidet kan bli påvirket av endrede prioriteringer og forhold som den planlagte prosessen ikke rår over. Det legges opp til følgende planprosess og fremdrift:

Nr.	Prosess	Tid (ferdig)
1	Oppstartsmøte med Øyer kommune	08.09.2025
2	Behandling av foreleggelse av planinitiativ til kommunestyret	20.11.2025
3	Planrådgiver utarbeider forslag til varslingsmateriale og planprogram i henhold til forskrift om konsekvensutredning	01.12.2025
4	Planrådgiver oversender varslingsmateriale og planprogram til kommunen for kommentar	01.12.2025
5	Justering planprogram	05.12.2025
6	Planrådgiver varsler oppstart av planarbeidet og legger forslag til planprogram ut på offentlig ettersyn i seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-9	15.12.2025
7	Vurdering av innkomne merknader ved varsling og høring av planprogram	19.03.2026
8	Planprogrammet revideres etter offentlig ettersyn i henhold til innkomne høringsuttalelser	19.03.2026
9	Kommunal saksforberedelse til fastsetting av planprogram	02.03.2026-01.05.2026
10	Kommunestyret fastsetter planprogrammet på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette	Mai 2026
11	Forslagstiller ferdigstiller forslag til reguleringsplan i henhold til fastsatt planprogram	Oktober 2026

12	Kommunal saksforberedelse til 1. gangs behandling	November 2026
13	1. gang behandling i plan- og miljøutvalget	Desember
14	Offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning. Høringsfrist seks uker.	Desember 2026
15	Kommunal saksforberedelse til 2. gangs behandling	Februar 2027
16	2. gangs behandling i plan- og miljøutvalget	Februar 2027
17	Sluttbehandling og endelig vedtak i kommunestyret	Mars 2027

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