

Forslagsstiller og oppdragsgiver

**Martin Bjørge og Sondre Stubrud**

Plankonsulent

**Structor Lillehammer AS**

Notat

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HAFJELL PANORAMA INKL. TOBIASGRUVA –  
Innkome merknader ved offentlig ettersyn**

Dato	26.5.2023	
Revidert	-	-

**Innkome merknader ved varsling av planoppstart**

Oppstart av planarbeid ble varslet 20.2.2023 med frist til å uttale seg 21.3.2023.

Det er da kommet inn 37 merknader:

1. Statsforvalteren i Innlandet
2. Innlandet fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Norges vassdrags- og energidirektorat
5. Avinor
6. Lillehammer Region Brannvesen
7. Vevig AS
8. – 37. Eiere av hytter i planområdet

I tillegg har enkelte varslingsmottakere svart at de ikke har merknader, og 2 stk er kommet i retur på grunn av ukjent adresse.

**Kort kommentar fra forslagsstiller / planrådgiver om hovedinnholdet i merknadene:****• Grønnstruktur / hovednedfart / skiløpetrasé BST:**

Et gjennomgående tema i mange av merknadene er forholdet til den 60 meter brede korridoren gjennom planområdet, som i gjeldende plan er regulert til Skiløpetrasé (BST). I denne korridoren har det i hele hytteområdets levetid fra 1990-tallet kun vært en korridor på ca 15 meter som har vært brukt til skiløpetrasé, mens resten har fremstått / fremstår som friområder / grønnstruktur. Ved varsling var det foreslått å fortette denne korridoren med 9 nye tomter på arealer som ikke er i bruk til skiløpetrasé. Det fremkommer i mange merknader at man ønsker disse såkalt «ubrukte» arealene beholdt som friområder/grønnstrukturer, og både hytteeiere og fylkeskommunen og Statens vegvesen fremholder peker på verdien av dette. På grunn av dette vil forslaget om nye tomter i dette området frafalles og de områdene som ikke brukes til skiløpetrasé foreslås regulert til friområder. Dette vil styrke området status som friområde / grønnstruktur da det ikke lenger vil være anledning til å utvide løypetraséen eller gjøre inngrep for økt bruk som alpin nedfart.

**• Fortetting er uønsket blant nåværende hytteeiere:**

Svært mange av merknadene fra de enkelte hytteeiere handler om at man ikke ønsker fortetting med nye hytter / nye nabohytter. Vi vil kommentere at det er snakk om en fortetting med 17 nye hytter på en planområde med ca 250 eksisterende, dvs en økning i antall på ca 7 %. Slik fortetting må vurderes å gi helt marginale virkninger for alle relevante tema som nyskapt trafikk, trafikksikkerhet, støy, landskapsbilde / fjernvirkning, Videre viser vi til overordnede myndigheters føringer / Regjeringens forventninger der det bla. anføres at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes før nye utbyggingsområder settes av, kfr Statsforvalterens merknad.

- **Om forslagsstillere:**

Endringsprosessen ble initiert i et samarbeid mellom Hafjell Panorama hytteeierforening og grunneierne Sondre Stubrud og Martin Bjørge i fellesskap, kfr oppstartsmøte og varslingen. Gjennom vurderingen av innkomne merknader og etter det planrådgiver har fått opplyst har hytteeierforeningen på grunn av intern uenighet trukket seg som forslagsstiller. Ved innleveringen av planforslaget er det derfor Stubrud og Bjørge som er forslagsstillere.

**Innholdet i merknadene er beskrevet skjematisk og kommentert fra forslagsstiller under:**

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>1 / Statsforvalteren i Innlandet</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Konstaterer at planområdet er vist til fritidsbebyggelse og alpinnedfart i gjeldende kommunedelplan og til fritidsbebyggelse, idrettsanlegg, grønnstruktur og uteoppholdsareal i forslag til ny kommunedelplan.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u> Fortetting med fritidsbebyggelse vil fortsatt være i tråd med gjeldende kommunedelplan og forslag til ny.</p>
<p>2. Viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn. Minner om at planforslaget spesielt må ta hensyn til nasjonale mål og føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven</i></li> <li>○ <i>Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</i></li> <li>○ <i>Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</i></li> <li>○ <i>Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven</i></li> <li>○ <i>Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven</i></li> <li>○ <i>Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak – Minner spesielt om kravet om fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av lekeareal i pkt 5 i de rikspolitiske retningslinjene.</i></li> <li>○ <i>Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning</i></li> <li>○ <i>Forsvarlig massehåndtering, jf. § 7 i forurensningsloven og forurensningsforskriften</i></li> <li>○ <i>Utbygging tilpassa landskap og omgivelser, jf. Europarådets landskapskonvensjon</i></li> <li>○ <i>God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i></li> </ul>	<p><u>Tas til etterretning.</u> Ut fra Statsforvalterens påpekning av Nasjonale forventninger vil forslagsstiller vise til dokumentets pkt 5.1 og 5.2 som sier at fortetting skal prioriteres foran bruk av nye områder, samt oppsummeringen i samme dokument: Regjeringens forventninger: Nr. 49: «Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk», samt spesielt nr. 57: <b>«Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress.»</b></p> <p>Planforslaget vil ellers følge de lover og forskrifter som er kommer til anvendelse iht de endringene som foreslås og beskrive forhold til f.eks. erstatningsarealer mv.</p>

<p>3. Særskilt om Samfunnssikkerhet og beredskap: Minner om at Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i planen på grunnlag av ROS-analyse jf. pbl §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Forutsetter at Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18- legges til grunn. Opplyser at ROS-analysen skal utarbeides iht veilederen fra DSB 2017 og at kommunen må sikre at planområdet er sikret mot fare eller vesentlig ulempe, at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jf. pbl § 28-1. Forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt, at det i alle planer etter pbl skal gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn, og at man ved vurdering av konsekvensene av klimaendringene skal legge høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger til grunn. Opplyser at dette er forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet, jf. pkt. 4.3 i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, samt egen veileder om klimatilpasning i planarbeidet.</p>	<p><u>Tas til etterretning.</u> ROS-analyse vil bli utarbeidet og planen vil hensynta det som evt avdekkes gjennom denne.</p>
<p>4. Forutsetter at plankart iht gjeldende produktspesifikasjoner/sosi-format legges på kommunens nettsider etc.</p>	<p><u>Tas til etterretning.</u></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>2 / Innlandet fylkeskommune</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. <u>Om fortetting:</u> Opplyser at det på generelt grunnlag er positivt at det fortettes innenfor eksisterende fritidsboligområder istedenfor å «ta hull» på nye områder da det bidrar til å beslaglegge mindre urørt natur og gi bedre intern infrastruktur i tilknytning til de eksisterende områdene. Vil likevel bemerke viktigheten av at fortettingsprosjekter vil sette press på de arealene som er igjen og at grøntstruktur og "smett" mellom tomter vil gjøre det enklere og mer trafiksikkert å bevege seg til fots, at dette hever kvaliteten på planen og skaper gode forbindelser mellom hytteområdene. Mener derfor det er svært viktig at hensynet til arealer for lek og opphold barn- og unges interesser, grønnstruktur og overvann blir tillagt vesentlig vekt i planarbeidet. Mener det bør settes krav om å dokumentere landskapspåvirkningen og illustrere fjernvirkning i en 3d-illustrasjon med tanke på kulturlandskapet.</p>	<p><u>Tas til etterretning.</u> Fortettingen skal i hovedsak gå ut på å ta i bruk arealer som etter 30 års bruk/drift av området ikke er i bruk som leke- eller rekreasjonsområder eller er deler av gjennomgående grønnstrukturer som brukes til turstier mv.</p> <p>Fortettingen ligger i et område som er tett utbygd med hytter og forslagsstiller vurderer at landskapspåvirkningen at et fåtall nye vil være svært begrenset med tanke på kulturlandskapet og fjernvirkning generelt.</p> <p>Varslede nye tomter i løypeområde / grønnstruktur BST i gjeldende plan frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde.</p>
<p>2. <u>Om grønnstruktur:</u> Vurderer at grønnstrukturen i denne planen ved første øyekast kan se tilfeldig og usammenhengende ut, man at den likevel binder planområdet sammen på kryss og tvers av vegsystemet og har mange snarveger som er direkte heftet på vegnettet. Anser derfor at de ikke fungerer på vinteren, at den trolig er effektiv som et stinettverk ellers i året. Kommenterer videre at grønnstrukturen samtidig deler opp det bebygde området og demper bebyggelsens visuelle påvirkning, og anbefaler at forbindelsene kartlegges og at dokumentasjonen følger plansaken videre.</p>	<p><u>Tas til orientering / etterretning:</u> Grunneiere/forslagsstiller og planrådgiver er meget godt kjent i området, også fra tidligere planendringer, og kjenner til de stier og gangruter som brukes i området. De viktigste strukturene søkes opprettholdt.</p> <p>Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde.</p>
<p>3. <u>Om friområde</u> Påpeker kmd's Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging mht at det skal skaffes fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, og at dette har til hensikt å forhindre at lekearealer betraktes som reservearealer for utbyggingsformål. Opplyser at kravet om fullverdig erstatning likevel ikke er ensbetydende med lik arealstørrelse, men ses ut fra arealets nytteverdi for lek og opphold, slik at bedre tilrettelegging vil kunne kompensere for noe redusert areal.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Aktuelt areal som i dag er regulert til BLK-Lekeplass er ikke, og har ikke vært i bruk til formålet og framstår som et skogsområde med vegetasjon som skjerner for utsikt. Grunneiere/hytteiere har derfor ønsket denne omregulert. Det vil bli vist til andre arealer som pga bedre egnethet er i bruk / kan brukes til lekeområder i stedet, i tråd med siste kommentar fra IFK.</p>
<p>4. <u>Om barn og unge:</u> Peker på at hensynet til barn- og unges interesser skal ivaretas også i fritidsbebyggelse og at lekeplasser i hyttefelt ikke nødvendigvis er lekeplasser i tradisjonell betydning med apparater og fallunderlag, men heller lett tilgjengelige fellesarealer for lek i</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Planforslaget vil peke på slike arealer, kfr også pkt 3 over.</p>

naturen: F.eks. en akebakke og et sted å boltre seg sammen med andre, skjermet for trafikk og i nærheten av hytta.	
5. <u>Om medvirkning:</u> Forventer at beskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging.	<u>Tas til etterretning:</u> Medvirkning beskrives.
6. <u>Om friluftsliv/folkehelse:</u> Konstaterer at planen vil legge til rette for flere hytter i området og at tilgang til stinett, møteplasser, grøntområder og hensyn til overvann vil bli desto viktigere. Opplyser om at Hafjell er et viktig friluftslivsområde og at aktivitetsmulighetene Hafjellområdet byr på må tilgjengeliggjøres – også for de som ønsker å bevege seg uten bil. Områdets verdi for befolkningens helse vurderes å ikke endres ettersom det vil legges til rette for fortsatt bruk av området via stinett. Fylkeskommunen tar det som en forutsetning at dette blir sikret i planen.	<u>Tas til etterretning:</u> Kfr pkt 1 og 2 over. Gjennomgående stier / passasjer søkes ivaretatt.
7. <u>Om vassdrag:</u> Har forstått det slik at det ikke skal gjøres endringer som påvirker Stubberudbekken og forutsetter at denne får gå i sitt opprinnelige løp og at det avsettes et belte med kantvegetasjon på begge sider av bekken.	<u>Tas til etterretning:</u> Det skal ikke foreslås endringer som påvirker bekken eller den regulerte flomfasesonen.
8. <u>Samferdsel:</u> Forventer at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger og at evt. nødvendige trafikale tiltak tas inn som rekkefølgekrav. Anbefaler at trafikkarealer og frisiktsoner utformes iht vegnormalene N100. Ber om at frisiktsoner tegnes ut og får bestemmelser.	<u>Tas til orientering:</u> Det skal ikke foreslås endringer av veg eller annet innen formål Samferdselsanlegg.
9. <u>Oppsummering/øvrige:</u> Stiller spørsmål til om fortetting vil gå på bekostning av kvalitetene som allerede er i området og om restarealene, eller noen av dem kan utvikles til å heller øke/gi kvaliteter til området. Savner vurdering av dette i planarbeidet. Viser til merknader under de ulike fag.	<u>Tas til etterretning:</u> Kfr kommentarer til de enkelte momenter over. Forholdene til fortetting og øvrige forhold i planområdet omtales. (Erfaringer fra drift og vedlikehold i planområdet tilsier at det er liten interesse for utvikling og bruk av de aktuelle områdene.)

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>3 / Statens vegvesen</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. <u>Generelt:</u> Opplyser at Statens vegvesen er statlig fagmyndighet med sektoransvar for vegtransport med nasjonalt ansvar for å påse at trafikksikkerhet og klima- og miljøhensyn ivaretas i planforslag som berører samferdsel. Videre at dette gir SVV rett til å stille krav til både fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Det er ikke fylkeskommunale, kommunale eller andre offentlige veger innenfor eller i nærhet av planområdet.</p>
<p>2. <u>Trafikksikkerhet:</u> Opplyser at SVV er opptatt av at trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, både skiløpere, gående og syklende, vektlegges i vurderingene. Stiller spørsmål ved beskrivelsen av «ubrukte» arealer og at det er vanskelig å se «nyttene» av arealer regulert til grøntstruktur, mener dette er områder som kan ha stor verdi for trafikksikkerheten til barn og unge, turgåere og skiløpere som beveger seg gjennom området både sommer- og vinterstid. Mener viktige forbindelser bør beskrives.</p>	<p><u>Tas til følge / til etterretning:</u> Når det gjelder varslingens omtale av «ubrukte» områder gjelder dette områder som i dag er regulert til skianlegg / alpinnedfart (BST), som ikke er i bruk til dette formålet. Nye tomter i område BST vil likevel bli frafalt og områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. Når det gjelder omtalen av «nyttene» gjelder dette at en del øvrige arealer regulert til friområder ikke ses å ha «nytte» som del av sammenhengende grønnstrukturer. Forslagsstiller vurderer at disse arealene ikke kan ha stor betydning for trafikksikkerheten. Det vil ikke bli foreslått endringer av formål Samferdselsanlegg.</p>
<p>3. Viser til mål i Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging om at planlegging av arealbruk og transportsystem blant annet skal fremme god trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter, anbefaler for øvrig at veier og kryss/avkjørsler utformes iht. håndbok N100.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Det vil ikke bli foreslått endringer innen formål Samferdselsanlegg.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>4 / NVE</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. <u>Generelt:</u> Oppfordrer til å sette av tilstrekkelig areal til håndtering av vassdrag og overvann. Viser ifbm det til NVEs veileder om overvann i arealplaner. Understreker viktigheten av at utbyggingens virkninger for vassdrag og overvann både innenfor og utenfor (både oppstrøms og nedstrøms) planområdet blir dokumentert og at evt avbøtende tiltak må framgå av planen.</p> <p>Anbefaler også å bruke NVE's nettsider for arealplanlegging, bl.a. Kartbasert veileder for reguleringsplan. Presiserer at den som utarbeider planen har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeid.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u></p> <p>De påpekte forhold ivaretas i planen. Det skal ikke foreslås endringer som påvirker vassdraget gjennom området (Stubberudbekken) eller den fra tidligere regulerte hensynssonen for bekken. Stubberudbekken er også vurdert gjennom annet planarbeid rett nedstrøms (Storsteinvegen-Stubberudsætra) i 2022.</p>
<p>2. <u>Om NVE's oppfølging:</u> Opplyser at NVE skal ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn dersom den berører NVEs saksområder og at det i planen tydelig må gå fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet. Ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u></p> <p>Vi regner med at kommunen sender planen til NVE ved offentlig ettersyn.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>5 / Avinor</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Opplyser at Avinor ikke har merknader.	<u>Tas til orientering.</u>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>6 / Lillehammer region brannvesen</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Opplyser at man ikke har merknader.	<u>Tas til orientering.</u>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>7 / Vevig</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Opplyser at Vevig har nettanlegg innen området og ber om å bli kontaktet ved behov for evt omlegginger. Opplyser videre at Statnett er eier av 300 kV-linja gjennom planområdet.	<p><u>Tas til orientering:</u></p> <p>Forslagsstiller er kjent med disse forholdene. Det antas ikke behov for omlegginger av betydning.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>8 / Magne Nygaard, Bjørgefallet 60</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Ser ikke hvilke endringer som planlegges i nærheten av sin hytte da vedlagt kart er for utydelig. Ber om å få tilsendt kartutsnitt med tydelige navn på veier osv.	<p><u>Tas til orientering:</u></p> <p>Ikke utsendt da planforslag ikke foreligger ved varsling.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>9 / Jan Auning, Bjørgefallet 68</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Telefonisk henvendelse til plankonsulent som er besvart i e-post.	<p><u>Tas til orientering:</u></p> <p>Forklart om tiltenkt planforslag pr e-post</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>10 / Ole Martin Mikalsen, Bjørgefallet 83</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Mener det ved etablering av hyttefeltene i 1993 i liten grad ble tatt høyde for muligheter for å ta seg opp i langrennsløypene uten å bruke bil og at det i dag er betydelig trafikk fra Panorama og Sandstulen for å komme på ski. Mener det åpenbart er utfordringer med å etablere gode løsninger på dette i ettertid. Ser at dette på Mosetertoppen er løst på mye bedre måte. Mener det er noe underlig at denne problemstillingen ikke er drøftet av noen av de berørte parter i planforslaget og at det vel bør være et overordnet mål å legge til rette for begrensning av intern trafikk så langt det lar seg gjøre. Mener en fortetting som foreslått i alle fall ikke vil gjøre det lettere å etablere nye tilførselsløyper.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Det er ikke innenfor planens hensikt å gi bedre sammenhengende løypestrukturer. Dette er også vurdert gjennom tidligere endringsprosesser og viser seg ikke mulig å oppnå uten å omregulere og legge beslag på grunn som er eksisterende hytteeiendommer. Planen vil legge opp til å ivareta de forbindelser som finnes, kfr også merknader fra fylkeskommunen og Statens vegvesen.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>11 / Charles Håken L Thackray, Bjørgefallet 101</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Med referanse til foreslått utvidelse av sin tomt ovenfor hytta i Bjørgefallet 101/103 ønskes notert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Arealet er ekstremt bratt og preget av steinur.</li> <li>o Det er ikke mulig å komme til området uten å krysse eiendommen Bjørgefallet 101/103.</li> </ul> <p>(Dette innebærer at det ikke kan / skal etableres ny bebyggelse på området.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Det er gjennomført Teams-møte med innsender og familie, der det framkommer at de ønsker å overta dette mindre området for å få litt større tomteareal rundt sin eksisterende hytte, som ligger ca 3 m fra grense og har skjæringsskrånninger som ligger noe utenfor eiendommen i dag. Det vil bli foreslått en utvidelse som ønsket.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>12 / Lars Ulleberg Jensen, Bjørgefallet 118</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Spørsmål til planrådgiver pr e-post om plassering av adkomster til nye tomter.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Spørsmål besvart pr e-post. Ingen ytterligere kommentarer mottatt.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>13 / Stig-Gunnar Ødegaard, Gruvevegen 2</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Mener økt trafikk inn på området vil kunne bli sjenerende for bl.a. sin eiendom. Spør om det er planlagt noe støyskjerm/voll for de hytter som ligger nær veien ifbm utvidelsen av antall tomter. Håper og tror i tillegg at det vil fjernes en del flere trær på området i forbindelse med utbygging av tomtene slik at det bedrer utsikten for omkringliggende tomter</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Det vil bli foreslått 4-6 nye hyttetomter som får adkomst forbi eiendommen. Dette vil generere så lite trafikk at det ikke utløser krav om støyskjerming eller andre tiltak. Det planlegges ikke særskilte tiltak for hogst, annet enn det som evt vil følge av bygging på nye tomter (som ikke ser ut til å påvirke Gruvevegen 2).</p>



<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>14 / Bertil Gunnar J Lundberg, Gruvevegen 9</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Mener generelt at det er viktig at Hafjell Panorama beholder sitt særpreg med tilstrekkelig grønne arealer og at alle skiveier til og fra skiområdene beholdes.</p> <p>Mener skiveier ned mot 15 meter låter veldig smalt, men er enig at 60 meter er i overkant. anbefaler at skiveier reduseres til min 30 meter slik at det tas hensyn til ulykkesrisikoen, da han antar at det kommer til å bygges hytter nær skivegene. anbefaler også at alle nye hytter tar hensyn til dagens bebyggelse og at de ikke kommer til sjenanse relatert til høyde.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u></p> <p>Det er i realiteten ikke snakk om å redusere bredden på en eksisterende nedfart fra 60 til 15 meter, men å regulere den delen (ca 15m) av arealet regulert til nedfart som er i bruk og har fungert siden 1990-tallet.</p> <p>De påpekte forhold vil ellers bli vurdert, kfr også merknad fra fylkeskommunen m. fl.</p> <p>Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur - friområde.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>15 / SANDS advokatfirma pva Gruvevegen 22</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Påpeker at man ved kjøp av tomt gjennom firma Hytteplan AS forpliktet seg til å respektere den reguleringsplanen som forelå, og at dette må gjelde begge veier, slik at grunneier ikke kan søke fortetting. Mener deres tomter er prissatt ut fra t de ligger i et spredtbygd område. Vil motsette seg forslag om nye hytter i nærhet av sin hytte og i eksisterende alpinnedfart.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u></p> <p>Grunneier kjenner ikke noen avtale om begrensning i anledningen til å foreslå fortetting. Planrådgiver ser ikke at Hafjell Panorama er et spredtbygd område, og mener at fortetting i slike områder representerer en samfunnsutvikling man må regne med i slike områder, kfr også statens forventninger mm. Plassering av de aktuelle tomtene og deres virkninger vil bli vurdert i planarbeidet.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>16 / Kent Victor Syverstad, Gruvevegen 25</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Har ingen merknader til ønskede endringer, men mener dog inntekter bør komme fellesskapet til gode og prioriteres etter styrets beslutning</p>	<p><u>Tas til orientering:</u></p> <p>Fordeling av inntekter blir et privatrettslig forhold som det ikke tilkommer en reguleringsplan å ta stilling til.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>17 / Ellen Hamnes Lindtun, Gruvevegen 28</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. (Eier av tomt som ligger inntil eksisterende alpinnedfart som er regulert i 60m bredde i dag).</p> <p>Viser til forslaget som går ut på «omregulering av friområder, innsnevring av nedfartsløyper fra 60 til 15 meter - nye tomter». Opplyser at man siden 1998 har eid hytte på Hafjell Panorama, «med den eksklusivitet; derav navnet Panorama, at alle hytteeiere på feltet har panoramautsikt utover fjellheimen, både innenfra og utenfra hytta, samt sol fra morgen til kveld i et område som er ferdig utbygd, med passe avstand til naboen, og med enkelte friområder med grøntarealer til glede både for sauene som beiter om sommeren, barn og voksne i alle årstider».</p>	<p><u>Tas til orientering:</u></p>

Videre en rekke opplysninger/kommentarer om bl.a.:	
2. Nærhet til skinedfarten er et gode både vinter som sommer. Traseen benyttes av alle hyttefelt på Hafjell som transportløype både til og fra skibakken, og ellers i året som turvei. Traseen er ikke bredere enn behovet er, på noen steder er den meget bratt, og benyttes også til langrenn eller gange opp til fjellet, inkludert bruk av akebrett, lek og moro.	<u>Tas til følge / til orientering:</u> Nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14. Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde.  Virkningen av øvrige nye tomter / byggeområder vil bli vurdert og beskrevet.
3. De grønne lungene gjør feltet naturlig hyggelig og luner for vind og uvær. Hafjell Panorama er unikt for hytteeierne, feltet er satt for flere år siden, og det må ikke åpnes for fortetting og utbygging av grøntarealer eller å minske skitraseen, slik som det søkes om.	<u>Tas til følge / til orientering:</u> Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. Virkningen av øvrige nye tomter / byggeområder vil bli vurdert og beskrevet. Nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14. Videre vises til bl.a. Statens forventninger mht fortetting mv.
4. Ser gjerne på forslag for hver enkelt tomt, men det kan ikke være slik at det legges til grunn et antall tomter som skal presses inn. For all del må ikke en tilbringerløype snevres inn, kun vurderes der forholdene ligger til rette, men ikke der man leker eller i bratte heng	<u>Tas til orientering:</u> Nedfarten (tilbringerløypa) beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14. Det er ikke lagt til grunn et mål om forutbestemt antall tomter, antallet er basert på konkrete vurderinger av hvilke områder som er egnet.
5. Viser til Mosetertoppen og mener dette er et eksempel på planlegging der fortjeneste settes foran helhetlig og sunn utbygging.	<u>Tas til orientering:</u> En moderat fortetting her kan ikke sammenlignes med utbyggingen i/rundt Mosetertoppen. Ikke relevant.
6. Påpeker bruken av nedfarten mht skiløpere i stor fart, bratthet og akende barn, gjester fra serveringsstedene med «blanke øyne», alt ift ulykkesrisiko hvis traseen gjøres smalere». . Viser til egen hogst av trær for å bedre siktforhold mv, bærplukking, sauebeiting osv.	<u>Tas til følge:</u> Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. Nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14. Noen utbedringer mht bratthet og oversikt vil bli vurdert.
7. Ser «med bekymring at alt skal fortettes i vårt område, når vi vet at det skal bygges flere tusen hytter i Øyer. Det ser ikke ut til å stoppe, og vi mener styret bør – ikke være en part med grunneierne, men heller ivareta hytteeierne interesser!»	<u>Tas til orientering:</u> Planen tar ikke stilling til hytteeierforeningens mandat/funksjon.
8. Mener det kunne vært satt opp et møte for å forklare nytt vegnett og tomter for muligens å komme til enighet. Mener grunneierne bør trekke forslaget og ser fram til et godt samspill fremover.	<u>Tas til orientering:</u> Det er kjent at fortettingen og planforslaget har vært drøftet på flere medlemsmøter i hytteeierforeningen.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>18 / Jarle Hotvedt, Gruvevegen 52a</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener forslaget er OK.	<u>Tas til orientering.</u>
<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>19 / Odd Reidar Øye, Gruvevegen 58</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener forslaget er OK.	<u>Tas til orientering.</u>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>20 / Stein Ove Lyrstad, Gruvevegen 65</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Spørsmål stilt til planrådgiver i e-post mht areal mellom tomt og tilførselsløye sør for denne.	<u>Tas til orientering:</u> Besvart av planrådgiver pr tlf. Ingen flere spørsmål mottatt etter dette.
<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>21 / Tor Arne Hurrød Larsen, Gruvevegen 67 (10/46)</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener varselet er trist lesning, opplyser at man har brukt skitrasé-området til skikjøring og lek i alle år. Mener nye hytter helt inntil vil forringe uteområdet og verdien på sin eiendom. Håper «fortettingsarbeidet blir avsluttet omgående».	<u>Tas til orientering.</u>
<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>22 / Hege Westlund og Finn Jentoft, Gruvevegen 69 (10/38)</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener «at de utsendte planene ikke innehar et godt nok detaljnivå til at mottaker faktisk kan forstå det reelle omfanget av planene, og eventuelle negative effekter av en slik fortetting. Når det etter vår oppfatning også foreligger formalia feil mener vi at man må kansellere denne uttalelses runden. Videre at planarbeidet umiddelbart stoppes inntil det foreligger generalforsamlingsvedtak i Hafjell Panorama, og det av generalforsamling er gitt klarsignal for en fremtidig fortetting.»	<u>Tas til orientering.</u> Det som nå er sendt ut er varsling av oppstart iht pbl, godkjent av Øyer kommune. Fullstendige plandokumenter vil bli sendt ut når disse er utarbeidet, bl.a. etter vurdering av innkomne merknader ved varsling.
Følgende forhold påpekes:	
2. «Manglende varsling av medlemmer av Hafjell Panorama Velforening. Det er en betydelig del av medlemmene i Hafjell Panorama som ikke har fått varsling om pågående planer. Disse har derved ikke har fått muligheten til å sette seg inn i planene og dele sine synspunkter innen fristen 23.mars 2023. På dette grunnlag bør denne uttalelsesrunden erklæres mangelfull og avsluttes.»	<u>Tas til orientering.</u> Alle som står som registrerte grunneiere i planområdet er varslet på lovlig måte via E-torg / grunnboka. Forslagsstiller/planrådgiver har ikke kjennskap til om det er medlemmer i hytteeierforening eller velforening enn de som eier grunn og ser i tilfelle ikke at disse skal varsles direkte.
3. «Mangler og tilbakehold av informasjon i vedlagt sakspapirer. Den vedlagte dokumentasjon er preget av utydelige tegninger og manglende informasjon. Vedlagte tegninger er uklare og ikke detaljert nok til å forstå reelle konsekvenser i fortetting. Som eksempel tomter i alpin/tilførsels traseen er lagt i raster og er umulig å tyde. Det er også andre områder som er foreslått utbygget som er skjult gjennom 'støy' i vedlagt kart.»	<u>Tas til orientering.</u> Se kommentar til pkt 1 over. Dette er varsling av oppstart, godkjent av Øyer kommune.
4. Viser til at det fremgår at 'Forslagsstiller er Hafjell Panorama hytteeierforening og grunneierne Martin Bjørge og Sondre Stubrud i fellesskap'. Ser ikke «at det er vedtatt av generalforsamlingen i Hafjell Panorama å iverksette et slikt prosjekt og ifølge vedtektene	<u>Tas til orientering.</u> Planrådgiver har forholdt seg til foreningens representant Tom Adolfsen. Vi antar videre at dette er privatrettslige forhold og kjenner ikke til de interne rutiner eller vedtekter i foreningen. Uansett er alle berørte varslet på lovlig måte.

<p>kan vi heller ikke se at Styret har mandat til å iverksette et slikt arbeid. Det stilles derved spørsmål om Styret i Hafjell Panorama i henhold til vedtekter har fullmakt og myndighet til å iverksette en slik prosess uten vedtak fra generalforsamling?</p>	
<p>5. Hevder «at fortetting bryter med grunnlag for kjøp og etablering i området.»</p>	<p><u>Tas til orientering.</u> Planrådgiver kjenner ikke til at det finnes noe grunnlag for kjøp og etablering som er til hinder for forslag om fortetting. Fortetting i et område som Hafjell Panorama er i tråd med overordnede myndigheters forventninger og vurderes som en samfunnsutvikling man nå må regne med i et slikt område.</p>
<p>6. Mener en «fortetning av alpin tilførsels løype vil medføre en sikkerhetsrisiko for barn og voksne». Gjør oppmerksom på at nedfarten også benyttes av gående, langrennsløpere og familier/barn som aker og at det er viktig at det sikres god oversikt og bredde i løypa, og at en innsnevring vil innebære betydelig økt sikkerhetsrisiko.</p>	<p><u>Tas til følge:</u> Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. Selve nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14 og 17. Noen utbedringer mht bredde, sikt og bratthet vil bli vurdert.</p>
<p>7. Mener det er fare for nye bekkefar og overvann, spesielt i friområdet ved Gruvevegen 67 og Gruvevegen 69 der det renner en bekk med stor vannføring ved snøsmelting og nedbørsperioder. Mener det åpenbart er en reell risiko for at en utbygning i friområdet vil kunne medføre et nytt løp og frykter dette vil medføre skader på eksisterende bebyggelse.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Det skal ikke planlegges tiltak som øker / endrer forholdene for overvannshåndtering eller øker flomfaren. Virkningene av nye tomter/ny bebyggelse vil bli vurdert i planarbeidet.</p>

<p><b>Merknad nr / fra:</b></p>	<p><b>23 / Elkems Feriefond stiftelse, Gruvevegen 73 (10/26)</b></p>
<p><b>Hovedinnhold:</b></p>	<p><b>Kommentar og forslag til behandling:</b></p>
<p>1. Opplyser at «saken er behandlet av Styret i Elkem Feriefond v/ underleverandør Erle Grieg Astrup, opplysninger fra Tone Stømner og kvalitetssikring av Jon Rune Vetle seter. Følgende konklusjoner er trukket:» «1. Elkem Feriefond representerer en av forslagsstillerne ved at Fondet er medlem i Hafjell Panorama hytteeierforening. 2. Fondets hytte har adresse Gruvevegen 73 og ligger helt i kanten av det øverste feltet vist i figur 2 , rett før der Gruvevegen slutter i dag. Elkemhytta ligger som nr 2 på høyre side etter siste svingen mot høyre og der veien i Figur 2 er tegnet litt smalere. 3. Fra hytta er det kort vei til tilbringerløypa som kommer ned under/på siden av kraftledningen (angitt i Figur 2 med skravert felt). Fra hytta via enden på Gruvevegen er det i dag også kort vei til sti/adkomstvei (mellom hytter) til tilbringerløypa på østsiden , nå regulert i 60 m bedde og anvist med rødmerket tversgående rektangel og rødfarget 2-tall i</p>	<p><u>Tas til etterretning / til følge:</u> De påpekte forhold vil bli vurdert i planarbeidet. Det vises også til øvrige merknader, bl.a. fra fylkeskommunen. Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. Virkningen av øvrige nye tomter / byggeområder vil bli vurdert og beskrevet.</p>

<p><i>Figur 2.4. Etter å ha gått nøye gjennom dokumentene som er tilsendt og vedlagt i mailen nedenfor kalt «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid» er det styret i Elkem Feriefonds inntrykk at planarbeidet hvor det bl.a skal fortettes med hytter holder rimelig høy kvalitet, også hva naturinngrep angår. Vi kan imidlertid ikke se at det er tatt spesielle hensyn til at de stier og tilbringertraseer som i dag anvendes i området nær Gruvevegen 73, og som er nevnt i punkt 3 over er spesielt omtalt i planen. Vi ber derfor om at det må legges spesiell vekt på at eksisterende atkomster til stiene/tilbringertraseene som er nevnt over sikres bibeholdt og at disse heller ikke stenges av mens fortetningsarbeidet ,sett samlet, pågår!»</i></p>	
<p>2. Legger ved kopi av merknadene fra Gruvevegen 67 og 69, uten å kommentere disse særskilt.</p>	<p><u>Tas til orientering.</u> (Se de aktuelle merknadene, nr. 21A og 23).</p>

<p><b>Merknad nr / fra:</b></p>	<p><b>24 / Tor Arne Hurrød Larsen, Gruvevegen 77</b></p>
<p>Hovedinnhold:</p>	<p>Kommentar og forslag til behandling:</p>
<p>1. Opplyser at man ikke er «interessert i videre utbygging av området S1 &amp; 2 og at vi kjøpte akkurat denne tomten 10/29 fordi disse områdene var og er regulert til framtidig skitrekke og eksisterende nedfartsløype og skal ellers ikke skal bebygges på noe vis.»</p>	<p><u>Tas til følge:</u> S1 og S2 er betegnelse fra opprinnelig plan fra 1990 som er området for den 60meter brede korridoren som i gjeldende plan har formålet BST – Skiløypetrasé. Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. Nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14, 17, 22 m.fl. Plassering av aktuelle nye tomter og deres virkninger vil bli vurdert i planarbeidet.</p>

<p><b>Merknad nr / fra:</b></p>	<p><b>25 / Olav Føllesdal, Gruvevegen 80 (10/34)</b></p>
<p>Hovedinnhold:</p>	<p>Kommentar og forslag til behandling:</p>
<p>1. Oppfatter reguleringsplanforslaget slik at det foreslås å regulere ny tomt mellom sin eiendom og nedfarten sørafor. Mener den skogkledte buffersonen er hensiktsmessig og bør videreføres da den skjermer hyttene fra trafikken i nedfarten og fordi den demper sjenerende maskinlyd fra preppemaskiner om natten. Ser å plankartet at søndre del av sin hytte oppført i 1995, ligger litt over tomtegrensen til det friområdet som nå søkes omregulert til ny tomt. Opplyser at dette er nytt for dem og at det ikke vært til sjenanse for noen, da tilgrensende areal er et skogsområde/buffer til nedfarten. Ber om at det ved evt omregulering av tilgrensende nabotomt ny regulert tomtegrense legges 2 meter sør for hytta, samt at det legges inn byggegrense på 8 meter regnet fra hytta og inn på evt ny tomt.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Ved evt innregulering av ny tomt vil ny grense bli foreslått som det blir bedt om. Øyer kommune må vurdere den grensejusteringen dette vil medføre, vi antar også dersom det ikke innreguleres ny tomt på stedet.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>26A / Elisabeth Krokeide og 26B / Bjørn Østeng, Hemstervegen 126A (10/56)</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Krokeide: Ønsker ikke fortetting fordi redusert avstand mellom hyttene gir lavere grad av naturopplevelse ved økt bruk av natur og tilhørende belastning på biomangfoldet i området. Fremholder at Panorama har et dyreliv som er registrerbart for hyttebeboerne og at det bør få leve i fred for ytterligere inngripende tiltak.	<u>Tas til etterretning:</u> Virkningene av foreslåtte nye tomter / byggeområder vil bli vurdert for tema naturmangfold.
2. Østeng: Fremholder at noe av det som faktisk gjør Panorama attraktivt er at det er "luftig" og rolig og at dette i seg selv gir stor merverdi i å eie hytte i området. Mener det kan det synes som tilfartsløypa fra Gaia blir vesentlig smalere og at det ikke er ønskelig i forhold til mulighet for enkelt å kunne "skli" ut og inn av løypa.	<u>Tas til orientering:</u> Selve nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14, 17, 22, 24. Noen utbedringer mht bredde, sikt og bratthet vil bli vurdert.
3. Østeng: Også spørsmål om detaljer pr e-post	Besvart av planrådgiver i e-post.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>27 / Utgår (=26B Østeng pkt 3)</b>
--------------------------	---------------------------------------

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>28 / Jutta Karin C Bidne, Hemsætervegen 141</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Opplyser at man har lest varselet og spør om mulighet til å dele sin tomt, som er 1.387 m <sup>2</sup> .	<u>Tas til etterretning:</u> Deling vil bli vurdert. (Aktuelt område er bratt).

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>29 / Tore Braate, Hemsætervegen 5</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Fremholder planlagt ny vei fra Hemsætervegen på fellesareal merket GF10 i gjeldende plan til ny adkomst til eksisterende hytte og nye hyttetomter BFR102 inntil fellesnedfart BST4 ikke må stenge for nåværende tilkomst til fellesareal/hovednedfart. Spør hva som skal skje med areal GF68, og areal mellom nye tomter BFR102 og BFR104 som er foreslått i arealet regulert til Skiløypetrasé BST.  Fremholder at det mellom GF5 og GF88 samt mellom Gruveveien på to steder også må opprettholdes adkomst mellom fellesarealene	<u>Tas til følge / til etterretning:</u> Skissert ny vei i GF10 frafalles for å ivareta sammenhengende grøntstruktur. Det foreslås likevel en kryssende adkomst til 1 eksisterende hytte som i dag er uten egen adkomst. Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. Virkningene av foreslåtte nye tomter / byggeområder vil bli vurdert for tema naturmangfold.  Her ligger en eksisterende adkomst til 1 hytteeiendom (12/35 Gruvevegen 50) som ikke kan løses på annen måte enn i dag. Planfri kryssing her kan ikke foreslås, men det dreier seg om veg til 1 hytte.
2. Det bør legges inn en rekkefølgebestemmelse om etablering av planfri nedfart over/under Gruvevegen og Hemsætervegen mellom områdene for nedfart merket BST3, BST4 og BST5.	<u>Tas ikke til følge:</u> Foreslått fortetting gir ikke trafikkøkning på veg eller i løype som utløser behov for planskilte kryssinger. Fortettingen vil heller ikke økonomisk kunne bære investeringer dette ville kreve. Planskilte kryssinger vil derfor ikke bli foreslått. Selve nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr øvrige merknader. Noen utbedringer mht bredde, sikt og bratthet vil bli vurdert.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>30 / Camilla Bråfelt pva eierne av Hemsætervegen 8, 10, 108 og 112</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Fremholder at planlagte nye tomter i dagens regulerte område for hovednedfart (Skiløypetrasé BST) i dag benyttes til lek og aktivitet for barn som ligger på hyttene rundt, og at det er et av få områder i nærheten som er lett tilgjengelig for utelek uten fare for trafikk, både sommer og vinter. Opplyser at det aktuelle området benyttes også til bærplukking om høsten og hvor det ofte er sauer som beiter om sommeren.</p> <p>Videre at arealene har stor verdi og var en grunn til at hytter ble kjøpt her mv. Ønsker derfor at forslag om nye tomter i nedfartsområde BST ikke tas inn, men at arealene reguleres til friområder.</p> <p>Viser også til uttalelser fra kommunen om områdene og uttalelser og funksjon for vannavrenning / overvann i samtaler.</p>	<p><u>Tas til følge:</u> Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde.</p> <p>Virkningen av øvrige nye tomter / byggeområder vil bli vurdert og beskrevet.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>31 / Per-Oscar Pedersen, Hemsætervegen 49</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Mener det allerede er for mye utbygd og at ytterligere fortetting ikke bør skje her. Mener de grønne områdene bør ivaretas som de er, både for å bevare områdene for dyrene som lever der og menneskene som bruker dette sommerstid og vinterstid. Videre at det for lengst er overskredet hva han mener er bærekraftig både for Panorama og Hafjell generelt; det ses på overbefolkede alpinløyper, kø i langrennsløypene, betydelig slitasje på stier og områder i fjellet, dyreliv som fortreges, betydelig lysforurensning mm, samt at fortetting kan ødelegge idyllen på hyttene.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Virkningen av øvrige nye tomter / byggeområder vil bli vurdert og beskrevet. Det vurderes likevel nå at en fortetting med et begrenset omfang ikke vesentlig vil endre områdets karakter og arealbruk eller tilføre ekstra hyttebeboere som vil gi vesentlige virkninger i så måte.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>32 / Ola Ringsaker, Hemsætervegen 101</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Mener et «<i>resultat av utbygging i alle retninger er at alpinanlegget låses mer og mer inne, og det er vanskelig å se hvor det er plass til nye alpinnedfarter i framtiden. Mer utbygging betyr flere turister, mer kø i heisene og større tetthet av folk i bakkene. Hafjell som alpinprodukt vil over tid ødelegge for seg selv med denne utviklingen. Jeg er ikke imot utbygging i seg selv, men alpinproduktet må utvides i takt med økningen i antall hytter og turisdøgn. Jeg vil derfor sterkt fraråde at alpinnedfarten blir omregulert fra dagens bredde. Det vil legge store begrensninger på muligheten for å utnytte denne til skikjøring i framtiden, i en tenkt situasjon der området knyttes nærmere alpinsenteret med heiser og andre nedfarter.</i>»</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Selve nedfarten beholdes slik den har fungert siden 90-tallet, kfr merknad nr. 14, 17, 22, 24. Noen utbedringer mht bredde, sikt og bratthet vil bli vurdert.</p> <p>Nye tomter i nedfarten (område BST) frafalles. Områdene som ikke er i bruk til nedfart reguleres til grønnstruktur – friområde.</p> <p>Virkningen av øvrige nye tomter / byggeområder vil bli vurdert og beskrevet.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>33 / Tone Kristin Dahle, Hemsætervegen 118</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Mener det allerede er for mye utbygd og at ytterligere fortetting ikke bør skje her. Videre: «De få grønne områdene bør ivaretas som de er, både for å bevare områdene for dyrene som lever der og menneskene som bruker dette sommerstid og vinterstid. Dette for å ivareta bærekraftigheten både for Hafjell Panorama og Hafjell generelt. Det er allerede overbefolkede alpinløyper, kø i langrennsløypene, betydelig slitasje på stier og områder i fjellet, dyreliv som fortrenses, betydelig lysforurensning, mm.	<u>Tas til orientering:</u> Se kommentar til merknad nr. 31.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>34 / Per Otto Dyb, Hemsætervegen 122</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Er sterkt imot fortetting da attraktivitet er mye luft mellom hytter. Opplyser at valg av tomt var pga regulering med friområder på tre sider, samt ski inn/ut. Fremholder at foreslåtte tomter i skitraséen / nedfarten inkl veg vil ødelegge en mye benyttet skitrasé.	<u>Tas til orientering / delvis til følge:</u> Skissert ny vei ovenfor eiendommen (kfr merknad nr. 29) frafalles for å ivareta sammenhengende grøntstruktur. Det foreslås likevel en kryssing med adkomst til 1 eksisterende hytte som i dag er uten egen adkomst.
2. Opplyser at Skitraseen (dvs hovednedfarten BST på 60m bredde) i sin tid ble kjøpt fra grunneier av Hytteeierforeningen for å båndlegge arealene som skitrasé. Mener forslaget om nye tomter her vil innebære at arealene nå blir omsatt for andre gang av samme grunneier.	<u>Tas til følge:</u> Nye tomter i nedfarten frafalles. (Grunneier vil ift påstanden om dobbelt omsetning presisere at dette ble foreslått av hytteeierforeningen, bl.a. for inntekter til denne).



<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>35 / Erik M Munkebye pva eier og brukere av Hemsætervegen 131 (11/41)</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Betrakninger om områdets karakter, bruk som skrekkeksempel i media, fremholder at etableringen av vegetasjon i de siste 5-10 år har gitt økt observasjon av dyrespør mv.	<u>Tas til orientering:</u> Virkningene av foreslåtte nye tomter / byggeområder vil bli vurdert for tema naturmangfold.
2. Mener det ved omregulering må jobbes med tiltak for å redusere fjernvirkningen, begrensning av vindusflater mm, lavere grad av utnyttning. Viser til KDPs Rettleiing om planlegging av fritidsbustader, at eksisterende vegetasjon må tas på alvor, at det virker spesielt at kommunen har sagt at «grønnstrukturene i området er fragmenterte og vanskelige å se nytten av», at referat fra planforum sier det motsatte og at «normal og riktig tilnærming til svekket grønnstruktur er å restaurere og styrke strukturene». Antyder videre at «Ved å studere flyfoto er det enkelt å se hvordan man kan jobbe med viktige forbindelser i planområdet. I et hytteområde som har begrenset bruk av mennesker store deler av året må man også vurdere om fragmenteringen er like dramatisk som den beskrives. For noen dyr (og spesielt fugler) kan det se ut som eksisterende felt med restnatur er av stor verdi.»	<u>Tas til orientering / ikke til følge:</u> Forslagsstiller vurderer at det er vanskelig å motsi kommunens kommentar om at grønnstrukturene er fragmenterte. Når det gjelder «nyttene» har vi oppfattet at dette gjaldt «nytte» som løypenett/ski inn/ut. Vi vil videre presisere at det er snakk om fortetting med 17 nye hytter i et område med ca 250 eksisterende og at en slik fortetting må vurderes å gi helt marginale virkninger for tema landskap i fjernvirkning, Videre vil evt nye bestemmelser om vindusflater o.l. tilsvarende få liten eller ingen konsekvens for området samlet sett. Når det gjelder påstanden om at det er «enkelt å se hvordan man kan jobbe med viktige forbindelser i området» ut fra flyfoto vil forslagsstillerne og planrådgiver fremholde at dette har vært vurdert flere ganger ved endringsprosesser og oppdrag for hytteeierforeningen tidligere. Det har vært forsøkt å bøte på den manglende sammenhengen i grønnstrukturer / langrennsnett / ski inn og ut, men dette har vist seg ikke gjennomførbart. Grunnene til dette var både de tett beliggende eksisterende fritidstomtene og vegsystemet sammenholdt med de terrengmessige forholdene. Det ble i disse sammenhengene derfor vurdert som lite aktuelt å kreve innløsning / frigivelse av tomtgrunn til disse formålene fra de enkelte hytteeiere som ville måtte berøres. Dette antas å ikke være endret i dag. For øvrig vil virkningen av fortettingen bli vurdert for tema naturmangfold.
3. Påpeker at referatet fra oppstartsmøtet sier at medvirkning vil begrenses til å informere velforeningen og at «dette er etter at fristen for nabomerknader er ferdig».	<u>Tas til orientering:</u> Det har vært avholdt flere medlemsmøter i hytteeierforeningen i forkant av varslingen.
4. Viser til område BAA7 i gjeldende plan, viser til at det er vanskelig å se i bestemmelsene hva dette er regulert til, men at det er en skogkledd knaus der man ser ugle og at det ikke må bygges her.	<u>Tas til orientering:</u> Det er riktig at det er noe uklart hva som er det kombinerte formålet for område BAA7 siden dette ikke har egen bestemmelse. Planrådgiver har ut fra sjekk av eldre versjoner av planen / tidligere endringer funnet at dette skal være kombinert formål veg og skitrasé. Planrådgiver observerer at det på toppen av kollen/knausen ligger en hytte (11/114) og vil foreslå at det legges inn en ny tomt mellom

	denne og den eksiterende nedfarten. Virkningen av fortettingen bli vurdert for tema naturmangfold ved innsyn i Naturbase.
5. Mener man ved en fortetting i området bør se på hvilke positive effekter det kan medføre. Viser til at gjeldende plan gir rom for store hytter og tre bygg på hver tomt, men bare en boenhet. Anbefaler endring av denne bestemmelsen så det kan etableres flere boenheter innenfor samme utnyttelsesgrad og at dette vil kunne åpne for flere hyttebrukere med mer beskjedne (og dermed mer miljøvennlige) bygg.	<u>Tas til orientering:</u> Hensikten med planforslaget vil være å fortette med enkelttomter for 17 hytter. Forslagsstiller og planrådgiver mener det er riktig og naturlig å videreføre gjeldende bestemmelser også for disse, slik at det vil gjelde det samme for disse som for de 250 andre eksisterende eiendommene.
6. Mener det burde settes krav til bruk av miljøvennlige energiløsninger for nye hytter/tomter, ved smart planlegging og presise bestemmelser, som burde premiere utbyggere som ønsker å bygge bærekraftig og som lager fellesskapsløsninger.	<u>Tas til orientering:</u> Se forrige kommentar til pkt 5.
7. Om omreguleringen av skitraséen (BST): Viser til varslingsbrevets opplysning om at skitraséen bare er 15 meter bred i bruk. Fremholder at dette gjelder preparert trasé men at området mellom Gruvevegen og Hemsætervegen er aktiv bruk som akebakke og til lek på ski, med skispor, akespor og mindre hoppbakker. Antar ut fra erfaring at dette er det mest aktivt brukte lekeområdet i planområdet med barn som leker daglig når det er folk på hyttene. Motsetter seg sterkt at dette området, fra Gruvevegen og nedover, kan privatiseres.	<u>Tas til følge:</u> Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur - friområde.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>36 / Børge Moholt, Hemsætervegen 27 (12/53)</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Er berørt av tiltak 3 lengst nord i varselet, som omfatter ny tomter på område som i dag er regulert til friområde, kommentarene retter seg til dette området konkret.	
2. Peker på varselets omtale av oppstartsmøtet med kommunen og drøfting i Regionalt planforum: «...at det er en kontinuerlig diskusjon om det er behov for lekeplasser i hyttefelt og ansvar for vedlikehold av slike, samt at grønnstrukturene i området er fragmenterte og vanskelige å se nytten av.» Refererer videre fra varselet: «...det ble påpekt bl.a. at trafikksikkerhet, hensyn til barn og unge, landskapsvirkning ved fortetting i grøntområder, samt vannhåndtering er viktige tema. Disse vil bli vurdert og beskrevet i planforslaget.» Mener dette fremstår noe unyansert da det i Regionalt planforum ble kommentert fra Fylkeskommunen (siterer): «...Samtidig deler	<u>Tas til orientering:</u> Gjelder område GF14 i gjeldende plan. Det aktuelle området er ca 1,5 daa og ligger rett nedenfor innsenderes hytte. Referat fra oppstartsmøtet og varslingsbrevet ble godkjent av Øyer kommune før utsending. Forslagsstiller vurderer kommunens kommentar om at grønnstrukturene er fragmenterte vanskelig kan motsies. Når det gjelder «nyttene» har vi oppfattet at dette gjaldt nytte/bruk som løypenett/ski inn/ut, hvor f.eks. dette aktuelle arealet ikke kan ha noen funksjon. Området ligger omgitt av veger og eksisterende fritidsbebyggelse på alle sider og har ingen sammenheng med andre grøntområder / strukturer. Planrådgiver mener det aktuelle

<p><i>grønnstrukturen opp det bebygde området og demper bebyggelsens visuelle påvirkning. Hensynet til barn- og unges interesser skal ivaretas også i fritidsbebyggelse. Loven skiller ikke mellom bolig- og fritidsbebyggelse på dette området. Lekeplasser i hyttefelt er nødvendigvis ikke lekeplasser i tradisjonell betydning med apparater og fallunderlag mm. Her er det heller snakk om lett tilgjengelige fellesarealer for lek i naturen. En akebakke og et sted å boltre seg sammen med andre, skjernet for trafikk og i nærheten av hytta...». Mener denne uttalelsen vanskelig kan sees på som at området er fragmentert og vanskelig å se nytten av. Tvert imot støttes Fylkeskommunens uttalelse, mener den er svært presis i forhold til hvordan de som har hytte der opplever det aktuelle grøntområdet.</i></p>	<p>arealet er et eksempel på at grøntområdene i planen er fragmenterte og ikke del av sammenhengende grønnstruktur. Forslagsstiller/planrådgiver vil også peke på statens forventninger når det gjelder fortetting. Det er forståelig at man ikke ønsker ny bebyggelse i nærhet av egen fritidsbolig, men vi mener at omregulering av arealet framstår som et godt eksempel på fortetting med bebyggelse i samsvar med områdets karakter, samt at fortetting her er en samfunnsutvikling man må regne med i et slikt tettbygd og sentralt fritidsboligområde. Forslag om endring til formål fritidsbebyggelse vil bli opprettholdt.</p>
<p>3. Peker på at området ligger inntil en snuplass, hvor det kan synes som grensene strekker seg inn i plassen. Understrektes at dette er en godt brukt parkeringsplass, gjerne med to biler i dybden, på grunn av at brukere av Hemsætervegen 31 og 33 (12/42 og 12/46) har problem med å komme opp til hyttene på vinteren på grunn av bratt veg. Viser videre til at det som påpekt i Regionalt planforum er grunn til å anta at denne plassen er godt egnet som snuplass for brannbil og andre større kjøretøy. Mener derfor parkeringsplassen må stå som den er i dag, og at det derfor må vurderes om gjenværende areal til tomt er for begrenset til en hyttetomt.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Arealet BF14 som vil bli foreslått omregulert berører ikke den opparbeidede plassen, som derfor beholdes som i dag. Videre vil omregulert areal ha krav om parkering på egen tomt, i likhet med alle andre tomter i planen.</p>
<p>4. Viser til at forslagsstiller er Hafjell Panorama Hytteeierforening sammen med grunneierne, understreke at man ikke stiller seg bak forslaget til foreningen når det gjelder det omtalte området. Påpeke videre at det i dette forslaget ønskes omregulert flere områder i hyttefeltet gjennom én samlet vurdering og stiller spørsmål til dette da hvert enkelt område har sine egne problemstillinger som må drøftes isolert, og ikke kan skjæres over en kam. Varsler at en eventuell samlet vurdering vil påklages da slik prosess «ikke ivaretar den enkelte hytteeiers interesser men vil være til fordel for større aktører». Mener kommunen bør sikre seg at alle relevante parter er informert, ikke bare de som er direkte berørt (ref. parkeringsplassen og de som er brukere av denne).</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Planrådgiver forholder seg til hytteeierforeningens representant.</p> <p>Alle enkeltforslag til omregulering av områder vil bli vurdert og beskrevet hver for seg. Alle som eier grunn i planområdet er tilskrevet ved varsling og vil bli tilskrevet ved offentlig ettersyn.</p>

<p>5. Kommenterer om hyttefeltets karakter, at: «Som beskrevet i varselet er dette et av feltene på Hafjell som ble bygget ut først, og feltet bærer preg av å være et mer tradisjonelt hyttefelt med tilnærmet ingen prangende hytter og en struktur som gir rom for naturlig vegetasjon, en privat sfære rundt hyttene og en reell friluftsfølelse. Dette i sterk positiv kontrast til de hyttefeltene som bygges ut i dag på f.eks Mosæter som er mer bylignende i sin struktur. En fortetting vil åpenbart bidra til å redusere de kvalitetene som i dag ligger i hyttefeltet, og må anses som unødvendig gitt den allerede kraftige utbyggingen som pågår i andre nærliggende områder</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Hensikten med planforslaget vil være å fortette med enkelttomter for 17 hytter i et område med ca. 250 eksisterende hytter, med samme bestemmelser. Dette vil ikke kunne føre til en betydelig endring av områdets karakter.</p>
--	---

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>37 / Mette Thaulow og Thor Henning Pedersen, Hemsætervegen 6B (10/89)</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
I tillegg til selve merknaden er det gjennomført flere telefonsamtaler med planrådgiver og oversendelse av kartfigur i varslingsbrevet i stor målestokk mv.	
<p>1. Om referat fra oppstartsmøtet: Peker på at det fremgår at forslagsstiller er Gunnar Bjørge og at det under «medvirkning» står: «<i>Forslagsstiller ønsker å inkludere velforeningen – Informere om fortetting og vurderinger i årlig generalforsamling som finner sted i påsken</i>». Påpeker at pandemien forhindret fysisk gjennomføring av årsmøtet. Viser videre til at det i varslingen står «<i>Forslagsstillere er Hafjell Panorama hytteeierforening og grunneierne Martin Bjørge og Sondre Stubrud i fellesskap</i>». Opplyser at man ikke er kjent med om det er truffet vedtak i Årsmøte eller i styret i foreningen om slikt fellesskap.</p>	<p><u>Tas til orientering:</u> Gunnar Bjørge var i oppstartsmøtet representant for sin far, Martin Bjørge, en av forslagsstillerne. Planrådgiver er ikke kjent med detaljer om møtevirksomheten i hytteeierforeningen og har forholdt seg til foreningens representant, Tom Adolfsen.</p>
<p>2. Opplyser at man er medlemmer av Hytteeierforeningen Hafjell Panorama og at foreningen er eier og hjemmelshaver til eiendommen 10/79. Opplyser at dette arealet i reguleringsplanen ble avsatt særskilt som friområde med nødvendig plass til sidene for selve nedfarten og med mulighet for å svinge ut til hyttene på hver side med tilstrekkelig sikkerhet. Anfører at friarealet er grøntareal i daglig bruk ved at skiløperne kommer seg inn i nedfarten fra de enkelte hyttene og tar av når de kommer hjem i nedfarten og at nytteverdien av friarealet er åpenbar. Mener det ikke er riktig at friarealet i nedfarten er ubrukte.</p>	<p><u>Tas til orientering / til følge:</u> Eiendommen 10/79 som omtales er den 60 meter brede korridoren som i sin helhet er regulert til skiløypetrasé BST i gjeldende plan. Dette arealet var i opprinnelig plan fra 1990 vist til formål S1 og S2, Spesialområde turløype, ski- og alpinløype/veg.  Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde.</p>

<p>3. Opplyser at hytteeierforeningen har 267 medlemmer og at det ved etablering var en forutsetning i reguleringsplanen at det skulle være åpent friareal mellom hyttetomt, samt at tomtene skulle være relativt store. Videre at kjøpekontraktene hadde egne poster med henvisning til reguleringsplanen og at en del av grunneierne salgsfremstøt var at hytteeierne skulle ha tillit til at det skulle være spredt bebyggelse, som skulle øke verdien og attraktiviteten av tomtene. Mener fortettingen som foreslås vil medføre at grunneierne «selger samme herlighet» to ganger.</p>	<p><u>Tas til orientering / til følge:</u> Nye tomter i område BST frafalles. Områdene reguleres til grønnstruktur – friområde. (Grunneier vil ift påstanden om salg to ganger presisere at dette ble foreslått av hytteeierforeningen, bl.a. for inntekter til denne).</p> <p>Øvrig fortetting vil bestå i enkelttomter for 17 hytter i et område med ca. 250 eksisterende hytter, med samme bestemmelser. Dette vil ikke kunne føre til en betydelig endring av områdets karakter.</p>
<p>4. Opplyser at årsmøtet i hytteeierforeningen i 2016 «vedtok ny reguleringsplan for å utligne forskjeller på utnyttelsen av den enkelte tomt» og at det samtidig ble besluttet at det ikke skulle skje fradelinger, dvs ingen fortetting. Bestriker at det er grunnlag for fortetting i Panorama og hevder fradeling og evt salg av tomter på foreningens eiendom krever 2/3 flertall på årsmøtet.</p>	<p><u>Tas til etterretning:</u> Planrådgiver er ikke kjent med tidligere vedtak i foreningen, og evt vedtak der kan kun gjelde foreningens ansvarsområder. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt av Øyer kommune og inneholder ikke føringer om at fremtidig fortetting ikke kan skje.</p>
<p>5. Viser til foreløpig plankart til varslingen (figur i brevet), med forslag om 2 tomter i nedfarten (BST) inntil sin eiendom og at adkomst til disse tomtene foreslås etablert med ny veg i området GF10, som er en etablert skiløype i daglig i bruk som innfart til nedfarten og tilbakefart til hyttene nedenfor. Mener foreslått veg lagt i lengderetningen av skiløypen vil blokkere denne og i tillegg vil dele friarealet i to, noe som anses uakseptabelt. Viser også til at det kan synes som at eiendommen skal få tildelt en adkomst som utstikker fra den nye veien og opplyser at man har tinglyst rettigheter om adkomst og oppstilling på 10/30 og 10/88 og at det således ikke er aktuelt med annen adkomst.</p>	<p><u>Tas til følge / orientering:</u> Nye tomter i område BST frafalles. Dette medfører også at den skisserte nye veien i GF10 frafalles, for å ivareta sammenhengende grøntstruktur.</p> <p>Planrådgiver merker seg at man ikke ønsker ny egen adkomst, men det foreslås likevel en kryssende adkomst til eiendommen som i dag er uten egen adkomst da dette antas å være en fordel for 10/89, kfr også merknad nr. 34. Videre har eiendommen 10/89 en planert uteplass og skråningsutslag for denne som stikker anslagsvis 4-6 meter utenfor eiendomsgrensen og ut i friområdet. På grunn av dette vil det bli foreslått en utvidelse av tomta til 10/89, for å bringe planen i overensstemmelse med den faktiske arealbruken (det vurderes at en tilbakeføring av planert uteareal mv i praksis ikke er mulig / forholdsmessig).</p>