

Forslagsstiller og oppdragsgiver  
**Martin Bjørge og Sondre Stubrud**

Rapporttype  
**Reguleringsplan - Planbeskrivelse**

Sist endret dato  
**16.10.2024**

# ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HAFJELL PANORAMA INKL. TOBIASGRUVA I ØYER KOMMUNE

## PLANBESKRIVELSE



## Dokumentinformasjon Structor:

Utarbeidet av:	Structor Lillehammer AS Fåberggata 116 2615 Lillehammer				
Oppdragsnr:	20014				
Dokument nr.:	03				
Bane/Filnavn:	O:\20014 Endring reg.plan Hafjell Panorama\4-Prod\41-Dok\2-Planforslag\Endring Hafjell Panorama - planbeskrivelse v.0.3.docx				
Revisjon	0.1	0.2	0.3		
Dato	29.11.2023	5.1.2023	16.10.2024		
Utarbeidet av	TCH	TCH	TCH		
Godkjent av	TCH	TCH	TCH		
Beskrivelse	Til 1. gangs behandling i Øyer kommune	Rettet mindre trykkfeil. Til 1. gangs behandling i Øyer kommune	Endringer etter avtale med Øyer kommune og etter flomvurdering. Til 1. gangs behandling i Øyer kommune		

**INNHOOLD**

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANPROSESSEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	Planprosess .....	5
2.2	Vurdering av konsekvensutredning .....	5
2.3	Medvirkning.....	5
<b>3</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER</b> .....	<b>6</b>
3.1	Forutsetninger for planarbeidet .....	6
3.2	Overordnede planer.....	6
3.2.1	Kommunedelplan .....	6
3.3	Gjeldende reguleringsplaner .....	7
<b>4</b>	<b>PLANOMRÅDET I DAG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Dagens situasjon / bruk .....	8
<b>5</b>	<b>BESKRIVELSE MED KONSEKVENSVURDERINGER</b> .....	<b>9</b>
5.1	Flom og overvann .....	9
5.2	Arealformål .....	10
5.3	Bebyggelse og anlegg .....	10
5.3.1	Fritidsbebyggelse (BFR) .....	10
5.3.2	Skiløype/-nedfart, leke- og akeareal, samt serveringslokale .....	23
5.3.3	Øvrig .....	24
5.3.4	Reguleringsplan for Tobiasgruva .....	25
5.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	27
5.4.1	Veg .....	27
5.5	Kulturminner .....	27
5.6	Masseregnskap .....	27
5.7	Vann/avløp og overvannshåndtering .....	27
5.8	Flom.....	27
5.9	Om barn og unge, lekeplasser mv. ....	27
5.10	Samlet virkning .....	28
5.11	Arealoversikt .....	29

## 1 Bakgrunn

Forslagsstiller er Martin Bjørge og Sondre Stubrud, grunneiere i områder der nye hyttetomter er foreslått. Hafjell Panorama Hytteierforening har også vært involvert i planarbeidet, men står ikke formelt som forslagsstiller.

Planrådgiver er Structor Lillehammer AS.

Planområdet ligger i Øyer kommune, på sørsiden av Hafjell Alpinsenter, langs Hundersetervegen.

Hensikten med planen er å fortette med 15 nye tomter. Disse er lagt i områder som i gjeldende plan er vist til formål som ikke er i samsvar med den bruken som har vært siden opprinnelig plan ble vedtatt, da dette har vist seg ikke å være hensiktsmessig.

I tillegg har Øyer kommune ønsket å slå planen sammen med planID 104 Tobiasgruva, som ligger som en enklave inne i Panoramaplanen.

## 2 Planprosessen

### 2.1 Planprosess

Planinitiativ ble sendt Øyer kommune 15.4.2020. Etter ønske fra Øyer kommune ble saken forelagt fir Regionalt planforum i møte 27.10.2020. Oppstartsmøte kommunen ble gjennomført 12.11.2020. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet og forslagsstiller ble gjort kjent med kommunens krav til planprosess og planmateriale.

Etter dette ble det satt i gang et internt arbeide med omfattende diskusjon og avklaring av en rekke forhold mellom forslagstillere og Hytteeierforeningen Hafjell Panorama, inklusive drøftingsmøter med Øyer kommune. Man brukte lang tid på denne prosessen og med utgangspunkt i en omforent planskisse ble det foretatt varsling av planoppstart den 20.2.2023.

Etter varslingen av oppstart kom det inn 40 merknader. Innholdet i disse er oppsummert og kommentert i eget notat, med beskrivelse av hvordan planforslaget hensyntar dem.

Forslag til plan ble oversendt Øyer kommune den 27.11.2023. Øyer kommune meddelte etter dette ønske om en del endringer i planforslaget, bl.a. i form av at noen nye byggeområder burde tas ut, samt krav om fullverdig flomvurdering for hele planområdet. På grunn av dette måtte videre planarbeid avventes, da flomvurdering krevde befaring på barmark. Det er så foretatt justeringer av planforslaget i tråd med avtale i møte med Øyer kommune den 19.6.2024, og etter gjennomføringen av flomvurderingen. Dette er nærmere omtalt lenger nede i beskrivelsen,

Følgende planprosess er gjennomført (grønt) og antatt:

P.nr	Prosess	Dato (ferdig)
1	Planinitiativ sendes til Øyer kommune	15.4.2020
2	Regionalt planforum	27.10.2020
3	Oppstartsmøte med Øyer kommune	12.11.2020
4	Varsling av oppstart av planarbeidet	20.2.2023
5	Vurdering og kommentarer av innkomne merknader etter varsling	20.3. – 20.4.2023
6	Utarbeidelse av planmateriale	25.11.2023
7	Oversendelse planmateriale til Øyer kommune	27.11.2023
8	Tilbakemelding fra Øyer kommune/saksbehandler.	15.12.2023
9	Vurderinger av tilbakemeldinger, korrespondanse Øyer kommune, møte med Øyer kommune.	→ 19.6.2024
10	Flomvurdering med befaring	Juni-august 2024
11	Revideringer av planforslag med vedlegg	16.10.2024
12	Innsendelse planforslag til Øyer kommune for behandling i planutvalget	21.10.2024
13	1. gangs behandling	12.11.2024
14	Offentlig ettersyn / høringsperiode (6 uker)	15.11.2024 – 3.1.2025
15	Merknadsbehandling/eventuelle justeringer av planforslaget	15.1.2025
16	2. gangs behandling i utvalg for plan og teknisk	20.1.2025
17	Sluttbehandling og endelig vedtak i kommunestyret	15.2.2025

### 2.2 Vurdering av konsekvensutredning

Jf. referat fra oppstartsmøte med Øyer kommune stilles ikke krav om konsekvensutredning for planarbeidet. Forholdene og virkningene for relevante tema, slik som flomfare er omtalt og gjort rede for i denne planbeskrivelsen.

### 2.3 Medvirkning

I henhold til plan- og bygningsloven § 5.1 skal det legges til rette for medvirkning.

Hytteeierforeningen Hafjell Panorama har gjennomført flere medlemsmøter med gjennomgåelse og diskusjoner av flere forslag med varierende grad av fortetting. Berørte naboer, grunneiere og aktuelle høringsparter ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.



### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Forutsetninger for planarbeidet

Relevante statlige planretningslinjer (rikspolitiske retningslinjer):

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Andre relevante retningslinjer/veiledere:

- Flaum- og skredfare i arealplanar

Relevante lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

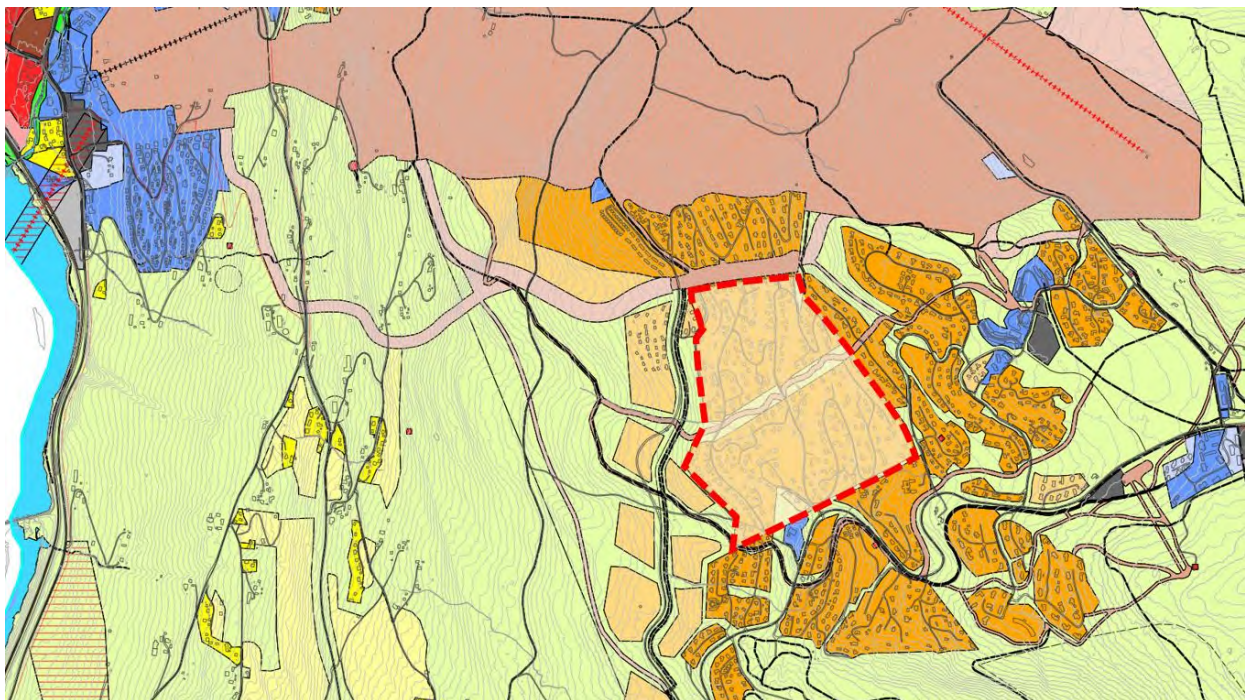
- Kommunale vedtekter
- Utbyggingsprogram for Øyer sør

#### 3.2 Overordnede planer

##### 3.2.1 Kommunedelplan

I siste revisjon av kommuneplanens arealdel er Kommunedelplan for Øyer sør nevnt eksplisitt som arealer som er unntatt rettsvirkning ([kap. 1.1](#) og 9).

Gjeldende kommune(del)plan er dermed fortsatt Kommunedelplan Øyer Sør 2006-2015. Planområdet er her vist til fritidsbebyggelse. Planforslaget går ut på fortetting med fritidsbebyggelse og vil være i tråd med kommunedelplanen.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planområdet for denne plan vist med rødt.



### 3.3 Gjeldende reguleringsplaner

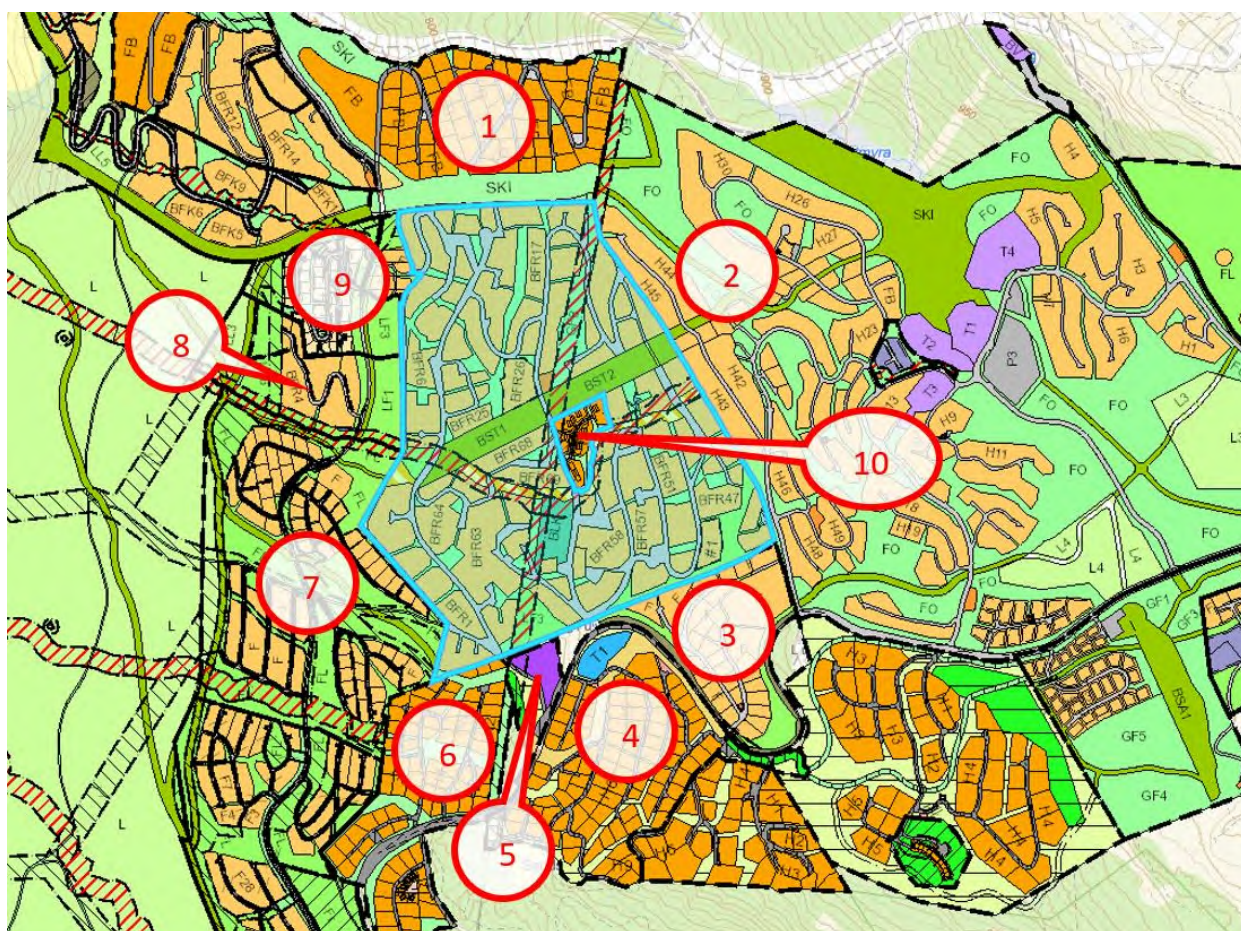
Gjeldende reguleringsplan som skal endres (planområdet) er 3440 103a Hafjell Panorama.

Denne planen ble første gang vedtatt i 1990 og har vært gjennom 8 endringer, sist 21.2.2019

Planområdet er omgitt av en rekke andre reguleringsplaner, de som grenser direkte inntil er følgende, kfr kartutsnitt under:

1. 111 - Hafjelltoppen Fjellgrend, ikrafttrådt 28.3.2006 («Kringelåslia»)
2. 102b - Hafjelltoppen hyttegrend, ikrafttrådt 28.3.2006
3. 107 - Sandstul toppen, ikrafttrådt 27.5.2010
4. 108 - Sandstullia, ikrafttrådt 29.3.2007
5. 606 - Skitrasé i Sandstullia, ikrafttrådt 2.10.2003
6. 109 - Hafjell Sandstul nordre, nedre del, ikrafttrådt 20.3.1997
7. 201501 - Bjørgesætra, ikrafttrådt 31.3.2022
8. 201709 - Storsteinvegen-Stubberudsætra H5B, ikrafttrådt 29.9.2022
9. 201901 - Nestingsætra, ikrafttrådt 18.6.2020
10. 104 - Tobiasgruva, 22.2.2001

Kommunen har bestemt at sistnevnte skal tas inn i denne plan gjennom endringen nå, og gjeldende plan vil da utgå.

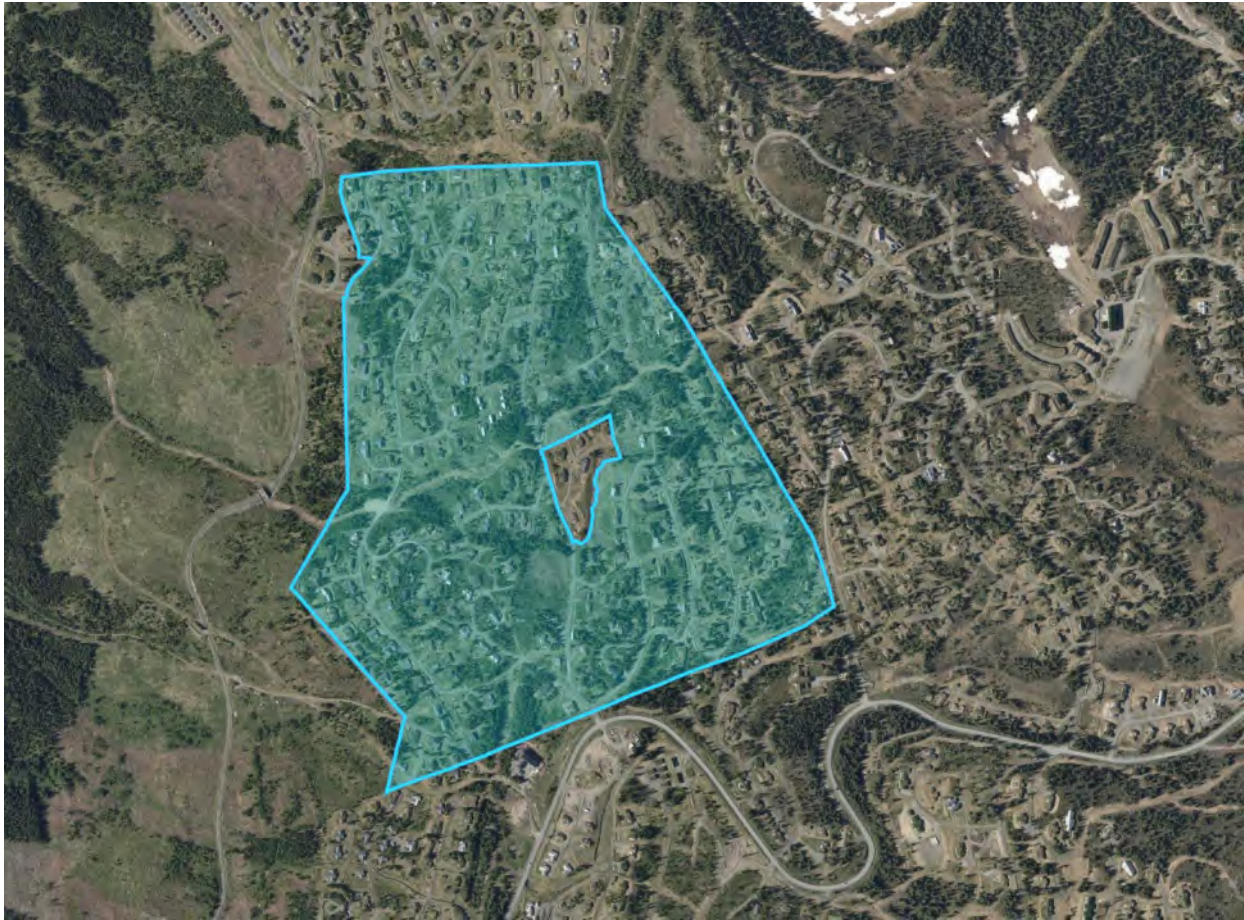


Figur 2: Plankart gjeldende reguleringsplaner. Planområdet for denne plan vist med blått.



## 4 Planområdet i dag

### 4.1 Dagens situasjon / bruk



Figur 3: Planområdet i dag (Innlandsgis).

Området er et av de første større områdene som ble utbygd med fritidsbebyggelse i Hafjell og er tett bebygd med hytter med tilhørende veger og infrastruktur. Noen enkeltarealer mellom tomter er ikke bebygd, siden de er regulert til friområder oa. Det er få sammenhengende grønnstrukturer. Disse forholdene kommenteres nærmere i beskrivelsen av hva som endres, i kapittel 5.



## 5 Beskrivelse med konsekvensvurderinger



Figur 4: Plankartet

### 5.1 Flom og overvann

Etter krav fra Øyer kommune er det gjennomført en flom- og overvannsvurdering ved Skred AS sommeren 2024. I forbindelse med dette ble området befart av Skred AS 16. august 2024. Rapporten viser bl.a. at faresoner for flom avviker sterkt fra den sonen som har vært vist i gjeldende plan tidligere. De beregnede sonene er lagt inn i plankartet med formål Hensynssone Flomfare (H320). Det presiseres at dette ikke innebærer noen ny eller økt fare i området, men viser den reelle faren som har vært og er i området.

Rapporten viser også noen anbefalte tiltak for bortledning av overvann / flomveier, disse er lagt inn som Sikringssone for overvann (H190-Andre sikringssoner).

Flomvurderingen viser at ingen av byggeområdene på de foreslåtte nye tomtene berøres av faresone for flom. I den grad formål fritidsbebyggelse berøres av faresonen, vil de deler av tomter som har faresone ikke kunne bebygges. Det vurderes likevel at gjenværende byggbare arealer på nye tomter er tilstrekkelige.

Flom- og overvannsrapporten er vedlagt planforslaget.



## 5.2 Arealformål

Under følger beskrivelse av bruken av de aktuelle arealene.

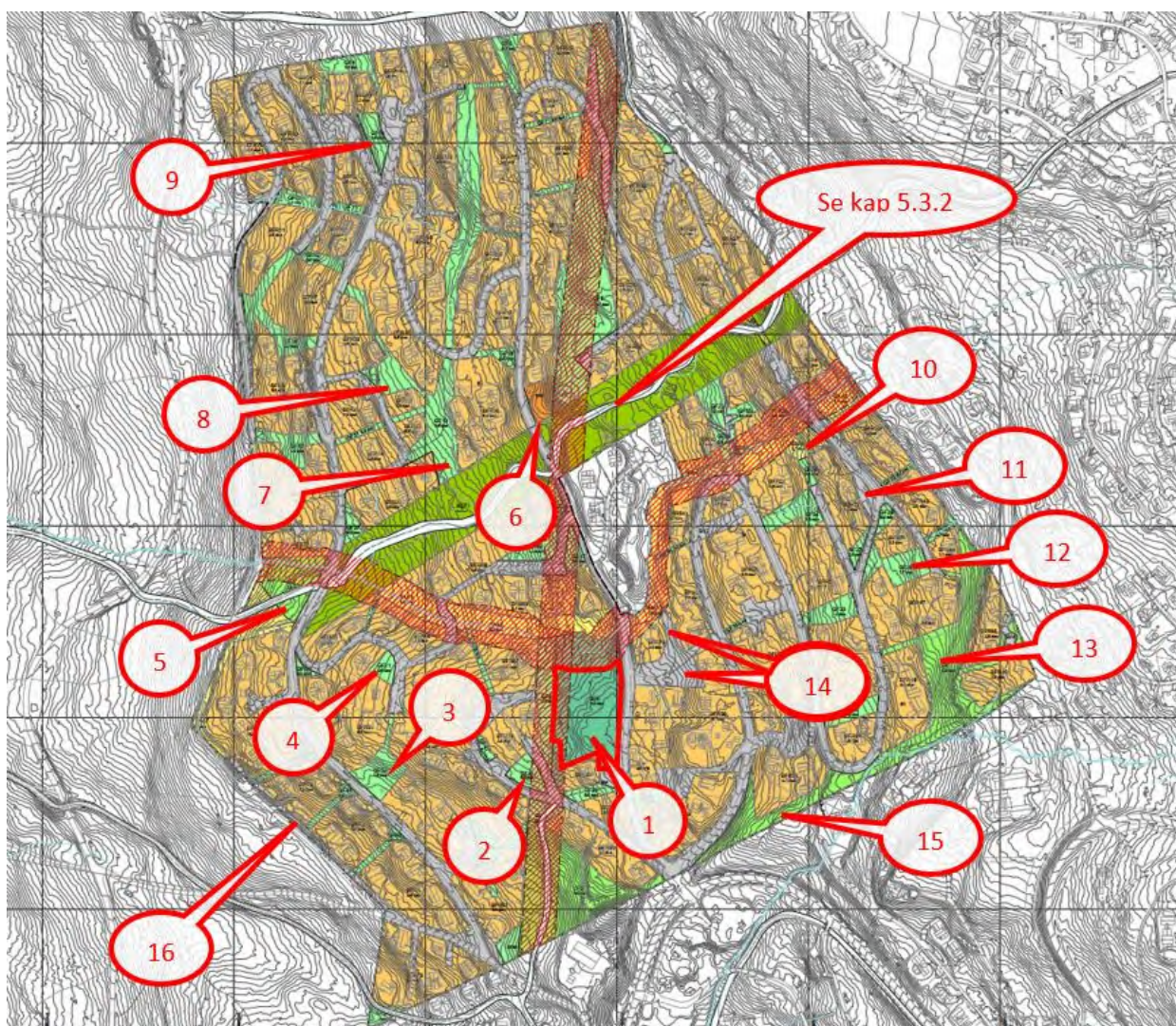
## 5.3 Bebyggelse og anlegg

### 5.3.1 Fritidsbebyggelse (BFR)

Størstedelen av planområdet er i dag regulert til, og bebygd med fritidsbebyggelse. Planforslaget går ut på en viss foretting av området ved å ta i bruk 15 områder til tomter for fritidsbebyggelse. Dette er arealer som i dag er vist til friområder og lekeplass og som ikke brukes til disse formålene i dag.

Bestemmelsene for nye tomter blir som for den øvrige fritidsbebyggelsen i gjeldende plan.

Plasseringen av de nye tomtene og andre mindre endringer er vist på nedenstående figur og beskrevet enkeltvis i det følgende, inklusive en enkel vurdering av de mest aktuelle virkningene / konsekvensene for hvert tilfelle.



Figur 5: Gjeldende plan med nye / endrede områder markert.

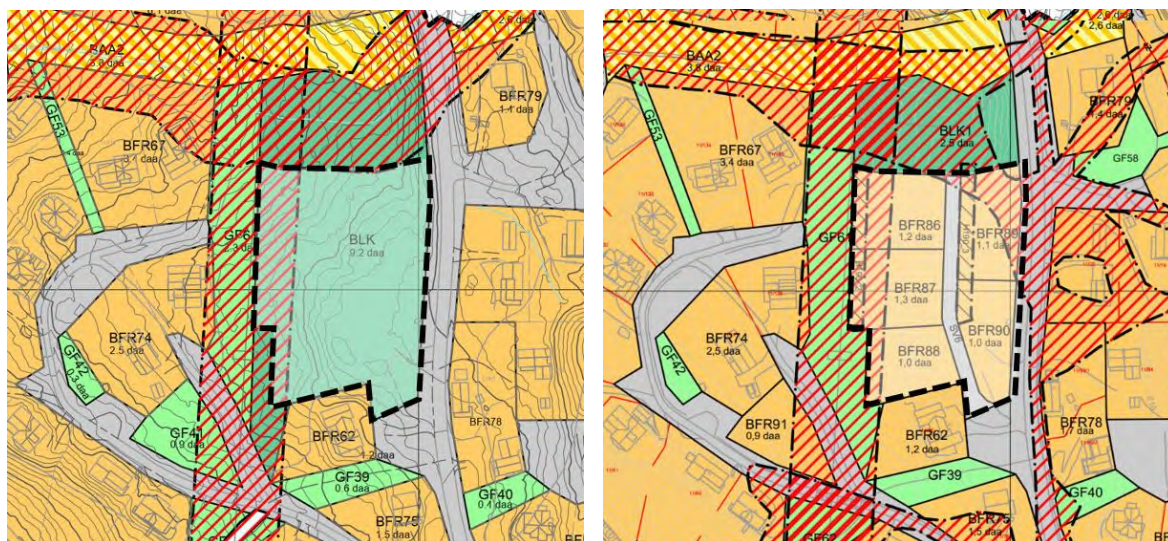


### 5.3.1.1 Bestemmelser /høyder og grad av utnyttning

Alle nye tomter i planen får samme bestemmelser som de nærliggende eksisterende tomtene i gjeldende plan.

### 5.3.1.2 Beskrivelse av de enkelte endringene

#### 1. Område regulert til lekeplass foreslås omregulert til fritidsbebyggelse:



Figur 6: Endring nr. 1. Del av område BLK omreguleres til tomter BFR 86 til 90.

Området utgjør 9,2 daa og ble regulert til lek/uteopphold (BLK) i opprinnelig plan i 1990.

Det har ikke lyktes å få til en felles ordning for opparbeidelse eller drift av området. Lek og aking foregår i praksis i den større grønne korridoren som går gjennom området like nordafor, i tilknytning til hytteeierforeningens felles samlingslokaler der (se tiltak 16, side 23).

Etter opplysning fra forslagsstillerne, naboer og hytteeierforeningen er det ønskelig å bebygge deler av området, bl.a. med tanke på utsikt fra eiendommene omkring. Det foreslås å omregulere 7 daa av området til fritidsbebyggelse med 5 tomter. Samtidig beholdes den nordligste delen av området (2,5 daa) til formålet lekeplass, der det ved behov kan etableres en lokal akebakke og lekearealer. Sikringssoner (H190) for bortledning av overvann er lagt inn på området etter anbefaling i flom- og overvannsrapport. Disse vil sikre at overvann fra området føres sikkert fram til Stubberudbekken.



#### Virkning/konsekvens:

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

**Flomfare:** Tomt BFR89 berøres av faresone for flom. Gjenværende byggeområde anses likevel tilstrekkelig for at tomta kan bebygges. De øvrige tomtene berøres ikke av faresonen.

**Barn og unge:** Området brukes i liten grad i dag. Et område på 2,5 daa beholdes i tilfelle bruk blir aktuelt i framtida.







### 3. og 4. Områder regulert til friområde foreslås omregulert til fritidsbebyggelse:



Figur 9: Endring nr. 3 og 4. GF52 og 21 omreguleres til BFR93 og 92.

Ubebygde områder som i praksis fremstår som ubenyttede tomter. Ikke del av større sammenhengende grønnstruktur. Gir 2 tomter hhv 0,6 og 1,2 daa. For tomt 3 utelates område der eksisterende transformator er plassert (arealet reguleres til formål Energianlegg). I tillegg omreguleres del av friområde som er tatt i bruk som adkomst til to eksisterende hytter til veg. Langs tomt 3 settes igjen en korridor til friområde som er noe bredere enn området ovenfor, slik at en evt ferdselskorridor for ski/tursti opprettholdes mellom de to vegene.



Figur 10: Perspektiv sett mot nord (Øyer kommune/Blom/Terratec)

#### Virkning/konsekvens:

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

**Flomfare:** Ikke berørt av beregnet faresone.

**Barn og unge:** Områdene brukes i liten grad i dag.

**Friluftsliv:** Antar lite bruk. Sti-/løypekorridor beholdes.

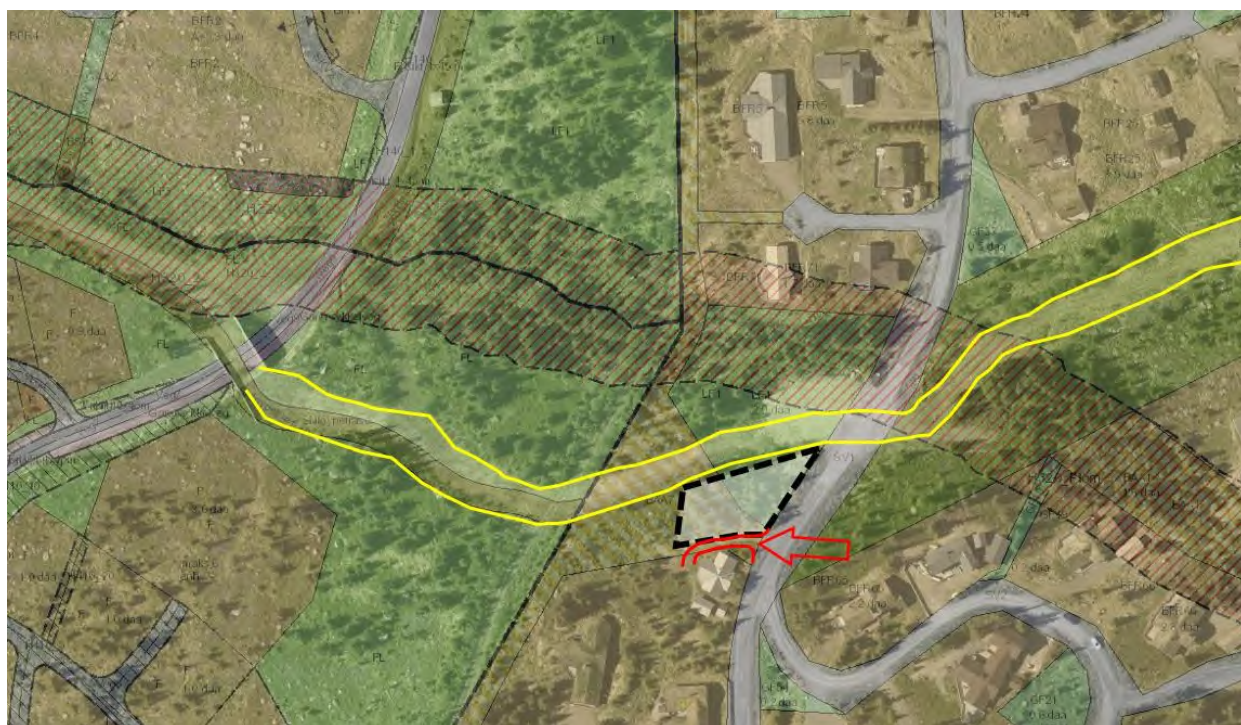


## 5. Område regulert til friluftsområde og veg/skitrasé omreguleres til fritidsbebyggelse:



Figur 11: Endring nr. 5. BAA og del av LF1 omreguleres til BFR101. Eksisterende vegadkomst reguleres til veg (se pil).

Ubebygde områder som i praksis fremstår som en ubenyttet tomt eller et ubrukt mellomareal. Opprinnelig regulert arealbruk er ikke gjennomført. Eksisterende løype/nedfart er etablert utenfor nytt bygeområde, se figuren under. Den etablerte løypa som går forbi området fører ned til eksisterende brukryssing over Storsteinvegen ca 100 meter nedenfor planområdet. Opprinnelig regulering med kombinert formål veg/skitrasé var regulert for å sikre denne løypenedfarten på et tidspunkt hvor man ikke var helt sikre på hvordan den burde / ville bli lagt. Nå som løype og bru er etablert er resten av det kombinerte området ikke lenger aktuelt å benytte til løype. Omregulering gir 1 tomt på 1 daa. I tillegg omreguleres vegen til den eksisterende hytta sørfor (11/114) til vegformål, svarende til dagens bruk.



Figur 12: Ortofoto med reguleringsformål og faktisk bruk: Gul=Eksisterende løype/nedfart. Rød=Eksisterende veg til hytte 11/114 (Innlandsgis)

### Virkning/konsekvens:

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

**Flomfare:** Ikke berørt av NVE's aktsomhetszone.

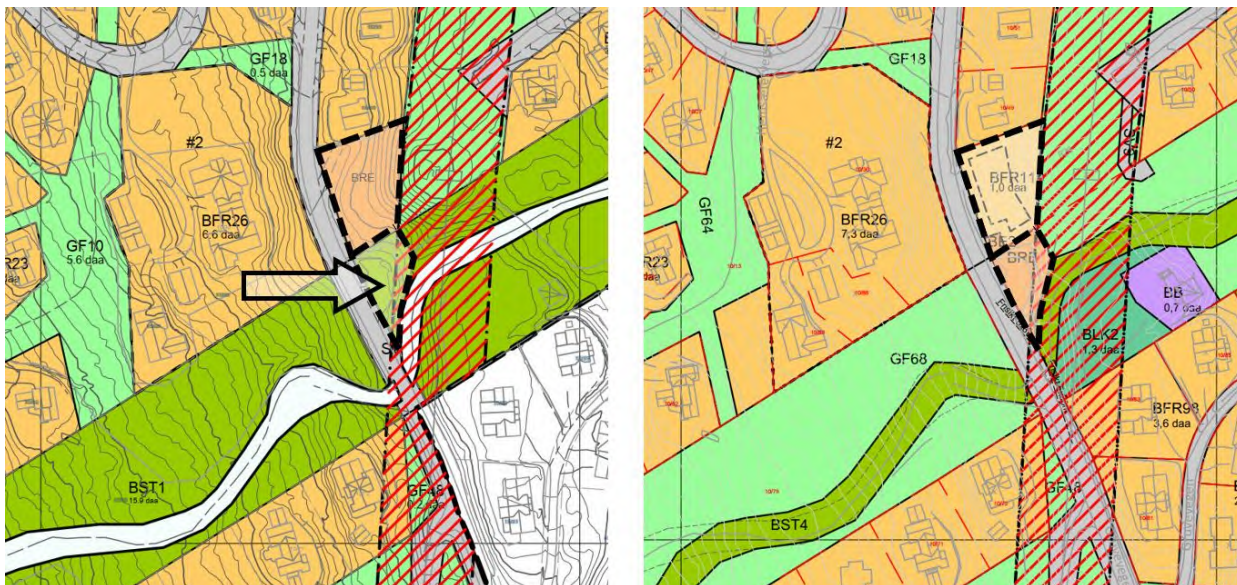
**Barn og unge:** Områdene brukes i liten grad i dag. Lek/aking foregår i etablert skiløype/nedfart.

**Friluftsliv:** Ingen bruk av selve tomtområdet. Skiløype/nedfart beholdes, brukes også som tursti.



## 6. Område regulert til renovasjonsplass omreguleres til fritidsbebyggelse.

### Område regulert til løype omreguleres til renovasjonsplass:



Figur 13: Endring nr. 6: BRE reguleres på dagens renovasjonsplass (se pil), området for BRE i dagens plan omreguleres til BFR110.

Dagens renovasjonsplass ligger sør for området som i gjeldende plan er regulert til formålet. Plassen ble etablert tidlig i utbyggingsfasen for feltet, først med containere. Plassen ble så oppgradert ca 2015 med 10 Molok-beholdere og stativ for innsamling av tomgods. Plassen fungerer godt og forslagstillerne ser det ikke som aktuelt å flytte den. Arealet er i gjeldende plan vist til formålet Skiløppetrasé, mens området nordafor (som er regulert til Renovasjonsanlegg) ikke er i bruk. Sistnevnte foreslås derfor omregulert til Fritidsbebyggelse, BFR 110.



Figur 14: Skråfoto 2020. Dagens renovasjonsplass nederst, ny fritidstomt øverst (Øyer kommune/Blom/Terratec)

### Virkning/konsekvens:

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

**Flomfare:** Ikke berørt av beregnet faresone.

**Barn og unge:** Områdene brukes i liten grad i dag. Lek/aking foregår på området til hytteeierforeningens fellesområde (nederst til høyre på bildet).

**Friluftsliv:** Ingen bruk av selve tomteområdet. Skiløype/nedfart beholdes, brukes også som tursti.



## 7. og 8. Områder regulert til friområder omreguleres til fritidsbebyggelse. Deler av friområder som er tatt i bruk til vegformål reguleres til formål veg:



Figur 15: Endring nr. 7 og 8: Områder regulert til friområder endres til fritidsbebyggelse. Veg- og adkomstforhold ryddes opp i (se pil og rosa område på figuren). Det innreguleres en sikringssone (H190) for bortledning av overvann for å sikre tomtene nedenfor denne.

Område 7 foreslås til fritidsbebyggelse, svarende til det areal som faktisk er planert og tatt i bruk av 10/89. Eiendommen i nordvest (BFR23 - 10/32) har adkomstveg utenfor eiendommen, på areal som er vist til friområde i gjeldende plan. Det foreslås å regulere dette vegarealet til fritidsbebyggelse, se rosa markering på figurene.

Område 8 fremstår i praksis som en ubebygde tomt liggende mellom 2 bebygde, uten å være del av en sammenhengende grønnstruktur / løypestruktur.



Figur 16: Skråfoto 2020. Nye tomter nr 7 og 8. Ved pil=omregulert eksisterende veg til hytte nord for nr. 8. Rosa=ny veg til nr. 7. Gul=Friområde for opprettholdelse av løypeforbindelse til hovednedfart. (Øyer kommune/Blom/Terratec)

### Virkning/konsekvens:

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

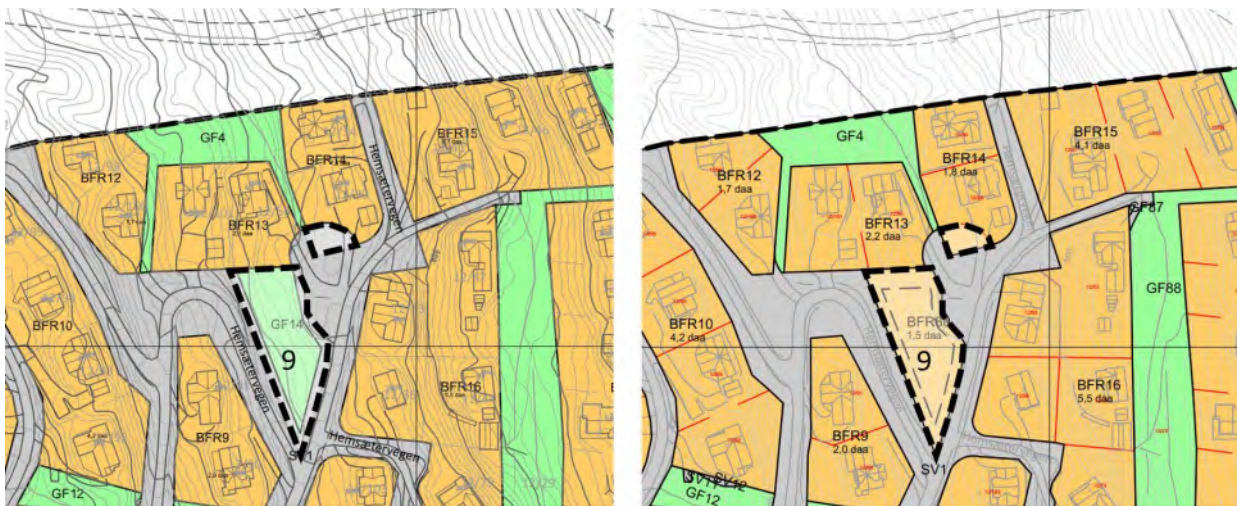
**Flomfare:** Ikke berørt av beregnet faresone.

**Barn og unge:** Områdene brukes i liten grad i dag.

**Friluftsliv:** Det er ikke kjent noen bruk av selve tomteområdene til friluftsliv. Friområde som er del av sammenhengende strukturer (skiløype/turstiareal) beholdes.



## 9. Område regulert til friområde omreguleres til fritidsbebyggelse.



Figur 17: Endring nr. 9: Friområde GF14 endres til fritidsbebyggelse BFR80. Tidligere regulert snuplass omreguleres tilsvarende dagens bruk til kjørearealer og parkering. Del av området tillegges BFR14 – 12/30) iht faktisk bruk.

Friområde som ligger isolert uten sammenheng med grønnstrukturer.

Det ble i 2022 fremmet forslag om å omregulere området gjennom forenklet planprosess. Dette ble avslått av kommunestyret 29.9.2022 etter at administrasjonen vurderte at forutsetningene for å behandle etter forenklet prosess ikke var til stede. Det fremgår av saksutredningen fra kommunedirektøren at man før høring hadde en «foreløpig positiv innstilling til søknaden», men endret dette etter vurdering av innkomne merknader da disse «tilsa at det måtte tas en grundigere vurdering» av om arealet til grøntformål burde endres til fritidsbebyggelse. Vurderingen kom etter at naboer hadde uttalt seg negativt mot forslaget. Administrasjonen viste i samme forbindelse til forestående oppstart av reguleringsplan for fortetting i hele planområdet, dvs denne planen. Det vises til eget notat med beskrivelse av saken fra 24.3.2022 som er vedlagt planforslaget nå.



Figur 18: Skråfoto 2020 (Øyer kommune/Blom/Terratec)

### Virkning/konsekvens:

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

**Flomfare:** Ikke berørt av beregnet faresone.

**Barn og unge:** Områdene brukes i liten grad i dag.

**Friluftsliv:** Ingen spesiell bruk av selve tomteområdet.



**10. Del av område regulert til ski- og friområde omreguleres til fritidsbebyggelse.  
Del av område regulert til veg omreguleres til friområde:**



Figur 19: Endring nr. 10: Del av område BAA4 (gul/oransje skravur) og friområde GF58 endres til fritidsbebyggelse med adkomstveg. Et mindre areal som (feilaktig?) er regulert til veg endres til friområde GF81 (ved pil), i tråd med faktisk bruk.

Regulert ski- og friområde som ikke brukes til formålet. Uten sammenheng med skisystem ovenfra, da muligheten er blokkert av eksisterende bebyggelse ovenfor planområdet



Figur 20: Skråfoto 2020 (Øyer kommune/Blom/Terratec)

**Virkning/konsekvens:**

*Naturmangfold/Arter:* Ingen registreringer i Naturbase.

*Flomfare:* Ikke berørt av beregnet faresone.

*Barn og unge:* Områdene brukes i liten grad i dag.

*Friluftsliv:* Ingen kjent bruk av selve tomteområdet.



**11. Del av område regulert til veg endres til fritidsbebyggelse i tråd med faktisk bruk.****12. Friområde omreguleres til fritidsbebyggelse:**

Figur 21: Endring nr. 11: Del av vegområde endres til fritidsbebyggelse i tråd med faktisk bruk. Adkomstene vises med avkjørselssymbol.

Endring nr. 12: Friområde GF26 omreguleres til fritidsbebyggelse.

Område 11 består i dag av private interne adkomstveger og parkering for tilliggende fritidstomter. For ordens skyld bør dette endres til fritidsbebyggelse.

Område 12 er et mellomliggende areal som i praksis fremstår som en ubebygd tomt, uten tilknytning til sammenhengende friområder/grønnstrukturer.



Figur 22: Skråfoto 2020 (Øyer kommune/Blom/Terratec)

**Virkning/konsekvens:**

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

**Flomfare:** Område 11 ligger innenfor beregnet faresone for flom. Arealet skal ikke bebygges (jf bestemmelsene hensynssone flomfare), men brukes til adkomst og parkering slik som i dag.

Område 12 er ikke berørt av beregnet faresone.

**Barn og unge:** Områdene brukes i liten grad i dag.

**Friluftsliv:** Ingen kjent bruk av selve tomteområdet.



- 13. Del av friområde omreguleres til fritidsbebyggelse. Tilleggsareal til nabo.**  
**15a. Del av friområde omreguleres til fritidsbebyggelse. Utskillelse av ny tomt.**  
**15b. Del av friområde omreguleres til fritidsbebyggelse. Tilleggsareal til nabo.**



Figur 23: Endring nr. 13: Del av friområde endres til fritidsbebyggelse.

Endring nr. 15 Friområde omreguleres til fritidsbebyggelse, skiller ut 1 tomt (15a).

Disse arealene utgår etter krav fra Øyer kommune, begrunnet med behov for å ivareta sammenhengende grønnstrukturer og vegetasjonssone. Unntak fra dette er mindre utvidelser av område for fritidsbebyggelse der formålsgrense i gjeldende plan ligger helt inntil eksisterende bebyggelse, slik at det blir mulig å passere til fots rundt hushjørner på eget areal

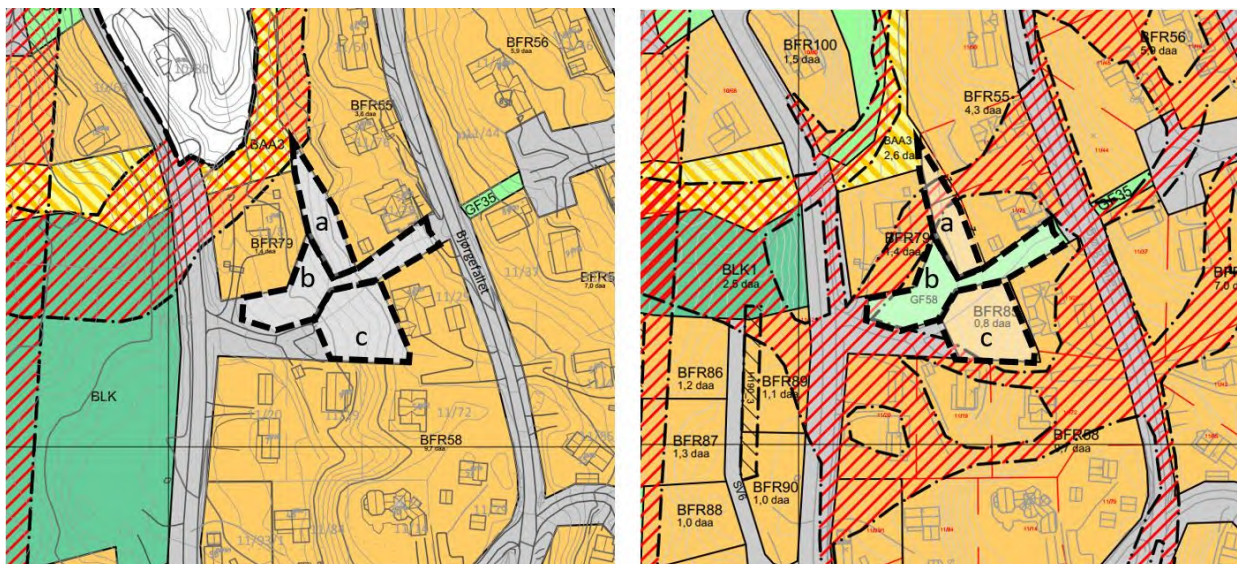
Område 13 er et skogsareal som av eier av 11/15 (BFR48) og grunneier var ønsket tillagt eiendommen etter avtale med grunneier.

Område 15 er skogsarealer som a) var ønsket tillagt 11/81, sammen med fraskillelse av 1 tomt og b) ønsket tillagt 11/80, begge deler etter avtale med grunneier og eier av 11/80 og 81.



Figur 24: Skråfoto 2020 (Øyer kommune/Blom/Terratec)



**14. Del av friområde omreguleres til fritidsbebyggelse. Tilleggsareal til nabo.**

Figur 25: Endring nr. 14:

- a) Område som i dag er regulert til veg endres til fritidsbebyggelse, tillegges tilstøtende tomter i øst.  
 b) Område som i dag er regulert til veg endres til friområde.  
 c) Område som i dag er regulert til veg endres til fritidsbebyggelse.

Område 14 er arealer som er regulert til vegformål, men som ikke brukes til dette i dag. Det foreslås derfor å endre formålene her som beskrevet i billedteksten over. Det vil medføre at det etableres en ny fritidstomt (område c), samt at øvrige arealer reguleres til hhv. friområde og tilleggsarealer til eksisterende eiendommer 11/75 og 76 (i BFR55).



Figur 26: Skråfoto 2020 (Øyer kommune/Blom/Terratec)

**Virkning/konsekvens:**

**Naturmangfold/Arter:** Ingen registreringer i Naturbase.

**Flomfare:** Område a) berøres av beregnet faresone for flom, men skal ikke bebygges, jf bestemmelsene. En mindre del av ny tomt, område c), berøres av beregnet faresone, men sonen vil ligge utenfor byggegrense på 4 meter fra formålsgrensen.

**Barn og unge:** Områdene brukes i liten grad i dag.

**Friluftsliv:** Ingen kjent bruk av selve tomteområdet. Det sikres en korridor til friområde mellom to vegger.



**16. Område regulert til veg endres til fritidsbebyggelse, da veg er etablert annet sted.**

Figur 27: Endring nr. 15.

Mellom pilene på figuren er det regulert et areal til adkomstveg til tomterekka ovenfor. Eksisterende veg ble etablert ca 1995 og ligger nedenfor det regulerte arealet, like utenfor plangrensen. Faktisk bruk av arealet er deler av tomter for fritidsbebyggelsen i tomterekka. Arealet foreslås derfor regulert i overensstemmelse med dette.

Arealet berøres ikke av beregnet sone for flomfare.

Arealet der vegen faktisk ligger er regulert til friluftsområde i tilstøtende plan Bjørgesætra. Eventuelt kan planområdet her vurderes utvidet til å omfatte dette arealet.

### 5.3.2 Skiløype/-nedfart, leke- og akeareal, samt serveringslokale



Figur 28: Eksisterende tilfartsløype gjennom området til og fra alpinanlegget (rød linje). (Norgeskart.no)

I gjeldende plan er det innregulert en 50 meter bred korridor til formålet Skiløypetrasé.

Grunnlaget for dette var at det på et tidlig tidspunkt (1990) ble vurdert som aktuelt å etablere en hovednedfart for Hafjell Alpinsenter her. Dette er ikke lenger aktuelt. Det ble i stedet opparbeidet en enklere nedfartsløype mellom området ved Gaiastova / Kringelåsen og ned til alpinanlegget, denne har vært i bruk siden 90-tallet.

Videre er det innenfor den samme korridoren etablert en bygning som eies av Hytteeierforeningen Hafjell Panorama og benyttes som serverings- og samlingslokale. Til dette hører også utearealer og akebakke / lekearealer.

Arealene er ikke berørt av beregnet sone for flomfare.

Det foreslås nå å regulere disse arealene i tråd med den faktiske bruken. Dette innebærer at den eksisterende nedfartsløypa opprettholdes som skiløypetrasé, mens lokalet til hytteeierforeningen reguleres til formålet bevertning, og lekearealet til lekeplass. De øvrige arealene foreslås regulert til friområde.





Figur 29: Endring av areal til skinedfart/løype, lekeplass og lokale for hytteeierforeningen.

**A)** Korridor til skiløypetrasé i gjeldende plan strammes inn til å omfatte det arealet som faktisk brukes til dette formålet i dag, med noen få mindre forskyvninger for å bedre siktforholdene og fallforholdene. Frisiktsoner mellom løype og veg (5x30m) er lagt inn i areal som er regulert til veg.

**B)** Eksisterende leke- / akeareal reguleres til lekeplass (BLK2) i tråd med faktisk bruk.

**C)** Eksisterende serveringslokale reguleres til bevertning (BB) i tråd med faktisk bruk.

#### **Virkning/konsekvens:**

*Naturmangfold/Arter:* Ingen registreringer i Naturbase.

*Flomfare:* Ingen nye byggeområder i beregnet sone for flomfare.

*Barn og unge:* Områdene brukes i liten grad i dag.

*Friluftsliv:* Deler av området benyttes til skiløype / tursti. Dette opprettholdes og øvrige arealer vises til friområder med unntak av lekeplass og serveringssted.

### **5.3.3 Øvrig**

I tillegg til det som er beskrevet i pkt 1-16 over er det foretatt noen små forskyvninger av formålsgrenser ellers i planområdet, i hovedsak for å bringe arealbruken til vegformål mer i overensstemmelse med dagens faktiske bruk. Disse justeringene anses ikke å ha vesentlig betydning ut over dette.

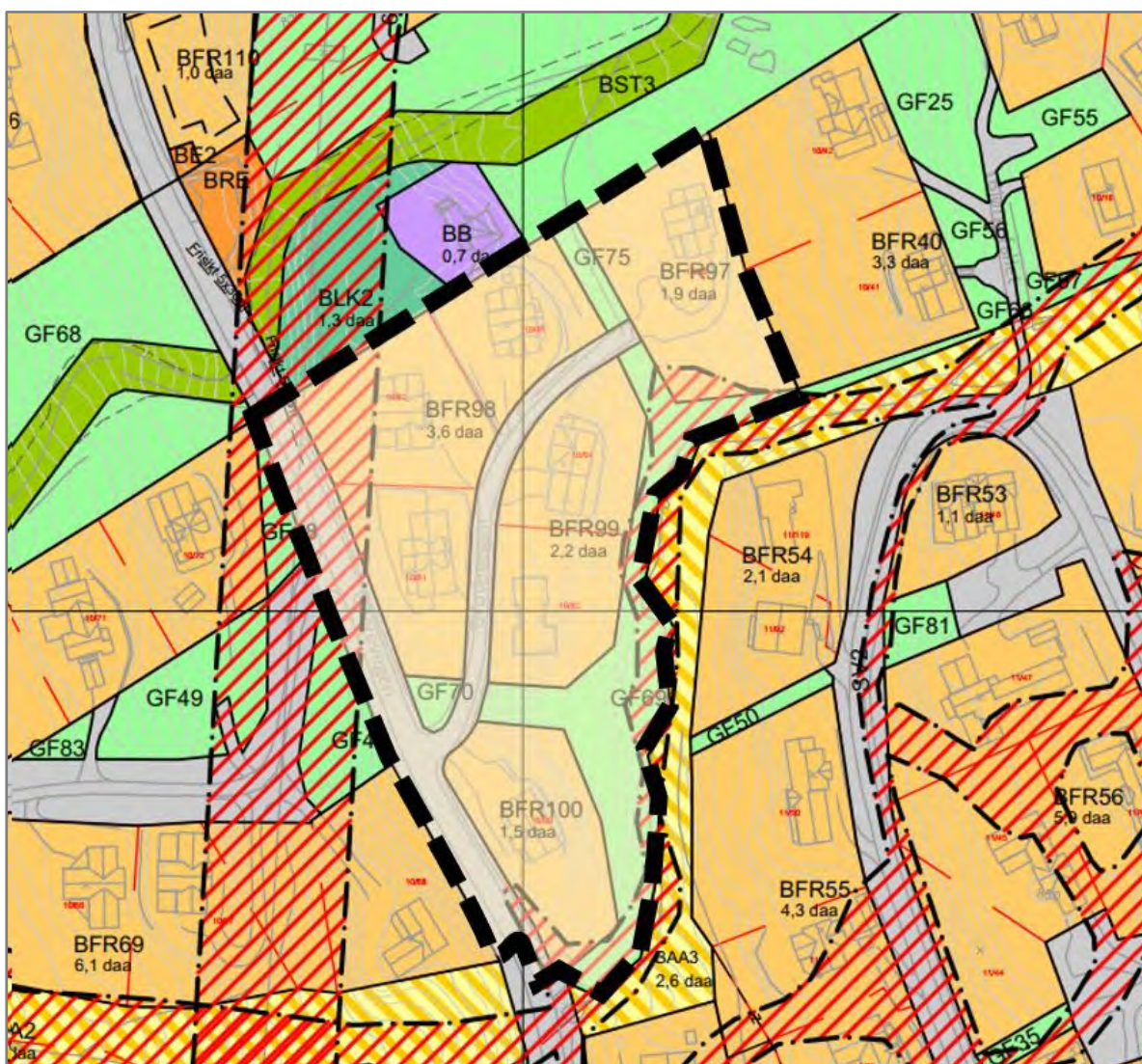


### 5.3.4 Reguleringsplan for Tobiasgruva

Det foreligger egen reguleringsplan for Tobiasgruva, planID 104. Området for denne ligger som en enklave inne i Panoramaplanen. Øyer kommune har ønsket å slå planene sammen, dvs ta Tobiasgruva-området inn i denne planen.



Figur 30: Gjeldende plan 104 Tobiasgruva med plassering innenfor planområdet.



Figur 31: Området for plan 104 Tobiasgruva slik det er lagt inn i denne planen.



Planområdet legges inn uten endringer av utstrekning eller bestemmelser for byggeområdene, annet enn omnummerering av arealene. I henhold til gjeldende forskrift og tegneregler endres da betegnelsen på formål «H» («Byggeområde hytter») til «BFR» (Byggeområde for fritidsbebyggelse), samt at navnet på formål «Spesialområde Sti/Skiløype/Vegetasjon» endres til «Friluftsområde».

Byggeområdene får da endret betegnelsene på følgende måte:

Gjeldende plan Tobiasgruva		Inntatt i Hafjell Panorama
H1	=	BFR100
H2	=	BFR98
H3	=	BFR99
H4	=	BFR97

Ut over dette gjøres det ikke endringer for dette området, annet enn for utstrekningen av sone for flomfare (H320), vist med rød skravur på plankartet. Sonen er nå beregnet gjennom flomvurderingen utført av Skred AS etter ønske fra Øyer kommune. Dette medfører at sonen blir smalere og noe forskjøvet, slik at en del tomter blir liggende utenfor sonen, mens tomt BFR97 (H4) berøres av sonen i søndre del av eiendommen. Det understrekes at dette ikke innebærer en ny fare, men kun er en nærmere dokumentasjon av de faktiske forholdene, jf pkt. 5.1 foran.



Figur 32: Utstrekning av sone for flomfare ved Tobiasgruva vist med rød skravur: Gjeldende plan til venstre, ny plan til høyre. (Den rettlinjede faresonen til venstre i bildet er faresone for høyspentlinje).



## 5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.4.1 Veg

Det foretas kun mindre reguleringsmessige justeringer av veger, slik at arealer regulert til formålet og som ikke brukes blir omregulert til relevante formål, samt at områder der det for lenge siden er etablert veger utenfor regulerede vegområder blir omregulert til veg i tråd med faktisk bruk.

## 5.5 Kulturminner

Området er regulert tidligere og det er ikke registrert automatisk fredete eller andre kulturminner i planområdet. Spesifisert tekst fra Innlandet fylkeskommune med henvisning til kulturminneloven som er med i bestemmelsene endres ikke.

## 5.6 Masseregnskap

Omreguleringen med noen nye tomter innebærer lite masseflytting.

## 5.7 Vann/avløp og overvannshåndtering

Det eksisterer vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur i umiddelbar nærhet av alle nye tomter.

De nye tomtene vil gi økning i arealer med tette flater (takflater mm). Dette vil føre til noe økt avrenningshastighet, men sett i forhold til dagens situasjon må dette anses som ubetydelig. Noen arealer omreguleres også fra vegformål til friområder.

Miljødirektoratets veileder med Tretrinnsstrategien legges til grunn og krav om dette er tatt inn i bestemmelsene.

## 5.8 Flom

Etter krav fra Øyer kommune er det gjennomført en flom- og overvannsvurdering ved Skred AS sommeren 2024. I forbindelse med dette ble området befart av Skred AS 16. august 2024. Rapporten viser bl.a. at faresoner for flom avviker sterkt fra den sonen som har vært vist i gjeldende plan tidligere. De beregnede sonene er lagt inn i plankartet med formål Hensynssone Flomfare (H320). Det presiseres at dette ikke innebærer noen ny eller økt fare i området, men viser bare den reelle faren som har vært og er i området.

Rapporten viser også noen anbefalte tiltak for bortledning av overvann / flomveier, disse er lagt inn som Sikringssone for overvann (H190-Andre sikringssoner).

Flomvurderingen viser at ingen av de foreslåtte nye tomtene i liten grad berøres av faresone for flom. I den grad de gjør det, vil de deler av tomte som har faresone ikke kunne bebygges. Det vurderes likevel at gjenværende byggbare arealer på tomtene er tilstrekkelige.

Flom- og overvannsrapporten er vedlagt planforslaget.

Ingen av de nye tomtene er i konflikt med beregnet sone for flomfare iht rapporten.

## 5.9 Om barn og unge, lekeplasser mv.

Hytteområdet har vært i drift/bruk siden 1990-tallet. Som omtalt foran, bl.a. under tiltak nr 1 og 16 har det ikke lyktes å få i stand noen etablering eller drift av det største lekearealet i planområdet. Derimot er det etablert et leke- / akeområde på et areal som hittil har vært regulert til skiløypetrasé, se under tiltak 16. I praksis er dette et erstatningsareal.

For øvrig kan det oppsummeres at erfaring viser at det ikke er behov / etterspørsel etter lekearealer ut over det som er i bruk. Dette forholdet forsterkes av det faktum at området ligger i umiddelbar tilknytning til store friluftsområder med omfattende løype- og stisystemer samt i direkte tilknytning til et svært stort alpinanlegg.



## 5.10 Samlet virkning

I selve planområdet er det i dag ca. 250 hytter/boenheter.

Planområdet er igjen en del av et større sammenhengende hytteområde med mer enn 1500 fritidsboliger.

Planforslaget går ut på å etablere 15 nye tomter for fritidsbebyggelse, samt at noen områder bringes i overensstemmelse med dagens faktiske bruk.

Videre er de friområdene som omdisponeres ikke deler av gjennomgående sammenhengende strikturer, men ligger for en stor del som inneklemt små enkeltområder. Regulerte friområder økes med ca 20 daa, gjennom formålsendring fra formål Skianlegg, noe som i teorien reduserer muligheten for planering og fjerning av vegetasjonsdekke.

15 nye tomter vil gi marginal økning i trafikkbildet / trafikk tall som ikke kan anses som vesentlig sammenliknet med dagens situasjon.

Ingen av de nye tomtene er i konflikt med definerte soner for flomfare etter gjennomført flom- og overvannsvurdering ved Skred AS gjennom planarbeidet.

En samlet vurdering tilsier at endringene i planen vil ha små virkninger for miljø og samfunn, også sett opp mot områdenes verdi for aktuelle konsekvenstyper / - utredningstema.

En fortetting som foreslått er i tråd med overordnede myndigheters forventninger, bl.a. gitt i «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» (kongelig resolusjon 20.6.2023). Etter dette bør *ny utbygging skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur.*

Jf. pkt. 57 i samme dokument: *«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.*



## 5.11 Arealoversikt

Forslaget om fortetting medfører følgende endringer i forhold til gjeldende plan:

Arealformål	Gjeldende plan	Endret plan	Endring	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	
1120 - Fritidsbebyggelse (79)	320,1	353,3	33,2	15 utvidelser / nye tomter, samt Tobiasgruva
1330 - Bevertning	0	0,7	0,7	
1420 - Skiløypetrasé (3)	33,6	8,4	-25,2	Omreguleres til friområder
1510 - Energianlegg	0	0,1	0,1	
1550 - Renovasjonsanlegg	1	0,5	-0,5	
1610 - Lekeplass	9,2	3,8	-5,4	
1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (7). (Kombinert ski- og friområde)	15,7	13,6	-2,1	Omreguleres til fritidsbebyggelse
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>379,6</b>	<b>380,4</b>	<b>0,8</b>	
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>				
2010 - Veg (4)	88,5	87,2	-1,3	Omreguleres til fritidsbebyggelse
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>88,5</b>	<b>87,2</b>	<b>-1,3</b>	
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	
3040 - Friområde (50)	59,5	79,1	19,6	
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>59,5</b>	<b>79,1</b>	<b>19,6</b>	
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>				
5130 - Friluftformål (7)	24,7	19,2	-5,5	Omreguleres til fritidsbebyggelse
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>24,7</b>	<b>19,2</b>	<b>-5,5</b>	
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>552,3</b>	<b>565,9</b>	<b>13,6</b>	Økt areal pga Tobiasgruva

<b>Hensynssoner</b>				
<b>§12-6 - Hensynssoner</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	
320 - Flomfare	29	29	0	
370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	32,3	33,1	0,8	Økt areal pga Tobiasgruva
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>61,3</b>	<b>62,1</b>	<b>0,8</b>	
<b>Totalt alle kategorier: 61,3</b>	<b>61,3</b>	<b>62,1</b>	<b>0,8</b>	Økt areal pga Tobiasgruva

<b>Bestemmelsesområder</b>				
<b>§12-7 - Bestemmelseområder</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	<b>Areal (daa)</b>	
5 - Antall boliger_ boligstørrelse_ tilgjengelighet_ mm (2)	10,9	10,9	0	
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>10,9</b>	<b>10,9</b>	<b>0</b>	
<b>Totalt alle kategorier: 10,9</b>	<b>10,9</b>	<b>10,9</b>	<b>0</b>	

Areal til fritidsbebyggelse innenfor gjeldende plan for Hafjell Panorama øker med 22 daa. Med tillegg av de 9,2 daa som ligger i gjeldende plan for Tobiasgruva som tas viser tabellen en økning på 33,2 da. Planområdets størrelse øker av samme grunn fra 552 til 566 da.

Det er ingen registrerte dyrkbare arealer som omdisponeres.