



ØYER
KOMMUNE

Merknader og innspill etter 2. gangs høring og offentlig ettersyn

Kommunedelplan Øyer Sør



Foto Øyvind Pedersen

Høringsperiode: 27.06.2025 – 08.09.2025

Innholdsfortegnelse:

Journalpost #	Avsender
17	Mattilsynet
18	Liesetra velforening
22	Lillehammer Region Brannvesen
27	Hafjell Maskin AS
28	Øyer Tre AS
29	Magne Kristoffersen
31	Lars Are Døsrønningen
32	Hafjell Fjellandsby velforening
40	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
41	Cirkle K E6 Øyer og Hafjell Bilservice AS
42	Mosetertoppen velforening
44	Bane NOR SF
46	Hytteiere i Storslåvegen
47	NorgesSKI AS
48	Arne Skogli
50	Vegsentralen Hafjell AS
51	M27 Hafjell AS
52	DNT Lillehammer
53	Petra Utvikling
54	Gaiastova AS
57	Mosetertoppen Hafjell AS
58	Mosetertoppen Hafjell AS
59	Faglagene og landbruksnæringen i Øyer-Tretten
60	Mosetertoppen Hafjell AS
61	Torbjørn Jøranli
62	Stein Plukkerud
63	Hytteiere Liesetra
64	Cecilie Seim
65	Ronald Storhammar
66	Lise Fjellstad
67	Erling Elsrud
68	Martin Hoff
69	Øyer Almenning
70	Elvia AS
73	Hunderfossen-konsernet
75	Alpinco Hafjell
76	Villreinnemnda for Rondane og Sølnekletten

77	Entré Øyer
78	John Svegård
79	Fridtjof Bjerke
80	Konservativt Øyer
81	Lasse Kruse Westlund
82	Moseteråsen AS
83	Hafjell Hytter AS
84	Erlend Moe
85	Naturvernforbundet i Lillehammer
86	Simen Markussen
87	Hytteiere i Måsåbergvegen v/Morten Welo
88	AMG Holding AS
89	Ane Bræin Aas m.fl.
91	Statsforvalteren i Innlandet
93	NJFF Oppland
94	FNF Innlandet
97	Lillehammer kommune
98	Nye Veier AS
99	Statens vegvesen
100	Hafslund Kraft AS
101	Øyer fjellstyre
102	Innlandet fylkeskommune
103	Landbrukskontoret i Lillehammerregionen
106	Hafjelltoppen velforening
107	Bjørn Nikolai Holsen

#17

Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 Øyer

Deres ref: 2024/2532-12

Vår ref: 2025/162387

Dato: 10.07.2025

Uttalelse til kommunedelplan for Øyer sør

Vi viser til 2. gangs høring av kommunedelplan for Øyer sør, datert 27.06.2025.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

Saksopplysninger

Formålet med å revidere kommunedelplanen for Øyer sør er å justere og tydeliggjøre arealpolitikken, samt stramme opp bestemmelser og retningslinjer. Dette vil gjøre det enklere å gjennomføre detaljregulering og byggesaksbehandling. Planprosessen har hatt fokus på å legge til rette for nye områder for framtidig utvikling på en god og bærekraftig måte.

Det står i planbeskrivelsen at vannforsyningen ved Øyer vannverk generelt har tilstrekkelig kapasitet. Ved videre utbygging kan det bli aktuelt å øke kapasiteten ved pumpestasjoner og eventuelt bygge nye høydebasseng i Hafjell. Det forutsettes at det foreligger helhetlige planer for vannforsyningen før utbygging.

Planbestemmelsene har restriksjoner i hensynssonen til Øyer vannverk, og hensynssonene er tegnet inn i *Tematisk kartutsnitt drikkevann*.

Mattilsynets merknader

Drikkevann

Drikkevannsforskriftens § 26 sier at kommunen, i samarbeid med vannverkseieren, skal vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder.

Mattilsynet synes det er positivt at dere har etablert hensynssoner med bestemmelser er innlemmet i kommunedelplanen.

Mattilsynet er kjent med at det kommunalt vann og avløp i planområdet, men ifølge NGU sin kartdatabase (GRANADA) er det private vannforsyninger i området. Det er viktig at disse blir tatt hensyn til ved utbygging. For eksisterende bebyggelse med egen vannforsyning, må kommunen vurdere mulighet til å knytte disse til kommunalt vann og avløp, i tråd med nasjonale mål for vann og helse. Det er hensiktsmessig å etablere rekkefølgebestemmelser som ivaretar dette.

Det bør vurderes å etablere bestemmelser som setter byggegrenser mot offentlige vann- og avløpsledninger. Mattilsynet vil påpeke at det er tiltakshaver som til enhver tid er pliktig til å vise aktsomhet og orientere seg om infrastruktur i grunnen, dette prinsippet gjelder også hvis private vannforsyningssystemer blir berørt.

Vi ber om å bli orientert i den videre planprosessen.

Med hilsen
Mattilsynet, tilsynet

Anne Kari Vangen Bakken
seniorinspektør

Karin Charlotte Ranum
seniorinspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I INNLANDET

#18

Fra: Sigurd Germundson[sigurdge@online.no]

Sendt: 22.07.2025 14:54:25

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Sauer og inngjerding av tomter

You don't often get email from sigurdge@online.no. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Vi i Liesetra velforening støtter varmt forslaget om endring i regler og lover for inngjerding av tomter. Det er et stort problem for mange hytteeiere at det er sauer i området som kan bevege seg fritt. Ofte er de ute og lager støy midt på natten og de legger igjen mye avføring ikke bare i gress men på gårds plasser og terrasser eller inngangspartier. Flere hytteeiere vurderer og selge sine hytter på grunn av dette.

Med vennlig hilsen
Sigurd Germundson
Leder Liesetra Velforening
Mobil: 96221020

#22



Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 Øyer

Vår ref.:
2025/5385-2

Saksbehandler:
Svein A Pedersen

Deres ref.:

Dato:
06.08.2025

Felles innsigelse fra nødetatene – Manglende beredskapsveier i kommunedelplan Øyer Sør

Vedrørende: Kommunedelplan Øyer Sør – 2. gangs høring

Vi viser til kommunens forslag til kommunedelplan for Øyer Sør, som nå er ute til 2. gangs høring. Etter gjennomgang av planforslaget og tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), fremmer nødetatene en felles innsigelse knyttet til manglende planlegging og tilrettelegging for beredskapsvei i flere av de foreslåtte utbyggingsområdene.

Begrunnelse for innsigelsen:

1. Manglende sekundær atkomst for nødetater:
Flere av de foreslåtte utbyggingsområdene har kun én atkomstvei. Dette er i strid med nasjonale føringer for samfunnssikkerhet og beredskap, og utgjør en betydelig risiko ved hendelser som brann, ras, flom eller trafikkuhell som kan blokkere hovedatkomsten.
2. ROS-analysen identifiserer behovet:
I ROS-analysen datert 27.03.2025 fremgår det at flere områder har forhøyet sårbarhet, og at beredskapsvei er et av tiltakene som vurderes nødvendige for å redusere risiko. Likevel er det ikke innarbeidet konkrete krav for beredskapsveier i planforslaget.
3. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og Plan- og bygningsloven:
Det følger av TEK17 §11-17 og plan- og bygningsloven §4-3 at det skal legges til rette for

Besøksadresse:
Industrigata 33, 2615
Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lrbv.no

Telefon:
61 25 50 00

Organisasjonsnummer:
945578564



tilstrekkelig adkomst for rednings- og slokkemannskaper. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt i planen.

4. Kapasitet og fremkommelighet:

Flere av de eksisterende veiene i området har begrenset bredde og kurvatur, noe som ytterligere forverrer fremkommeligheten for utrykningskjøretøy. Dette er dokumentert i tidligere saksframlegg og ROS-vurderinger.

Nødetatenes vurdering av punkt 4.10 Konsekvensutredning – beredskapsvei

I punkt 4.10 i konsekvensutredningen vurderes manglende beredskapsvei som en kritisk faktor for samfunnssikkerhet og beredskap i flere av de foreslåtte utbyggingsområdene. Følgende momenter er sentrale:

- Enkeltområder som kun har én adkomstvei er spesielt sårbare ved hendelser som brann, ras, flom eller trafikkuhell. Dette kan føre til at nødetater ikke får tilgang, og at evakuering blir umulig.
- Risiko- og sårbarhetsanalysen (datert 27.03.2025) peker på at flere områder har moderat til høy sårbarhet, og at tiltak som beredskapsvei er nødvendige for å redusere risiko. Likevel er det i konsekvensutredningen ikke foreslått konkrete tiltak eller traseer for slike veier.
- Manglende beredskapsvei kan føre til at områder ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven §4-3 og TEK17 §11-17. Dette kan i verste fall føre til at områder ikke kan bygges ut uten vesentlige endringer i infrastrukturen.

Anbefaling

- Minimum to helårs adkomster til alle nye utbyggingsområder.
- At beredskapsvei planlegges og reguleres parallelt med hovedatkomst.
- At nødetatene involveres i vurdering av fremkommelighet og responstid.

Krav fra nødetatene:

- Det utarbeides og innarbeides konkrete traseer for helårs beredskapsveier i alle eksisterende og nye områder med én atkomst.
- Det stilles krav om minimumsbredde og bæreevne på veier som skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy.

Besøksadresse:
Industrigata 33, 2615
Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lrbv.no

Telefon:
61 25 50 00

Organisasjonsnummer:
945578564



Lillehammer region brannvesen

- Det gjennomføres en ny vurdering av fremkommelighet og responstid i samarbeid med nødetatene før endelig vedtak.

Dersom dette ikke innarbeides i planen, vil nødetatene opprettholde sin innsigelse.

Med hilsen, på vegne av:

- Politiet i Innlandet

Terje Krogstad

- Prehospitale tjenester, Sykehuset Innlandet

Geir Kristoffersen

- Lillehammer region brannvesen

Svein Pedersen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Dag Vågsnes

Terje Krogstad

Geir Kristoffersen

Besøksadresse:
Industrigata 33, 2615
Lillehammer

Nettside:
lrbv.no

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

Telefon:
61 25 50 00

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Organisasjonsnummer:
945578564

#27

Fra: Stig Plukkerud[stig@norgesski.no]

Sendt: 17.08.2025 05:52:54

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Kopi: Stein Plukkerud[stein@mosetertoppen.no];
oyertre@gmail.com[oyertre@gmail.com]

Emne: Kommunedelplan Øyer sør Merknad til byggegrense i Øyer sentrum

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Merknad til byggegrense i Øyer sentrum.

Det vises til at gjeldende byggegrenser mot E6 i Øyer sentrum er fastsatt gjennom regulerings- og kommunedelplaner, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-8 og 12-7. Til tross for at disse planene har vært gjeldende i nærmere 20 år, er de aldri blitt realisert. Resultatet er en uhensiktsmessig situasjon der krysset i Øyer sentrum i dag er underlagt to ulike byggegrenser, noe som skaper betydelig uklarhet både for arealforvaltning og for private aktører.

Gjennom enstemmige politiske vedtak har Øyer kommune senere lagt til grunn at avkjøringen i Øyer sentrum skal opprettholdes på dagens plassering, og at E6 gjennom kommunen ikke skal bygges ut som 110 km/t-veg. Disse vedtakene utgjør overordnede føringer i henhold til pbl. § 3-1 første ledd bokstav c og d, og innebærer at det tidligere arealbehovet til en utvidet veitrasé ikke lenger er aktuelt.

I tråd med pbl. § 11-2 skal kommuneplanen gi langsiktige rammer for arealdisponering. For Øyer sentrum er det av avgjørende betydning at tilstrekkelige arealer sikres til framtidig utvikling. Arealene på vestsiden av E6 har en sentral funksjon i å styrke og videreutvikle tjeneste- og servicetilbudet, både for gjennomreisende og for innbyggerne i kommunen.

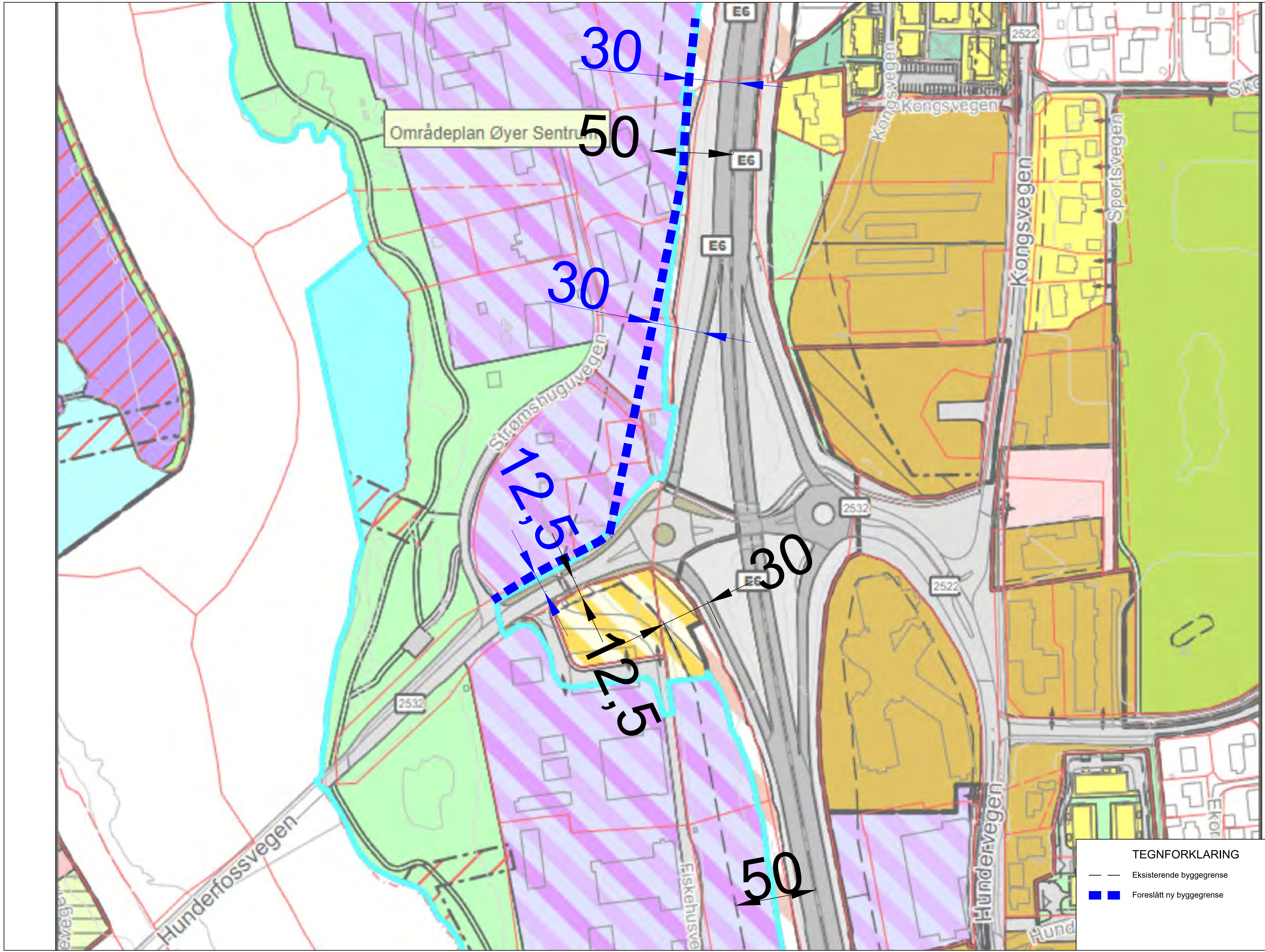
På denne bakgrunn anmodes det om at det fastsettes en enhetlig byggegrense mot E6 langs hele vestsiden av veitraséen, jf. pbl. §§ 12-7 nr. 2 og nr. 10. Dette vil gi nødvendig forutsigbarhet for videre planlegging og sikre at utviklingen kan skje på en helhetlig og effektiv måte, i samsvar med gjeldende politiske vedtak og de overordnede målsettingene i plan- og bygningsloven.

Stig Plukkerud
Daglig leder
92 22 50 20



<https://hafjellmaskin.no>

Denne e-posten er bare ment for personen/-e angitt ovenfor. Innholdet kan være strengt fortrolig, og må verken leses eller kopieres av uvedkommende. Ved feilsending ber vi om at e-posten slettes og at vi blir kontaktet.



#28

Øyer Kommune

Ordfører Anne Marie Sveipe

Kommune-delplan Øyer sør. Merknad til byggegrensen.

Viser til den omfattende Byggegrensesaken fra 2011 til i dag.

Jeg forstår at denne saken nå skal opp i kommunestyret den 25.9.25.

Jeg vil påpeke urettferdigheten med at byggegrensen forbi Øyer Tre as sine tomter ble endret fra 30m og fastsatt til 50m fra nedkjøringsrampen mens den ble beholdt til 30m på sørsiden av rundkjøringen ved Hafjell Bil as.

Jeg viser til Hafjell Maskin sin svært viktige innsendte merknad av 17.8.25 om dette, og det svært viktige kartet som lå ved der!

Jeg viser også til veldig mange dokumenter gjennom mange år i saken.

Jeg viser også til tidligere oversendte brev fra Statens Vegvesen av 19.1.21, "Byggegrense ved Nord-vestre rampe" der det bl.a. står:

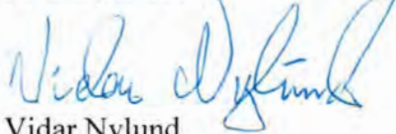
"Dersom du fremmer saken som mindre endring av reguleringsplan med byggegrense som inntegnet, vil verken Statens Vegvesen, Nye Veger eller Øyer Kommune gå imot dette."

Jeg ber innstendig om at byggegrensen blir satt tilbake til 30m. Dette vil medføre at mine barn kan få solgt Øyer Tre as sine tomter og industribygg og at det da kommer ny aktivitet på tomtene.

Jeg ber om at min merknad blir lagt ved saken til Kommunestyre-representantene til møtet i september.

Øyer 17.8.25

Mvh Øyer Tre as



Vidar Nylund

#29

Fra: Magne Kristoffersen[magne.kristoffersen@gmail.com]

Sendt: 18.08.2025 15:09:48

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Merknad / innspill til «Kommunedelplan Øyer sør vedtatt lagt ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn» med frist 8 sept 2025»

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

postmottak@oyer.kommune.no

Merknad / innspill til «Kommunedelplan Øyer sør vedtatt lagt ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn» med frist 8 sept 2025»

Jeg ønsker at dere vurderer om understående bestemmelse også er fornuftig knyttet til leilighetsbygg

Mht punkt 2.3.1 «Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse» bokstav «F» hvor det står:

«Det tillates oppført én levegg (skjermvegg) lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,5 meter. Leveggen skal være forbundet med hovedbygningen (hytteenheten).»

Jeg foreslår at denne bestemmelsen justeres til:

«Levegg (skjermvegg) kan oppføres i tilknytning til private uteoppholdsarealer for hver boenhet og tillates med en maksimal høyde på xxxx meter og en maksimal lengde på xxx meter per boenhet. Leveggen skal være forbundet med hovedbygningen (hytteenheten).»

Denne beskrivelsen vil i tillegg også ivareta leilighetsbygg.

Mvh Magne Kristoffersen

#31

Fra: Lars Are Døsrønningen[larsare@gmail.com]

Sendt: 20.08.2025 19:28:50

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Kopi: Aamia[miavet@gmail.com]

Emne: Merknad Kommunedelplan Øyer sør GBnr 12/20 og 12/27

You don't often get email from larsare@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Hallo.

Som eier av Eiendom 12/20 Sørbygdsvegen 337 kommer jeg herved med en merknad på at min eiendom ikke er tatt inn som LNFR med spredt boligbebyggelse (LSB) i planen.

De samme merknader gjelder eiendom 12/27 Sørbygdsvegen 339 som eies av Mia Haugsdal.

Jeg leser i saksfremstillingen at våre eiendommer ligger i aktsomhetsområdet for flom. Men på våre eiendommer er det gjennomført en detaljert skredfarevurdering sikkerhetsklasse S1 og S2.

Dette ble gjennomført i 2021 som en del av byggesøknad veranda. Og området ble fullstendig friskmeldt. Uten behov for videre tiltak.

Legger ved fullstendig rapport som vedlegg, men her er konklusjonen fra firmaet som utførte jobben:

"Alle skredtyper i bratt terreng er vurdert, noe som inkluderer snøskred, sørpeskred, løsmasseskred og skred i fast fjell. På grunn av uavklart arealbruk er skredfarevurderingen utført i henhold til krav for sikkerhetsklasse S1 og S2. De vurderte tomtene ligger utenfor faresonen for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$. Utvikling av eiendommen med tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 kan gjennomføres uten sikringstiltak."

For oss som eiere av ovennevnte eiendommer vil det være en særlig ulempe at vi fortsatt blir værende i "LNF" Vi tok en betydelig kostnad for å friskmelde området. Et område som kun var erklært i faresonen basert på statistikk og flyfoto. Så nå er det en gyllen mulighet for at vi som faktisk har tatt kostnaden med å fysisk undersøke området kan få en lettere hverdag ved å bli plassert som LSB i den kommende planen.

Det har vært bolighus på tomtene fra 1960 (337) og tidlig 80 tallet på 339, så på alle andre områder så mener vi at vi tilfredsstiller kravene til å bli omregulert.

Vennlig hilsen

Lars Are Døsrønningen for både meg, og Mia Haugsdal (på kopi)
+4790578533

Oppdragsgiver	Navn	Kontaktperson
	Lars Are Dasrønningen	Lars Are Dasrønningen
Oppdrag	Nummer og navn	Oppdragsleder
	21194 Øyer, Hafjell - Skredfarevurdering for GBnr. 12/20, -21 og 27	Kristin Brandtsegg Lome
Dokument	Nummer	Dato
	21194-01-1	2021-04-21
	Utført av	Kontrollert av
	Kristin Lome, Andrea Taurisano og Hans Georg Grue	Hans Georg Grue

Skredfarevurdering

Sammendrag

Oppdragsgiver ønsker å kunne stå fritt til å bygge tiltak som garasje(r), tilbygg, veranda, støttemur på GBnr. 12/20, 12/27 og 12/21 i Øyer kommune. Tomtene ligger innenfor NVEs aktsomhetssone for jord- og flomskred. Det er derfor utført en detaljert skredfarevurdering for tomtene.

Alle skredtyper i bratt terreng er vurdert, noe som inkluderer snøskred, sørpeskred, løsmasseskred og skred i fast fjell. På grunn av uavklart arealbruk er skredfarevurderingen utført i henhold til krav for sikkerhetsklasse S1 og S2.

De vurderte tomtene ligger utenfor faresonen for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$. Utvikling av eiendommen med tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 kan gjennomføres uten sikringstiltak.

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Mål	4
1.3	Befaring	5
1.4	Forbehold	5
2	Lover og retningslinjer	6
2.1	Krav til sikkerhet mot skred	6
2.1.1	Lovverket	6
2.1.2	Aktuelle krav	7
2.1.3	Vurderte skredtyper	7
3	Beskrivelse av området	9
3.1	Topografi	9
3.2	Geologi	11
3.3	Vegetasjon	11
3.4	Registrerte skredhendelser	12
3.5	Tidligere rapporter	12
3.6	Aktsomhetsområder	12
3.7	Eksisterende skredsikringstiltak	12
3.8	Klimatiske trekk av betydning for skredfare	12
3.9	Hydrologiske forhold	14
4	Vurdering av skredfare	16
4.1	Snøskred	16
4.2	Løsmasseskred	17
4.3	Sørpeskred	19
4.4	Skred i fast fjell	20
4.5	Faresoner for skred	20
5	Konklusjon	22
6	Referanser	23

Figurer

Figur 1:	Det kartlagte planområdet ligger i nærheten av Hafjell skisenter i Øyer kommune. ..	4
Figur 2:	Helningskart over det vurderte området.	10
Figur 3:	Dronefoto av tomten (markert med lilla) og deler av fjellsiden.	11
Figur 4:	Månedsnormaler for nedbør (stolper) og temperatur (linje) i normalperioden 1990-2020. Data fra www.eklima.no	13
Figur 5:	Beregnet døgnnedbør for nedbør som regn. Data fra www.eklima.no	14
Figur 6:	Flomveisanalyse som viser overflateavrenningen i området.	15

Figur 7: Registreringskart for området som viser potensielle løsneområder. Det er ikke registrert andre geomorfologiske elementer av betydning for skredfarevurderingen i påvirkningsområdet..... 16

Figur 8: RAMMS jordskredmodellering. Løsneområde er vist med brunt polygon og definert ut fra terrenghelning og dreneringsanalyse. Blått polygon viser omfang av erosjon.. 19

Tabeller

Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde. Fra veileder til byggt teknisk forskrift, TEK17 (DiBK, 2017). 6

Tabell 2: Oversikt over benyttede værstasjoner i klimaanalysen. 12

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Oppdragsgiver ønsker å kunne stå fritt til å bygge tiltak som garasje(r), tilbygg, veranda, støttemur på GBnr. 12/20, 12/27 og 12/21 i Øyer kommune (Figur 1). Tomtene ligger innenfor NVEs aktsomhetssone for jord- og flomskred (NVE, 2021). Det ønskes derfor en detaljert skredfarevurdering.



Figur 1: Det kartlagte planområdet ligger i nærheten av Hafjell skisenter i Øyer kommune.

1.2 Mål

Skred AS er bedt om å utføre en skredfarevurdering for området vist i figur 1. Dagens krav til sikkerhet mot skred, definert i TEK17 med veileder, skal legges til grunn for vurderingene. Vurderinger og leveranse skal utføres i tråd med nasjonale retningslinjer, beskrevet i NVEs

veileder fra 2020 «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng – utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak» (NVE, 2020).

1.3 Befaring

Skred AS har tidligere gjort flere skredfarevurdering i umiddelbar nærhet til det vurderte området og har derfor observasjoner, samt høyoppløselige bilder fra fjellsiden. Den seneste befaringen fra Skred AS var i oktober 2020. På bakgrunn av dette er det vurdert som lite hensiktsmessig å reise på en egen befaring for denne skredfarevurderingen, og heller ikke nødvendig i henhold til NVEs seneste veileder for utredning av skredfare (NVE, 2020).

Allerede innhentede observasjoner kombinert med tilgjengelig høydegrunnlag vurderes som tilstrekkelig for å utføre skredfarevurderingen.

1.4 Forbehold

Informasjon om tidligere skredhendelser er viktige for vurdering av skredfare. Dersom det kommer mer informasjon om tidligere skredhendelser, bør det tas med i betraktningene.

Vurderingene er gjort ut fra terreng og vegetasjon slik det ble observert på tilgjengelige flyfoto, data fra tidligere befaringer og på kotegrunnlag. Hvis terreng eller vegetasjon endres betydelig, kan det ha betydning for skredforholdene. Da anbefales det å utføre en ny vurdering.

2 Lover og retningslinjer

2.1 Krav til sikkerhet mot skred

2.1.1 Lowerket

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare for nybygg og tilbygg:

«Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.»

Byggteknisk forskrift TEK17 § 7-3 definerer krav til sikkerhet mot skred for nybygg og tilhørende uteareal (Tabell 1). Sannsynligheten i Tabell 1 angir den årlige sannsynligheten for skredskader av betydning, dvs. skred med intensitet som kan medføre fare for liv og helse og/eller større materielle skader. I veilederen til TEK17 gis retningsgivende eksempler på byggverk som kommer inn under de ulike sikkerhetsklassene for skred (DiBK, 2017).

Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde. Fra veileder til byggteknisk forskrift, TEK17 (DiBK, 2017).

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	Liten	1/100
S2	Middels	1/1000
S3	Stor	1/5000

I sikkerhetsklasse S1 inngår byggverk der det normalt ikke oppholder seg personer og der det er små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Mindre brygger og lagerbygninger med lite personopphold er nevnt som eksempler.

Sikkerhetsklasse S2 omfatter tiltak der et skred vil føre til middels konsekvenser. Dette kan eksempelvis være byggverk der det normalt oppholder seg maksimum 25 personer og/eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Enebolig, tomannsbolig og eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med maksimum 10 boenheter er nevnt som eksempler som faller inn under sikkerhetsklasse S2.

Sikkerhetsklasse S3 omfatter tiltak der et skred vil føre til store konsekvenser. Dette kan eksempelvis være byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer og/eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er:

- eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter
- arbeids- og publikumsbygg/brakkertigg/overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer
- skole, barnehage, sykehjem og lokal beredskapsinstitusjon

Kravet til sikkerhet for uteareal tilhørende bygninger, skal i utgangspunktet være lik kravet til bygningen. Allikevel åpner lovverket for å redusere sikkerhetsnivået til uteareal med en klasse, dersom dette vil gi tilfredsstillende sikkerhet for tilhørende uteareal. Momenter som må vurderes i denne sammenheng er blant annet eksponeringstiden for personer og antall personer som oppholder seg på utearealet.

2.1.2 Aktuelle krav

Det er opp til kommunen å vurdere aktuelle krav til sikkerhet. I retningslinjene til TEK17 er det gitt ulike eksempler, nevnt ovenfor. Fritidsboliger skal tilfredsstille kravene i sikkerhetsklasse S2 ($\leq 1/1000$), mens mindre tiltak som garasjer og uteboder skal tilfredsstille kravene i sikkerhetsklasse S1 ($\leq 1/100$). På bakgrunn av udefinert arealbruk er skredfaren vurdert henhold til kravene i sikkerhetsklasse S1 og S2.

2.1.3 Vurderte skredtyper

I TEK17 er det spesifisert at samlet sannsynlighet for alle skredtyper skal legges til grunn for vurderingen av årlig sannsynlighet. Vi har derfor vurdert følgende skredtyper:

- Skred i fast fjell
- Skred i løsmasser
- Snøskred, inkludert sørpeskred

Den endelige vurderingen av skredfare er samlet nominell årlig sannsynlighet for skred, som kan sammenliknes direkte med kravene i tabell 1.

2.1.3.1 Snøskred og sørpeskred

Snøskred kan inndeles i løssnøskred og flakskred. Løssnøskred utløses i snø med lav fasthet, som gjerne starter med en liten lokal utglidning. Etter hvert som nye snøkorn blir revet med utvider skredet seg og kan få en pæreform. Flakskred oppstår når en større del av snødekket løsner som et flak langs et glideplan. Det er flakskred som har størst skadepotensiale. Store snøskred løsner vanligvis der terrenget er mellom 30-50° grader bratt. Der det er brattere enn dette glir snøen stadig ut slik at det ikke dannes større skred. Snøskred kan skape skredvind med kraft til å utrette stor skade.

Sørpeskred er en strøm med vannmettede snømasser. Sørpeskred følger som oftest forsenkninger i terrenget, og oppstår når dreneringen i grunnen er dårlig, som for eksempel på grunn av tele og is. Sørpeskred kan utløses i slakt terreng, for eksempel når kraftig snøfall blir etterfulgt av regn og mildvær. Sørpeskred kan også utløses når varme gir intens snøsmelting. Skredmassene har høy tetthet og skred med lite volum kan gi stor skade. Det er ikke utarbeidet aktsomhetskart for sørpeskred.

2.1.3.2 Skred i fast fjell

Når en eller flere steinblokker løsner og faller, spretter, ruller, eller sklir nedover en skråning benyttes begrepene steinsprang (volum $< 100 \text{ m}^3$) og steinskred (volum $100\text{--}10.000 \text{ m}^3$). Steinsprang og steinskred løsner oftest i bratte fjellparti der terrenghelningen er større enn 40-45°.

2.1.3.3 Jordskred og flomskred

Jordskred starter med en plutselig utglidning i vannmettede løsmasser og blir som regel utløst i skråninger som er brattere enn 25-30°. Man kan skille mellom kanaliserte og ikke-kanaliserte jordskred.

Et kanalisert jordskred skaper en kanal i løsmassene som kan fungere som skredbane for nye skred. Skredmasser kan bli avsatt og danne langsgående rygger parallelt med kanalen. Når terrenget flater ut, blir skredmassene avsatt i en tungeform. Over tid kan flere slike skred bygge en vifte av skredavsetninger. I et ikke-kanalisert jordskred flytter massene seg nedover langs en sone som gradvis kan bli bredere. Mindre jordskred kan oppstå i slakere terreng med finkorna, vannmettet jord og leire, gjerne på dyrka mark eller i naturlig terrasseformede skråninger i terrenget.

Flomskred er raske, vannrike, flomlignende skred som følger elve- og bekkeløp, eller raviner, gjel eller skar, ofte uten permanent vannføring. Helningen i utløsningsområdet kan være ned mot 10°. Skredmassene kan bli avsatt som langsgående rygger på siden av skredløpet, og oftest i en stor vifte nederst, der de groveste massene ligger ved roten av vifta og finere masser blir avsatt utover vifta. Massene i et flomskred kan komme fra store og små flomskred langsetter flomløpet, undergraving av sideskråninger og erosjon i løpet, eller i kombinasjon med sørpeskred.

2.1.3.4 Skredfare og klimaendringer

Spesielle værforhold er en dokumentert utløsende faktor for de fleste typer skred, og forekomsten av disse skredtypene vil naturlig bli påvirket dersom klimaet utvikler seg slik at ekstremt vær inntreffer oftere. Generelt vil et varmere og våtere klima kunne påvirke frekvensen av jordskred, flomskred, snøskred og sørpeskred, men i hvilken grad skredaktiviteten vil endres i hver landsdel er uvisst.

Det er altså ikke mulig å beregne et «klimapåslag» for skredstørrelse eller skredutløp og så bruke dette i skredfarekartlegging. Klimautviklingen inngår dermed i en rekke usikkerhetsmomenter som det ikke finnes verktøy for å kvantifisere, men som vurderes skjønnsmessig når en utreder eller kartlegger skredfare.

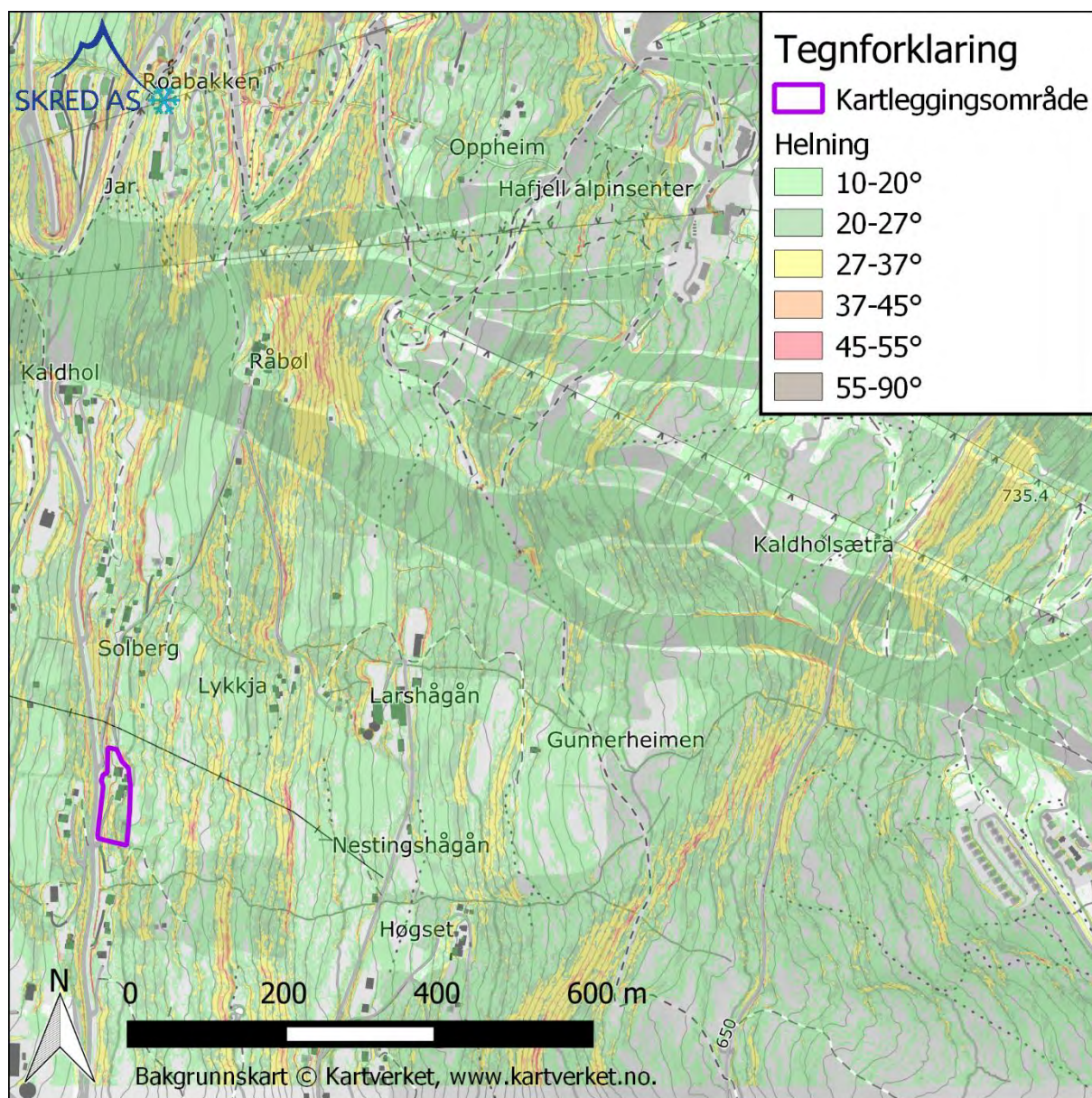
3 Beskrivelse av området

De vurderte tomtene ligger i Sørbygdvegen, ca. 600 meter sør for Hafjell alpinsenter i Øyer kommune (Figur 1 og Figur 2).

3.1 Topografi

Terrenganalysen er basert på en terrengmodell (Rambøll Mapping, 2019) med horisontal oppløsning på 1 m x 1 m. Kart med terrenghelning er vist i Figur 2.

De vurderte tomtene ligger på ca. 400 moh. i den vestvendte siden av Gudbrandsdalen ved Hafjell. Tomtene har fallretning vestover ned mot Sørbygdvegen med varierende helning. Det er en bratt vegskjæring rett ned mot vegen, og ellers mellom 10- 45 ° bratt i det vurderte området. Like ovenfor tomten veksler terrenget mellom partier stort sett slakere enn 20° og avsatser med helning brattere enn 25°. Ved ca. 480 moh. slaker terrenget ut med enkelte nærmest flate partier, slakere enn 10°. Like ovenfor Nestingshågan på 520 moh. er det et parti 27-37° bratt, før terrenget igjen slaker ut med partier slakere enn 10°. På ca. 580-630 moh., går et belte med terrenghelning mellom 27-55° mellom Buenget og Kaldholsætra. På toppen av dette beltet, ved ca. 630 moh., flater fjellsiden ut ytterligere.



Figur 2: Helningskart over det vurderte området.



Figur 3: Dronefoto av tomten (markert med lilla) og deler av fjellsiden.

3.2 Geologi

Berggrunnen i området er kartlagt i målestokk 1:50 000 (NGU, 2021a), og er en del av Brøttumformasjonen, med sandstein og skifer i veksling.

Løsmassegeologien i området er kartlagt av NGU i målestokk 1:50 000 (NGU, 2021b). Kartene viser at dalsiden er dekket av morenemateriale med høyt blokkinnhold.

3.3 Vegetasjon

Dalsiden er stort sett utnyttet til jordbruk, med lokale skogdekkede partier. Direkte ovenfor det vurderte området er det udyrket mark og spredt løvskog. Ovenfor Nestingshågan, på ca. 600 moh. er det tettere blandingsskog som går over i granskog. Den tette granskogen er avbrutt av et hogstfelt ca. 650 moh. Ovenfor granskogen, ved ca. 730 moh., er området utbygd med fritidsbebyggelse. Flere veger går langs med dalsiden.

Flyfoto som viser den aktuelle fjellsiden, er tilgjengelig fra 1968 og 1974, samt flere fotograferinger på 2000-tallet. Sammenligning av flybildene viser at det i området drives hogst og viser tegn på omfattende utbygging utført ifb. og etter etablering av Hafjell skianlegg.

3.4 Registrerte skredhendelser

I den nasjonale skredbasen er det ikke registrert skredhendelser i direkte tilknytning til planområdet eller fjellsiden rett ovenfor (NVE, 2021), men det er registrert en jordskredhendelse ved Nerli, ca. 3 km nord for de vurderte tomtene.

3.5 Tidligere rapporter

Skred AS har utført flere skredfarevurderinger i nærheten av det vurderte området i denne rapporten. Blant annet en skred- og flomfarevurdering i Sørli hyttefelt, ca. 400 meter nordvest for det vurderte området (Skred AS, 2020), ved Nerli, ca. 3 km lenger nord (Skred AS, 2019) og for en enebolig ca. 150 m sør for det vurderte området (Skred AS, 2021).

3.6 Aktsomhetsområder

De vurderte tomtene ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for jord- og flomskred (NVE, 2021).

3.7 Eksisterende skredsikringstiltak

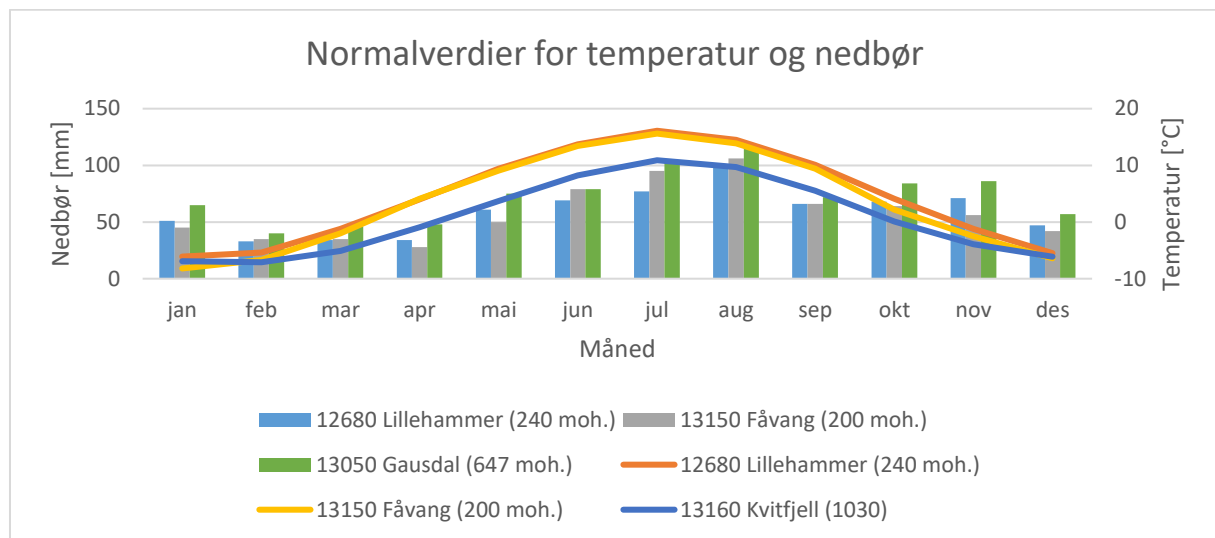
I nasjonal skredbase (NVE, 2021) er det ikke registrert sikringstiltak for skred i bratt terreng.

3.8 Klimatiske trekk av betydning for skredfare

Det er utført en analyse av områdets klimatiske trekk med størst betydning for skredfarevurderingen. På bakgrunn av at jord- og flomskred anses som mest relevant i området, er det fokusert på korttids nedbørintensiteter og nedbør som regn. Data er hentet fra webportalen eklima.met.no, og en oversikt over benyttede stasjoner finnes i Tabell 2.

Tabell 2: Oversikt over benyttede værstasjoner i klimaanalysen.

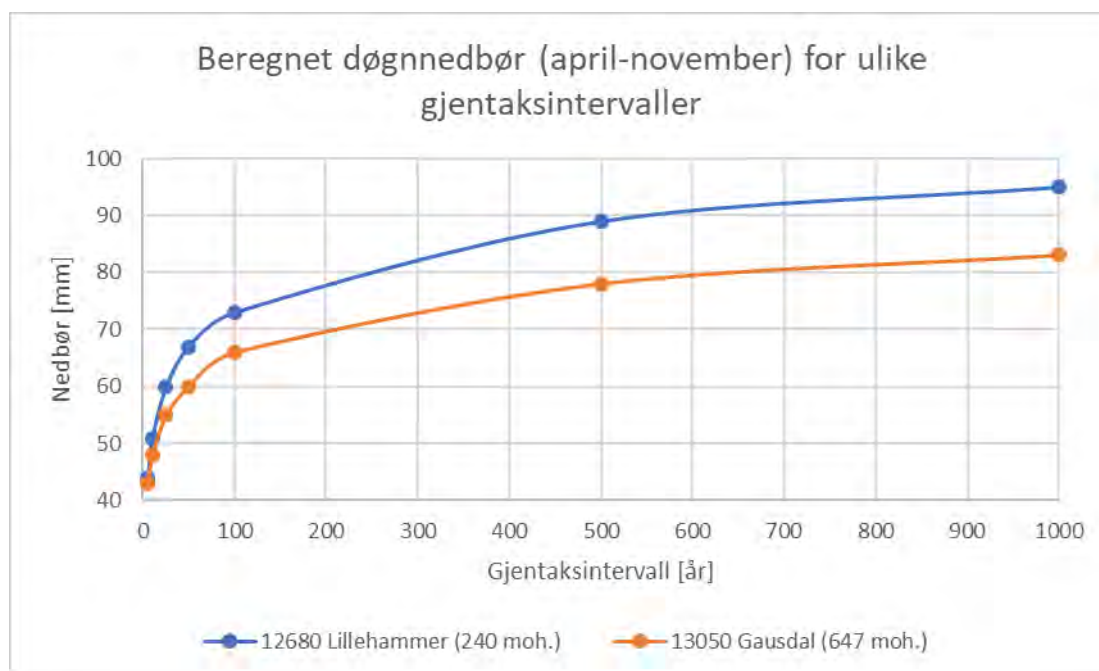
StasjonsID	Stasjonsnavn	I drift fra	I drift til	Høyde [moh.]
12680	Lillehammer - Sætherengen	1982	-	240
13050	Gausdal - Skogli	1972	2011	647
13150	Fåvang	2009	-	187
13160	Kvitfjell	1992	-	1030



Figur 4: Månedsnormaler for nedbør (stolper) og temperatur (linje) i normalperioden 1990-2020. Data fra www.eklima.no.

Studier utført i Norge indikerer at løsmasseskred generelt løses ut ved døgnnedbør på min. 8 % av gjennomsnittlig årlig nedbør (Sandersen, Bakkehøi, Hestnes, & Lied, 1997). I det vurderte området, som har en normal årsnedbør på 660-780 mm (Figur 4), tilsvarer dette en døgnnedbør på 53 – 63 mm. En ekstremverdianalyse utført for nedbør i perioden april til november, da det antas at all nedbør kommer i form av regn, viser at gjentaksintervallet for en døgnnedbør på 53 – 63 mm i vurderingsområdet er på 10 - 75 år (Figur 5).

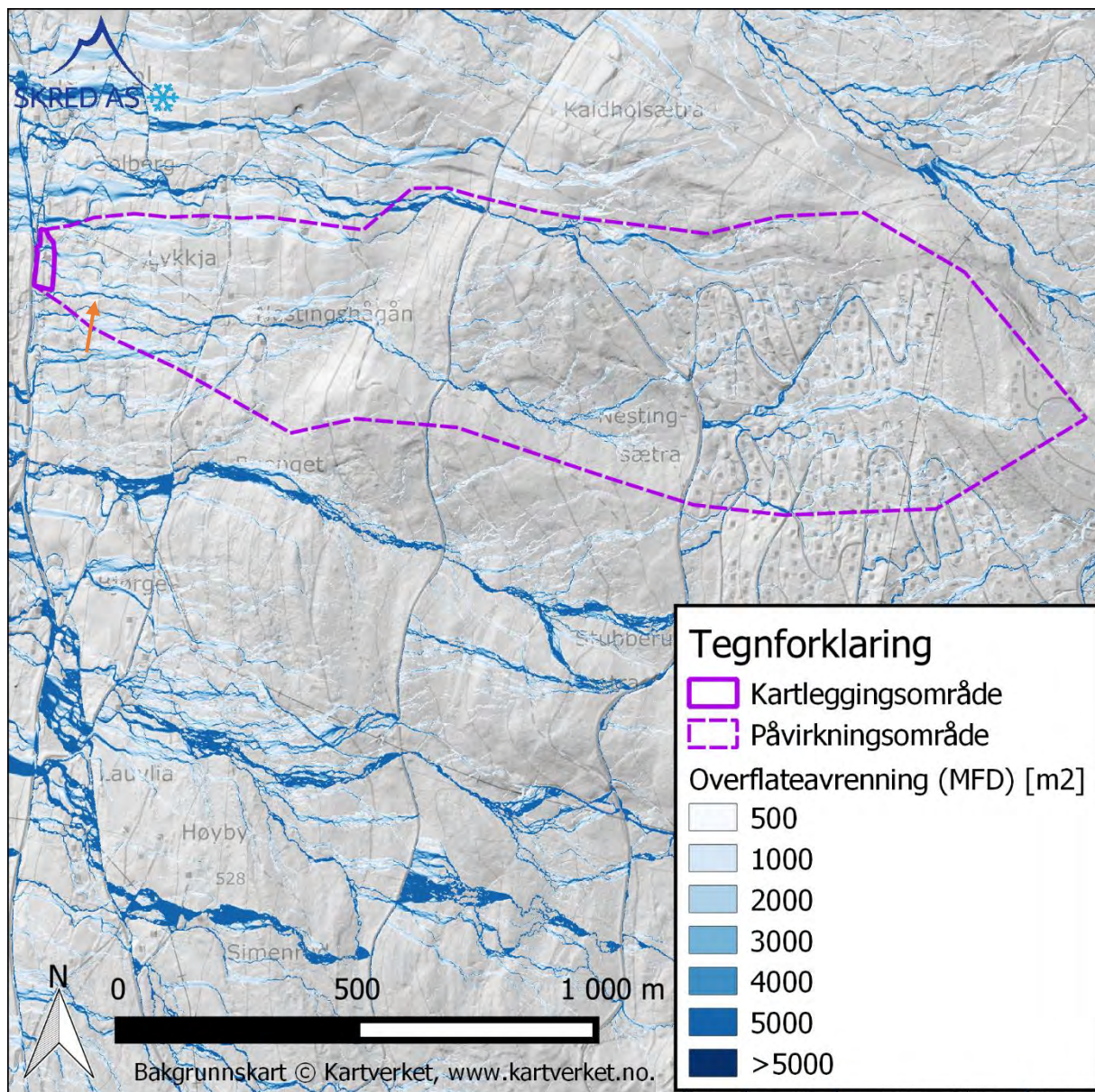
Sannsynligheten for at en nedbørmengde som potensielt er i stand til å utløse løsmasseskred forekommer, er ikke det samme som sannsynligheten for at skred faktisk utløses. Utløsning av løsmasseskred avhenger av mange flere forhold enn nedbørintensitet, og blant alle de forholdene er terrenget viktigst. Dette er vurdert og beskrevet i kapittelet om løsmasseskred.



Figur 5: Beregnet døggnedbør for nedbør som regn i perioden april til november. Data fra www.eklima.no.

3.9 Hydrologiske forhold

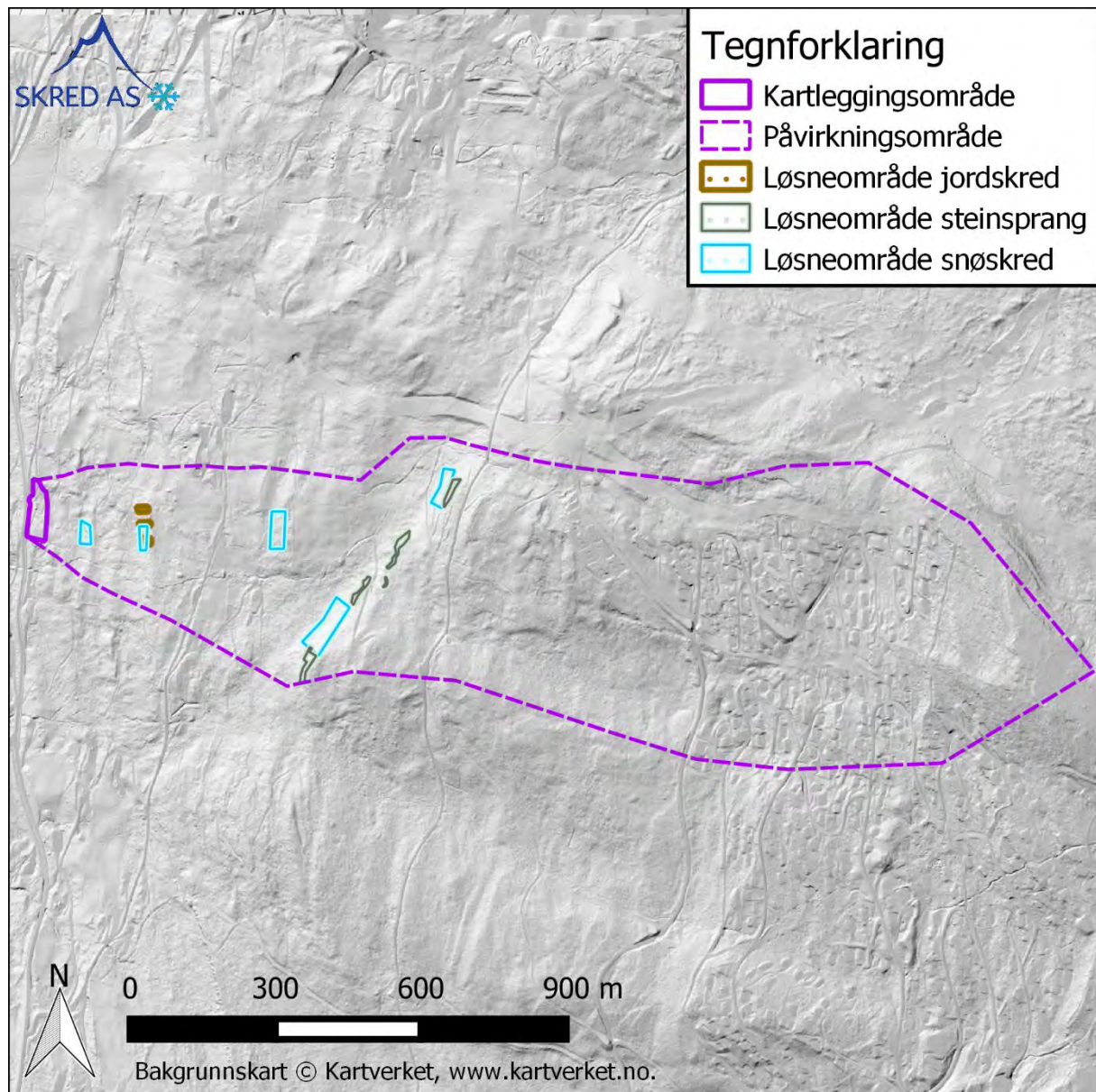
Det er utført en flomveisanalyse (Figur 6) som viser overflateavrenningen i området. Analysen viser at vann fra høyereliggende områder i stor grad konsentreres i bekken sør for området. Noe vann skjærer ut fra bekkenedskjæringen og har da potensiale til å nå det vurderte området (oransje pil i Figur 6). En del av avrenningen som når det vurderte området kommer også fra lokal avrenning (regn og snøsmelting) i dalsiden rundt Nestingshågan. Da analysen ikke tar hensyn til stikkrenner og eventuelle kulverter vil den kunne gi et inntrykk av at vannet drenerer på veiene i større grad enn i en reell situasjon, og heller viser flomveier når stikkrennekapasiteten overskrides ved sjeldne flomhendelser.



Figur 6. Flomveisanalyse som viser overflateavrenningen i området. Oransje pil viser hvor vann kan skjære ut fra bekkenedskjæringen.

4 Vurdering av skredfare

Figur 7: Registreringskart for området som viser potensielle løsneområder. Det er ikke registrert andre geomorfologiske elementer av betydning for skredfarevurderingen i påvirkningsområdet.



Figur 7: Registreringskart for området som viser potensielle løsneområder. Det er ikke registrert andre geomorfologiske elementer av betydning for skredfarevurderingen i påvirkningsområdet.

4.1 Snøskred

Basert på topografi og terrenghelning er det flere løsnesområder for snøskred i fjellsiden. Den langsgående skrenten mellom Buenget og Kaldholsætra (Figur 2) har en terrenghelning brattere enn 25°, noe som tilsier at snøskred potensielt kan løsne her (markert som de østligste løsneområdene for snøskred i Figur 7). Terrenget ligger imidlertid under tregrensen.

Skogen i denne skrenten er i hovedsak granskog som vurderes å tilfredsstille kravene til kronedekning (>50 % for barskog) foreslått i NVE sin oppsummeringsrapport for skog og skredprosjektet (NVE, 2015). Selv uten skogen er det lite sannsynlig at snøskred herfra når ned til det vurderte området, basert på de slake partiene ved Nestingshågan hvor vi antar at et eventuelt skred vil miste det meste av sin energi.

Like ovenfor den vurderte tomte er det også et par mindre partier brattere enn 25°, vist som potensielle løsneområder for snøskred i Figur 7. Disse partiene er imidlertid avbrutt av slakere, nærmest flate, partier som vil bidra til at et eventuelt skred mister mye av sin energi. Det vurderes derfor ut fra topografiske forhold som lite sannsynlig at et snøskred fra disse løsneområdene kan nå den vurderte tomte. I tillegg ligger løsneområdene midt i en delvis skogkledd fjellside uten større tilførselsområder for vindtransportert snø, noe som vil minke sjansen for at det bygges opp større, sammenhengende flak som må til for at skred skal løsne, og dermed ytterligere reduserer sannsynligheten for skred mot tomten.

Det er ikke historikk for snøskred som har gått ned i denne fjellsiden, der det antas å ha vært spredt bebyggelse i minst 100 år.

På bakgrunn av topografiske forholdene og mangel på historikk vurderes den årlige sannsynligheten for snøskred å være lavere enn 1/1000.

4.2 Løsmasseskred

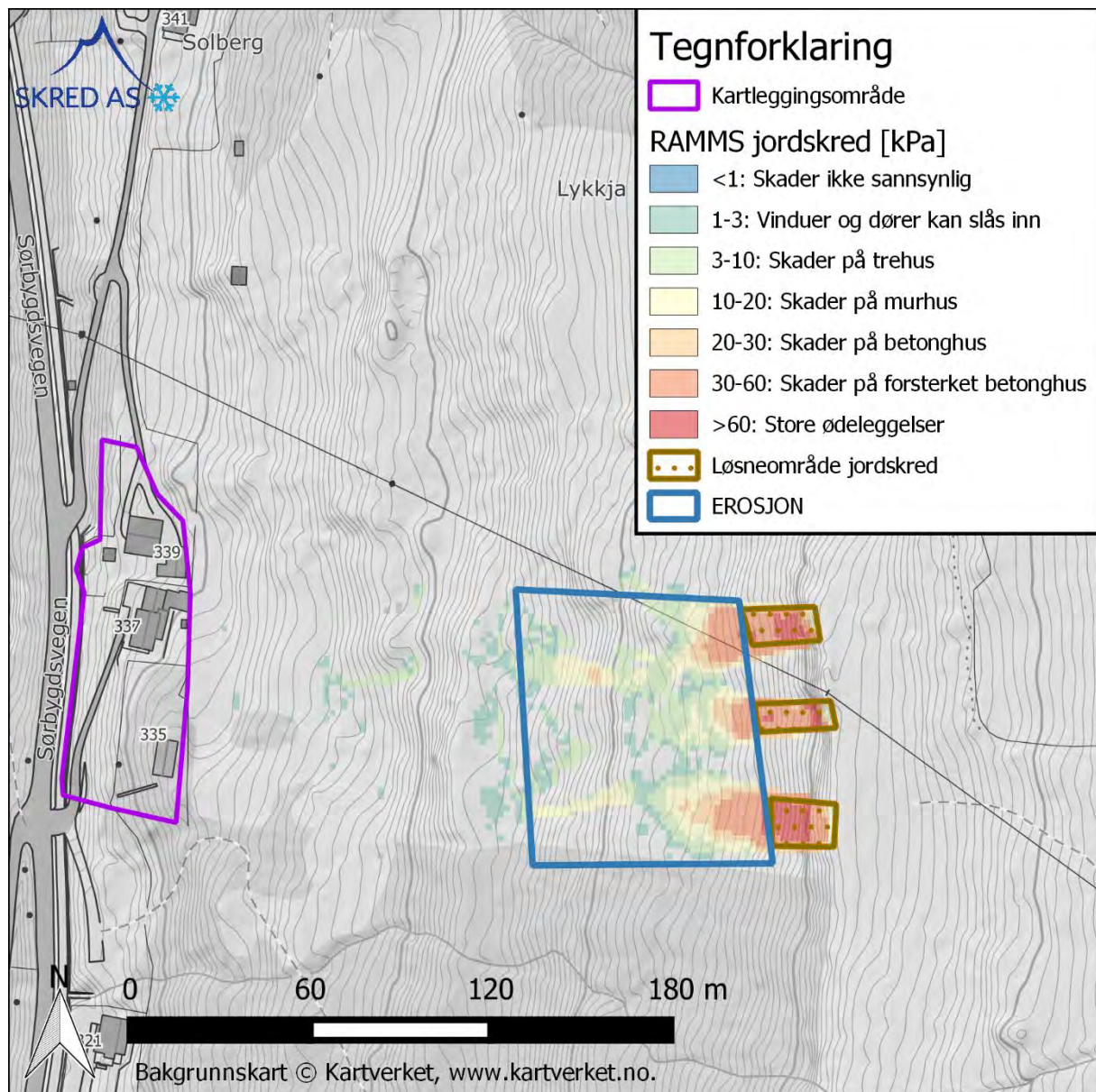
Det er først og fremst det udyrka og ikke utbygde området mellom kote 420-490 (like ovenfor det vurderte området) som er av relevans for potensielle jordskred mot de vurderte tomtene. Dette området består av morenemateriale og har tre mindre partier (høydeforskjell ca. 15 meter) brattere enn 20°. Dreneringsanalysen viser at hovedparten av vannet i dette området drenerer i bekken sør for tomtene, og noe også drenerer nord for tomtene. Det er noe lokal avrenning ned mot det vurderte området, samt at vann fra bekken ved sørlige avgrensning kan drenere over bekkeleiet og mot det vurderte området (Figur 6). Det er imidlertid grove løsmasser som det skal mye til for å mobilisere, relativt små løsneområder og flatere partier i terrenget mellom potensielle løsneområder og tomte som vil begrense et eventuelt utløp.

Lengre opp er det tett skog, noe som i de fleste tilfeller øker stabiliteten til løsmassene. Dessuten er det slake, nærmest flate partier rundt Nestingshågan, hvor vi vurderer at eventuelle jordskred av en størrelse som vurderes i denne rapporten, vil miste det meste av sin energi eller stoppe.

Terrenganalyse utført ved hjelp av skyggekart fra laserscanningsdata (Figur 7), som gjengir terrengoverflaten uten vegetasjon og bygninger, viser ingen tydelige tegn på skred (eks. sår eller akkumulasjonsformer) verken i det vurderte området, eller i nærheten. Det er ikke historikk for løsmasseskred i fjellsiden sør for Hafjell alpinsenter, men like nord for alpinsenteret, ved Nerli, løsnet det et løsmasseskred på et jorde på første halvdel av 1960-tallet. Ut fra det som kan observeres fra flyfoto, skyggekart, samt løsmassekartlegging fra NGU, virker det som om løsmassene ovenfor det vurderte området i denne rapporten er

grovere enn lengre nord hvor løsmasseskredet løsnet. Skredet lengre nord gikk dessuten på et jorde som sannsynligvis er ryddet for grovere materiale, noe som kan øke skredfaren i og med at det skal mindre til å mobilisere finere materiale.

For å supplere terrengeanalyser har vi utført en modellering av et potensielt løsmasseskred med den numeriske modellen RAMMS::Debrisflow (Bartelt, et al., 2017). Løsneområdene er valgt ut fra terrengeanalyse og definert ut fra helning og drenering (Figur 7 og Figur 8). Vi har benyttet «block release» modalitet, med blokktykkelse på 0,5 m, standard friksjonsparametere, og medrivning av materialer i skredbanen. Dette er i tråd med NVEs FoU rapport om modellering av jordskred med RAMMS::Debrisflow (NVE, 2020b). Resultatene fra modelleringen viser at jordskred som definert her, ikke vil kunne gjøre skader på det vurderte området (Figur 8).



Figur 8: RAMMS jordskredmodellering. Løsneområde er vist med brunt polygon og definert ut fra terrenghelning og dreneringsanalyse. Blått polygon viser omfang av medrivning.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering av de nevnte forholdene vurderes den årlige sannsynligheten for løsmasseskred som mindre enn 1/1000.

4.3 Sørpeskred

Sørpeskred kan oppstå under ulike terrengsettinger og hydrologiske forhold og utløses etter forskjellige mekanismer. I likhet med andre skred styrt av høyt vanninnhold (eks. flomskred) har sørpeskred en tendens til å følge forsenkede terrengpartier som bekkeløp og raviner.

Øvre deler av fjellsiden har enkelte myrområder som teoretisk kan være mulige løsneområder før sørpeskred, men området ligger under skoggrensen og er delvis utbygd, noe som reduserer sannsynligheten for utløsning av skred. Det er heller ingen tydelige

skredbaner i form av forsenkede terrengpartier som bekkeløp og raviner ned mot det vurderte området.

Det er ingen opplysninger om tidligere sørpeskred i dette området eller nærliggende områder. Dette tilsier at de lokale forholdene gjør sørpeskred i utgangspunktet lite sannsynlig.

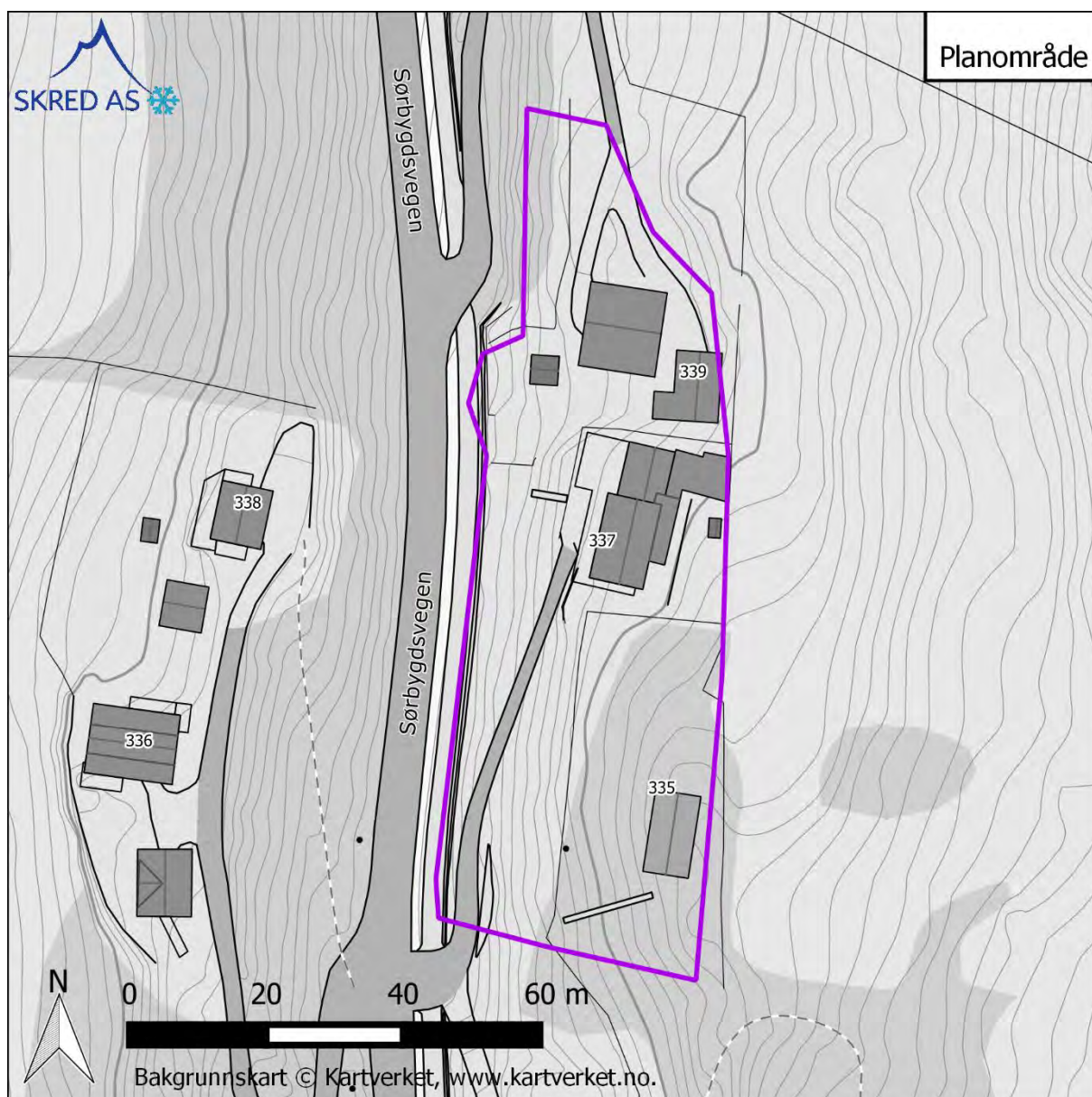
På bakgrunn av topografi, vegetasjon og klima vurderer vi at det er svært lite sannsynlig at sørpeskred skal oppstå, og at den årlige sannsynligheten for er lavere enn 1/1000.

4.4 Skred i fast fjell

Utfall av steinblokker krever skrenter med blottet fjell og helning over 40 - 45°. Det er ingen større bergskrenter i fjellsiden ovenfor den vurderte tomta. I de brattskrentene som finnes mellom Buenget-Kaldholsætra, er den vertikale høydeforskjellen liten (10-20 m) og avstanden til de vurderte tomtene stor (600 meter). Den årlige sannsynligheten for naturlige steinsprang er derfor vurdert som vesentlig mindre enn 1/1000.

4.5 Faresoner for skred

Det er ikke faresoner med en årlig sannsynlighet for skred større enn 1/100 (S1) og 1/1000 (S2) i det vurderte området (Figur 9).



Figur 9: Det er ikke faresoner for skred i det vurderte området.

5 Konklusjon

Det vurderte området er vurdert opp mot sikkerhetsklasse S1 og S2, og ligger utenfor faresonen for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$. Utvikling av eiendommene med tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 kan gjennomføres uten sikringstiltak.

6 Referanser

- Bartelt, P., Bieler, C., Bühler, Y., Christen, M., Deubelbeiss, Y., Grafy, C., . . . Schneider, M. (2017). *RAMMS::Debrisflow User Manual v1.7.0*.
- DiBK. (2017). *Byggteknisk forskrift med veiledning (TEK17)*. Hentet fra <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/>
- NGU. (2021a). *Nasjonal beggrunnsdatabase*. Hentet fra <http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/>
- NGU. (2021b). *Nasjonal løsmassedatabase*. Hentet fra <http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>
- NVE. (2015). *Oppsummeringsrapport for skog og skredprosjektet. Samanstilling av rapportar frå prosjektet*. NVE Rapport 92-2015.
- NVE. (2020). *Sikkerhet mot skred i bratt terreng - utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak*. Versjon datert 12.11.2020. Webområde hentet fra <https://www.nve.no/skredfarekartlegging/startsidene/?ref=mainmenu>. Hentet fra <https://www.nve.no/skredfarekartlegging/startsidene/?ref=mainmenu>
- NVE. (2020b). *FOU 80607 - RAMMS:: Debris Flow for beregning av jordskred - Casestudier og anbefalinger for bruk*. Oslo: NVE.
- NVE. (2021). *NVE Atlas*. Hentet fra <https://atlas.nve.no/>
- Sandersen, F., Bakkehøi, S., Hestnes, E., & Lied, K. (1997). *The influence of meteorological factors on the initiation of debris flows, rockfalls, rockslides and rockmass stability*. NGI Publikasjon 201, s 97-114.
- Skred AS. (2019). *19294 Øyer, Granrud - Skredfarevurdering for GBnr. 26/26, nybygg*.
- Skred AS. (2020). *20412 Øyer, Hafjell - Skred- og flomfarevurdering for GBFnr. 9/17/15 og 9/19/35, fritidsbebyggelse Sørli*.
- Skred AS. (2021). *20446 Øyer, Hafjell - Skredfarevurdering for GBnr 10/90*.

#32

Fra: Knut Ramstad[kra@langsethservices.no]

Sendt: 21.08.2025 13:47:30

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Kommunedelplan - høringsuttalelse

You don't often get email from kra@langsethservices.no. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Øyer Kommune v/ Wenche Hagestuen Dale

Vi viser til forslag til kommunedelplan for Øyer Sør som ble lagt ut til 2. gangs høring 27.06.25 med høringsfrist 08.09.25. Hafjell Fjellandsby Velforening har følgende merknader:

- Generelt bemerkes at planen er for detaljert og omfattende og vil fungere dårlig som overordnet styringsverktøy.
- Det er et problem at kommunedelplanen, slik den er formulert, vil overstyre gjeldende reguleringsplaner, herunder Hafjell Fjellandsby. Det presiseres at kjøpekontraktene for Hafjell Fjellandsby henviser til gjeldende reguleringsplan. Det vil bli en uholdbar situasjon med en kommunedelplan som setter til side viktige punkter i gjeldende reguleringsplan, og som vil kunne føre til problemer for nybygging og tilbygg f. eks. på bratte tomter og i forhold til flomhåndtering. Her bør planen endres slik at reguleringsplaner som skal gjelde videre, herunder Hafjell Fjellandsby, bør presiseres.
- Det er viktig at det avsettes i planen tilstrekkelige områder til skiformål, både langrenn og alpint, slik at det kan sikres hensiktsmessig utvidelse av løyper/anlegg og tilpasning av eksisterende ved behov.

Vi vil be om at våre merknader hensyntas i den videre behandling.

Med vennlig hilsen

Hafjell Fjellandsby Velforening

Knut A. Ramstad

Forretningsfører



Postadresse: Postboks 2024 Ryen, 0615 Oslo

Mobil: +47 907 22 895

Epost: kra@langsethservices.no

Denne e-postmelding er konfidensiell og kun for adressaten. Dersom De mottar den ved en feil, bes De om å kontakte oss umiddelbart.

#40

ØYER KOMMUNE
Kongsvegen 325
2636 ØYER

Vår dato: 01.09.2025

Saksbehandler: Sigrid Johanne

Vår ref.: 200706299-40 Oppgis ved henvendelse

Langsjøvold/ 22959701/sjl@nve.no

Deres ref.: 2024/2532-12

NVE trekker og fremmer ny innsigelse til kommunedelplan - Øyer Sør - Planid 201502 - Øyer kommune

Vi viser til oversendelse av 27.6.2025. Saken gjelder 2. gangs behandling av forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2040. Vi har ikke mottatt noen anmodning om å trekke innsigelsen, men i saksframlegget til kommunestyrebehandlingen av 2.gangs offentlig ettersyn av planen, er det redegjort for NVEs innsigelse og hvordan planen er endret for å ivareta den.

NVE trekker innsigelsen til kommunedelplan for Øyer sør for temaene skred, flom og overvann.

Vi fremmer innsigelse til at planen åpner for spredt bebyggelse i LNFR-områder som er omfattet av aktsomhetssoner for naturfare, fordi det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon av sikker byggegrunn.

Om innsigelsen til 1.gangs offentlig ettersyn

NVE fremmet innsigelse til kommunedelplanen i brev datert 20.01.2023. Grunnlaget for innsigelsen var at skred- og flomfare ikke var tilstrekkelig ivaretatt og innarbeidet i plandokumentene.

Skredfare

NVE fremmet innsigelse til planforslaget, fordi det var uklart hvordan hensynet til skredfare er ivaretatt i plankartet med tilhørende bestemmelser. Vi anbefalte å skille hensynssoner basert på faresone- og aktsomhetsområder ved å bruke benevnelse H310_1, H310_2 osv.

Flomfare og overvannshåndtering

NVE fremmet innsigelse til planforslaget, fordi det ikke ivaretok sikkerheten mot flom godt nok. Vi tok utgangspunkt i at utfordringene knyttet til flom og overvann måtte løses på overordnet nivå og ikke skyves over på framtidige utbyggere i enkeltområder/den enkelte reguleringsplan, slik planen la opp til ved 1.gangs offentlig ettersyn.



For å løse innsigelsen måtte fare for flom og overvannsskade utredes og innarbeides i planer for håndtering av overvann og flom for det enkelte nedbørfelt. Resultatene fra utredningene måtte innarbeides i plankart og bestemmelser. Vi mente at utredningene måtte inneholde bl.a. beregning av vannmengder, områder for fordrøying, områder hvor det er nødvendig å gjøre tiltak (f.eks. flomvoller, murer, utvidelser av bekkeløp, utskifting av kulverter mv.) og vise trygge flomveger fram til sikker resipient. Vi poengterte at utredningene måtte utføres av foretak med tilstrekkelig kompetanse innen de aktuelle fagområdene.

Vurdering

Skred

I ROS-analysen er det beskrevet at grunnlaget for sonene er en skredkartlegging utført av SWECO i 2018. Faresone H310 angir derfor reelle faresoner for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred. Det er foreslått en bestemmelse som sier at all virksomhet i områder utsatt for flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift før byggingen kan starte. Bestemmelsen sier i tillegg at dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

Kommunedelplanen viser områder der reell skredfare er kartlagt. Vi vurderer derfor at **innsigelsen til punktet om skred kan trekkes.**

Flom og overvann

NVE og Øyer kommune har hatt flere møter og dialog om innsigelsen. Vi mener kommunen har gjort et godt arbeid med å få på plass kunnskap om vassdragenes sårbarhet for flom- og erosjonsskader, gjennom kartlegging av de større vassdragene i planområdet Øyer Sør. Til sammen er 17 vassdrag befart og vurdert.

Notatet om overvannshåndtering (Norconsult, datert 13.01.2022) gir kun overordnede strategier. Det er ikke endret fra 1.gang offentlig ettersyn. Vi vurderer likevel at notatet sammen med utredningene og forslag til tiltak for å ivareta flom i vassdragene, ivaretar hensynet til overvann innen planområdet.

Plankartet og tematisk kartutsnitt flom, viser hensynssoner for flom og overvann/potensielle flomveger. Grunnlaget for disse er potensiell flomfare (aktsomhetssoner). Det er foreslått bestemmelser til hensynssone for flom som bl.a. sier at all virksomhet i områder utsatt for flom, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK) før bygging kan starte.

For å kunne gi råd om hvordan potensiell flomfare kan ivaretas, er det gjennomført vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for å kartlegge flomfare og aktuelle tiltak ved sårbare punkt i åtte vassdrag som drenerer til Mosåa. Dette framgår av



notat «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurdering for vassdrag i Øyer Sør» (Norconsult, datert 20.03.2025). På bakgrunn av denne rapporten, er det definert bestemmelsesområder innenfor planområdet som skal sørge for at nødvendige overvanns- og flomsikringstiltak blir utført før videre utbygging tillates.

Inndelingen av bestemmelsesområder er gjort med bakgrunn i områder som kan rammes av flom fra en gitt samling av sårbare punkter i nedbørfeltene til vassdragene. Det er særlig lagt vekt på områder med eksisterende bebyggelse der skadepotensialet er høyt. Bestemmelsesområdene er vist i plankartet, #100-#899, og følger i tillegg som eget temakart (Tematisk kart faresone – flom, datert 28.3.2025).

Kommunen har foreslått generelle krav til alle bestemmelsesområdene (#100-#899) i pkt. 8.1.1, som skal legges til grunn for utarbeidelse av overvannsplan i forbindelse med regulering. Bestemmelsen sikrer også at det skal gjøres en mer detaljert flomfarevurdering som grunnlag for prosjektering av tiltak. Videre er det gitt konkrete bestemmelser for seks av de kartlagte bekkene (delnedbørfeltene), som sikrer at foreslåtte flomsikringstiltak gjennomføres før det tillates tiltak som kan klassifiseres med sikkerhetsklasse F2 eller F3 iht. TEK17 §7-2.

På bakgrunn av dette vurderer vi at fare for flom og overvann er tilstrekkelig dokumentert og innarbeidet i bestemmelser og kart, og vi kan **trekke innsigelsen til punktet om flom og overvann.**

Innsigelse til manglende ivaretagelse av naturfare for spredt bebyggelse i LNFR-områder

Etter 1.gangs offentlig ettersyn har kommunen gjennomført en konsekvensvurdering av eksisterende bolig- (LSB) og fritidsbebyggelse (LSF) i områder for spredt bebyggelse i landbruks-, natur-, friluftsområder (LNFR). Til 2.gang offentlig ettersyn er alle eiendommer som er konsekvensutredet for LSB og LSF, innarbeidet i plankartet og iht. tilhørende bestemmelser skal tiltak tilpasses aktsomhetssone for flom.

Slik vi forstår bestemmelsene til spredt bebyggelse i LNFR-områder sammen med bestemmelsene til hensynssone flom, åpner kommunedelplanen for at utredning av naturfare kan utsettes til byggesak. Kommunedelplanen er derved i strid med rundskriv H5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#), punkt 2.11. Denne sier at hvis overordnet plan gir hjemmel for direkte realisering uten krav om reguleringsplan, må kartleggingen og oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsforhold tilsvare reguleringsplannivået. Videre står det at ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken.

NVE fremmer innsigelse til kommunedelplan for Øyer sør, fordi planen åpner for direkte utbygging i områder for spredt bebyggelse uten at flomfare er utredet på siste plannivå.

Konklusjon



Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen for **temaene skred, flom og overvann. Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte materialet, trekker NVE innsigelsen til kommunedelplanen for Øyer sør for disse innsigelsespunktene.**

NVE fremmer innsigelse til kommunedelplan for Øyer sør, fordi det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon av sikker byggegrunn for arealer avsatt til spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder. Innsigelsen er forankret i plan- og bygningsloven § 28-1, byggt teknisk forskrift § 7-2 og 2/2017 [«Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#), samt KDDs rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.

Innsigelsen kan løses på tre ulike måter, enten ved at:

- områder som åpner for direkte utbygging med hjemmel i kommunedelplanen avklares for reell fare og at tilstrekkelig sikkerhet mot eventuell fare ivaretas i planen, eller
- det settes vilkår om at tiltak ikke må ligge innenfor fare eller aktsomhetsområder for flom eller
- det tas inn plankrav også for LNF-spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Vi ser at konsekvensvurderingen av spredt bebyggelse er gjennomført på grunnlag av et sett kriterier, bl.a. hensyn til naturfare og avstand til vassdrag. Dette betyr at kommunen har oppdatert kunnskap om hvilke enkelteierdommer som er berørt av vår innsigelse. Vårt faglige råd er at kommunen bruker denne kunnskapen for å løse innsigelsen.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Proessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er



gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

ØYER KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I INNLANDET

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET - Statsforvalteren i Innlandet Innsigelser

#41

Fra: Eistein Hegge[Eistein.Hegge@circlekeurope.com]

Sendt: 01.09.2025 21:29:25

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Kopi: Rune Hagen[rnehagen1972@gmail.com]

Emne: Kommunedelplan Øyer sør Merknad til byggegrense i Øyer sentrum

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Merknad til byggegrense i Øyer sentrum.

Viser til gjeldende byggegrenser fra våre eiendommer, Strømhuguvegen 3,7 og 8, mot E6 i Øyer sentrum. Byggegrensen går rett gjennom vårt bygg. Dette gjør at vi har begrensa mulighet til utvikling. Skal vi klare å overleve i dagens marked må vi hele tiden se på muligheter og vi må utvikle oss, noe denne byggegrensen setter en stopper for.

Vi ser det også som problematisk at det opereres med 2 forskjellige byggegrenser på hver side av krysset. Nå kommer McDonalds på andre siden, som er en stor konkurrent for Circle K, og da må vi på andre siden ha like vilkår skal vi ha sjans til å konkurrere mot de. Ifølge kommuneplanen skal den gi langsiktige rammer for arealdisponering, og vi mener at for Øyer sentrum er det avgjørende at tilstrekkelig areal sikres til fremtidig utvikling. Vi trenger en forutsigbarhet for planlegging og videre drift av våre selskaper og da er det avgjørende at det fastsettes en helhetlig byggegrense mot E6 langs hele vestsiden av veitraseen.

Eistein Raabe Hegge – Circle K E6 Øyer

Rune Hagen – Hafjell Bilservice AS

CONFIDENTIALITY NOTE: This e-mail message, including any attachment(s), contains information that may be confidential, protected by the attorney-client or other legal privileges, and/or proprietary non-public information. If you are not an intended recipient of this message or an authorized assistant to an intended recipient, please notify the sender by replying to this message so that we can correct our records to avoid the mistake in the future and then delete it from your system. Use, dissemination, distribution, or reproduction of this message and/or any of its attachments (if any) by unintended recipients is not authorized and may be unlawful. Your cooperation with this request is appreciated.

#42

Planarbeid: Kommunedelplan Øyer Sør – 2 gangs høring sak 76/25

Høringsuttalelse fra Mosetertoppen Velforening

Mosetertoppen Velforening er velforeningen for alle hytter og leilighet på Mosetertoppen. Mosetertoppen velforening er en ikke politisk forening med pliktig medlemskap for hytteeierne på Mosetertoppen, og det er styrets oppfatning at foreningen i utgangspunktet ikke skal fremme standpunkter som kan splitte medlemmene i foreningen, all den tid et medlem ikke kan velge å melde seg ut. Blant medlemmene er også utbygger av Mosetertoppen Øvre og/eller representanter i nær tilknytning til disse, som en betydelig eier av leiligheter og tomtearealer på Mosetertoppen, inkludert Mosetertoppen Skistadion med sine kommersielle arealer

Med bakgrunn i dette har foreningen derfor valg å ikke uttale seg i forhold til videre utbygging av Mosetertoppen, fortetning eller tilsvarende for andre områder i Øyerfjellet, siden vi vet det er delte meningen om dette blant foreningens medlemmer. Vi ber derimot kommunen hensynta det innspillene som enten enkeltmedlemmer eller gruppering av medlemmer på Mosetertoppen vil komme med i tilknytning til Kommunedelplanen for Øyer Sør

Tidligere årsmøte i Mosetertoppen Velforening har imidlertid kommet med følgende vedtak i tilknytning til Kommunedelplanen for Øyer Sør, som det er naturlig at hensyntas også i forbindelse med en evt regulering og utbygging av Mosetertoppen Øvre:

Årsmøte i Mosetertoppen Velforening mener det er viktig at Øyer kommune i kommunedelplanen for Øyer Sør sikrer mulighet for nødvendig utbygging av arealer knyttet til friluftsliv, inkludert ski-, sykkel- og turaktiviteter i området. For å sikre dette er det viktig at kommunen regulerer arealer for videre utvikling av friluftstilbudet. Dette gjelder både utbygging av skiløyper for langrenn og alpint, muligheter for Hafjell Alpinsenter til å videreutvikle tilbudet sitt til både ski og sykkel. Det er derfor viktig at reguleringen av arealer knyttet til skisenteret tillater en slik videre utvikling.

Det er ulike meninger i foreningen i forhold til om kommunedelplanen bør inneholde flere hytter i Øyer Sør, og vi som forening har derfor ikke tatt noe standpunkt i forhold til det. Det er imidlertid viktig at kommunene gjennom kommunedelplanen sørger for at det bygges ut nødvendig kapasitet både i Hafjell Alpinsenter, Mosetertoppen Skistadion og til øvrige langrennsløyper i Øyerfjellet i tråd med godkjennelse av den nye kommunedelplanen og fremtidige reguleringsplaner (både eksisterende områder som er regulert og evt nye). Kapasiteten både i løypenettet og alpinsenteret er i dag på et bristepunkt, og det er derfor viktig at slike tiltak blir gjennomført som en forutsetning for videre utbygging, og hvor utbygger evt kan bidra til dette ved støtte til alpinsenteret eller Øyer Turskiløyper for å sikre en slik kapasitetsutvidelse (begge deler er blitt gjort i forbindelse med utbygging av Mosetertoppen og bør også være et krav til andre)

Hilsen
Styret, Mosetertoppen Vel

#44

ØYER KOMMUNE
Postboks 4
2637 ØYER

Dato: 03.09.2025
Saksref: 202214290-4
Deres ref.: 2024/2532-12
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Gudrun Cathrine Laake
Telefon:
Mobil: +4791655127
E-post: Gudrun.Cathrine.Laake@banenor.no

Øyer kommune - PLANID 201502 - Kommunedelplan - Øyer Sør - 2. gangs høring og offentlig ettersyn - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev datert 27.06.2025.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

Dovrebanen er en nasjonalt viktig jernbanestrekning, både for persontrafikk og godstrafikk. Bane NOR har ingen planlagte prosjekter i planområdet.

Vi oppfatter at formålet samferdsel er brukt for å båndlegge arealer til en mulig framtidig stasjon for tog, uten at det er gitt bestemmelser som utdypet dette. Vi viser til vår uttalelse ved 1. gangs offentlige ettersyn, etablering eller reetablering av stasjoner bør drøftes med Jernbanedirektoratet.

Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak nærmere spormidten enn 30 meter.

Dersom det er spørsmål vennligst ta kontakt med vår saksbehandler.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Gudrun C Laake
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

#46

Plan ID 201502 Kommuneplan – Øyer Sør – 2.gangs høring og offentlig ettersyn(pulje3) - tilsvar

Firmanavn

Til: Øyer kommune
Fra: Kari E Bjørkelund på vegne av hytteeiere i Storslåvegen
Kopi: Postmottak Øyer Kommune
Dato: 04.09.25
SV: Tilsvar på Kommuneplan – Øyer Sør – 2. gangs høring og offentlig ettersyn (pulje3)

Tilsvar Hytteeiere i Storslåvegen i Øyer har gått sammen om et tilsvar til kommunedelplan – Øyer Sør som ble tilgjengeliggjort på email 30.06.25.

Vi har forståelse for at ytterligere utbygging i Hafjell er ønskelig, men vi ønsker å gi tilsvar til utbyggingen på felt FB116, som igjen vil føre til at Backyard løypa og heisen blir forkortet.

Mosetertoppen velforening har uttalt at de ønsker fokus på å sikre kapasitet i slalåmbakkene, og at dette må følges opp av kommunen i tråd med videre utvikling. I forslaget til kommunedelplan kan vi ikke se at dette blir ivare tatt med forkortelsen av løype og heis i Backyarden.

For beboere i Storslåvegen vil dette også bety:

- Bortfall av mulighet til direkte ski inn til Backyard heisen
- Ved utbygging får da heller ikke beboere i Storslåvegen mulighet til å gå til enden av veien for å komme inn i anlegget. Dette betyr at beboere må gå 1 hakk opp til øvre del av Storslåvegen. Vi ønsker å høre hvordan kommunen vil sikre lett tilgang til anlegget for de som bor i Storslåvegen.

Hvis heis og løype blir forkortet og utbygging gjennomført, så ønsker vi at utbygger ser på kompensierende tiltak for beboere i Storslåvegen:

- Backyardheisen er allerede en belastet heis, og med enda flere boenheter vil det bli enda flere brukere. Da har vi et krav om at kapasiteten må økes, enten i form av 2 heiser, eller i det minste T-kroker, slik at 2 og 2 kan kjøre sammen, evt. andre gode løsninger.

#47

Fra: Stein Plukkerud[stein@mosetertoppen.no]

Sendt: 04.09.2025 09:42:04

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Merknader til høring KDP Øyer sør:

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

NorgesSki AS er utbygger av Hafjell Fjellandsby og jobber med gjennomføring av regulering for utbygging av disse områdene. Vi har følgende merknader til høringen:

Forslaget til ny KDP for øyer sør er svært detaljert og fremstår ikke som en overordne plan, den må forenkles legges på ett mere generelt overordnet nivå.

Det må tas inn bestemmelsesområder hvor det angis gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal ha gyldighet fremfor ny Kommundelplan.

I forhold til flom og overvann må henvisninger til bestemte løsninger fjernes og erstattes med krav knyttet til reguleringsplan. På dette området er det rask utvikling i forhold til både krav og løsninger, dette medfører behov for en mere dynamisk prosess, dette vises med all tydelighet ved at dokumenter og løsninger som er tatt inn som krav i KDP allerede er for gamle i forhold til krav/regelverk og feil i forhold til allerede gjennomførte tiltak i området.

Slik utviklingen har vært siste 15 år har behovet for næringsformål i Hafjell fjellandsby falt bort, vi ber derfor om at alle arealer endres til rent fritidsboligformål innenfor reguleringsplan for Hafjell Fjellandsby.

Med vennlig hilsen
NorgesSki AS

Stein Plukkerud

Sendt fra min iPhone

Veiledning til planbestemmelsene for kommunedelplan for Øyer sør

Kommunedelplanen gjelder for de områder som framgår av tilhørende plankart, datert 28.03.2025. Planen gir både overordna og detaljerte føringer for nye reguleringsplaner og tiltak innenfor planområdet. Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk, vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes. Arealformål i kommunedelplanen er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i reguleringsplaner. Dette vil si at tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommunedelplanen. Til kommunedelplanen følger det også tematiske kart som viser noen tema som er skilt ut fra plankartet.

Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer (dette dokumentet) er inndelt slik:

Kapittel 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer. Disse gjelder uavhengig av arealformål.

Kapittel 2-6: Bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealformålene i plankartet.

Kapittel 7: Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner. Disse er knyttet til hensynssonene i plankartet og viser spesielle hensyn som skal ivaretas ved regulering eller for tiltak.

Kapittel 8: Bestemmelser og retningslinjer knyttet til bestemte arealer (bestemmelsesområder) i plankartet.

Planbestemmelsene hører sammen med plankartet som er rettslig bindende for all arealbruk innenfor planområdet til kommunedelplan for Øyer sør. Bestemmelsene er juridisk bindende, og retningslinjene utdyper bestemmelsene gjennom å veilede og informere. Planbestemmelsene er bygd opp slik at de juridisk bindende bestemmelsene står i rammer med retningslinjene under i kursiv. For enkelte planbestemmelser er det innledningsvis beskrivende informasjon som utdyper bl.a. hensikten og bakgrunnen for planbestemmelsen.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL §11-9)

1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)

- A. Der det ikke foreligger reguleringsplan eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 1.2, skal kommunedelplanen gjelde.

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)

- A. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, kreves reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens §20-1 bokstav a, d, g, k, l og m.
Plankravet gjelder også for veger og G/S-veger som er angitt som samferdselslinje.
- B. For større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav til reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, 3. ledd.
- C. Tiltak etter PBL § 20-4 bokstav a, b og e og § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommunedelplanen.
- D. Områder avsatt til framtidig arealformål/samferdselslinje som er unntatt fra plankravet:
- i. Område B103.
 - ii. Område B105, dersom det utvikles med inntil to boligtomter.
 - iii. Områdene P101 og LNFR102.
 - iv. Fjellstien gangtrase dersom den etableres med bredde inntil 2 meter.
 - v. Fjellstien sykkeltrase dersom den etableres med bredde inntil 3 meter.

Retningslinjer:

- a) *Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml. § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.*

1.3 Forholdet til jordloven

- A. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2 annet ledd.

1.4 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr. 2)

- A. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. kap. 2, må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.
- B. Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, boligpolitiske tiltak, samt andre tiltak som er nødvendig for at områder vil fungere hensiktsmessig, skal vurderes.
- C. Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

Retningslinjer:

- a) *Gjennom reguleringsplaner kan det i bygge- og anleggsområdene, vist på kommunedelplanens arealplankart, settes rekkefølgekrav som kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale. Dersom kommunestyret åpner for regulering som ikke er i tråd med kommunedelplanens arealplankart, kan det likeså settes slike rekkefølgekrav.*

§ 1-5. *Virkninger av planer*

Virkingen av vedtatt plan etter denne lov for videre planlegging, forvaltning og vedtak om virksomhet, utbygging og vern framgår av bestemmelsene for de enkelte plantypene, jf. §§ [6-3](#), [8-2](#), [8-5](#), [11-3](#), [11-6](#) og [12-4](#), med den begrensning som fremgår av [§ 21-7](#) femte ledd.

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

0 Endret ved [lov 28 apr 2017 nr. 20](#) (ikr. 1 juli 2017 iflg. [res. 28 apr 2017 nr. 501](#)).

§ 6-3. Statlige planbestemmelser

Når det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller regionale interesser, kan Kongen etter samråd med de berørte kommuner og regionale planmyndigheter for et tidsrom av inntil ti år nedlegge forbud mot at det innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller i hele landet, blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke av departementet, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med bindende arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter denne lov. Kongen kan forlenge forbudet med fem år av gangen.

Før vedtak fattes, skal forslag til bestemmelse sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i de berørte kommuner med seks ukers frist for uttalelse, og gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og på internett.

Statlige planbestemmelser skal etter vedtak kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres kjent for alle berørte offentlige organer, interesserte organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

§ 8-2. *Virkning av regional plan*

Regional plan skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

§ 8-5. Regional planbestemmelse

Regional planmyndighet kan fastsette regional planbestemmelse knyttet til retningslinjer for arealbruk i en regional plan som skal ivareta nasjonale eller regionale hensyn og interesser. Bestemmelsen kan fastsette at det for et tidsrom av inntil ti år nedlegges forbud mot at det blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med godkjent arealplan etter denne lov.

Forslag om regional planbestemmelse skal utarbeides og behandles i samsvar med reglene i §§ 8-3 og 8-4, og kan fremmes i forbindelse med utarbeiding av en regional plan.

Regional planmyndighet kan, etter samråd med statsforvalteren og berørte kommuner, forlenge forbudet med fem år av gangen.

Samtykke til å iverksette tiltak som omfattes av regional planbestemmelse kan gis av regional planmyndighet etter samråd med statsforvalteren og berørte kommuner.

Regional planbestemmelse skal kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres tilgjengelig på internett. Et eksemplar av planbestemmelsen skal sendes til departementet, statsforvalteren og berørte kommuner og statlige myndigheter.

0 Endret ved lover [7 mai 2021 nr. 34](#) (ikr. 1 juni 2021 iflg. [res. 7 mai 2021 nr. 1416](#)), [21 juni 2024 nr. 52](#).

§ 11-3. *Virkningen av kommuneplanens samfunnsdel*

Kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for kommunens egen virksomhet og for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen.

Kommuneplanens handlingsdel gir grunnlag for kommunens prioritering av ressurser, planleggings- og samarbeidsoppgaver og konkretiserer tiltakene innenfor kommunens økonomiske rammer.

§ 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i [§ 1-6](#). Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter [§ 11-16](#).

Tiltak etter [§ 1-6](#) må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. [§ 12-1](#) andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i [§§ 20-2](#) til [20-5](#).

0 Endret ved [lov 20 juni 2014 nr. 52](#) (ikr. 1 juli 2015 iflg. [res. 6 feb 2015 nr. 91](#)).

§ 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan

En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i [§ 1-6](#). Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter [§ 12-13](#).

Tiltak etter [§ 1-6](#) første ledd, herunder bruksendring etter [§ 31-2](#), jf. også [§ 1-6](#) andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak som nevnt i [§ 20-1](#) første ledd bokstav a til m, jf. [§§ 20-2](#) til [20-5](#).

Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i [kapittel 16](#).

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter [§ 12-11](#), ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

⁰ Endret ved [lover 19 des 2014 nr. 91](#) (ikr. 1 jan 2015 iflg. [res. 19 des 2014 nr. 1727](#)), [20 juni 2014 nr. 52](#) (ikr. 1 juli 2015 iflg. [res. 6 feb 2015 nr. 91](#)).

§ 21-7. Tidsfrister med særskilte virkninger

Søknad om tillatelse etter [§ 20-2](#) skal avgjøres av kommunene innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. For søknad om rammetillatelse gjelder ikke andre og tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. [§ 21-8](#) tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av [§ 20-3](#) der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av [§ 20-4](#) der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter [§ 20-2](#) som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. [§ 19-1](#).

Plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen, skal ved overskridelse av fristen legges til grunn for avgjørelsen. Dette gjelder ikke dersom tiltakshaveren innen utløpet av fristen har mottatt forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak, og dette forbudet deretter blir vedtatt innen åtte uker, jf. [§ 13-1](#) første ledd. Denne bestemmelse gjelder ikke for statlige og regionale planbestemmelser etter [§§ 6-3](#) og [8-5](#), eller for statlig arealplan etter [§ 6-4](#).

Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, kan tiltaket igangsettes.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Søknad om endring av en gitt tillatelse, herunder rammetillatelse, som oppfyller vilkårene i andre eller tredje ledd, skal avgjøres av kommunen innen tre uker. Har ikke kommunen avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i de enkelte ledd i denne paragrafen.

- 0 Tilføyd ved [lov 8 mai 2009 nr. 27](#), endret ved [lov 20 juni 2014 nr. 52](#) (ikr. 1 juli 2015 iflg. [res. 6 feb 2015 nr. 91](#)), endret ved [lov 28 apr 2017 nr. 20](#) (ikr. 1 juli 2017 iflg. [res. 28 apr 2017 nr. 501](#), innførte nytt femte ledd), [21 juni 2017 nr. 97](#) (ikr. 1 juli 2017 iflg. [res. 21 juni 2017 nr. 834](#), innførte nytt syvende ledd som grunnet forrige lovendring nå er åttende ledd).

#48

Fra: Arne Skogli[arneskogli@hotmail.com]

Sendt: 04.09.2025 10:33:53

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Merknad til sak 76/25 Kommunedelplan Øyer sør

You don't often get email from arneskogli@hotmail.com. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Kommunedelplanen for Øyer sør er lagt ut til høring med høringsfrist 8. september2025. Jeg mener det er flere grunner til at planen ikke holder mål, og må behandles på nytt.

19. desember 2022, i Montreal, var det 196 land som vedtok en global avtale om å stoppe og reversere tapet av natur innen 2030. Avtalen inneholder 23 konkrete mål. De viktigste er å beskytte og bevare minst 30 % av land og havområder på jorda og restaurere minst 30 % av ødelagt natur. Norge var blant de sterkeste pådriverne for å få avtalen på plass.

I kjølvannet av avtalen var det flere både sentrale (bl.a. miljøministeren) og regionale myndigheter som var ute og sa at kommunene nå måtte bruke anledningen til å "planvaske" tidligere planer der det ikke var satt i gang arbeid. På den måten var det mulig å imøtekomme Montrealavtalen allerede i starten.

Vedtaket i Montreal falt sammen med arbeidet med kommunedelplanen for Øyer sør. Oppfordringene om planvask fant tydeligvis ikke gjenklang i Øyer. I stedet for planvask gjorde flertallet vedtak om å ta inn igjen i planen areal som var tatt ut tidligere.

Det virker ikke som hensynet til klima, miljø og natur har hatt særlig stor plass i arbeidet med kommunedelplanen. Vi ser, og føler på kroppen, at været blir stadig villere og våtere og breer og permafrost tiner. Da er det svært betenkelig at hensynet til næring og økonomisk gevinst skal ha fortrinnsrett.

Øyer har allerede en stor tomtereserve. Stor nok til at det er helt unødvendig å plusse på flere. Det er allerede begynnende bymessig utbygging i deler av området. Hvis det blir for mye, vil attraktiviteten ved å være hytteeier og hyttegjest bli borte. Det må ikke bli slik at Skeikampen og Sjusjøen skal være mønsteret på hvordan det skal være i Øyer.

Jeg håper at instanser som har innsigelses- og avgjørelsesmyndighet vil sette foten ned, skrote hele planforslaget og sende det tilbake til kommunen med klare anvisninger om hva som må gjøres. Det vil ta tid, men det er mye bedre enn å gå videre med forslaget som flertallet i kommunestyret har gått inn for.

Med vennlig hilsen

Arne Skogli

#50

Kommunedelplan Øyer sør – Merknad:

Vegsentralen – Område B107

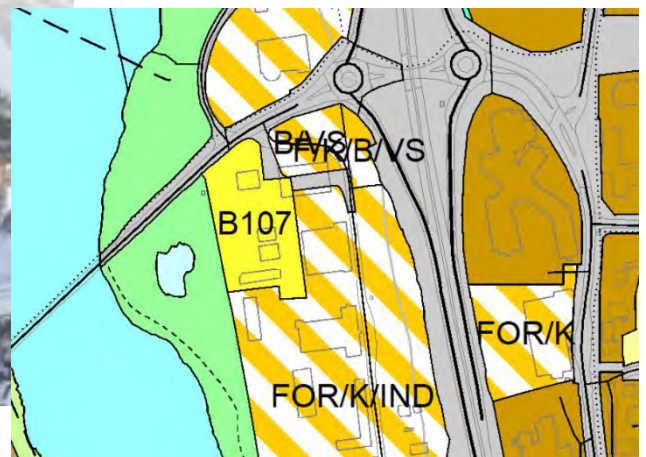
Vi viser til revidert forslag til kommunedelplan Øyer sør som er på 2.gangs høring med frist 8.9.2025. Vegsentralen Hafjell AS setter pris på at sitt tidligere innspill om et areal for sentrumsnære boliger er tatt med i planforslaget som område B107 nå til 2. gangs høring.

Ved videre planlegging av området har Vegsentralen AS kommet fram til at det i tillegg til boliger på området bør være mulighet for å etablere næringsvirksomhet også der.

Gjennom arbeidet med detaljregulering av Fiskehusvegen vegserviceanlegg og i andre sammenhenger er det også kommet fram at byggegrenser fra offentlig veg ligger inne med forskjellige avstander fra E6/ramper sør og nord for fylkesvegen. Dette bør rettes opp slik at det som er fastsatt for nevnte reguleringsplan også blir gjort gjeldende for hele kryssområdet.



Illustrasjon (LPO Arkitekter)



Utsnitt av planforslaget

Ny merknad:

1. Det foreslås å endre formålet på B107 til kombinert formål Boligbebyggelse/Forretninger/Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse (B/F/OPT/NÆ).
2. Det foreslås at det tegnes inn byggegrense 50 meter fra senterlinje E6, 25 meter fra senterlinje på kryssrampene og 15 meter fra senterlinje fylkesveg, slik det er vist i nylig vedtatt reguleringsplan for Fiskehusvegen vegserviceanlegg som ble utarbeidet i tett dialog med Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune.
3. Reg.plan for Fiskehusvegen er nylig vedtatt og bør vises i kommunedelplanen med hensynssone for reg.plan som fortsatt skal gjelde, og i liste over slike i planbestemmelsene.

Med vennlig hilsen
Vegsentralen Hafjell AS

Stein Plukkerud

#51

Øyer kommune
Kommunedirektøren
v/ Wenche Hagestuen Dale

Structor AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer

www.structor.no
Vår ref: TCHLIL
Telefon: 932 43 078

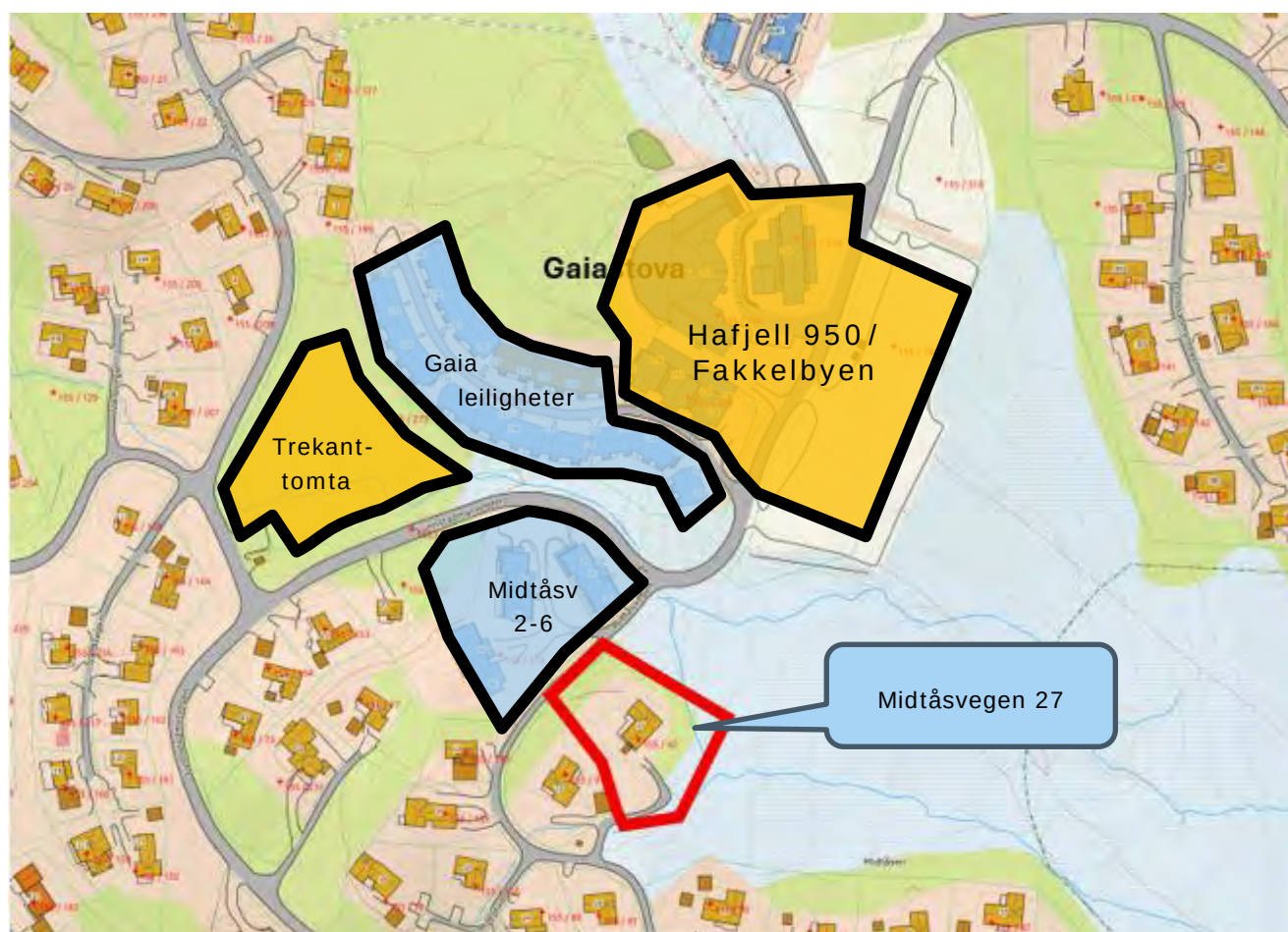
Merknad til forslag til kommunedelplan Øyer sør, 2.-gangs høring: Midtåsvegen 27, Øyer

Bakgrunn:

Vi viser til vårt planinitiativ pva. M27 Hafjell AS for omregulering av området 155/92 Midtåsvegen 27 fra fritidsbebyggelse for enkelthytte til fortetting med leilighetsbygg, som ble avvist av kommunedirektøren og i kommunestyret bl.a med begrunnelse i at det ikke var i tråd med gjeldende reguleringsplan, gjeldende kommunedelplan eller siste forslag til ny kommunedelplan. Vi sender derfor dette innspillet med håp om at fortettingen kan tas inn i den ny kommunedelplanen.

Merknad / Innspill:

Vi foreslår her at området Midtåsvegen 27 beholdes med formålet fritidsbebyggelse som vist i kommunedelplanforslaget, men med bestemmelser om at leilighetsbygg tillates som i forslaget til planbestemmelser Pkt. 2.3.1 bokstav G, der det allerede står «For leilighetsbygg er maksimal mønehøyde 16m målt fra topp grunnmur».



Planområde med rødt, med omkringliggende bebyggelse med høy utnytting.

Orientering / argumentasjon:

Hensikten med innspillet er å legge til rette for etablering av 8-10 leiligheter i bygg med 3 etasjer, noe som vil være innenfor de foreslåtte bestemmelsene for fritidsbebyggelse med leilighetsbygg i forslaget til ny kommunedelplan.

Bebyggelsen vil være i skala med eksisterende leilighetsbygg på naboeiendommen Midtåsvegen 2-6, 155/274 umiddelbart på motsatt side av vegen, samt «Trekanttomba» på 155/273 like nordvest for området der det planlegges leiligheter/tomannsboliger og parkeringskjellere i nær framtid.

Videre vil en viss fortetting være naturlig i området sammenholdt med den svært omfattende utbyggingen som det er åpnet for gjennom prosjektet Hafjell950/Fakkelbyen. Utbedring av Lunnstadmyrvegen er også under planlegging og regulering og forventes oppgradert før ferdigstilling av tiltakene i denne planen.

Det vurderes derfor som passende å fortette på Midtåsvegen 27 da dette skalamessig vil harmonere med utviklingen i nærområdet.

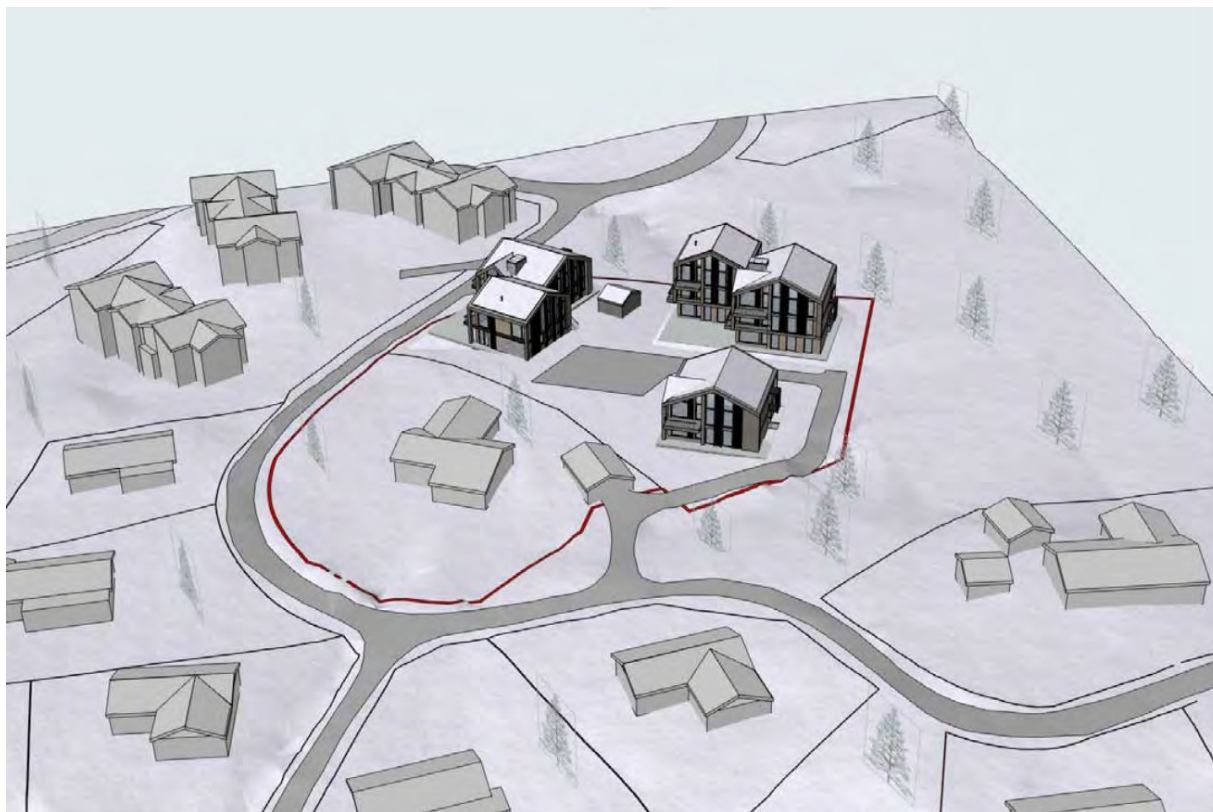
Vi vil i denne forbindelse også vise til kommunens saksutredning til kommunestyret der det bl.a ble anført at «Økt grad av utnyttelse kan føre til presedensdannelse for høyere utnyttelse på Hafjelltoppen».

Her vil vi argumentere med at økt grad av utnytting, dvs fortetting, er i tråd med Regjeringens Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, kgl.res. 20.6.2023 og at arealene umiddelbart omkring er bebygd med høy grad av utnytting, for ikke å nevne de godkjente planene for Hafjell 950 /Fakkelbyen helt inn til området. Vi mener området ligger så tett på annen bebyggelse med svært høy grad av utnytting at dette ikke vil påvirke øvrige områder som ligger lenger unna disse prosjektene i vesentlig grad. En presedens vil heller ikke være like relevant / sannsynlig etter at ny kommunedelplan blir vedtatt.

Fra planinitiativet vises her noen illustrasjoner som viser hvordan utbygging med leilighetsbygg vil se ut:



Foreløpig prinsippskisse plantegning (Logg Arkitekter)



Foreløpig perspektiv (Logg Arkitekter)

Oppsummering

Det foreslås at området Midtåsvegen 27 fortsatt vises med formålet fritidsbebyggelse, men med bestemmelser om at leilighetsbygg tillates etter forslaget til planbestemmelser Pkt. 2.3.1 bokstav G, der det allerede står «For leilighetsbygg er maksimal mønehøyde 16m målt fra topp grunnmur».

På vegne av M27 Hafjell AS v Helge F. Hellebust;

Med vennlig hilsen
Tor Christensen

Structor AS

#52

Øyer kommune

Lillehammer, 05.09.25

Kommunedelplan - Øyer sør – høringsuttalelse

DNT Lillehammer har bl.a. Øyer som sitt medlems- og virkeområde. Vi driver et utstrakt arbeid i Øyerfjellet, med to hytter og en rekke T-merka stier.

Innledningsvis vil vi rose Øyer kommune for en omfattende prosess og grundige høringsdokumenter. Vi synes imidlertid at det er en tendens til at kommersielle hensyn settes høyere enn naturverdier, kulturlandskap og friluftsliv.

Konkret gjelder dette de foreslåtte utbyggingsområdene FB 112 og FB/FTU 104. Som det står i planbeskrivelsens punkt 5.4, kommer disse feltene «helt eller delvis i berøring med område angitt som *svært viktig friluftsområde*». Det pekes også på at «fremre fjellområde av Øyerfjellet (...) har stor grad av tilrettelegging sommer som vinter med merkede turruter, skiløyper og stier».

Vi konkretiserer med å peke på tre T-merka stier gjennom området: Den gamle ferdselsåra til Hita seter (Hitråket) går gjennom den nordøstre delen av FB 112, mens stien fra Nysetra og Buåsen til området ved Utsikten og Mosetertoppen skistadion går rett gjennom FB 112. Stien fra Mosætra til Nysætra og videre til Hafjellet går gjennom FB/FT 104. Det sier seg sjøl at opplevelsen ved å gå på tur blir sterkt forringet av å gå tett inntil store hytter og leilighetsbygg, der grunnen ellers er gravd opp til veier og VA-anlegg.

I planbeskrivelsen konkluderes det likevel med at «konsekvensene med hensyn til friluftslivet vurderes samlet sett som positiv». Argumentet er at de foreslåtte byggeprosjektene sikrer grunnlaget for drift og utvikling av alpinanleggene.

Ei viktig side ved friluftslivet i Øyerfjellet er opplevelsen det gir å ferdes i kulturlandskapet ved og omkring setrene. Som det står i planbeskrivelsen, ligger FB/FTU 104 midt inne i kulturlandskapet mellom Mosætra og Nysætra. Dette er enda et argument for at kommunen ikke bør gi tillatelse til denne utbygginga.

I planbeskrivelsens punkt 5.10 om landskap heter det: «Områdene for fritidsbebyggelse angitt som FB 112 ligger til dels eksponert til og i områder som er visuelt sårbare for utbygging.» Men igjen

vinner kommersielle argumenter; utbygging her vurderes som viktig for å sikre utvikling på Mosetertoppen.

Oppsummert vil DNT Lillehammer fraråde at Øyer kommune setter kommersielle hensyn over natur, kulturlandskap og friluftsliv. Konkret ber vi om at FB 112 og FB/FTU 104 tas ut av planen. Reserven på mer enn 2.600 enheter burde være tilstrekkelig til å sikre den kommersielle virksomheten i Øyer sør.

Med vennlig hilsen

DNT Lillehammer

Tom Harald Hansen

Styreleder

Erik Hanssveen

leder sti- og løypekomiteen

#53

Fra: Morten Kildahl[Morten.Kildahl@terra-eiendomsutvikling.no]
Sendt: 05.09.2025 13:24:53
Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]
Kopi: arne.grimsrud@passbygg.no[arne.grimsrud@passbygg.no]
Emne: Tilbakemelding på 2. gangs høringsforslag for KDP Øyer Sør 2024-2034.
Frist: 08.09.25.

You don't often get email from morten.kildahl@terra-eiendomsutvikling.no. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Øyer kommune, Kommunedirektøren, Postboks 4, 2637 Øyer (kun sendt pr. e-post).

Tilbakemelding på 2. gangs høringsforslag for KDP Øyer Sør 2024-2034. Spesielt området Ilseterura med godkjent reguleringsplan av 26.09.19.

I forslag til planbestemmelser for KDP Øyer Sør heter det innledningsvis:

"Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk, vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsesettes."

Administrasjonens forslag til planbestemmelser for KDP Øyer Sør - forelagt Øyer kommunestyre 31.10.2024, sak 137/24, inneholdt en oversikt over reguleringsplaner som enten ble overstyrt av ny kommunedelplan, eller opphevet.

Se bestemmelsene pkt. 9 - side 41 - 45. Reguleringsplanen for Ilseterura ble her ikke overstyrt (av ny kommunedelplan) og heller ikke foreslått opphevet.

Vi mener oversikten ga berørte parter i Øyer Sør en klar og tydelig føring for gyldigheten til vedtatte reguleringsplaner.

Kommunestyret vedtok 31.10.2024 en rekke endringer i planbestemmelsene, dokumentet ble blant annet krympet fra 45 til 31 sider.

I høringsdokumentet er oversikten over reguleringsplaner som skal oppheves eller overstyres av KDP utelatt.

Vi mener dette er svært uheldig og ikke kan aksepteres.

Gjennom kommunedelplanarbeidet er det generert aktsomhetssoner for flomfare (H320). Aktsomhetssonene er gjort juridisk bindende i kommunedelplanen som faresoner.

Nesten alt av eksisterende og framtidig utbyggingsområder i Øyer Sør er berørt av slike faresoner. Gyldigheten av vedtatte planer dras i tvil.

For nesten samtlige utbyggere/grunneiere i Hafjell er dette dramatisk og innebærer at reell flomfare må dokumenteres av fagkonsulent for hvert eneste område. Slik kan det ikke være.

I planbeskrivelsen (til kommunedelplanforslaget) heter det under avsnitt 3.8.1 - 3 avsnitt at:

"motstrid foreligger også når reguleringsplanen har ulike eller manglende bestemmelser om samme forhold som i kommunedelplanen.

Det vil i hovedsak si at de generelle bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder for alle reguleringsplaner vedtatt før vedtak av denne planen [KDP]"

Dersom byggesak skal følge denne retningen må alle byggesaker sjekkes både mot vedtatte reguleringsbestemmelser og nye kommunedelplanbestemmelser.

Det blir svært uoversiktlig for kommunens byggesaksavdeling, tiltakshavere som ønsker å bygge i henhold til vedtatte planer, naboer og samfunnet for øvrig. Dessuten vil det medføre en helt urimelig arbeidsbyrde for saksbehandlerne, og en uholdbar lang behandlingstid.

Vedtatte reguleringsplaner er utarbeidet gjennom en grundig og helhetlig prosess der forhold som bebyggelsens høyde og utforming er vurdert i detalj i reguleringsprosessen.

Vi forstår ikke at avklaringer gjort i det enkelte planområde skal settes til side av generelle bestemmelser i en kommunedelplan.

Ilseterura er ferdig bygget ut med all infrastruktur. Øyer kommune har overtatt vann- og avløpsnettet til eierskap, drift og vedlikehold. Feltet inneholder 30 tomter, hvorav majoriteten er solgt og det er oppført nye hytter på nær en tredjedel av tomtene. Det kan umulig være slik at fremtidige tomteeiere må forholde seg til et regelverk som overstyrer den godkjente reguleringsplan som dagens tomteeiere lojalt har forholdt seg til.

Vi oppfordrer derfor kommunen til å innarbeide et tydelig skille mellom planer som fortsatt skal gjelde og reguleringsplaner som må oppheves.

Vi ber kommunen bekrefte at reguleringsplan for Ilseterura fortsatt kan legges til grunn for byggesaksbehandling i området, også etter vedtak av kommunedelplanen.

Med vennlig hilsen

Morten O. Kildahl, styreleder

Petra Utvikling AS

Hans Liens vei 24

1363 Høvik

Mobil: 905 89 600

E-post: morten.kildahl@terra-eiendomsutvikling.no

#54

Fra: Siri Annette Voie[siri@sqm.no]

Sendt: 05.09.2025 13:37:36

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Kopi: Fredrik Helmen[fredrik@sqm.no]

Emne: Merknad - Kommundelplan Øyer Sør, 2. gangs høring

You don't often get email from siri@sqm.no. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Hei

Vi viser til forslag til ny kommunedelplan for Øyer sør som er lagt ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn med høringsfrist den 08.09.2025.

På vegne av Gaiastova AS ønsker SQM AS å komme med følgende innspill:

Det vises til kap 3.8 Forholdet til eldre reguleringsplaner:

«I kommunedelplan kan hensynsone H_910 benyttes til å angi i hvilke tilfeller eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen. I denne revisjonen er det valgt å ikke benytte slik hensynssone. Det er vurdert som hensiktsmessig at kommunedelplanen går foran reguleringsplanene. I plankartet er innholdet i reguleringsplanene generalisert og tilpasset kommunedelplannivå, og vil dermed kun supplere reguleringsplanene. (...) Det vil i hovedsak si at de genrelle bestemmelsene i kommunedelplan gjelder for alle reguleringsplaner vedtatt før vedtak av denne planen.»

For vår del fremstår det noe uklart hvilke reguleringsplaner som defineres som «eldre», og hvilke reguleringsplaner som da vil være underlagt kommunedelplans bestemmelser.

På vegne av Gaiastova AS ber vi om at følgende reguleringsplaner vil være gjeldende over ny kommunedelplan for Øyer Sør:

- Gaiastova – «Hafjell 950», vedtatt 20.06.2024
- «Lunnstadmyrvegen - Gaiastova, vedtatt 14.12.2017, sist revidert 18.08.2025
- «Utbedring av Lunnstadmyrvegen», vedtatt 12.06.2025

Disse reguleringsplanene er vedtatt/justert nylig, henholdsvis i 2024 og 2025, og gjennom planprosessene og politiske behandlingen av disse mener vi at relevante vilkår er vurdert og ivarettatt i disse reguleringsplanene. Vi vurderer det derfor som lite hensiktsmessig å skulle la generelle bestemmelser fra kommunedelplan gå foran angitte bestemmelser i detaljreguleringen. Vi ber derfor om at disse reguleringsplanene vil være gjeldende over ny kommunedelplan for Øyer Sør.

Vi kunne også ønsket en tydeligere formulering i kommunedelplan vedr. gjeldende /utgåtte planer for å unngå evt. misforståelser.

Med vennlig hilsen

Siri Voie

Prosjektleder

+ 47 91 58 17 09 | siri@sqm.no

Wergelandsveien 7, 0167 Oslo



CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.

#57

#58

#60

Fra

Mosetertoppen Hafjell AS ved daglig leder

Til

Øyer kommune, Kommunedirektøren, Postboks 4, 2637 Øyer

Kun sendt per epost til: postmottak@oyer.kommune.no

Tilbakemelding på 2. gangs høringsforslag for KDP Øyer Sør 2024-2034 angående området Mosetertoppen, Hafjell nord

Det vises til utsending av 2. gangs høringsforslag til kommunedelplanens arealdel for KDP Øyer Sør (heretter **KDP2**) etter vedtak KST den 12. juni 2025 med høringsfrist satt til den 8. september 2025.

Herved sendes tilbakemelding fra selskapet Mosetertoppen Hafjell AS (heretter **MH**) som er eier og utbygger for store deler av områdene innen Mosetertoppen øverst og nord for alpinanlegget.

Tilbakemeldingen består av følgende hoveddeler:

- Innledning og sammendrag side 4-6.
- Orientering om status og gjenstående for MH sine arealer på Mosetertoppen, side 7-14.
- Vår generelle gjennomgang av nytt andre gangs høringsforslag til KDP, side 15-26.
- Opplisting av diverse vedlegg er gitt på side 27, og sendes som egne pdf'er (01-13).
- Enkelte av vedleggene er tyngre kart som ettersendes i egen epost.

Øyer, den 5. september 2025

Mosetertoppen Hafjell AS

Stein Plukkerud

daglig leder

Innhold

Generelt	4
Innledning og bakgrunn	4
Sammendrag	4
Status og gjenstående for prosjekt Mosekertoppen.....	7
Innledning	7
Bakgrunn og historie ved oppstarten ca 2007-2009.....	7
Status medio 2025 etter ca 17 år med utvikling og utbygging	7
Om Mosekertoppen Hafjell AS (MH) sine gjenstående arealer	8
Spesielle merknader mht arealformål og gyldighetsrekkefølge	9
Om de gjenstående arealer og utbygging.....	10
Spesielt med omsyn til OV/Flom.....	11
Øvrige spesielle forhold mht grunneierne	12
Langrennsanleggene og skistadion	12
Hotell.....	13
Næringsarealer ellers på Mosekertoppen.....	13
Målsettinger og konsekvenser (reserver og realisme)	13
Gjennomgang av nytt høringsforslag.....	15
Innledning	15
Detaljeringsnivå	15
Generelle og prinsipielle avvik fra kommuneplanen arealdel vedtatt 2018-09-27 (heretter angitt som KPA 2018)	15
Formålsdefinisjoner og grenser for de ulike formål	16
Forholdet til eksisterende reguleringsplaner.....	16
Om krav til detaljregulering	16
Utbyggingsavtaler (som sist).....	17
Rekkefølgebestemmelser	17
PBL Kap 12A Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur	17
Avløp	17
Flom/Overvann	18
Elkraftforsyning.....	19
Bærekraftige løsninger/energi/klima.....	19
Infrastruktur generelt	20
Transport/trafikk/knutepunkt	21
Arealbruk eller arealeffektivitet ift klima/miljø (tas med på nytt?).....	22

Arealreserve.....	22
Bruk av fritidsboliger/overnattingssteder, begreper som overnattingsdøgn per år eller beleggspersent kontra «kalde og varme senger».....	23
Handel, næring, forretning	24
Plan- og byggesaksbehandling.....	24
Analyse og vurdering av prosess med KDP Sør.....	25
Forholdet mellom vedtakene i KST 2022-10-07 og høringsutkast 2022-11-01	26
Forholdet til dagens gjeldende KDP Sør fra 2007 (og øvrige kommuneplaner)	26
Vedlegg	27
Forenkla liste med Mosetertoppen Hafjell AS sine reguleringsplaner (01).....	27
Tabeller med forslag til endringer av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse (02)	27
To oversiktskart (1:120.000 og 1:60.000) fra Structor Lillehammer AS med lokalisering fritidsboliger (03+04)	27
Tre kart som viser dagens situasjon og reserver fra Structor Lillehammer AS (05)	27
Notat etter gjennomgang KDP1: «RIVass-NOT-003» utarbeidet av Multiconsult AS og datert 2025-09-05 (06).....	27
Rapport nr 3 etter vurderinger og modellkjøringer for Mosetertoppen: «RIVass-RAP-003» utarbeidet av Multiconsult AS og datert 2025-03-13 (07).....	27
Notat om flom- og overvannstiltak på Mosetertoppen: Orientering om gjennomførte og planlagte tiltak, utarbeidet av Structor Lillehammer AS og datert 2024-10-16 (08).....	27
Utskrift av artikkel på NRK Ytring, utarbeidet av fagressurser i NVE 2023-08-18 (09)	27
Brev med Erfaringsnotat og Merknadsnotat sendt fylkeskommunen 2024-04 (10+11+12).....	27
Brev fra Riksantikvaren, datert 2015-10-02 (13)	27

Generelt

Innledning og bakgrunn

Det vises til utsending av 2. gangs høringsforslag til kommunedelplanens arealdel for KDP2 etter vedtak KST den 12. juni 2025 med høringsfrist satt til den 8. september 2025. Mosetertoppen Hafjell AS (MH) er utbygger for store deler av områdene innen Mosetertoppen øverst og nord for alpinanlegget. Til informasjon så er selskapet Mosetertoppen Hafjell AS eid 100% av DNB Eiendomsutvikling AS som igjen er 100% eid av DNB Bank ASA. Daglig leder fra oppstarten av selskapet og fram til i dag har vært Stein Plukkerud. Teksten er en oppdatering av vår tidligere merknad fra 2021-01-20 basert på gjennomgang av nytt høringsforslag iht kommunen sin nettside.

Det vises også generelt til våre merknader ved forrige utsending av forslag til kommunedelplanens arealdel for KDP Øyer Sør, jamfør PMU 2023-05-16 der man finner våre merknader og «fellesmerknader» i del 3 #167 samt diverse kartvedlegg som ligger under del 2 #156. Her gis først et kort sammendrag av vår oppdaterte orientering om MH og vår tilbakemelding til det nye høringsforslaget (som også er oppsummert og/eller mer detaljert i egne vedlegg).

Sammendrag

Utviklingen og utbyggingen av MH sitt område de siste 17 år har per nå resultert i utbygging av ca 500 hyttetomter (i snitt snaut 30 tomter per år) og ca 85 leiligheter de 5-6 siste år. Totalinvesteringen i tomter/infrastruktur er til nå på ca 800-900 millioner kr, der det alt vesentlige av investeringene er skjedd gjennom avtaler med lokale interesser, både private og offentlige.

Dette har utløst bygging av hytter og leiligheter av tomtekjøperne (med betydelige lokale innslag) gjennom andre selskaper, som med et forsiktig anslag utgjør 3-4 milliarder kr.

Alle våre enkelttomter er utbygd med infrastruktur og klargjort for salg, og det gjenstår ca 30/40 stk usolgte/ubebygde tomter. Når det gjelder leilighetstomter så er det flere gjenstående områder, dvs ca 5 områder med totalt ca 500-600 leiligheter. Det alt vesentlige av infrastruktur er opparbeidet fram til leilighetsområder/-tomter. I hovedsak er resterende leilighetsutbygging lokalisert tett inntil alpinanlegget innen godkjent reguleringsplan for Mosetertoppen sentrumsområde (2022) ved toppstasjon for gondolen, samt at det gjenstår områder med bla leilighetsprosjekt ved FB9/Utsikten.

Noe av kjernen i vår tilbakemelding er at vi gjennom 17 år har fått utarbeidet totalt 9 (snart 10) reguleringsplaner, der det gjennom kommuneplanarbeidet skapes tvil og usikkerhet omkring vilkår og mulig realisering. Kombinasjon av detaljerte kart/temakart og omfattende/detaljerte bestemmelser mm gjør at man er usikre på om og hvordan våre resterende arealer kan realiseres. Basert på de nedlagte ressurser (infrastruktur og planlegging) og den gunstige arealaffektive lokaliseringen, så stiller vi fortsatt spørsmål ved både nytten og konsekvensen av at KDP2 skal gjelde foran våre nyere planer.

Vi mener at planen burde vært avgrensa til overordna styring samt lagt vekt på enkle og klare regler for den videre utvikling basert på de lokale forhold og de gjennomførte planer. Konkret for vårt område mener vi at hensynssoner som dekker det meste av arealet, og i alle fall alle nyere planer

ville vært hensiktsmessig. Ønsker man noen helt nødvendige «nasjonale overstyrende» bestemmelser, så kunne slike vilkår vært særskilt angitt.

Når det gjelder OV/Flom så er det innen vårt område gjort betydelige sikringstiltak og investering basert på godkjente reguleringsplaner. Det er alltid forbedringsbehov og vi har gående prosjekter for kvalitetssikring av tiltakene som er gjennomført innen våre arealer. Men vi stiller spørsmål ved fokuset på konsekvensen fra utbygging av marginale arealer kontra de betydelige og dominerende konsekvenser av endringer i klima som rammer hele kommunen og alle arealer innen KDP Sør. Det stilles spesielt spørsmål ved problematiseringen og objektiviteten i kommunen sitt arbeide i forhold til våre områder.

Betydelige deler av våre investeringer er oppgjør til grunneierne (nominelt ca 220 mill kr til nå), der man nå er tilnærma ferdig med arealoppgjør, mens det potensielt gjenstår betydelige tilleggsoppgjør for leiligheter (dvs aktuelt om og når gjenstående leilighetsarealer lar seg realisere).

MH har basert sitt arbeide på samarbeidsavtale inngått med Hafjell Alpinsenter AS i 2008. Herunder er det utbetalt nominelt ca 70 mill kr i frie investeringsmidler til alpinanlegget. Avtalen med alpinanlegget fra 2008 hadde også en målsetting og en plan om etablering av et langrennstilbud som knyttet Mosetertoppen til fjellet. Etter utbygging av søndre del av lysløypa i 2010 og skrinlegging av planer om skianlegg for Øyer -Tretten Idrettsforening (ØTI) nord for Mosåa, så har man etter den tid hatt et kontinuerlig og godt samarbeide med ØTI. Bidragene fra Mosetertoppen Hafjell AS til investeringer for etableringen av skistadion med løyper og vegkryssinger er nominelt på ca 70 mill kr. Her antas det også å komme egne merknader fra driftsselskaper omkring skistadion og løypenettet.

Avtalen med alpinlegget fra 2008 inneholdt målsetting om etablering av hotell ved toppstasjon for gondolen. Videre har MH noen mindre næringsområder ved Utsikten som det arbeides med. Utvikling av næringsaktiviteter er krevende, men vi arbeider for realisering. Vårt innspill til kommunen og politikerne er at man må sørge for at arealplanen holder dørene tilstrekkelig åpne for at det er muligheter til investering, næringsaktivitet og arbeidsplasser. Det er en risiko for at iveren etter styring kan hindre at det gjenstår realiserbare investeringsmuligheter innen næringsaktiviteter.

Vi har egen bolk med gjennomgang av merknader og/eller spørsmål (angitt som **M/Sx**) til KDP2, og her følger en avkorta oppsummering av noen punkter.

M/S1 er om forslag KDP gir åpning for muligheter til den utvikling man ønsker innen planområdet. Her vises det til vedtak av samfunnsdelen i 2014 og 2024. Det vises til spørsmål fra forrige tilbakemelding og registreres planbeskrivelse pkt 1.5 fortsatt viser til planen fra 2014-2025, samt planstrategi 2020-2023. Ble det ikke vedtatt ny samfunnsdel og planstrategi i 2024? Som sist stilles spørsmålet om man graver seg ned i detaljer i stedet for å holde seg til overordna styring.

M/S2 er derved fortsatt om KDP har hensiktsmessig omfang og detaljeringsnivå. Planbestemmelser er i noe grad justert og nedskalert i samsvar med politisk vedtak. Men omfang av vedlegg synes beholdt og delvis utvida og framstår fortsatt langt mer omfattende enn nødvendig. Prosessen og framdriften tilsier at planleggingen gjennom hele prosessen har manglet forankring i økonomiske og ressursmessige forutsetninger.

M/S3 er hvorfor planen fortsatt har vesentlig avvik i forhold til arealplanen for de øvrige deler av kommunen vedtatt i 2018 (KPA 2018). Det er vanskelig å se at alle avvikene er nødvendige.

M/S4 er fortsatt om kartframstillingen av planen er god. Summen av store kart med små arealdisposisjoner og detaljerte bestemmelser samt angitt gyldighetsrekkefølge der KDP2 går foran alt og alle av reguleringsplaner, gjør at vi for vår del sliter med å trenge gjennom hva som er det faktiske innhold og hva de faktiske konsekvenser blir for våre ulike arealer.

M/S5 gjelder forholdet til dagens reguleringsplaner. Summen av at ny KDP skal gjelde foran alle vedtatte planer (herunder alle nye og ferske planer) kombinert med nevnte kart og bestemmelser skaper uoversiktlige forhold. Forholdet vil gi rom for mange framtidige kompliserte tolkningsoppgaver. Særlig gunstig for innleide rådgivere av alle slag og arbeidsomt for administrasjonen i Øyer kommune. Men gir det noe bidrag til en god utvikling for området og Øyer kommune?

M/S6 gjelder bestemmelsen omkring utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser samt eksempler på vesentlige avvik fra KPA 2018. Det gjort noen endringer i riktig retning. Det etterlyses også drøfting og realistiske retningslinjer for finansiering. Viser også til PBL §12A som kom til i juni 2025. Spørsmålet er om KDP2 vil bidra utbygging av bla infrastruktur, som igjen kan muliggjøre og stimulerer til en god utvikling for området og Øyer kommune innen alle områder.

M/S7 angår avløp der planbestemmelser legger opp til at «nye reguleringsplaner...skal redegjøre for at...VA-anlegg skal ha tilstrekkelig kapasitet», dvs man skal løse alle tekniske forhold i forkant av eller i løpet av planprosesser. Planbeskrivelsen pkt 3.3.4 side 64-65 beskriver en del utfordringer. For MH sin del er det viktig at man finner løsninger og arealer for bla etablering av avskjærende ledning for Alpinstrengen og fordrøyningsløsninger. Er det avsatt arealer og hensynssoner til slike anlegg? (Vel så viktig anlegg som for eksempel gondol over Lågen? Jmfør planbeskrivelse pkt 3.7.4 side 67).

M/S8 om bærekraftige løsninger i forhold til energi/klima» i pkt 1.9 inneholder to definisjoner. Hva betyr bestemmelsen utover det som følger av TEK 17? Som nevnt i vår forrige tilbakemelding framstår det for oss som mest viktig at det er tilstrekkelig tilrettelagt for og ingen areaplanmessige hindringer til at lokale muligheter til fornybar energi enkelt kan utnyttes (berg-/grunnvarme, solkraft, vasskraft, luft-luft varmepumper, vedfyring osv) uten spesielle reguleringsplaner.

M/S9 angår fokuset på transport og knutepunkter. Fokuset er positivt, men det savnes fortsatt drøfting og løsninger knytta til den antatt dominerende framtidige lokale transportform, dvs elektriske kjøretøy. Styre utviklingen mot «mer enn nok» arealer til ladestasjoner med tilhørende forsyning på riktige steder ift E6, og ellers avgrense effekter ellers («der man har nok av tid»).

M/S10 angår fokuset på tallberegningene når det gjelder reserve mht fritidsboliger. For våre områder inneholder de angitt tall i planbeskrivelsen fortsatt grove feil. Som sist anbefaler vi at man stiller seg spørsmålet om man har tilstrekkelige arealreserver (og fleksibilitet) inn i en usikker framtid. Som nevnt i forrige tilbakemelding og dokumentert gjennom de siste to år er det uansett etterspørselen som vil bestemme den videre utvikling for våre områder (uavhengig av «reserven»).

M/S11 gjelder handle og næring. Det positivt at det styres og gis en viss prioritering til utvalgte «knutepunkter». Men det stilles spørsmålet ved behovet for en type nødvendig prioritering og/eller detaljstyring innen planområdet for «å verne Øyer sentrum» og å «utelukke områder». Bør det ikke være åpning for mangfold slik at flere og mindre lokale initiativ tillates? Ta bygda i bruk?

M/S12 gjelder KDP2 og videre plan- og byggesaksbehandling. Vi er fortsatt i tvil om foreliggende KDP2 vil bidra positivt til at plan- og byggesaksbehandling kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte. Man bør bla sjekke om KDP2 er «mer omfattende enn nødvendig».

Status og gjenstående for prosjekt Mosetertoppen

Innledning

Her gis en oppdatert status omkring utbygde og gjenstående arealer. Det er tatt utgangspunkt vår spesielle tilbakemelding omkring våre arealer sendt inn sendt inn 2023-01-20, og medtatt under del 3 og #167 i kommunen sin samling av merknader.

Bakgrunn og historie ved oppstarten ca 2007-2009

Utbyggingsselskapet Mosetertoppen Hafjell AS (heretter **MH**) har sine røtter tilbake til Hafjell Alpinsenter AS (heretter **HA**) og banken sitt lange eierforhold i alpinanlegget. Eierforholdet går slik sett helt tilbake til etableringen, utbyggingene og finansieringen av alpinanlegget. Vi mener å ha dokumentert gjennom historien og utviklingen fram til nå, at vi har hatt et langsiktig og ansvarlig eierforhold som har tilført lokalsamfunnet verdier.

Aktuelt areal som per i dag disponeres av MH utgjør ca 1 km² som tilsvarer snaut 2% av arealet KDP2 (ca 52km²) og 0,16% av Øyer kommune (ca 640km²).

Utbyggingen på Mosetertoppen har utgangspunkt i og er muliggjort av flere ulike forhold:

- Tilknytningen til alpinanlegget, spesielt gjennom utbygging av gondolen i 2006.
- Eierforholdet ved at DNB solgte seg ned i alpinanlegget og satte inn midler til utvikling av eiendommene i området på Mosetertoppen med avtale om støtte til destinasjonen Hafjell.
- Kommunedelplanens arealdel KDP Sør i 2007 og vår første reguleringsplan i 2009.
- Avtale med grunneierne.

Hver for seg var de nevnte forhold nødvendige for at utviklingen av området kunne iverksettes, og at realisering av utbyggingen var mulig.

Aktuelt ervervet areal er i underkant av 1km², som utgjør 1/640 av arealet i Øyer kommune (0,16% av 640km²) eller 1/52 av arealet for KDP Sør (1,9% av 52 km²).

I tillegg til de nevnte konkrete forhold, så legges det til at området hadde og har en meget god plassering og kvalitet med tanke på fritidsbruk generelt (utsiktsforhold/terreng), skiaktiviteter (alpint/langrenn), friluftsliv og gunstig geografisk lokalisering (plassert relativt sentralt innen østlandsområdet med gode kommunikasjonsløsninger til det sentrale Oslo-området).

Status medio 2025 etter ca 17 år med utvikling og utbygging

MH har bygd ut og solgt i størrelsesorden 470 stk hyttetomter med ca 500 stk fritidsboligheter. I tillegg er det bygd ut og solgt tomter for 15 stk leilighetsbygg med totalt 85 stk fritidsboligboenheter.

Det er da ikke medtatt arealer som disponeres av HA (nå Hafjell AS) og/eller Alpinco Gondoltoppen AS (heretter **ACG**) etter egen samarbeidsavtale. ACG har foreløpig bygd ut ca 150 leiligheter samt 26 stk hyttetomter. HA har diverse arealer for løyper og heiser med tilhørende som er utvikla videre sammen med utbyggingene. Her ble det ca 2020-2022 etter egne avtaler, samarbeidet om felles

utbygging av infrastruktur i sentrumsområdet ved toppstasjon for gondolen (veger, 3 stk kryssinger med kulverter/skibruer og VA-anlegg med nytt HB 855 moh). Her er det derved lagt til rette for framtidig full utbygging av sentrumsområdet med langt flere leiligheter/enheter tett inntil alpinanlegget og toppstasjonen for gondolen, dvs enheter som er spesielt godt eigna for utleie.

MH sin utbygging har utløst investeringer innen areal/infrastruktur på ca 800-900 millioner kroner. Av dette nevnes spesielt (i parentes gis anslagsvise tall i mill kr nominelt/dagens kroneverdi):

- Investering i lokal VA som Øyer kommune har overtatt uten kostnad (110/140).
- Investering i lokal elkraftforsyning som anleggsbidrag til Vevig AS (16/20).
- Investering i vegnettet herunder interne veger på Mosetertoppen (100/130).
- Sikring av bekker og bygging av fordrøyningsdammer (40/50).
- Investeringer og bidrag til løyper og langrennsanlegget med vegkryssinger (70/90).
- Grunneieroppgjør (220/280).
- Frie bidrag til investeringer alpinanlegget (70/90).
- Gebyrer Øyer kommune (16/20).
- Bidrag til utbyggingskostnader i Øyer kommune som bla har gått gang- og sykkelveger (6,5/8,5). Så langt vi kjenner til utgjør vårt bidrag det langt vesentlige av det som fram til nå er innbetalt til Øyer kommune fra utbyggere av fritidsboliger i samsvar med utbyggingsavtaler.

I tillegg kommer:

- Øvrige investeringer og betydelige driftsmidler til bla langrennsanlegget og løyper.
- Tilknytningsavgifter for alle abonnenter som er betalt direkte til Øyer kommune.
- Hytter og leilighetsbygg på de ulike arealene, der kostnaden for en stor del ukjente for MH, men 3-4 milliarder kr er et forsiktig anslag.

Nevnte investeringer utløser årlige effekter innen Øyer kommune i overskuelig framtid som bla:

- Abonnementer VA.
- Abonnementer elkraft.
- Eiendomsskatt.
- Bidrag til oppkjøring av langrenns- og turløyper.
- Betydelig økt kjøp av heiskort i alpinanlegget.
- Vedlikeholdstjenester.
- Salg og handel av ymse slag.

Om Mosetertoppen Hafjell AS (MH) sine gjenstående arealer

Her listes det opp resterende utbyggingsområder som MH forstår fortsatt ligger inne som utbyggingsområder i KDP2:

- Noen få ubebygde enkelttomter innen «eldre områder», 9 stk enkelttomter
- Ubebygde enkelttomter innen FB5+FB6, som er MH sitt siste område for hytter, 26 stk
- FB9 ved Utsikten, inntil ca 70 leiligheter
- To regulerte områder ved FB9/Utsikten for ulike formål/muligheter
- Mosetertoppen Sentrum BF6, regulert for inntil 61 leiligheter
- Mosetertoppen nedre (FB12+BF1), regulert for inntil 234 leiligheter

- Pjeksan/rest FB13, regulert med maks%, dvs kan anslagsvis bli 30 leiligheter
- Sentrum/BF4+BF5, regulert for inntil leiligheter 52+30=82 leiligheter, solgt til ACG og blir trolig en del færre enheter, dvs anslagsvis ca 42 leiligheter
- Mosetertoppen Sentrum BF2, regulert for inntil 131 leiligheter

I sum er dagens status er at det innen våre disponible arealer på Mosetertoppen er totalt ca 25 stk usolgte enkelttomter og gjenstår salg/utbygging av inntil ca 500-600 leiligheter fordelt på 5 områder (derav 4 områder tett inntil eller i sentrumsområdet og nærområde for toppstasjon gondol).

Det understrekes at MH har lagt ned betydelige midler i lokal infrastruktur med tanke på utbygging av de nevnte aktuelle områder. Områdene har også en sentral plassering i forhold til både alpin- og langrennsanlegg og vil kunne bidra til å støtte opp og utvikle disse anleggene med tilhørende ski- og turløyper.

Det er løpende fulgt opp med reguleringsplaner for de ulike områder, slik at det nå for våre utbyggingsområder gjenstår å vedta en plan (reguleringsplanforslag for FB9/Utsikten som ble sendt inn for behandling primo mai 2025, men som av en eller annen grunn ble trukket av kommune i siste PMU 2025-08-20). At man nå gjennom bestemmelser om gyldighetsrekkefølge i KDP2 ønsker å endre et stort antall planer (derav mange svært nye planer) uten at hverken kommunen eller andre eller vi har oversikten av alle konsekvenser, framstår i beste fall som uhensiktsmessig og skaper betydelig usikkerhet. Kommunen vedtar det planverk de finner riktig, men MH stiller spørsmål ved hva kommunen oppnår gjennom slike bestemmelser, utover betydelig merarbeid både for administrasjonen, våre rådgiveres og oss som utbyggere. MH AS oppfordrer Øyer kommune til å finne andre enkle og oversiktlige løsninger, som for eksempel:

- Vise hensynssoner der eksisterende nyere reguleringsplaner gjelder uendret.
- Herunder vise hensynssoner for nye reguleringsplaner på Mosetertoppen som nylig er eller vil vedtas nå i perioden før KDP Sør (KDP2 eller KDP3?) vedtas.

Gjennomføring i samsvar med overnevnte vil sikre klargjøring, forenkling og forutsigbarhet både for Øyer kommune som planmyndighet og for oss som utbygger.

Spesielle merknader mht arealformål og gyldighetsrekkefølge

Her gjennomgås enkelte spesielle forhold som man ber om at blir vurdert i det videre arbeidet med endringer, justeringer og tilpasninger av planen. Spesielt hvis bestemmelsen om gyldighetsrekkefølge opprettholdes uten bruk av hensynssoner.

Deler av arealer som er kjøpt av MH er angitt som LNF-område (eller «LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag»). Av det vi greier å lese av tegninger så gjelder det fortsatt områder som nevnt sist samt andre relevante områder:

- Øverste del langs nordre kant av Storslåvegen.
- Områder rundt rundt miljøstasjonen og inn mot P101.
- Områder rundt Mosetertoppen HB (16/420) inntil FB/FTU104.
- Veggen opp til og område rundt Sentrum HB (bla 16/101, 412, 421, 420) til bla FB/FTU104.
- Veggen opp til Sentrum HB er ikke vist. Hele arealet for adkomst og parkering er vist som LNF, dvs i strid med dagens gjeldende reguleringsplan.
- Tilsvarende synes det vist striper/løyper av eldre/utgåtte løyper inne i eller ved FB/FTU104.

- HB øverst i FB8 (17/357) som i dag er regulert for infrastruktur med omkringliggende område (17/50, veg/friluftformål) og løype (17/1F1) har blitt til LNF, dvs i strid med dagens gjeldende reguleringsplan.

Tilsvarende forhold gjelder enkelt andre områder innen eller langs kanter av utbyggingsområder på Mosetertoppen der man har LNFR eller parkbelte eller OV-tiltak helt inntil eller over utbyggingsområder eller veger:

- Areal inntil nordre kant av Lekkjet med bla nettstasjoner.
- Arealer nederst i Måsåbergvegen.

Vårt forslag er at alle deler av eiendommer 16/101 og 17/50 tas inn som utbyggingsområde (eller sekundært alpin-/idrettsanlegg) innen KDP Sør. Tilsvarende gjelder alle arealer som er solgt av Svegården for adkomst til og etablering av Sentrum HB mm, dvs bla hele 16/412, 16/421, 16/420 og 16/457. De fleste detaljene antas uansett å ville bli fastsatt gjennom reguleringsplaner ifm FB/FTU104. Viser også til egen opplisting vedlegg.

Rundt FLS2 er det i dag regulert arealer til friluftformål. Her er det uklart om det er tenkt endringer til LNFR rundt FLS2. Det stilles spørsmål ved hensikten. Her er det iht reguleringsplan og tillatelse nylig etablert gang- og sykkelveg som eventuelt kan/vil brukes som skiløype vinterstid. Det vises til diverse dialoger med plan/byggesak om justeringer av delvis uhensiktsmessige plasseringer av gangveg/løyper.

Ved område for FLS1 er det vist blått i full trekant mellom veger uten hensyn til dagens reguleringsplan som viser både gangveg og friluftsområder.

Våre forslag er at alle områder rundt FLS1 og FLS2 legges inn under hensynssone, eller alternativt at det gjøres endringer slik at det tas hensyn til at alle områdene rundt inneholder fritidsboliger og har behov for tiltak med etablering av skiløyper, turstier og gangveger.

Område IDR 102 øst for skistadion på 16/2 er inne i planforslaget, men det mangler områder langs Mosåa. Hele arealet ned til Mosåa eller til annen plan er i dag vist som friluftformål i dagens gjeldende reguleringsplan. Området er LNFR i dagens KP, og var utenfor dagens KDP Sør. I området arbeides det med å finne gode løyper. Vårt forslag er at man følger reguleringsplan for området, eller eventuelt viser alle områder her med formål idrettsanlegg.

Alle eksempler over er kun noen elementer og illustrasjoner omkring tvil og usikkerhet som skapes gjennom en gyldighetsrekkefølge der en kommunedelplan med grove kart, men relativt detaljerte bestemmelser skal gjelde parallelt med og i utgangspunktet foran (fordi den er nyere) en rekke ulike både eldre eller ferske detaljerte reguleringsplaner. Gjennomgang av alle avvikende forhold mht våre reguleringsplaner og forslaget til kommunedelplan vil bli omfattende/uoverkommelig, og vil ved framtidige utbygginger skape usikkerhet og ta betydelig med tid for både Øyer kommune sin administrasjon, for våre rådgivere og for oss som utbyggere. Tid som kunne vært anvendt lang mer rasjonelt for alle parter og samfunnet.

Om de gjenstående arealer og utbygging

MH har som nevnt foran ferdigstilt infrastruktur for alle sine enkelttomter, og gjenstående salg/bygging er avgrensa (hhv ca 25/35). Når det gjelder leiligheter så er det aller meste detaljregulert (gjenstår kun FB9/Utsikten ca 70 enheter). Men det er betydelige gjenstående

utvikling og utbygging. I sum anslås det som nevnt å dreie seg om ca 500-600 stk leiligheter, som ligger tett inntil alpinanlegget.

Som nevnt i forrige merknad var da etterspørselen (krig, renter, elkraftpriser) sterkt nedgående. De siste 2-3 årene etter den tid, så etterspørsel fortsatt vært stabil svak. Framtidig utvikling i etterspørsel er usikker.

I tillegg har det som kjent lokalt vært usikkerhet innen elkraftforsyning de siste år, men forholdet synes i ferd med å bli løst. Vevig AS angir at de nå vil tilby tilknytting av nye områder/enheter fra den 1. oktober 2025. Når det gjelder avløp så er det som kjent økende usikkerhet på grunn av både lokal overføringskapasitet i Øyer og kapasitet ved Lillehammer Renseanlegg. Her arbeider MH med både lokale oppgraderinger (grovere avløpsrør) og mindre fordrøyinger, samt via Alpin Infra AS med forbedringer i overføringsnett fra Alpinstrengen (avskjærende ledning) og større fordrøyingstiltak (såkalt ukesfordrøyning ved Ensby).

Det er som for 2-3 år siden vanskelig å tidfeste varigheten av nedtur med redusert etterspørsel, men det bør kunne forventes at gradvis reduksjon i renten vil kunne bidra til en normalisering og noe økt etterspørsel. Om det fortsatt er tilstrekkelig interesse for å kjøpe fritidsboliger/leiligheter på Mosetertoppen, så ser man for seg fortsatt videre byggeaktivitet i de neste 10-20 år. Men alt avhenger av at man greier å tilby arealer med leiligheter til den faktiske etterspørsel. Hvis de markedsmessige vilkår svekkes over lengre tid, så kan/vil realisering/utbygging dra ut i tid.

MH ønsker å realisere sine utbyggingsplaner og bidra til lokal aktivitet og arbeidsplasser, men ytterligere usikkerhet rundt status og gyldighet for reguleringsplaner bidrar ikke positivt i så måte.

Spesielt med omsyn til OV/Flom

MH valgte som nevnt ved forrige tilbakemelding med bakgrunn i tilbakemeldinger fra Øyer kommune og NVE fra sommeren 2021 å engasjere Multiconsult AS (heretter **MC**) til først en uavhengig gjennomgang, og i etterkant en detaljert modellering av de ulike bekkedrag som krysser Mosetertoppen. Skred AS har gjennomført uavhengig gjennomgang av vurderingene. Videre ble vurderingene gjennomgått i eget møte med NVE og Øyer kommune 2023-01-26. Siden den tid er MC sine vurderinger brukt som grunnlag for flere reguleringsplaner (Skistadion, Pjeksen FB5+FB6+restFB13 og Mosetertoppen Nedre) med høring hos NVE. Videre er det gjort mere detaljerte vurderinger av tiltakene og de fleste tiltak er gjennomført. Med moderate tiltak har man nå en flomsikring på et nivå som gir sikkerhet etter dagens flomkrav (200 års flom med 40% prosent klimapåslag), som igjen er vesentlig over de krav som var gjeldende ved de tidligere utbygginger (200 års flom med 20% klimapåslag for godkjente reguleringsplaner fra 2015, og 50 års flom med 25% klimapåslag for godkjent reguleringsplan fra 2009).

Vi registrerer også at det faktiske forholdet er at den klart dominerende årsaken til alle endringer både på Mosetertoppen og ellers i planområdet er det økte klimapåslaget som skal ivareta klimaendringer i lang tid framover. Vi tillater oss fortsatt å stille spørsmål ved fokuset på marginale endringer fra våre utbygginger kontra den vesentlige årsaken som er klimaendringene, og som rammer alle deler av både KDP2 og resten av Øyer kommune. Tilsvarende stilles det fortsatt spørsmål ved fokuset på problematiseringer av bla vår utbygging som har kommet fram i prosessen før utlegging av planen og nå i plandokumentene, kontra det å finne løsninger.

Øvrige spesielle forhold mht grunneierne

To av de aktuelle grunneiere i området har setrer på Mosetra (Svegården og Moe) og ellers har Hunder ei eldre hytte i området. Videre usikker varighet av videre utbygging tilsier at grunneierne sine generasjonsskifter er relevante.

Erstatningstomt for Hunder på 16/2 er nå klargjort som del av realisering av ny reguleringsplan for Pjeksen FB5, dvs med adkomst via Lekkjet til fradelt tomt (16/497).

I KDP2 er det fortsatt unnlatt å legge til rette for at et foreslått mindre område som Svegården ønsker inntatt med formål 1-2 fritidsboliger med tanke på tomter for familien (16/457). Vi forstår det slik at næringsmessig for garden har arealet svært liten relevans, men som et bidrag til en god løsning for generasjonsskifte har de stor betydning. MH har ingen spesiell nytte eller interesser i forholdet, men støtter Svegården sine ønsker, og stiller spørsmål ved begrunnelsen for hindre en god løsning som alle partene i området støtter opp om (så langt vi kjenner til).

Videre nevnes at setra til Moe er oppgradert for økt bruk. MH er uten spesiell nytte eller interesse i forholdet, men positive til at eiendommer utvikles og brukes.

Generelt så er det nå i dag slik at et fåtall setrer brukes som ledd i en tradisjonell seterdrift, og mange setrer har derved i mindre/liten grad vesentlig landbruksmessig betydning utover grasproduksjon/beite. Mange seterhus brukes i hovedsak som fritidsboliger. Både for å opprettholde kulturlandskapet, sikre vern gjennom bruk og oppfylle målsettinger innen klima/miljø vil en slik tilrettelegging for økt bruksfrekvens (fritidsboliger) etter vår vurdering være udelte positiv. Vår vurdering er at både Mosetra og andre setrer i Øyerfjellet bør vurderes basert på et slikt perspektiv, dvs at man stimulerer til bevaring/utvikling med økt bruksfrekvens. En viss modernisering og standardheving av setrene vil stimulere til slik bruk.

Langrennsanleggene og skistadion

Som nevnt foran har MH røtter i alpinanlegget, og har gitt betydelige bidrag dit etter samarbeidsavtalen fra 2008. Avtalen inneholder også punkter om løyper/turstier med adkomst til fjellet for sykling/turgåing/skigåing samt etablering av et godt langrenns-tilbud med lysanlegg og snøproduksjon. Etter oppstarten med bygging av «privat lysløype», så har den videre utvikling skjedd i samarbeide med bla Øyer-Tretten Idrettsforening (ØTI), Øyer Turskiløyper (ØT) og selskapene knyttet til etablering for utbygging- og drift av skistadion med flere. Her vises det til tidligere egne tilbakemeldinger fra driftsselskapene som spesielt omhandler temaet skistadion/løyper, og som MH støtter opp om. Vi ønsker videre å presisere rollefordelingen:

- MH har bidratt vesentlig til investeringer og etableringer samt en del drift fram til nå, men støtten vil over tid fases ut.
- ØTI har bidratt på flere måter, de har betydelig eierskap og har fått et snøsikkert langrennsanlegg som nærmere seg det man ønsker seg. Det har ellers hele tiden vært en klar forutsetning fra ØTI sin side at de hverken ønsker eller kan binde seg opp med varige driftskostnader av noe størrelse.
- Selskapene knyttet til bygging- og generell drift har derfor en viktig rolle i å sikre framtidig drift av skistadion og løypene rundt i samarbeide med de øvrige varige interessenter i området, dvs foruten ØTI nevnes Velforening, Øyer Turskiløyper, alpinanlegget, skistadionselskapene og alle andre brukere.

Vår vurdering er at langrennsanlegget er lite/moderat kontroversielt i forhold til natur/miljø, og stiller spørsmål ved problematiseringer. Det er positivt at man ser nærmer på avgrensa gjerding ved fritidsboliger. Det er også viktig at veger, alpinanlegg, snøproduksjonsanlegg, vassfar og alle omkringliggende ski-/turløyper kan gjennomføre rasjonell drift og vedlikehold uten krav til reguleringer eller komplisert saksbehandling, kfr vedlegg. Vi håper at Øyer kommune sin administrasjon gjennom sitt videre arbeide med KDP2 samt innen planer og byggesaker i sterkere grad kan bidra til at prosjektene tilknytt langrennsanleggene kan gjennomføres slik at anlegget videreutvikles og sikres et driftsgrunnlag.

Hotell

I samarbeidsavtalen med alpinanlegget av 2008, så var det en målsetting å bygge et hotell på Mosetertoppen. Etter ny og revidert avtale med alpinanlegget for sentrumsområdet fra 2018, så er det i hovedsak alpinanlegget som nå disponerer områder med de beste muligheter for en slik etablering. Det er som kjent krevende med utbygging, eierskap og drift av hoteller på vintersportssteder, som alpinanlegget både har mye erfaringer og kunnskap omkring. MH støtter fortsatt opprinnelig målsetting, og oppfordrer til at planverket ikke stenger noen muligheter her.

Næringsarealer ellers på Mosetertoppen

Her arbeider MH med utvikling av planer for områdene ved Utsikten, men ser også her utfordringer med å sikre framtidig eierskap og drift. Tilsvarende ønsker man også her at nytt planverk ikke stenger noen muligheter (bla bør reguleringsformål FOR tas inn i de aktuelle områdene).

Videre stiller MH seg 100% bak arealbruken ved skistadion og i sentrumsområdet som inneholder næring. Sammen med Utsikten mener vi at de ulike elementer kan gi gode muligheter for etableringer av lokal næring knyttet til den store landsbyen som Mosetertoppen til slutt blir.

Målsettinger og konsekvenser (reserver og realisme)

Her ble det ved forrige tilbakemelding i januar 2021 vist til samfunnsdel vedtatt i KST 2014-04-14 for perioden 2014-2025 som på side 7-8 skisserte et framtids-bilde for Øyer i 2025 som det her gis noen utdrag fra og kommentarer til (faktiske utvikling i parentes):

- Folketallet har passert 6000 (fortsatt langt fram, kfr GD 2025-08-27: SSB per K2 angir 5105).
- Trodalen boligområde ferdigstilt 2022 (hang på elkraft, henger på avløp og etterspørsel?).
- Øyer har blitt del av storkommune (fortsatt egen kommune).
- Etablering av statlige enheter i Øyer har gitt arbeidsplasser og tilflytting (tja?).
- Gondolforbindelse til Lisetra og Hunderfossen (ingen av de er eller nær å bli realisert).
- Fokus på kommersielle senger (varme senger) i sentrumsområdet og fritidsboliger (kalde senger) på toppen har gitt mer stabil drift for bransjen (turistdestinasjonen).

Som sist kan dette illustrere at en plan kan formulere både målsettinger (urealistiske eller realistiske) og angi muligheter (eller behov for reserver) men det er intet vedtak om gjennomføring. Videre kan man stille seg spørsmålet i hvilken grad man i dag er i stand til å stipulere eller vurdere de faktiske forhold i Øyer kommune i slutten av planperioden for KDP2 (2034). Det legges også til at man vel nå har vedtatt ny samfunnsdel, dvs er den integrert i KDP2?

Som sist er vår vurdering er at man bør ta utgangspunkt i dagens faktiske forhold om at Øyer kommune er en landkommune med en nærhet/tilknytning til bykommuner som uansett «tar alt» av statlige eller fylkeskommunale arbeidsplasser. Og erkjenne at man er i en konkurransesituasjon når det gjelder arbeidsplasser og folketallsutvikling samt at hovedkonkurrentene i all hovedsak er de mer sentrale bykommuner, bla langs aksene Lillehammer-Hamar-Oslo. Basert på dagens faktiske situasjon, så kan det vurderes hva som er Øyer sine fordeler og muligheter i de neste 10 år, dvs kommende planperiode.

Statlige satsinger som kan gi arbeidsplasser eller næringsutvikling framstår mao som lite sannsynlig, basert på utviklingen fram til i dag. Hvilke andre fordeler eller muligheter har Øyer kommune innen arealet for KDP2 i forhold til konkurrentene slik de er definert over? Kort oppsummering av enkelte:

- Store tilgjengelige arealer som potensielt kan utnyttes på mange ulike måter.
- Relativt sett rimelige boliger med korte avstander til daglige behov.
- En etablert turistdestinasjon med betydelige utviklingsmuligheter.
- Relativt sett gode lokale kommunikasjoner med vegnett tilknyttet E6 (vil bli enda mer forelaktig ift Lillehammer og Strandtorget etter at ny E6 er ferdig).
- Gunstig plassering lengst sør i Gudbrandsdalen sett i forhold til avstander mot både Oslo-området og Gardermoen (alle som skal nordover dalen kjører forbi).
- Man kan få til en rasjonell og effektiv plan- og byggesaksavdeling med korte saksbehandlingstider i forhold til byråkratiske bykommuner.

Både prosessen fram til nå og det framlagte planforslag reiser spørsmålet om man helt ut har erkjent den faktiske status og at mulig framtidsbilde er stagnasjon/nedgang innen næringsliv og arbeidsplasser med nedgang i folketallet som konsekvens. Øyer er i utgangspunktet gunstigere stilt enn kommunene videre nordover i Gudbrandsdalen (ligger nærmere byene), men det gir ingen garantier for at man unngår eller har immunitet mot en utvikling i retning færre arbeidsplasser, redusert attraktivitet og redusert folketall.

KDP2 kan åpne muligheter, men den gir ingen garanti for at mulighetene utnyttes og aktivitet/arbeidsplasser etableres. Tilsvarende kan KDP2 stenge eller stoppe muligheter for utvikling av arealer, som igjen gir stor sannsynlighet for at man ikke får etablert noen nye aktiviteter eller arbeidsplasser innen de aktuelle arealer. Vi mener KDP2 arealmessig er på rett veg med de endringer som er gjort ift forslaget fra 1. gangs høring (KDP1), men det stilles spørsmål ved om man i tilstrekkelig grad har erkjent at forutsigbarhet og herunder løsninger rundt infrastruktur og finansiering av infrastruktur kan bli avgjørende for den videre utvikling.

Gjennomgang av nytt høringsforslag

Innledning

Det er tatt utgangspunkt i generelt vedlegg til vår forrige tilbakemelding sendt inn 2023-01-20 og medtatt under del 3 og #167 i kommunen sin samling av merknader.

Detaljeringsnivå

Her vises det til utdrag av statlig veileder, sitat i kursiv gitt under:

«2.5 Hvor detaljert bør kommuneplanen være?»

Plan- og bygningsloven § 3-1 tredje ledd gjør det klart at planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring, og ikke være mer omfattende enn nødvendig.»

Det er positivt at omfanget av planbestemmelser er redusert (fra 51 til 30 sider), men vår vurdering er at det fortsatt er mulig å forenkle planbestemmelsene. Det registreres ellers at øvrige deler av plangrunnlaget er beholdt eller har est ut. Det stilles derfor fortsatt spørsmål ved om administrasjonen sitt forslag her er i samsvar. Planen med alt grunnlag framstår i betydelig grad som langt mer omfattende og detaljert enn nødvendig. Og de ressursmessige forutsetninger synes fortsatt i liten grad å være tatt hensyn til, kfr eget punkt om utvikling/framdrift i planarbeidet. Med andre ord er det sterk tvil om man gjennom prosessen de sist 10 år har fulgt de nasjonale føringer.

Generelle og prinsipielle avvik fra kommuneplanen arealdel vedtatt 2018-09-27 (heretter angitt som KPA 2018)

Det er fortsatt avvikende bestemmelser mellom KPA 2018 og det utsendte forslaget, derav enkelte punkter som vil kommenteres videre. Generelt stiles det spørsmål ved behovene for avvikende bestemmelser er vurdert og om prinsippet med vesentlige endringer er framlagt generelt eller systematisk til politisk behandling. Videre vises det til statlig veileder som angir at (sitat i kursiv):

«En slik kommunedelplan vil erstatte tidligere kommuneplan for det aktuelle området, og den bør innarbeides i kommuneplanen ved neste revisjon.»

Det registreres at man i KDP2 og planbeskrivelsen (pkt 1.1 side 6/104) åpner for at man eventuelt kan slå de to planene sammen. Burde en slik usikkerhet først som sist avklares? Eller ønsker Øyer kommune fortsatt en type permanent delplan (KDP Sør)? Og uansett er spørsmålet fortsatt om det er heldig og rasjonelt at delplanen med plangrunnlag fortsatt har mange avvik fra kommunedelplanens arealdel (KPA 2018)? Her vises til enkelte sammenligninger mellom forslag KDP2 og KPA 2018. En fullstendig gjennomgang av alle avvik er ikke gjennomført, så det antas at det kan være flere andre forhold.

Formålsdefinisjoner og grenser for de ulike formål

Tegnereglene gir stor mulighet for detaljeringsgrad, men deler av kartene har kun farger uten merking av formål og er derved krevende å lese.

Kartene dekker store arealer og detaljeringsgraden/bakgrunnen ned til eiendomsgrenser og/eller eldre detaljreguleringsplaner er krevende/umulig å lese.

Hvordan skal/vil mener man at det her kan brukes ifm sammenligning mot eldre reguleringsplaner? Slik det er nå er lagt opp framstår det ugjennomtrengelig.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

Prinsippene synes nå tatt ut av bestemmelsene, men flyttet til det som angis som en «Veiledning» på side 4. Fortsatt er da prinsippet i forslaget at KDP2 gjelder foran alle «eldre» vedtatte reguleringsplaner. Derved dannes et betydelig antall avvik av ulik art, omfang og konsekvens. Er dette i samsvaret med intensjonen i politisk vedtak 2024-10-31? Samme spørsmål som sist gjentas:

- Hvorfor avviker bestemmelsene vesentlig fra KPA 2018?
- Er det forsøkt kartlagt omfang og konsekvens?
- Hvordan skal tvil og uklarheter mellom nye KDP2 og bla nye reguleringsplaner håndteres?
- Skal dette være type skjønnsmessig vurdering av administrasjonen for hvert enkelt forhold?

Det vises ellers til statlig veileder punkt 5.4 som angir at (sitert i kursiv):

«Dersom situasjonen er slik at alle eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, kan dette markeres på plankartet som hensynssone, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav f.»

Forholdet utløser derfor fortsatt de tilsvarende spørsmål:

- Ville ikke bruk av slike hensynssoner både ha forenklet arbeidet med KDP2 og all videre planbehandling etter KDP2?
- Hva er konsekvensene? Dvs hvordan vil bestemmelsene i det nye forslaget påvirke saksbehandlingstider i Øyer kommune de neste 10-15 år?

Om krav til detaljregulering

Prinsipper er angitt i pkt 2 A, B og C som sist. Som sist synes da punkt A nytt, men B og C synes å være tilsvarende ift KPA 2018.

Etter pkt A kreves det reguleringsplan for en rekke tiltak der det etter PBL §20-1 uansett er krav om søknad, og forholdet utløser flere spørsmål som gjentas:

- Hvorfor avviker bestemmelsene fra KPA 2018?
- Er det gjort noen vurdering av hvilken nytte Øyer har av slike krav til regulering, der konsekvenser er at alle slik tiltak påføres vesentlige merkostnader, lengre saksbehandlingstider og krav til høring hos statlige myndigheter?
- Hva er konsekvensene? Dvs hvordan vil bestemmelsene i det nye forslaget påvirke saksbehandlingstider i Øyer kommune de neste 10-15 år?

Det er ellers føyd til eget pkt D om arealformål/samferdsel der plankrav utelates. Vi mener det er flere tiltak som bør vurderes unntatt fra krav til reguleringsplan, herunder mange ulike typer tiltak som er nødvendige for hensiktsmessig drift av idrettsanlegg og løyper samt langrennsanlegg og alpinanlegg. Nevne anlegg er både fritidsanlegg, men også «samferdselsanlegg», kfr merknader i vedlegg.

Utbyggingsavtaler (som sist)

Bruk av utbyggingsplaner er gitt i pkt 1.4. Bestemmelsene i KPA 2018 og KDP Sør er helt forskjellige. Hvorfor avviker bestemmelsene fra KPA 2018?

Rekkefølgebestemmelser

Det registreres at punktet er vesentlig omarbeidet.

Og videre at ny tekst er vesentlig forskjellig fra KPA 2018.

Det er her lista opp pkt vi-xviii (6-18 eller totalt 13 punkter) som alle skal være «etablert» før utbygging kan finne sted.

Mulig det er enklere/ryddigere enn i KDP1, men samtidig tilsier det omfattende krav til «etablering» før man i det hel tatt kan starte opp. Tidskravene er slik sett strengere enn i både KPA og KDP1 (?).

Er det vurdert om det kan modifiseres på tidskrav fram til brukstillatelse for noe av dette?

Slik det nå er angitt framstår det som en «uklar/usikker obstruksjon» mot all «Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anlegg».

PBL Kap 12A Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur

Nevnte kapittel 12A ble tilføyd i PBL 2025-06-20, og har bestemmelser om bruk av grunneierfinansiering i arealplaner samt forskuttering og frivillige bidrag mm.

Er det vurdert eller undersøkt om regelverket er aktuelt for KDP2?

Avløp

Nytt pkt 1.5 herunder delpkt xiv (=14) kan da sammenfattes slik:

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, iht kap 2, kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert, bla xiv. Vann og avløp.

Teksten framstår kanskje enklere enn i forrige forslag, men det gjenstår noen kommentarer og spørsmål som gjentas. Herunder tidskravet og usikkerheter rundt omfang/vilkår før man kan begynne utbygging. Spesielt finansiering blir derved krevende, kfr også nytt punkt over.

Kapasitet avløp er nødvendig forutsetning for mye av aktiviteten innen Øyer kommune og Øyer Sør. VA-nettet kan og bør etter vår oppfatning vurderes som en ressurs som gir omsetning/aktivitet både ved utbygging og drift med videre bruksmuligheter langt inn i framtida.

Det er mange tenkelige/mulige løsninger for at avløpsmengden som må sendes til Lillehammer både kan fordrøyes og/eller reduseres på ulike vis. Er det bedt om politiske vurderinger og/eller signaler omkring forholdet?

I verste fall sørger man for at tilknytning av nye abonnenter til allerede ferdig utbygde VA-anlegg stopper helt opp, dvs man mister både tilknytningsavgift og nye abonnementsinntekter. Alt anna likt, hvordan slår i så fall dette ut i regnskapet for VA-sektoren?

Flom/Overvann

Viser til KST sitt vedtak 2024-10-31 pkt 47 som lyder slik: «Rapport om overvann og flom må samordnes med vedtatte reguleringsplaner og oppdateres med allerede utførte tiltak i planområdet.» For MH sine områder kan man ikke se at dette er gjennomført. Det følger også av referanselista til rapportene, der det ikke finnes noen referanser til vurderinger til vedtatte reguleringsplaner eller rapporter fra andre firmaer.

Angående flom så er det fortsatt vedlagt et temakart med angitt «Faresone flom – H320». Det antas at kartet er framstilt gjennom en type datakjøring av et program. Her har man nå utarbeidet notat med overskriften «Oppdatert aktsomhetskart for flom i Øyer Sør». Her omtales aktsomhetsområder, mens kartene, som bærer preg av å vise aktsomhetsområder, angis som «Faresoner flom – juridisk bindende». Usikkerhet og spørsmål rundt kartene er derved opprettholdt. Det er angitt at det er «juridisk bindende», og hva ligger i det? Er NVE sin innsigelse om at «både plankart og bestemmelser bør skille mellom aktsomhets- og fareområder for flom» godt og/eller helt ut ivaretatt?

Videre vises det til notat rapport OV-4 med vannlinjeberegninger side 7 av 90. «Det er i denne rapporten (J02) valgt å vise flomvannstander over 5cm, sammenlignet med forrige versjon der det ble vist flomvannstander over 1cm.» Åpenbart spørsmål er hvorfor man brukte kun 1cm (?) i J01, tilsvarende hvorfor man nå bruker 5cm i J02 og hvorfor man ikke tar hensyn til vedtatte reguleringsplaner. Basert på vannlinjeberegninger (med mangelfullt underlag) er det deretter etablert såkalte «Bestemmelsesområder» i planbestemmelser side 28-30. Hvorfor er ikke vedtaket i KST fulgt opp? Hvordan er de aktuelle områder bestemt? Er det slik at man følger opp NVE sin innsigelse, sitat: «Utfordringene må løses på overordnet nivå og ikke skyves over på framtidige utbyggere i enkeltområder slik planen legger opp til.»?

Det registreres at bestemmelser for overvann gitt under pk 1.16 fortsatt er vesentlig forskjellige fra KPA 2018 pkt 1.16. Gjentar spørsmål om det er relativ sett vesentlig forskjellige natur-, topografi-, nedbørsforhold innen arealet for KDP Sør i forhold til resten av Øyer kommune der KPA 2018 gjelder? Videre er det angitt «Naturbasert løsninger skal benyttes», og viser her til vedlagt Ytring fra fagressurser i NVE som angir at «Naturbasert løsninger vil ha begrenset effekt ved storflommer». Mener Øyer kommune å ha mer innsikt i riktig løsningsvalg enn fagressurser NVE?

Oppsummert framstår det hele som en type «blokkeringer uten løsning».

Gjentar som sist at det faktiske forholdet er at den klart dominerende årsaken til alle endringer både innen utbyggingsområder, hele planområdet og de øvrige deler av kommunen er det økte klimapåslaget som skal ivareta klimaendringer i lang tid framover. Vi tillater oss å stille spørsmål ved fokuset på marginale endringer fra utbygginger kontra den vesentlige årsaken som er klimaendringene. Tilsvarende fokuset på problematisering av mindre bekker eller «vassdrag» i alpinanlegget med tilliggende utbyggingsområdet kontra det å finne gode løsninger. Samt

manglende fokus på vesentlige utfordringer for de nedre deler av Mosåa og tiltak der. Skal man etablere fordrøying som monner for Mosåa, så vil det være mest rasjonelt å vurdere tiltak ved eksisterende demning på Nedre Moksjøen?

Det stilles spørsmål ved om man har fulgt opp vedtak i KST, og om vurderinger er gjort av faglige objektive og uavhengig ressurser. Det vises ellers til vedlagte siste flomrapport og notat til deler av KDP2 fra Multiconsult AS (2025), samt notat med diverse historikk Structor Lillehammer AS (2024).

Elkraftforsyning

Her er tidligere pkt 1.12 pkt A-F erstatta av pkt 1.11 pkt A-C. Forstås slik at gamle pkt A er forenkla og gamle pkt C+D+E er fjerna, og diverse tidligere spørsmål rundt de nevnte punkter faller derved bort og er tatt ut her. Vi mener det er endringer i riktig retning.

Uansett forstås gjenstående som nye bestemmelser i forhold til KPA 2018.

Angående elkraftforsyning spesielt så synes utfordringen med kapasitet og tilknyttingsmulighet nå løst innen kort tid, men noen av de betraktninger som ble gjort under «leveringsstoppen» gjentas.

Kapasitet elkraftforsyning er nødvendig forutsetning for mye av aktiviteten i Øyer kommune og delplanområdet Øyer Sør. Elkraftnettet kan og bør etter vår oppfatning vurderes som en omsetning/aktivitet både ved utbygging og drift med bruksmuligheter langt inn i framtida.

Konsesjonshaver Vevig AS har nå som kjent i en lengre periode ikke knyttet til nye utbyggingsområder innen Øyer Sør. Vi ser at det er nasjonale utfordringer som følge av økt forbruk og manglende produksjon. Men det utløser uansett spørsmål til Vevig AS sin håndtering av området i forhold til energiplanlegging og ivaretagelse av leveringsplikt. Tilsvarende stilles det spørsmål om Vevig AS sine behov for arealer til økt elkraftforsyning er vurdert og inkludert i planverket. Det registreres at Statnett har planer for utbygging av sine anlegg i Innlandet, men at mye av utbyggingen ligger lengre fram i tid (bla nevnt tiltak 2035-2040).

Økt behov for elkraft er en konsekvens av det grønne skiftet, der alle bruk av fossil energi på sikt skal fases ut. Det stilles fortsatt spørsmål ved hvorfor planen ikke har større fokus på hvilke alternative løsninger og muligheter til lokal forsyning som finnes og hvordan slik utvikling og utbygging kan stimuleres. Her vises bla til neste punkt om bla lokal produksjon av fornybar energi.

Bærekraftige løsninger/energi/klima

Her er punkt 1.9 kraftig redusert og ser ut til å kun inneholde to definisjoner. Noe vanskelig å forstå motivet og hensikten med teksten, men det antas ment å være en type veiledning?

Teksten er også forskjellig fra KPA 2018 pkt 1.9.

Gjentar noen av de temaer/forslag som ble nevnt i vår forrige merknad:

- Store deler av områdene innen KDP Sør er egna for berg-/grunnvarme. Slike løsninger er aktuelle både for eksisterende og ny bebyggelse. Undersøkelser, utbygging og drift av slike anlegg vil gi lokal aktivitet. Her kunne man vurdert bestemmelser som sikra informasjon og formidling om eksisterende borrhorer/anlegg samt stimulerte til nye anlegg («aktiv bruk av grunnen»).

- Store deler av KDP Sør har vest- eller sørvendte områder der anlegg for solkraft (paneler og/eller fangere) på bebyggelse (tak og fasader) er aktuelt, men det mest rasjonelle og økonomiske er solparker på bakken. Her kunne man gitt åpninger og stimulert for at arealer kan disponeres til slik bruk etter en forenkla saksbehandling i kommunen («aktiv bruk av tilgjengelige områder og terreng basert på analyser av solforhold»).
- KDP Sør inneholder flere vassdrag som både har vært eller er utbygd (Mosåa og Lågen/Hunderfossen) til energiforsyning. Her er det ressurser som potensielt kan gi betydelig økte bidrag til energiforsyning og energilagring samt gi vesentlige bidrag til flomdemping. Med basis både i dagens situasjon og forventa økt elkraftforbruk, så synes det naturlig at man drøfter mulighetene som ligger i området. I tillegg til eksterne forhold, så tilsier lokal topografi at det ligger et potensiale her og utbyggingsgrad av området tilsier at framføring av skånsomme/rimelige løsninger er mulig. Burde ikke KDP Sør åpne for og stimulere til etablering av lokal vasskraftforsyning («aktiv bruk av lokale vassdrag som ledd i det grønne skiftet»)?
- Planen burde bidra til å stimulere og styre ny grønn kraftproduksjon lokalt, men gjør den det? Det stilles spørsmål ved om kommunen her følger opp sitt samfunnsansvar med analyse og drøfting av muligheter.

Det vises ellers til våre vedlagte innspill til fylkeskommunen i forbindelse med Menon-rapport «Virkning av fritidsboligutbygging i Innlandet» og invitasjon om innspill til arbeidet med «Regional veileder for mere bærekraftig fritidsboligutvikling i Innlandet».

Infrastruktur generelt

Infrastruktur generelt kan vurderes mer som en type innsatsfaktor eller som en type investering. Innen flere områder er det en type «monopoler» (ekstern forsyning VA som er kommunalt, elkraft som er konsesjonsbasert med kommunalt eierskap) eller man har kun en reell aktør/tilbyder uten «konkurranse» (veger, signalanlegg, skiheis). God infrastruktur er et vilkår for et velfungerende samfunn, og vilkår for at arealer kan utvikles/utnyttes til investeringer. Her ligger det ulike utfordringer som har fulgt utbyggingen i og rundt Hafjell fra starten av og som nevnte forhold rundt avløp/elkraft nå er eksempler på. Her handler det om forhold som bla finansiering, investeringsbeslutning/driftsopplegg og kontrakter/kostnadsfordelinger.

Alpin Infra AS ble etablert ca 2006 med sikte på å etablere et system som sikra finansiering, investeringer og fordelinger innen områder som VA, elkraft og signalforsyning. Her nevnes spesielt «Alpinstrengen» som bidro til at bla investeringene innen Fjellandsbyen, Kringelåslia og Mosetertoppen fikk sikra forsyning (VA, elkraft, signal) og kunne realiseres. Videre muliggjorde det i ettertid også utvikling på Lisetra og Haugan. Foruten avtaler mot Øyer kommune innen VA og Gudbrandsdal Energi AS (GE) for elkraft, så var det i systemet også avtaler som regulerte fordelingen mellom utbyggingsområder/utbyggingselskaper. Avtalen om VA med Øyer kommune omfatta hele anlegg fra pumpestasjon (VP061) nede ved Mosåa sitt utløp i Lågen, og ulike ledninger med bassenger og pumpestasjoner oppover i bygda fram til de ulike områder. Opprinnelig VA-avtale var på ca 60 mill kr i 2006-kr, som tilsvarer ca 100 mill kr med dagens kroneverdi. Avtalen om elkraftforsyning med GE omfatta anlegg tilknytta ny 22 kV avgang ved Rybakken transformatorstasjon. Avtalene var en type forløper både til dagens utbyggingsavtaler og avtalene som er inngått i regi av Sørbygda Infra AS (Kringelåslia ligg i grensesnittet her). Andre områder har også knytta seg til VA finansiert gjennom Alpin Infra AS etter avtaler om fordeling.

Det stilles spørsmål ved om det er vurdert systemer/bestemmelser som kan bidra til løsning av finansiering/utvikling/fordeling, i stedet for en type vilkår som kun angir «full stopp uten løsninger».

MH er svært positive til den dialog som pågår mellom Alpin Infra AS og ØKVA med sikte på å finne løsninger og sikre finansiering ift utfordringene med avløp. Det kan være en avgjørende faktor for realisering av MH sine nevnte leilighetsprosjekter inntil alpinanlegget.

For Alpin Infra AS sin side er også spørsmålet hva som er status for selskaper som har bidratt til felles infrastruktur, men som nå eventuelt blir fratatt retten til å benytte denne infrastrukturen.

Transport/trafikk/knutepunkt

Planbestemmelser pkt 3.

Det registreres at «gamle pkt 3.2» er tatt ut, samt at flere punkter er forenkla.

Ellers gjentas noen kommentarer og spørsmål fra forrige runde.

Det stilles fortsatt spørsmål ved at det er obligatoriske krav til reguleringsplan for gang- og sykkelveger. Stimulerer slike bestemmelser til denne type utbygging? Er mulighetene til finansiering av planarbeider for denne type tiltak vurdert? Er det vurdert andre mere enkle og gjennomførbare løsninger?

Det vises også til planbeskrivelse pkt 2.8 samt 5.2 og 5.3. Fokuset kunne vært større på en av de mest vesentlige endringer som er i gang og som vil pågå gjennom hele planperioden, dvs den videre overgangen fra fossilbaserte til fossilfrie kjøretøy. Dvs tilrettelegging for og stimulering til økt bruk av el-kjøretøy til/fra, gjennom og innen Øyer. Her er det flere forhold som vil ha behov for løsninger og kan skape muligheter i den kommende planperioden:

- Energiforsyning og -levering er en aktivitet eller næring som vil kreve og bør sikres arealer og kapasitet flere steder i området.
- Tilsvarende bør ny bebyggelse og eksisterende/nye parkeringsplasser tilpasses og tilrettelegges for bruk og lading av el-kjøretøy.
- Lokal stopp for lading vil kunne stimulere lokal næringsvirksomhet og handel.

Det stilles spørsmål ved om man her burde la det ligge åpninger i planverket for enkel gjennomføring av konkrete løsninger, og om mulig at man også setter av flere arealer (parkeringsløsninger kombinert med elkraftforsyning eller rene ladesteder) som kan tilrettelegges. Det vises også til at det er spilt inn flere forslag til parkeringsarealer samt kombinerte næringsarealer som kan utnyttes (her registreres at P101 er tatt inn ved skistadion, og det er positivt).

I tillegg kan/bør det arbeides for togtransport, gondol-/heistransport og andre kollektive transportformer samt å styre trafikken til «knutepunkter». Vi støtter initiativene, men det bør også stilles spørsmål ved hvor realistisk det er at nevnte løsninger kan finansieres/driftes slik at de gir vesentlige økte bidrag til trafikkløsningene for de reisende.

Det er registrert at trafikkanalyse er gjennomført med konklusjon i sammendrag om at «Selv om trafikkmengden vil øke på hyttevegene, er det ikke forventet at det vil være kapasitetsproblemer på vegene.»

Arealbruk eller arealeffektivitet ift klima/miljø (tas med på nytt?)

Det vises til vedlagte kart nr 01-01 F1 som viser hver enkelt fritidsbolig med en rød prikk.

Kartet i målestokk 1:120.000 viser at Øyer kommune har konsentrert utbyggingen til et område rundt alpinanlegget, slik nasjonale føringer av hensyn til bla klima/miljø legger opp til. Motsatt er tilfelle for Lillehammer og Ringsaker kommune der fritidsbebyggelsen er spredt ut over store arealer.

Kartet i målestokk 1:60.000 viser tilsvarende tydelig hvordan Øyer kommune faktisk allerede har praktisert en utbyggingsgrense i motsetning til Lillehammer og Ringsaker kommune.

Arealreserve

Det stilles spørsmål ved tallberegningen for arealreserver knytta til tomter for fritidsboliger. Det er vanskelig å følge de tall som er framlagt, og verifisere om de er basert på realistiske vurderinger. Det synes for eksempel i liten grad tatt omsyn til at en betydelig del av det som er angitt som «reserver» av flere ulike årsaker er svært langt fra eller ikke realiserbare tomter. Et forhold er om arealene/tomtene er til salgs. I mange tilfeller kan det være tvert imot, dvs at område/tomt er anskaffet med det formål om å hindre eller vesentlig utsette en realisering. Annet forhold er om det er markedsmessig tenkelig/mulig med realisering. Tredje forhold er om det er evne og vilje til utbygging. Fjerde forhold og vesentlig spørsmål er også hva slags tomterreserve det er tale om. Vi ser ikke at det i de framlagte tall er forsøkt vurdert andel hyttetomter kontra andel leiligheter. Tilsvarende kunne andel leiligheter av type småhus kontra blokker vært vurdert. Femte forhold er hvilke potensial med omsyn til utleie og beleggsprosent som enhetene har (relatert til klima/miljø er det et vesentlig spørsmål).

Videre stilles også spørsmål ved bruken av og fokuset på begrepet arealreserve. Uansett arealformål så er det slik at uavhengig av reserven sin størrelse, så vil etterspørselen i markedet avgrense bruken av arealer. Typisk kan og vil deler av avsatte arealreserver mangle størrelse, plassering eller kvalitet (i forhold til andre områder), slik at ingen realisering finner sted i løpet av planperioden. Eneste tilfellet der reserven kan påvirke arealbruken er hvis reserven strupes mot null. Da er man relativt trygg på at ingen arealer vil utvikles i aktuelt område til det angitte formål. I motsatt ende av skalaen, hvis arealreserven er betydelig over etterspørsel, så vil reserven ikke påvirke arealbruken, som uansett vil styres av markedet (plassering, kvantitet, kvalitet). Hvis man ønsker utvikling og aktivitet i Øyer, så er valget av størrelse gitt, dvs den bør være godt over forventet etterspørsel. Mao «for stor reserve» er et skapt og ikke eksisterende problem, gitt at man ønsker utvikling av arealer i bygda innen flere områder og til flere ulike formål. Her vises det til utviklingen innen fritidsboliger i nåværende planperiode med varierende og avgrensa etterspørsel, og dagens situasjon med sterkt redusert etterspørsel. Rimelig forventning er at framtida blir tilsvarende, dvs markedet vil avgrense aktiviteten innen fritidsboligmarkedet uavhengig av størrelse på planreserven.

Forholdet er tilsvarende for alle typer reguleringsformål. Det stilles generelt spørsmål ved om det er mulig (eller sannsynlig) å kunne forhåndsvurdere seg fram til et faktisk planmessig behov, slik at det deretter kan «beregnes» en type reserve. Muligens kan det ha noe for seg i en planøkonomi med 5- og 10-årsplaner. Situasjonen er at man i overskuelig tid innen Norge vil ha en åpen markedsøkonomi med stor usikkerhet, og en sterk sentraliserende stat. Videre at Øyer kommune er en landkommune med press nedover når det gjelder arbeidsplasser og sysselsetting innen mange tradisjonell næringsområder (landbruk, industri og det offentlige). Andelen arbeidsplasser innen en typisk vekstnæring som privat tjenesteyting er liten i forhold til bykommuner. Muligheten for Øyer

kommune kan ligge i at man har godt med areal og foreløpig god tilgang på stabil arbeidskraft. Og man kunne hatt en liten og effektiv administrasjon. Hvis man ønsker å sikre muligheter for etablering av nye næringer som til en viss grad kan motvirke slike tunge trender, så tilsier at det at man bør ha store og gode arealreserver av alle slags formål, som raskt kan realiseres.

Spørsmålet som bygda kan eller bør stille seg er: Har man tilstrekkelig med arealer for de muligheter som markedsmessig er til stede eller kan åpne seg i løpet av de neste 10 år?

Helt konkret tyder våre vurderinger på at de faktiske reelle reserver av fritidsboliger er vesentlig mindre. Det er eksempler på utbygginger som avlyses eller utsettes, og som gjør at reserven kan synke vesentlig. Videre tyder mye på at en stor andel av reserven er leiligheter (anslag basert på våre tall er 60-70% av antallet enheter). Vi stiller også spørsmål ved grunnlaget når presentasjoner i liten grad synes å ha vektlagt hvordan vurderingene gjøres og den store usikkerhet en som ligger i tallene (realiseringsmuligheter, lokalisering, type enheter, markedsposisjon for utleie etc).

Det vises ellers til vedlagte kart 02-71-F1 som viser dagens situasjon med eksisterende reserver, og 02-72-F1 som viser tilsvarende med aktuelle innspill. Vår vurdering er at kartene tydelig viser at en stor del av innspillene er en videreføring av den linja Øyer kommune lenge har fulgt med konsentrert fritidsbebyggelse rundt alpinanlegget, som samtidig gir god tilgang langrenn/turer/friluftsliv. Kartene av planområdet samholdt med områdekartene (Øyer-Lillehammer-Ringsaker) som dokumenterer at en videre utvikling rundt Hafjell med de angitte innspill er arealeffektivt.

Bruk av fritidsboliger/overnattingssteder, begreper som overnattingsdøgn per år eller beleggsprosent kontra «kalde og varme senger»

Er bruk av begrepet «kalde og varme senger» som for eksempel på side 76 av 104 i planbeskrivelsen hensiktsmessig? Om det er hytter/leiligheter uten/med utleie eller ren kommersielle utleie av leiligheter/hotellrom, så vil beleggsprosenten uansett variere. Såkalte kalde senger (0%?) eller varme senger (100%?) er neppe mulig å oppdrive.

Begrepet «varme og kalde senger» er upresist og er mer til hinder enn gagn for en rasjonell drøfting av utbygging og drift samt effekter på klima/miljø av bebyggelse rundt alpinanlegget. Et lagt mer presist begrep er overnattingsdøgn per år eller **beleggsprosent**.

Videre er det slik at regulering til en type bruk ikke nødvendigvis vil ha en faktisk effekt (typisk eksempel er planbestemmelsene side 14 med retningslinje og/eller krav (?) om «utleieperiode på 9 mnd»). Utleieperioden vil gi en særdeles svak beleggsprosent om utleieviljen er avgrensa.

Bransjetall for Hafjell viser ellers at av senger i utleie, så utgjør rene fritidsboliger («kalde senger») nesten 80% av markedet, mens rene næringssenger («varme senger») utgjør litt over 20%.

Med hensyn til klima/miljø så vises også til sitat fra «Den store Klimaguiden» side 235, «Moralen er enkel: Bruk hytta så mye som mulig og lei den ut når den står tom!». Vi mener fokuset bør endres til:

- å sørge for stimulering til lokalisering og utbygging der det er best markedsmessige muligheter til utleie uavhengig av reguleringsformål, eierskap og driftsform.
- alle fritidsboliger bør ha bestemmelser om at de kan (og bør!) leies ut.

Så vil markedet bestemme hva slags beleggsprosent (som er nøkkelfaktoren ift klima/miljø), man ender opp med. Men beleggsprosenten kan vanskelig/umulig styres av en kommunedelplan eller reguleres (kfr erfaring og statistikk).

Handel, næring, forretning

Det vises til bestemmelser pkt 2.4 og planbeskrivelse pkt 3.2.3 side 54 av 104. Videre vises det til utarbeidet handelsanalyse for skistadion og for Øyer kommune etter den tid.

Det stilles fortsatt spørsmål ved om Øyer sentrum trenger en type «vern» som lokalsenter. Hjelper det Øyer sentrum om man kjører beinhardt på null handel utenom sentrumsområdet? Videre stilles spørsmål ved påstanden om at «arealene avsatt til detaljvarehandelen er for store i forhold til kundegrunnlaget». Hva er i så fall problemet? Er det mulig å styre etablering av handel/næring/forretning gjennom en kommunedelplan?

Mange av oss vil ha det enkelt i dag, og en viktig konkurrent til Øyer sentrum vil trolig i økende grad bli levering av varer på døra. Lokale etableringer i knutepunkter vil slik sett kunne hindre bidra til å demme opp for økt netthandel, minke handelslekkasjen og redusere lokal vegtrafikk. Burde ikke innfallsvinkelen derfor være motsatt, dvs så lenge aktivitet/handel/varelevering/tjenester er underlagt en viss styring av lokalisering og ingen påføres vesentlige ulemper, så bør man unngå unødige etableringshindringer? Åpning for små lokale og markedsmessig tilpassa initiativ?

Fokus for sentrum må være å utvikle boliger for alle livsfaser sammen med større og bredere handels- og serveringstilbud enn de øvrige lokale knutepunkter. Foruten å dekke behov til innbyggerne og fritidsinnbyggere, så vil ny E6 endre vesentlige forhold. Øyer sentrum vil med ny E6 vil få en langt bedre posisjon i forhold til Strandtorget på Lillehammer, enn slik det er i dag. Skal man ha mulighet til å utnytte dette handler det vel om å ha nok arealer (bedre med noe for store enn for små?).

Øyer har trolig mye å gå på når det gjelder handelsvolum per helårinnbygger, og desto mer å gå på når man tar hensyn til fritids- eller deltidsinnbyggerne samt kommende økt trafikk fra E6? Det er etter vår oppfatning helt naturlig og lite problematisk at det etableres mindre virksomheter for handel, annen næring og forretning omkring i kommunen.

Plan- og byggesaksbehandling

Saksbehandlingstider og servicenivå inne Øyer kommune på plan- og byggesak har etter vår erfaring fortsatt rom for betydelige forbedringer. Det stilles spørsmål ved om fokuset på detaljeringsnivået, tolkingsspørsmål og krav i forslaget til kommunedelplan vil påfører både utbyggere og kommunen sjøl enda større arbeidsmengder. Eksempelvis at alle mulige typer tiltak (for eksempel løyper og stier) skal detaljreguleres, dvs er nødvendigheten av dette vurdert?

For å tilfredsstille kommunedelplan har man (og kan få) reguleringsplaner med detaljeringsnivå som kan/vil medføre flere dispensasjonssøknader, og som neppe vil stimulere til aktivitet, men heller ha en strupingseffekt. Generelt og utenom KDP Sør kan det også stilles spørsmål ved kommunen sin generelle håndtering av plan- og byggesaker, dvs er forslaget KDP1 utforma slik at det i ettertid er mulig med rasjonell og enkel saksbehandling innen plan og byggesaker?

Med eldre detaljerte reguleringsplaner og etterfølgende detaljerte kommunedelplan som på et eller annet vis skal gjelde foran, så skapes det rom for tolkninger, skjønn og problematisering? Bidrar planforslaget til framtidig effektiv saksbehandling innen plan og byggesak?

Analyse og vurdering av prosess med KDP Sør

Her gjentas kommentarer fra 1. høringsforslag med noen oppdateringer. Bakgrunnen for arbeidet med KDP Sør, så langt vi kan følge historien, er i hovedtrekk slik:

- Kommuneplans arealdel 2000-2010 vedtatt 2000-11-20 (bestemmelser 26 sider)
- Eksisterende KDP Sør 2006-2015 vedtatt 2007-07-31 (bestemmelser 17 sider).
- Planprogram 2013-2025 for ny samfunns- og arealdel vedtatt KST 2013-04-25 med målsetting endelig vedtatt arealdel august 2014.
- Samfunnsdelen 2014-2025 vedtatt i KST 2014-04-24 (14 sider).
- Planprogram 2016-2019 vedtatt KST 2016-09-29, høring ila 2016 og endelig plan juni 2017.
- Kommuneplanen arealdel 2018-2028 vedtatt KST 2018-09-27 etter 3. høring (bestemmelser 38+1 sider).
- KDP Sør ble vedtatt lagt ut til 1. gangs høring av KST 2022-10-07 (bestemmelser 50 sider).
- Planprogram 2020-2023 vedtatt KST 2021-07-27, KDP Sør slutføres ila 2021.
- Samfunnsdelen og planprogram 2024-2027 ble vedtatt i KST 2024-11-21.
- KDP Sør ble vedtatt lagt ut til 2. gang høring av KST 2025-06-25 (bestemmelser 30 sider).

Av overnevnt følger som kjent at KDP Sør er betydelig på overtid i forhold til alle de ulike tidligere vedtatte planer og strategier. Vår oppsummering med estimat av «overtid gitt i antall år ift vedtak»:

- etter dagens gjeldende plan (2006-2015) er ny plan 10 år forsinka.
- etter strategi vedtatt 2013 (ny plan 2015) 10 år.
- etter strategi vedtatt 2016 (ny plan 2017) 8 år.
- etter strategi vedtatt 2021 (ny plan 2021) 4 år.

Konklusjonen er at man er 10 år forsinka ift opprinnelig plan og strategi. Man har nå et forslag 2024-2034 ute til 2. gangs høring (bestemmelser 30 sider?) med frist for tilbakemelding 2025-09-08. Videre utfall og framdrift er usikker.

Det er enda større grunn nå enn for 2 ½ år siden til at man bør vurdere en analyse og vurdering av ulike forhold rundt prosess. Spesielt nevnes:

- Er planforslaget «ikke mer omfattende enn nødvendig»?
- Er planleggingen gjennomført på enkleste måte?
- Eller kan/bør ambisjonsnivået mht omfang og detaljering revurderes?
- Er ressursbruk og framdrift i samsvar med politiske signaler?
- Om svaret er nei, hva er årsakene og konsekvenser?
- Hvorfor går man gang etter gang i en type «planleggingsfelle»? Dvs med en overvurdering av hva man kan få til innen en gitt framdrift.

En slik analyse med erfaringsvurderinger bør kunne være nyttig for Øyer kommune, dvs både politikere, administrasjon og planavdeling, ved igangsetting av neste planprosess.

Forholdet mellom vedtakene i KST 2022-10-07 og høringsutkast 2022-11-01

Det vises til protokoll fra KST 2022-01-17 (ca 17 sider) og spesielt sak om eksisterende reguleringsplaner på nest siste side (dvs ca side 16). SP/SV hadde forslag om at administrasjonen skulle etablere to lister, og delegerte til PMU å vedta de to nevnte lister samt vurderingen av de nasjonale og regionale interesser før dette legges inne KDP Øyer sør før høring. Vi ser ikke at det ble fulgt opp av administrasjonen, men lar det ligge nå.

Forholdet til dagens gjeldende KDP Sør fra 2007 (og øvrige kommuneplaner)

Forholdet til samfunnsdelen og KPA 2018 er som sist kommentert foran, og her gis i tillegg som sist noen kommentarer og det gjentas diverse spørsmål angående forholdet til dagens gjeldende KDP Sør fra 2007.

Først en observasjon angående omfang. Planbeskrivelsen med konsekvensutredning i KDP Sør 2007 var på totalt 55 sider. Forslag KDP1 i 2022 omfattet en planbeskrivelse på 104 sider, konsekvensutredninger på 186 sider og risiko- og sårbarhetsanalyse på 32 sider, dvs totalt ca 320 sider. Omfang og volum har mao økt fra 55 til 320 sider, men avspeiler det en økt kvalitet i planverket og flere muligheter for Øyer inn i en usikker framtid?

Er planen og det øvrige grunnlaget ved forrige KDP-prosessen i 2007 gjennomgått og vurdert? Hva var intensjoner og målsettinger for planen i 2007 sett i forhold hva som faktisk ble utviklingen? Hva som var grunnlaget for planen, hvilke arealer ble avsatt og hvordan utviklingen har vært? Tilsvarende hva som var bestemmelser omkring infrastruktur og har de fungert? Hva er eventuelt avvikene og hva er årsakene?

Hvorfor og hvordan klarte man noe i 2007, som man ikke har klart i perioden 2015-2025?

Vedlegg

Forenkla liste med Mosekertoppen Hafjell AS sine reguleringsplaner (01)

Tabeller med forslag til endringer av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse (02)

To oversiktskart (1:120.000 og 1:60.000) fra Structor Lillehammer AS med lokalisering fritidsboliger (03+04)

Tre kart som viser dagens situasjon og reserver fra Structor Lillehammer AS (05)

Notat etter gjennomgang KDP1: «RIVass-NOT-003» utarbeidet av Multiconsult AS og datert 2025-09-05 (06)

Rapport nr 3 etter vurderinger og modellkjøringer for Mosekertoppen: «RIVass-RAP-003» utarbeidet av Multiconsult AS og datert 2025-03-13 (07)

Notat om flom- og overvannstiltak på Mosekertoppen: Orientering om gjennomførte og planlagte tiltak, utarbeidet av Structor Lillehammer AS og datert 2024-10-16 (08)

Utskrift av artikkel på NRK Ytring, utarbeidet av fagressurser i NVE 2023-08-18 (09)

Brev med Erfaringsnotat og Merknadsnotat sendt fylkeskommunen 2024-04 (10+11+12)

Brev fra Riksantikvaren, datert 2015-10-02 (13)

Mosetertoppen Hafjell AS sine reguleringsplaner, forenkla liste med informasjon om status 2025-09-05

<i>id</i>	<i>Navn</i>	<i>Om arealet og plassering/potensiale av utbyggingsområde/enheter</i>	<i>Gjenstående utbygging i dag for MH</i>	<i>Gjeld fra</i>
1	118 Mosetertoppen	Var hele området, rest nå kun FB3 (12 bebygde hyttetomter)	Restarealer med vegger/bekker, ingen utbyggingsarealer	2009-08-25
2	201402 Mosetertoppen FB8	Hyttetomter, 73 av 73 er bebygd	Ingen	2014-12-18
3	201301 Mosetertoppen FB7 inkl skianlegg dvs langrennsstadion	Hyttetomter: 129 av 134 hyttetomter er bebygd Leilighetstomter: 46 enheter fordelt på 9 tomter er bebygd	Gjenstår 5 ubebygde hyttetomter Gjenstår potensielt ca 10-16 leiligheter mm over Utsikten	2015-02-19
4	201307 Mosetertoppen FB1-4+11+15	Omregulering opprinnelig detaljregulerte, 200/212	Gjenstår 1 ubebygd tomt	2015-04-30
5	201601 Mosetertoppen FB9	Hyttetomter, 52 av 54 er bebygd	Gjenstår 2 ubebygde tomter Gjenstår potensielt ca 15-25 leiligheter mm sør for Utsikten	2016-11-24
6	201504	Reguleringsplan for sentrumsområde, 201504 (2019) ble erstatta av 201504a (2022), Utbyggingsarealer rundt toppstasjon gondol		(2019-05-24)
7	201504a Mosetertoppen sentrum	Samarbeidsprosjekt mellom Mosetertoppen Hafjell AS og alpinanlegget mht regulering og infrastruktur mm		2022-02-24
		MH sine arealer var BF1+BF2+BF3+BF4+BF5+BF6 (alt leilighetstomter) BF3 og deler av BF1 er bebygd: ferdig+pågående=39+30=69 leiligheter BF4+BF5 er solgt av MH til ACG	Gjenstår på øvre del av opprinnelig BF1 ca 20-35 leiligheter Gjenstår iht regulering på BF2 og BF6 131+61=192 leiligheter	
		Resten av s entrumsområdet utvikles av Alpinco Gondoltoppen AS (ACG) FT2+N1 og BFK1+2 som er bebygd BFF1+2+3+4+5, 25 av 26 hyttetomter er bebygd BF4+BF5 som er kjøpt av ACG fra MH	Gjenstår FT1 og F/N2 (potensielt leiligheter mm) Gjenstår 1 ubebygd tomt Gjenstår BF4+BF5 (leiligheter/fritidsboliger)	
8	201708 Mosetertoppen Pjeksen	FB5+FB6+restFB13, gjenstående 31 tomer, 5 under bygging	Gjenstår 26 ubebygde hyttetomter på FB5 (sør) og FB6 (nord) Gjenstår ca 30 leiligheter på "rest FB13" iht 2009-plan	2024-04-24
9	202301 Mosetertoppen Nedre	Omfatter FB12 fra 2009-plan og de nedre deler av BF1 fra sentrumsplan	Gjenstår potensielt 9 bygg a 26 leiligheter, totalt 234	2024-09-26
10	201601c	Mosetertoppen del av FB9, Ved Utsikten	Gjenstår etter planforslag inntil 72 leiligheter	forslag innsendt

Diverse mindre planendringer eller endringer ivarettatt av andre utbyggere (utover alinanlegget/ACG) innen eller inntil området er utelatt.

2. gangs høringsforslag KDP Øyer Sør med høringsfrist 2025-09-08

Vedlegg til merknader fra Mosetertoppen Hafjell AS.

Merknadene gjelder plankart med ulike dateringer.

Relevante kart er gjengitt med vurdering/kommentar og forslag til endring.

Aktuelt kart

Kommentarer/vurderinger

Forslag til endringer

Plankart, hele planområdet uten hensynssoner.

Kommentarer/vurderinger

Det vises til plankart nord og sør som er forutsatt å være identiske med hovedkart.

Plankart, hele planområdet med hensynssoner.

Kommentarer/vurderinger

Kartet viser en rekke nærmest uleselige hensynssoner innen MH sitt område.

Sonene er muligens datagenererte, men framstår nærmest tilfeldige.

MH har innen alle sine utbyggingsområder godkjente reguleringsplaner.

MH ser absolutt ingen nytteverdi av kartet som bør skrotes eller endres vesentlig.

Forslag til endring

For hele området Mosetertoppen etableres det felles hensynssone etter PBL §11-8.

I sonen gjelder alle nyere reguleringsplaner (som angitt i bestemmelser) foran KDP.

Plankart utsnitt nord

Kommentarer/vurderinger

Klart enkleste løsning er å etablere hensynssoner for alle MH sine nyere planer.

Hvis man skal etablere kartet som en type oppdatert detaljplan kreves mange endringer.

Endringen er oppsummert under "detaljerte endringer".

MH har kjøpt flere deler av grunneiere som nå er regulert til LNFR.

Områdene kan mao vanskelig sies å være "del av gardens ressursgrunnlag".

Ellers bør det etableres hensynssone for avskjærende ledning og evt beredskapsveg.

Ref temaplan for vann og avløp.

Forslag til enkel endring

For hele området Mosetertoppen etableres det felles hensynssone etter PBL §11-8.

I sonen gjelder alle nyere reguleringsplaner (som angitt i bestemmelser) foran KDP.

Forslag til detaljerte endringer

Følgende arealer som grunneiere har solgt endres til utbyggingsformål:

Øverste del av Storslåvegen, nordre kant ca 240 meter.

Alle områder rundt Miljøstasjonen og inn mot P101 (for bla veg på 16/101 og 17/50).

Arealer med veg og kantsoner nederst i Måsåbergvegen (på 17/50).

Nedre del av seterveg (17/361).

Alle områder rundt HB øverst i FB8, dvs øverst i Måsåbergvegen (på 17/50 og 17/357).

Herunder bla eiendom regulert for HB (17/357) og sone for ny VA-ledning til FB112.

Alle eiendommer langs Lekket og opp sør for heisen opp til Sentrum HB 855 moh.

Gjelder bla følgende eiendommer: deler av 16/101, 15/1 og 15/101F799,

samt alle deler av eiendom 16/457, 16/412, 16/421 og 16/420,

Herunder bla eiendom regulert for HB (16/420) og infrasoner til FB/FTU104.

Side 1

Følgende arealer som grunneiere har solgt endres til løyper eller friluftsmål:
Alle områder rundt FLS2, ved krysset Mosætervegen-Pjeksen på 16/101 og 17/50.
Det etableres henynssone etter PBL §11-8 b for avskjærende ledning fra Alpinstrengen.

Plankart utsnitt sør

Kommentarer/vurderinger

MH har ingen eiendommer innen kartutsnitt sør.
Men har betydelig interesse av at avskjærende ledning for avløp etableres.
Ref temaplan for vann og avløp.

Forslag til endring

Det etableres henynssone etter PBL §11-8 b for avskjærende ledning fra Alpinstrengen.

Plankart utsnitt Ensby

Kommentarer/vurderinger

MH har ingen eiendommer innen kartutsnitt Ensby.
Men har betydelig interesse av at avskjærende ledning for avløp etableres.
Tilsvarende at ukesfordrøying for avløp på Ensby etableres.
Ref temaplan for vann og avløp.

Forslag til endring

Det etableres henynssone etter PBL §11-8 b for avskjærende ledning fra Alpinstrengen.

Det etableres henynssone etter PBL §11-8 b for ukesfordrøying på aktuelle lokasjoner.

Tegnforklaring

Kommentarer/vurderinger

Som nevnt foran er enkelte kart med soner nesten umulige å lese.

Forslag til endring

Det etableres henynssone etter PBL §11-8 b for avskjærende ledning fra Alpinstrengen.

Tematisk kartutsnitt flom

Kommentarer/vurderinger

Det brukes i titellefeltet betegnelsen "Faresone flom - Juridisk bindende".
Det stilles spørsmål ved både betegnelsen og hensikten med kartet.
Er ikke dette et datagenrelt kart som etter NVE sine termer er aktsomhetskart?
Har kartet noen verdig utover det man fritt kan hente fra NVE sine kart?

Forslag til endring

Alternativ 1: Kartet tas ut av plangrunnlaget.

Alternativ 2: Betegnelsen endres til "orienterende aktsomhetskart - ingen juridisk betydning".

Tematisk kartutsnitt skred

Kommentarer/vurderinger

Kartet har ingen soner innen MH sine arealer og er ikke nærmere vurdert.

Tematisk kartutsnitt kulturminner

Kommentarer/vurderinger

Det synes som det kan henge igjen soner innen Mosetertoppen sine arealer
Dvs ref H730_09, H730_32 og H730_04.
Det gjøres oppmerksom på at det innen MH sin arealer ble gjennomført
utgravinger av Kulturhistorisk Museum i 2015 som ble betalt av MH.
Riksantikvaren frigjorde deretter arealene, kfr vedlagte brev datert 2015-10-02.
Kartet har utover det ingen soner innen MH sine arealer og er ikke nærmere vurdert.

Forslag til endring

Angitte soner tas ut av kartet.

Kartet merkes med at utgravinger er gjennomført i 2015 og at arealet er frigjort.

Side 2

Temakart naturverdier

Kommentarer/vurderinger

Det er stipla streker over MH sine områder. Hva betyr de?

Kartet har utover det ingen soner MH sine arealer og er ikke nærmere vurdert.

Forslag til endring

Angitte stipla streker forklares eller tas ut av kartet.

Temakart fjellgrense-utbyggingsgrense

Kommentarer/vurderinger

Alle MH sin arealer ligg innafor utbyggingsgrense og kartet er ikke nærmere vurdert.

2. gangs høringsforslag KDP Øyer Sør med høringsfrist 2025-09-08**Vedlegg til merknader fra Mosetertoppen Hafjell AS. med forslag til endringer****Merknadene gjelder planbestemmelser datert 2025-03-31 på 30 sider.****Punkt og tekst i planbestemmelse er gjengitt med vurdering/kommentar og forslag til endring.**

Planbestemmelse pkt

Planbestemmelse tekst

Kommentar/Merknad

*Vurderinger med kommentarer/merknader i kursiv etter de punkt som det er merknader til***MH sitt forslag til endring:*****Forslag endringer i utheva kursiv***

Innledende veiledning side 4 sier en del om rettsvirkningen når det "eldre reguleringsplan".

*Vurderinger med kommentar/merknad:**Er dette en "veiledning" iht overskriften eller en "rettslig bindende bindende tolking av bestemmelsene"?**Siden "eldre reguleringsplan" ikke er definert forutsettes det å gjelde alle reguleringsplaner fra og med at ny arealordning blir vedtatt.**Videre er det angitt i først avsnitt, sitater:**"...detaljerte føringer for nye reguleringsplaner..".**"...de delene av eldre reguleringsplaner som er i motstrid med KDP tilsidesettes..."**Summen av dett kan vanskelig tolkes annerledes enn at planen har deljerte føringer for alle eldre reguleringsplaner.**Dvs man har totalt forlatt prinsippet om en "overordna kommunedelplan".**Nå er det riktignok en "veiledning" iht overskriften, men den er samtidig "rettslig bindende" iht teksten?**Alle MH sine ca 10 reguleringsplaner er vedtatt i perioden fra 2009 til i dag, dvs etter at dagens gjeldende plan fra 2007 ble vedtatt.**Alle planer (også de som nyere enn flere av KDP sine grunnlagsdokumenter) skal mao "detaljert overstyres av KDP" (som er en overordna plan?).**Konsekvensene av dette er ukjente, men vil kunne skape tvil og fortolkninger. Har man her egentlig lytta til politikerne sine ønsker?***MH sitt forslag til endring:*****Veiledningen side 4 innarbeides i bestemmelsene for derved å klargjør rettsvirkningen av innledningen.******Nyere og nylig vedtatte planer som kan/skal gjelde foran KDP angis. Kfr også eget pkt om bruk av hensynssoner.*****1.1 Rettsvirkning (PBL §11-6)****A. Der det ikke foreligger reguleringsplan eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 1.2, skal kommunedelplanen gjelde.***Vurderinger med kommentar/merknad:**Spørsmålet fra MH sin side er hvilke konsekvenser reglene har på egen reguleringsplaner.**PBL §11-6 siste avsnitt lyder slik:**Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd,**skal kommuneplanens arealordning følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.**Det stilles spørsmål ved hva som er forskjellen på forslaget og lovformuleringen, samt behovet for bestemmelsen.**PBL §1-5 andre avsnitt lyder slik:**Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal,**med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.**PBL § 11-8 pkt f lyder slik:**Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.**Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.**Gylighetsrekkefølgen blir derved som følger: 1.Alle nye planer vedtatt etter KDP - 2.KDP - 3.Alle "eldre planer", dvs samtlige reguleringsplaner vedtatt før KDP.**Det er usannsynlig at nylig vedtatte reguleringsplaner uten innsigelser skal være i strid med "nasjonale og regionale interesser".**Det er urasjonelt og dårlig samfunnsøkonomi at man kort tid etter at nye planer er vedtatt, så vedtar man ny KDP som skaper bred tvil om hvordan nylig vedtatte reguleringsplaner skal forstås.***MH sitt forslag til endring:*****Det etableres hensynssone etter PBL §11-8 slik at alle våre nyere reguleringsplaner gjelder foran KDP2.***

1.2 Plankrav (PBL §11-9, nr. 1)

A. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, kreves reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens §20-1 bokstav a, d, g, k, l og m.

Plankravet gjelder også for veger og G/S-veger som er angitt som samferdselslinje.

B. For større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav til reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, 3. ledd.

C. Tiltak etter PBL § 20-4 bokstav a, b og e og § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommunedelplanen.

D. Områder avsatt til framtidig arealformål/samferdselslinje som er unntatt fra plankravet:

i. Område B103.

ii. Område B105, dersom det utvikles med inntil to boligtomter.

iii. Områdene P101 og LNFR102.

iv. Fjellstien gangtrase dersom den etableres med bredde inntil 2 meter.

v. Fjellstien sykkeltrase dersom den etableres med bredde inntil 3 meter

PBL §11-6 siste avsnitt lyder som nevnt over slik:

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd,

skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

Vurdering kommentarer og merknader:

Erfaringsmessig er det en mengde mindre tiltak der reguleringsplan er uhensiktsmessig, men der melding om eller søknad om tiltak kan være hensiktsmessig.

MH sitt forslag til endring og supplering med pkt 1.2:

Ordinære periodiske driftsmessige tiltak kan utføres uten reguleringsplan eller søknad.

Alle driftsmessige tiltak med forvaltning/drift/vedlikehold av veger, VA, skiløyper/turløyper, klopper/bruer og idrettsanlegg kan utføres uten reguleringsplan.

Større vedlikeholds- eller utbedringstiltak skal forhåndsvarsel med melding til Øyer kommune, som kan stille krav til søknad om tillatelse etter egen vurdering.

1.16 Overvannshåndtering (PBL § 11-9, nr. 3)

A. Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse og/eller større ombygging/rehabiliteringer skal overvann håndteres lokalt.

Naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor disse er valgt bort.

B. Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.

Vurderinger med kommentar/merknad:

Det står at "naturbasert skal benyttes", samtidig som det står at "dersom andre løsninger benyttes skal det begrunnes". Absolutte krav med unntak framstår som lite logisk.

Det vises også til vedlagt Ytring fra NVE på NRK 2023-08-18: "Alle løsningen finnes ikke i naturen. Naturbasert løsninger vil ha begrenset effekt ved storflom".

MH sitt forslag til endring:

Pkt A de to siste setninger endres til: "Naturbasert løsninger bør fortrinnsvis vurderes og benyttes. Valg av andre løsninger skal faglig begrunnes."

1.18 Byggegrenser langs vassdrag (PBL § 11-9, nr. 3 og 5)

- A. Med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense, er tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, med unntak av PBL §20-1 bokstav m, ikke tillatt nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen og 50 m fra innsjøer, elver og bekker med årssikker vannføring.
- B. I sone på 100 m og 50 m langs vassdrag, jf. pkt. A skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- C. Vassdrag, eller deler av disse, skal ikke lukkes.
- D. Langs vassdrag/myrområder skal det opprettholdes et minimum seks meter bredt naturlig vegetasjonsbelte til hver side.
- Den endelige bredden skal fastsettes med utgangspunkt i blant annet de økologiske funksjonene som kantvegetasjonen skal ivareta.
- E. Kryssning av vassdrag med hogst-/anleggsmaskiner ol. skal kun gjøres der det er etablert permanente kryssninger, som bruer/klopper/kulverter/stikkrenner.

Vurderinger med kommentar/merknad:

Pkt A og B: Krav om 50m til alle typer vassdrag er langt utover de krav som NVE og TEK 17 stiller. Hvorfor bruker man helt andre krav enn TEK17 og NVE?

Pkt C: Gjelder det også bruer, kulverter mm som skal rives?

Pkt D, første setning: Hvordan defineres kant av vassdrag og myrområder? Kant av vassdrag kan/bør defineres etter TEK sin regler. Myrområder bør strykes.

Pkt D, andre setning: Den endelige bredden skal fastsettes med utgangspunkt i blant annet de økologiske funksjonen som kantvegetasjonen skal ivareta.

Av hvem og hvordan skal kravet utover 6m endelig fastsettes? Andre setning bør strykes.

Pkt E: Ved frost eller store avstander til kulvert/bru kan slike krav gjøre større skade enn gagn?

MH sitt forslag til endring:

Under pkt A-B så erstattes 50m med 20m for bekker (nedslagsfelt under 20km2).

Pkt C tilføyes en andre setning. Gjelder ikke for bruer/klopper eller kulverter.

Pkt D første setning: Myrområder strykes og kant vassdrag defineres. Pkt D andre setning: Strykes i sin helhet.

Pkt E tilføyes: Kryssing kan skje på frossen mark med tilstrekkelig bæreevne, eller etter særskilt søknad til og tillatelse fra Øyer kommune.

Forhold som påpekt i vedlagt mer utfyllende notat fra Multiconsult AS ivaretas.

1.20 Vann og avløp (PBL § 11-9, nr. 3)

- A. I nye reguleringsplaner skal det utarbeides en vann- og avløpsplan som redegjør for at eksisterende og planlagt VA-anlegg vil ha tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utbyggingen, herunder også trykkforhold og bassengkapasitet.

Retningslinjer:

- a) I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann og avløpsledninger, samt etablering av tilhørende infrastruktur.

Ev. tiltak godkjennes av Øyer kommune. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet.

- b) Traséer for vann og avløp som ikke legges i veg, bør revegeteres/tilsås med steds egne arter.

Vurderinger med kommentar/merknad:

Som følge av forhold rundt behov for økt avløpskapasitet, så arbeides med løsninger og finansiering av ny avskjærende ledning og flere mulige løsninger for fordrøying.

PBL § 11-8 pkt b lyder slik:

Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde etter § 11-9 nr. 3,

og om omfang, utforming, funksjons- og kvalitetskrav, standardnivå, avstand til midtlinje i veg og byggegrenser, samt forbud mot eller påbud om bestemte løsninger.

MH sitt forslag til endring:

Det etableres hensynssoner for hhv avskjærende ledning for Alpinstrengen og anlegg for ukesfordrøying for avløp på Ensby, kfr våre merknader til plankart.

2.3 Fritidsbebyggelse (PBL §11.7 nr 1 og §11-9 nr 1 og 5)

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommunedelplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende fritidsbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for fritidsboliger og områder avsatt til fritidsbebyggelse som ikke er omfattet av reguleringsplan.

Veileder om grad av utnyttning gjelder for måleregler. Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med FB. Veileder om grad av utnyttning gjelder for måleregler.

Vurderinger med kommentar/merknad:

MH har kun ett mindre areal rett ved FB9/Utsikten areal som gjenstår å regulere. Reguleringsplan er innsendt, men ble trukket av administrasjon før siste PMU.

Hvis planen vedtas etter at KDP trer i kraft, så vil det være lite hensiktsmessig at de angitt bestemmelser skal gjelde for den planlagte reguleringen for området.

Det bør være åpning for at andre bestemmelser kan fastsettes gjennom reguleringsplan.

Ellers synes tredje siste og siste setning svært like, dvs kan en av de strykes?

MH sitt forslag til endring:

Under innledning og slutten av første setning presiseres og tilføyes:

"...som er omfattet av eldre reguleringsplan vedtatt før KDP eller fastsettes i ny reguleringsplaner som vedtas etter KDP".

Under innledning strykes tredje siste setning.

2.10 Idrettsanlegg (PBL § 11-7, nr. 1 og 5)

B. Mosetertoppen skistasjon: Innenfor formålet kan det etableres skiløyper, rulleskiløyper, snøproduksjonsanlegg og andre tekniske anlegg for helårs aktiviteter naturlig knyttet til formålet.

Det skal sikres mulighet for beredskapsveg mellom Haugan og Mosetertoppen ved planlegging av nye tiltak i området.

Vurderinger med kommentar/merknad:

Det er vanskelig å forstå hvorfor lokalt idrettsanlegg skal "sikre muligheten for beredskapsveg".

MH har i samarbeide med ØTI (og Skistadion-prosjektet) etablert skianlegget med bla skibru over Mosåa, og ØTI (eller Skistadion-prosjektet) ønsker neppe kjøre-/beredskapsveg som krysser skianlegget.

Den mest nærliggende mulige kryssingene er derved på nedre side av skianlegget, feks som del av etableringen av P101.

Annet (teoretisk mulig) alternativ kan være ved utløpet av Mosåa. Der man kan kombinere/finansiere løsningen sammen med oppgradering av dam som flomsikring for Mosåa.

Da må vegen være en type brøyta skiløype, som kun unntaksvis åpnes for kjøretøy fra nødetatene.

Åpenbare utfordringer uansett løsning er både nytteverdien og finansieringen av et slikt prosjekt. Det man bidra med og gjøre via KDP er å etablere hensynsoner i aktuelle områder slik at prosjektet muliggjøres.

MH sitt forslag til endring:

Det etableres hensynsoner for ny beredskapsveg over Mosåa der man etter nærmere vurdering finner at etablering er mulig og aktuelt.

3.5 Turveg/turdrag (1140)

A. Skiløyper/turdrag skal reguleres inn i alle nye reguleringsplaner som berører løypenettet.

B. For nye strekninger skal løsning avklares iht. Sti- og løypeplan.

Vurderinger med kommentar/merknad:

Det bør presiseres at drift/vedlikehold/skjøtsel av eksisterende turveg/turdrag bør kunne gjennomføres uten regulering eller søknad/tillatelse som nevnt foran.

Tilsvarende gjelder enkel tilrettelegging for nye turveger/turdrag som bør kunne etableres uten regulering etter søknad til og tillatelse fra Øyer kommune

MH sitt forslag til endring:

Pkt C. Drift/vedlikehold/skjøtsel av eksisterende turveger/turdrag kan gjennomføres uten regulering eller offentlig søknad/tillatelse.

Tilsvarende gjelder enkel tilrettelegging for nye turveger/turdrag som kan etableres uten regulering etter søknad til og tillatelse fra Øyer kommune

Forhold som påpekt i vedlagt mer utfyllende notat fra Multiconsult AS ivaretas.

7.2.2 Soner for flom (H320)

Aktsomhetsområder/fareområder for flom er vist på tematisk kartutsnitt nr. 1. Faresone H320 angir potensielle faresoner (aktsomhetssoner) og H320_1-3 angir reelle faresoner.

A. All virksomhet i områder utsatt for flom, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift (TEK) før bygging kan starte.

B. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

C. For tiltak innenfor H320 som medfører bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak som også omfattes av bestemmelsesområder for flom- og overvannstiltak skal det være gjennomført flom- og overvannstiltak før det kan gis tillatelse til tiltakene, jf. pkt. 8.1.

Vurderinger med kommentar/merknad:

Viser til NVE sine definisjoner av faresonekart og aktsomhetskart, jamfør NVE sine nettsider:

4 Faresonekartene inneholder faresoner som skal vise oversvømt areal ved ulike gjentaksintervall for flom, for eksempel 20-årsflom, 200-årsflom, 1000-årsflom, og 200-årsflom med klimapåslag

5 NVEs aktsomhetskart for flom viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet er egnet til bruk i kommuneplanens arealdel.

Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging.

Alle flomkart som er vedlagt (utover modellkjøringer) framstår kun som aktsomhetskart.

Vi stiller derfor spørsmål ved at det angis "Tematisk kart Fareson - Flom" og "Juridisk bindende" på de nevnte kart.

Det vises også til notat datert 2024-01-31 med overskrift "Oppdatert aktsomhetskart for flom for Øyer Sør". Der angis det også at de "...nye aktsomhetskartene...viderføring...NVEs aktsomhetskart...".

Foruten navnebruken (jamfør innsigelse fra NVE), så stilles det spørsmål ved nytteverdien i å lage egne aktsomhetskart i tillegg til NVE sine aktsomhetskart.

MH har engasjert Multiconsult AS som har etablert faktiske faresonekart for alle bekkene på Mosetertoppen, dvs både før tiltak, med innlagte tiltak og med modellering etter oppmåling/prosjektering.

Uavhengig gjennomgang er gjennomført av Skred AS.

MH har brukt modellkjøringer/rapporter som grunnlag for tre reguleringsplaner som er godkjent uten innsigelser fra NVE.

Modellkjøringene som er gjort i to runder av Norconsult er ikke basert på tilstrekkelig nøyaktige undersøkelser og modellering. Da blir resultatene deretter.

Det stilles også spørsmål ved at det synes som man ikke har vurdert eller kommentert finansiering av tiltak.

Det vises ellers til vedlagt notat fra Multiconsult om flere forhold.

MH sitt forslag til endring:

Alle vurderinger som ligger ved planforslaget er å betrakte som rettleidende og alle vedlagte kart er å betraktes som aktsomhetskart.

Alle modellkjøringer som er vedlagt planforslaget er å betraktes som orienterende.

For nye reguleringsplaner eller søknader skal det utarbeides flomvurdering av engasjert kvalifisert firma og det skal gjennomføres uavhengig gjennomgang.

Det skal etableres modeller som viser situasjonen før og etter tiltak.

Flomsikringstiltak i bekker (med nedslagsfelt under 20km2) kan utføres etter søknad med flomvurderinger som angitt og uten reguleringsplan.

Forhold som påpekt i vedlagt mer utfyllende notat fra Multiconsult AS ivaretas.

7.4 Infrastruktursone (PBL §11-8 bokstav b), H410

Vurderinger med kommentar/merknad:

Det vises til pkt 1.20 om vann og avløp samt punkt 2.10 om beredskapsveg.

MH sitt forslag til endring:

Vann og avløp samt beredskapsveger og eventuell annen infrastruktur tas inn som hensynssoner, dvs eventuelt også med referanse til PBL §11-8 bokstav b.

8.1 Bestemmelsesområder som er relevante for Mosetertoppen Hafjell AS

Teksten for alle områder synes å være lik:

8.1.1 Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdet

A. Notat «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25,

skal legges til grunn for utarbeidelse av overvannsplan i forbindelse med regulering av arealer innenfor bestemmelsesområdene.

B. Ved etablering av flom- og overvannstiltak, jf. pkt. 8.1.2-8.1.7, skal det foretas en flomfarevurdering av sårbare punkt og bestemmelsesområde i sin helhet som grunnlag for prosjektering av tiltak.

Det skal legges til grunn 200-årsflom med 40% klimapåslag og tiltak skal ikke medføre økt fare for flom nedstrøms. Flom- og overvannstiltak skal prosjekteres og godkjennes før igangsettelse.

C. Andre flom- og overvannstiltak innenfor et bestemmelsesområde som vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom enn flom- og overvannstiltakene beskrevet i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, kan vurderes, OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, kan vurderes, men tiltakene skal utredes jf. pkt. 8.1.1B og godkjennes, samt etableres før det kan gis tillatelse til tiltak.

8.1.2-7 Teksten for alle områder synes å være tilnærma lik:

A. #x (y) - Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggt teknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #z skal flom- og overvannstiltak, skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.8 i notat «Sårbarhetsvurdering for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, være etablert og godkjent.

Vurderinger med kommentar/merknad:

Mosetertoppen sine arealer er berørt av følgende områder:

Nørdre Slåbekken 1-2

Dalan 1-4

Primært kommenteres at man for Lysa 3-4 i alle fall bør bruke betegnelsen Skurgrasbekken eller Skurgras-/Dalanbekken.

Det er som nevnt over slik at Multiconsult AS har gjennomført mer nøyaktige modellkjøringer for alle Mosetertoppen sine områder.

Alle flomtiltak er som nevnt analysert og vurdert samt at de aller fleste tiltak i hovedsak godkjent og ferdig utført.

Grunnlaget for de nevnte bestemmelsesområder er derfor mangelfullt og/eller behefta med unøyaktigheter/feil.

Vurderinger ved gjeldende reguleringsplaner eller planlagte/prosjekteret tiltak synes ikke gjennomgått eller tatt hensyn til.

Det registreres videre at vannlinjeberegninger som er grunnlaget for bestemmelsesområder synes gjort uten hensyn til Multiconsult AS sine analyser for områdene, jamfør referanse 89-90.

Alle analysene er sendt til kommunen og NVE.

MH sitt forslag til endring:

For MH sin del bør alle de nevnte bestemmelsesområdene tas ut, dvs Nørdre Slåbekken 1-2 og Dalan 1-4.

Generelt så bør grunnlaget for de angitt områder angis som orienterende, og det bør i stedet angis tekstmessige krav til gjennomføring av kvalifiserte analyser, med uavhengig gjennomgang som nevnt under kommentarer pkt 7.2.2 over.

Vår vurdering er at nye modellkjøringer har liten hensikt før man har gjennomgått de eksisterende plangrunnlag, gjort tilstrekkelige nøyaktigere registreringer, og etablert og avklart finansiering samt har et system for gjennomføring.

Eneste hensiktsmessige løsning er at de som skal finansiere flomsikringen styrer gjennomføringen i samsvar med de angitte krav som nevnt over.

Hvis man ikke har overnevnte på plass (avklarte rasjonelle og gjennomførbare løsninger, plan for gjennomføring og finansiering) er sannsynligheten meget stor for at intet blir gjort.

Forhold som påpekt i vedlagt mer utfyllende notat fra Multiconsult AS ivaretas.

2. gangs høringsforslag KDP Øyer Sør med høringsfrist 2025-09-08

Vedlegg til merknader fra Mosetertoppen Hafjell AS.

Merknadene gjelder planbeskrivelse.

Dette er ingen komplett gjennomgang, men enkelte forhold er kommentert.

Planbeskrivelse pkt

Planbeskrivelse

Kommentar/Merknad

MH sitt forslag til endring:

1.1 Formål med KDP

Tredje avsnitt: Bla sammenslåing med arealplan for resten?

Fjerde avsnitt: Samfunnsdel 2014-2025?

Femte avsnitt: "...motor for utviklingen..."

Kommentarer/merknad

Ang sammenslåing til en arealdel, hvorfor starta man da med så store avvik?

Ang samfunnsdel: Er den fra 2014-2025 særlig relevant for arealplan 2024-2034?

Ang motor for utvikling: Fine ord, men er det dekkende for prosessen til nå?

1.5 Kommunale føringer

Kulepkt Samfunnsdel 2014-2025

1.5.1 Kommuneplan samfunnsdelen 2014-2025

Kulepkt Planstrategi 2020-2023

Kommentarer/merknad

Her ble det vedtatt ny samfunnsdel i KST sak 153/2024 den 2024-11-21

Er det nevnt eller hensyntatt?

1.5.3 Mål og strategier

Referanse er vedtak tilbake i 2019, så følger prosesser/møter framover

1.6 Endringer av plandokumenter til 2. gangs høring, vedtak 31.10.2024

Kommentarer/merknad

Er de eldste dokumentene og vedtakene så relevante at de må gjentas?

Det stilles spørsmål ved at man hele tiden har skyvd faktiske arealspørsmål foran seg.

Politikerne har flere ganger vist gjennom vedtak at de vil ta slike konkrete politiske beslutninger.

For MH framstår det urasjonelt at man ikke har tatt åpne samtaler mer politikerne tidligere.

Det ville kunne gjort prosessen langt enklere og raskere.

Man kunne fått avklart de ulike sine synspunkter uten å føre "skinndiskusjoner".

2.9 Naturfare, risiko og sårbarhet

Hele teksten fokuserer på sårbarhet, og har ingen løsningforslag.

Kun varsel om krav til nye vurderinger.

Ser lite eller ingenting om forslag til løsninger og finansiering.

Kommentarer/merknad

Hva slags "...motor for utvikling..." er det å unnlate drøfting av løsninger og finansiering?

MH sin erfaring er ellers at det også finnes løsningsorientert rådgivere å engasjere.

For MH framstår vurdering av aktuelle bekker innen vårt område som subjektiv og utdatert.

3.2.2 Fritidsbebyggelse

Det brukes tall fra 2022, og fokuseres på planreserve.

Kommentarer/merknad

Tallene for Mosetertoppen sin del har betydelige avvik.

Annet spørsmål er hvorfor man har fokusert så mye på arealreserve. Hva er poenget?

Som det angis midt på side 54 er det etterspørselen som avgjør størrelse/type.

Men etterspørselen vil også avgjøre både om og når områder eventuelt bygges ut.

I overskuelig framtid ligger det så vil "arealreserven" ha liten påvirkning på etterspørselen.

For MH er det viktig at man får "beholde" arealer der det er tilrettelagt med bla infrastruktur.

Det mest vesentlige som har hindret realisering den siste periode er etterspørselen.

I tillegg har man også hatt manglende kapasitet elkraft, som nå er erstatta av avløp.

3.3.4 VA

Beskrivelsen av situasjonen er grei.

Men også her savnes forslag til finansiering.

Kommentarer/merknad

MH har vært en vesentlig bidragsyter til Alpin Infra AS fra 2009 og fram til i dag.

Alle våre finansierte anlegg er levert til Øyer kommune uten kostnader iht VA-norm/krav.

MH arbeider også nå med oppdimensjoneringer av deler av Alpinstrengen,

og fordrøyinger innen Alpinstrengen i samråd med ØKVA.

MH deltar videre via Alpin Infra AS for å sikre finansiering av henholdsvis avskjærende ledning for Alpinstrengen og større ukesfordrøyning på Ensby.

For MH sine arealer vil overnevnte langt på veg kunne løse våre restbehov.

Per nå er avløpøsning trolig den viktigste "trusselen" for våre gjestående arealer.

Dvs i all hovedsak større leilighetsprosjekter tett inntil alpinanlegget.

Det må være åpenbart negativt for alpinanlegget om prosjektene ikke kan gjennomføres.

Foruten å miste betydelige frie bidrag, så mister de potensielle framtidige gjester/kunder.

Tilsvarende gjelder de opprinnelige grunneiere som mister betydelige oppgjør.

I tillegg følger øvrige konsekvenser for næring, sysselsetting osv.

3.8.1 Regulerings og bebyggelsesplaner der kommunedelplan går foran ved motstrid.

Teksten framstår som en bokstavtro tolking av utvalgte deler av PBL.

Dvs som forsvar av valget i overskriften.

Kommentarer/merknad

For MH framstår det som uforståelig at man unnlagter å drøfte §11-8 bokstav f.

MH har fått utarbeidet ca 10 større eller mindre reguleringsplaner innen sitt område.

For våre gjestående områder er det i hovedsakelig svært nye planer som gjelder.

Dvs de mest aktuelle detaljreguleringsplaner er fra 2022-2024 (pluss at en ventes ferdig i 2025).

For våre områder framstår det derfor som klart enklest å bruke hensynssone.

Vanskelig å se noen samfunnsnytte i at en ny KDP skal gjelde foran de aktuelle ferske planer.

Vi antar at det også gjelder mange flere nylig regulerte arealer.

3.8.2 Reguleringsplaner som skal oppheves i egen prosess.

Her argumenteres det for en løsning som politikerne har sagt nei til?

Det stilles spørsmål ved hensikten/nyttens og hvordan dette skal finansieres.

Kommentarer/merknad

For MH er det uforståelig at man bruker av kommunen sine ressurser og tid på forholdet.

RAPPORT

Flomvurdering Mosetertoppen – etter tiltak

OPPDRAAGSGIVER

Mosetertoppen Hafjell AS

EMNE

Flomsikring

DATO / REVISJON: 13. mars 2025 / 01

DOKUMENTKODE: 10262911-01-RIVass-RAP-003



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAAG	Flomtiltak Mosetertoppen	DOKUMENTKODE	10262911-01-RIVass-RAP-003
EMNE	Flomfarevurdering – etter tiltak	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Mosetertoppen Hafjell AS	OPPDRAAGSLEDER	Yann Masson
KONTAKTPERSON	Stein Plukkerud	UTARBEIDET AV	Yann Masson
KOPI	Arne-Otto Bjerke	ANSVARLIG ENHET	10105070 Hydrologi

SAMMENDRAG

Det er utført hydraulisk 2D-beregning av de tre bekkene Nordre og Søre Slåbekken samt Skurgras-/Dalanbekken, som alle renner gjennom hyttefeltet Mosetertoppen i Øyer kommune, Innlandet. Beregningene er inkludert flomreduserende tiltak som er anbefalt i tidligere beregninger (10227461-01-RIVass-RAP-002). Beregningene er gjennomført i HEC-RAS (versjon 6.3), og bygger videre på hydrologiske beregninger og hydraulisk modell utført i 2022.

Beregningene viser at de utførte tiltakene reduserer flomfaren for hyttene, da flomvann i stor grad vil holde seg innenfor kanalene/arealer satt av til flomvann. Tiltakene som er bygd, i kombinasjon med et tilsynsprogram både årlig og ved større flomhendelser for å redusere tilstopningsfare, er forventet å gi bebyggelsen på Mosetertoppen tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

01	13.03.2025	Justeringer etter tilbakemeldinger	Yann Masson	Sigurd Sørås	Yann Masson
00	06.03.2025	Utsendt rapport til kunde	Yann Masson	Sigurd Sørås	Yann Masson
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
1.1	Innledning	5
1.2	Forutsetninger for beregningene.....	7
2	Flomberegning.....	7
3	Hydraulisk modellering	7
3.1	Oppmålinger fra Areal+	8
3.2	Befaring.....	9
3.3	Konstruksjoner/kulverter.....	9
3.4	Fordrøyningsbasseng	10
4	Resultater ved utbyggede tiltak	11
4.1	Nordre Slåbekken	11
4.2	Søre Slåbekken.....	13
4.3	Skurgrasbekken (Dalanbekken)	16
4.4	Erosjonsfare for alle bekkene og tilsynsprogram	19
5	Konklusjon.....	19
	Referanser	19

1 Bakgrunn

1.1 Innledning

Multiconsult AS har hatt flere ulike parallelle oppdrag for oppdragsgiver Mosetertoppen Hafjell AS innen flomsikkerhet (heretter flom) og overvannshåndtering (heretter OV) i perioden fra juli 2021 og fram til årsskiftet 2024-2025. Her gis en kort kronologisk gjennomgang av de ulike avtaler og oppdrag med fokus på våre leveranser innen flom. Det gis i tillegg noe informasjon om oppdragene innen OV, og informasjon om bakgrunn og hensikt med de ulike oppdrag. Typisk er behovet utløst av gjennomføring av reguleringsplaner (eller kommuneplaner), eller behov for faglig grunnlag til gjennomføringen av flomsikringstiltak innen byggesaker. Innledningsvis gis en oversikt mht. de ulike hovedavtaler og tilhørende hovedrapporter innen flom, som innledning til videre gjennomgang.

Tabell 1-1 Arbeid utført av Multiconsult for oppdragsgiver Mosetertoppen Hafjell AS

Tidsperiode/år	Avtale/innhold	Flomrapport	OV
2021-2022	Uavhengig gjennomgang av grunnlag	10227461-01-RIVass-RAP-01 , befaringer ettersommeren 2021, rapport levert/revidert årsskiftet 2021-2022, rapporten omfatter både flom og OV.	
2022-2023	Flomfarevurdering av bekker på Mosetertoppen	10227461-01-RIVass-RAP-02 , befaringer ila sommeren 2022, rapport levert/revidert årsskiftet 2022-2023.	OV-vurderinger for reguleringsplaner bla Pjeksen (FB5+6+13), Nedre (FB12mm), der. RIVass02 var vedlagt.
2023-2024	Tiltaksvurderinger	Oversiktskart mm.	
2024-2025	Ny flomvurdering av bekker på Mosetertoppen	10262911 -01-RIVass-RAP-003 , oppmålinger basert på gjennomførte tiltak ettersommer 2023, ny modellkjøring,	OV-vurderinger for reguleringsplaner bla FB9 Utsikten. RIVass02 vedlagt. M

		dvs. denne rapport	
--	--	--------------------	--

Uavhengig gjennomgang 2021-2022 (10227461-01-RIVass-RAP-001)

Avtale inngått juli 2021.

Grunnlag var bla behandling av flom/OV i diverse reguleringsplaner i perioden 2009-2016.

Vi gjennomførte flere befaringer i området og deltok i ulike møter.

Rapporter levert i flere revisjoner rundt årsskiftet 2021-2022.

Sentrale medarbeidere var Ingunn Weltzien (flom), Nina Sømme (OV) og Ivar T Haga (oppdragsleder/OV).

Flomvurdering av bekker på Mosetertoppen 2022-2023 (10227461-01-RIVass-RAP-002)

Avtale inngått februar 2022.

Flere befaringer og møter gjennomført sommerhalvåret 2022.

Første revisjon av rapport levert november 2022. Resultatene ble presentert av oss i møte med NVE og Øyer kommune Plan samt oppdragsgiver i slutten av januar 2023. Tilbakemelding på uavhengig gjennomgang ved Skred AS oversendt februar 2022. Siste revisjon av rapport sendt over i april 2023.

Sentrale medarbeidere var Sigurd Sørås og Ingunn Weltzien innen flom. Videre ble det parallelt gjennomført flere oppdrag om OV-håndtering tilknyttet reguleringsplaner av Nina Sømme og Ivar T Haga mfl., der våre medarbeidere innen flom også bidro samt at rapporten RIVass-002 var et vedlegg til våre rapporter om OV-håndtering (delvis også RIVass-001). Gjelder følgende vedtatte reguleringsplaner:

- Mosetertoppen skistadion inkludert del av Nordre Slåbekken, på slutten av år 2022.
- Pjeksen FB5+6+restFB13, årsskiftet 2023-2024.
- Mosetertoppen Nedre, sommerhalvåret 2024.

Tiltaksvurderinger 2023-2024 (supplerende vurderinger basert på 10227461-01-RIVass-RAP-002)

Multiconsult utarbeidet, basert på 10227461-01-RIVass-RAP-002, diverse kart som grunnlag for prosjektering og utførelse av diverse flomsikringstiltak, dvs. totalt ca. 40 tiltakspunkter.

Flomsikringstiltakene handler i hovedsak om å øke kapasitet for kulvertrør med innløp/utløp for kryssinger under veger/løyper samt etablering av noen voller. Her har Multiconsult deltatt i diverse befaringer og møter med de prosjekterende og utførende.

Sentrale medarbeidere var Sigurd Sørås og Yann Masson.

Ny flomvurdering av bekker på Mosetertoppen 2023-2024 (10262911-01-RIVass-RAP-003, denne rapport)

Avtale inngått oktober 2024.

Oppdraget inkluderer oppdatering av hydraulisk modell basert på oppmålte tiltak samt enkelte prosjekterte tiltak som foreløpig ikke er gjennomført. Flere befaringer og møter gjennomført sommerhalvåret 2024. Multiconsult har mottatt innmålinger av gjennomførte tiltak fra Areal+, dvs. hovedoppmåling (2024-08-30) og supplerende oppmåling (2024-11-15).

Sentrale medarbeidere er Yann Masson og Sigurd Sørås. Videre arbeides det parallelt med gjennomføring av oppdrag for OV-håndtering tilknyttet en ny reguleringsplan for FB9 ved Utsikten som er et leilighetsprosjekt (berørt område ca 7.500m²) inntil Søre Slåbekken. Sentrale Multiconsult-medarbeidere innen OV er her Anette Vartdal Vrålstad og Nina Sømme. Her bidrar også våre medarbeidere innen flom, samt at RIVass-002 er vedlagt og 10262911-01-RIVass-RAP-003 (denne rapport) vil bli vedlagt.

1.2 Forutsetninger for beregningene

Beregningene er utført med dagens beste tilgjengelige datagrunnlag for terrengdata og historiske flomverdier. Beregningene bygger imidlertid på forutsetninger om at en ikke har profilendringer ved flom og at en har rent vann i elva. I dette ligger det at effekter av massetransport, erosjon, utfyllinger i elva, is, drivgods m.m. ikke beregnes. Tilsvarende vil falltapene langs elva variere med årstiden, fordi en har større falltap om sommeren enn f.eks. på høsten etter løvfall. Både naturlige og kunstige endringer av elveløpet og flomslettene innenfor modellområdet vil påvirke resultatene fra modellen. Tilsvarende gjelder erosjon. Store flommer i vassdraget påvirke det statistiske datagrunnlaget for flomberegningen, slik at flomverdiene i fremtiden kan bli endret. Dersom datagrunnlaget og forutsetningene for beregningene endret i fremtiden, må beregningene oppdateres. Estimert normal gyldighetstid for beregningene er 10-15 år.

2 Flomberegning

Flomverdier som er brukt for denne flomvurderingen er hentet fra rapporten 10227461-01-RIVass-RAP-002.

Dimensjonerende flom

Flomverdier for Nordre og Søre Slåbekken og Skurgrasbekken benyttet til hydraulisk modellering og dimensjonering av tiltak for å sikre hyttene mot flom med 200 års gjentakintervall i et fremtidig klima er vist i tabell under.

Tabell 2-1: Dimensjonerende flom for Nordre og Søre Slåbekken og Skurgrasbekken (m³/s).

Nedbørfelt	Feltareal (km ²)	200-årsflom	200-årsflom med 40 % klimapåslag	200-årsflom med 40 % klimapåslag og 20 % usikkerhetspåslag
Nordre Slåbekken (FLS 3 og 4)	1,22	2,16	3,0	3,6
Søre Slåbekken (FLS 2)	1,52	2,92	4,1	4,9
Skurgrasbekken (Dalanbekken) (FLS 1)	0,87	1,81	2,5	3,0

3 Hydraulisk modellering

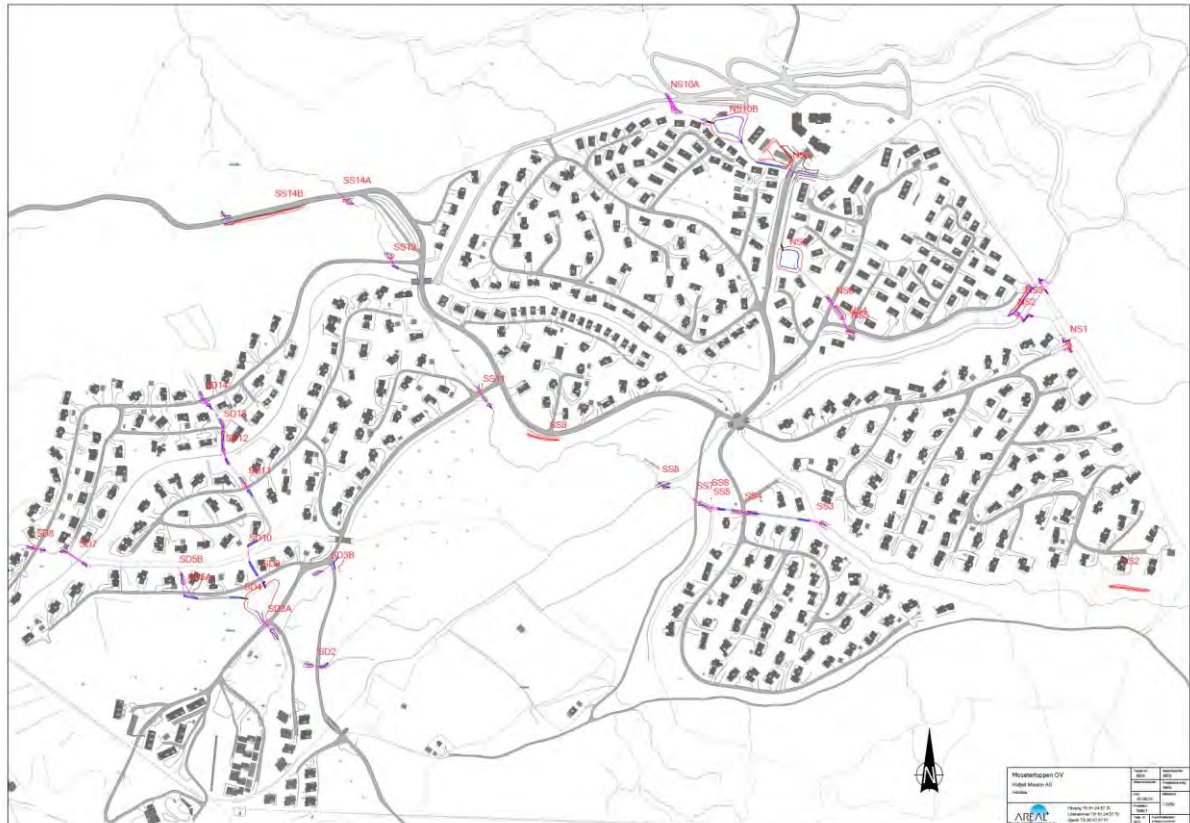
For å kontrollere flomsituasjonen etter flomfarereduserende tiltak er det tatt utgangspunkt i de hydrauliske modellene fra rapporten 10227461-01-RIVass-RAP-002. Terrenget og modellen er oppdaterte etter befaring og oppmåling fra Areal+. Ruhet og andre beregningsparametere, samt beregningsceller og grensebetingelser er de samme som i 10227461-01-RIVass-RAP-002, slik at resultatene for prosjektert og bygd tiltak kan sammenlignes.

Det ble tatt utgangspunkt i terrenget og terrengendringer som ble lagt inn i tidligere modellene. For å utvikle «som bygd» modell er innmålinger utført av Areal+ (vist i neste underavsnitt) benyttet. Det som eventuelt ikke er målt opp eller dokumentert, er ikke oppdatert i modellen. Foreslåtte tiltak som ikke ennå er bygd/dokumentert ligger i modellen som prosjektert. Beregningene og resultatene

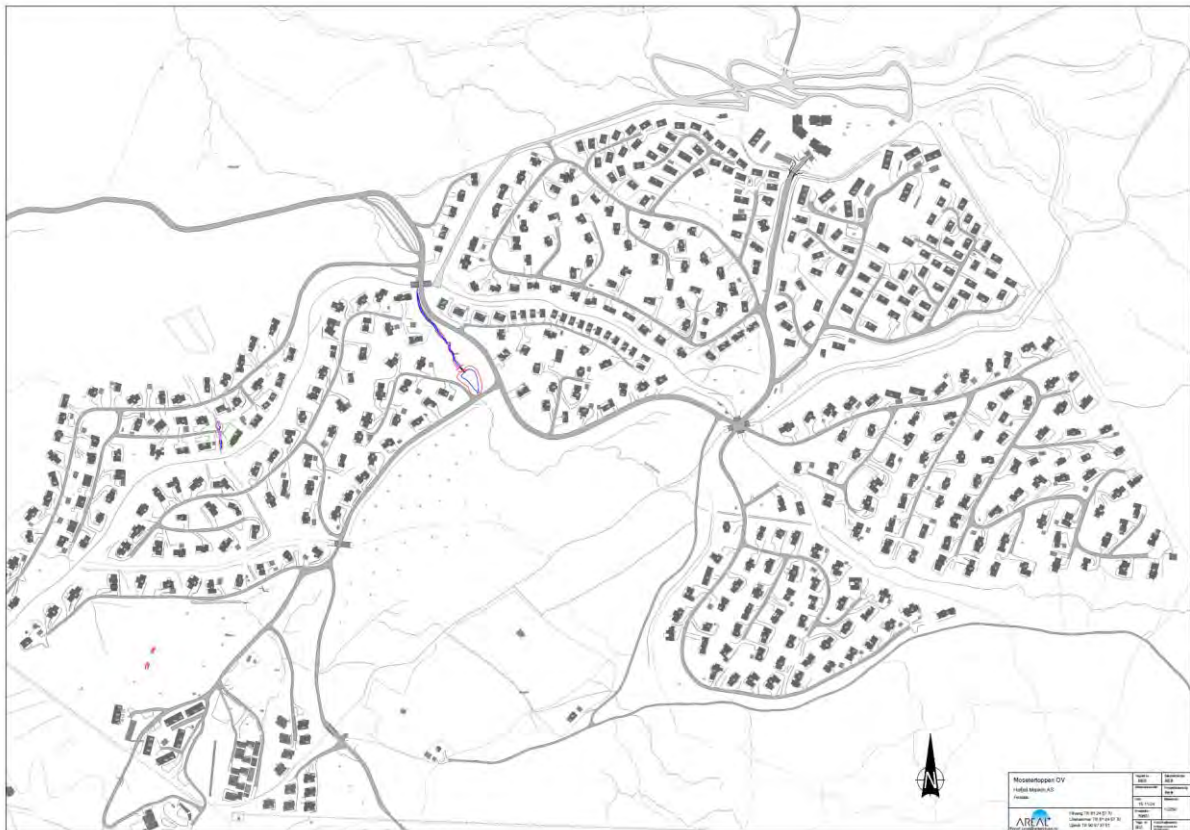
forutsetter derfor at alt som ikke er bygd/dokumentert på sikt bygges som prosjektert. Oppdragsgiver har opplyst at alt resterende vil utføres ila. sommerhalvåret 2025.

3.1 Oppmålinger fra Areal+

Utbyggede tiltak ble målt opp av Areal+ i to omganger, med første oppmåling 30.08.2024, og andre oppmåling 15.11.2024.



Figur 3-1 Første oppmåling (Areal+)



Figur 3-2 Andre oppmåling (Areal+)

Oppmålingene ble brukt for å legge inn terrengendringer og kulverter med oppmålt diameter, inn- og utløpskoordinater.

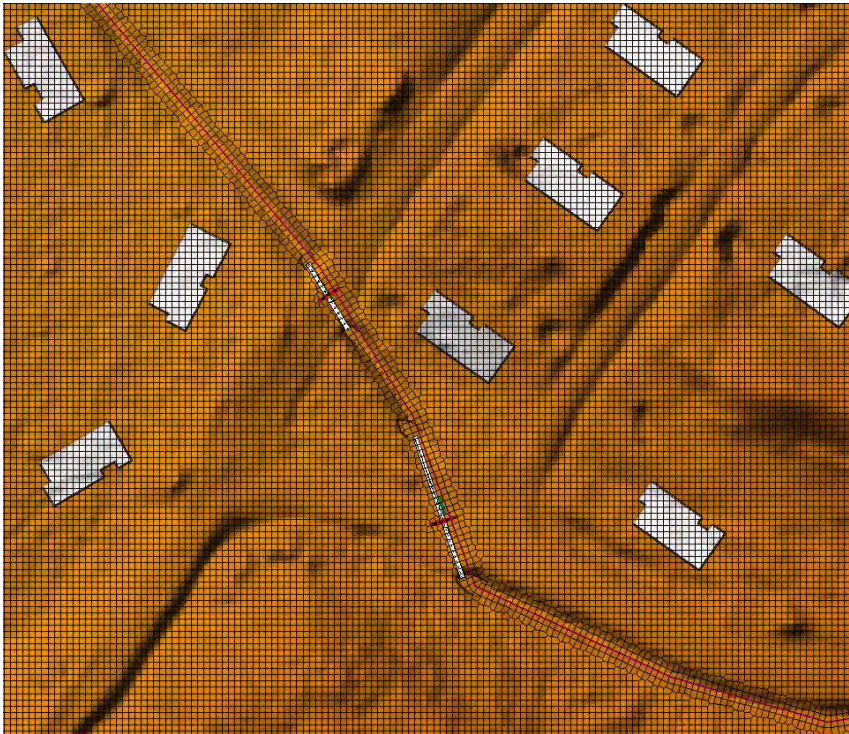
3.2 Befaring

Befaring av «som bygd» ble utført 22.10.2024 av Yann Masson (Multiconsult), sammen med Arne-Otto Bjerke og Stein Plukkerud.

3.3 Konstruksjoner/kulverter

Alle kulverter er lagt inn i modellen ved hjelp av funksjonen SA/2D-connection. Innløp og utløp til alle eksisterende kulverter er lagt inn i modellen ved hjelp av de innmålte GPS-punkter. For alle kulvertene er det valgt å benytte Manningstall (M) på 91, da de fleste av kulvertene er nye, glatte nye plastrør.

Alle høyder er angitt i NN2000.



Figur 3-3: Utsnitt av kulverter i Nordre Slåbekken, lagt inn i modellen ved hjelp av SA/2D-connection.

3.4 Fordrøyningsbasseng

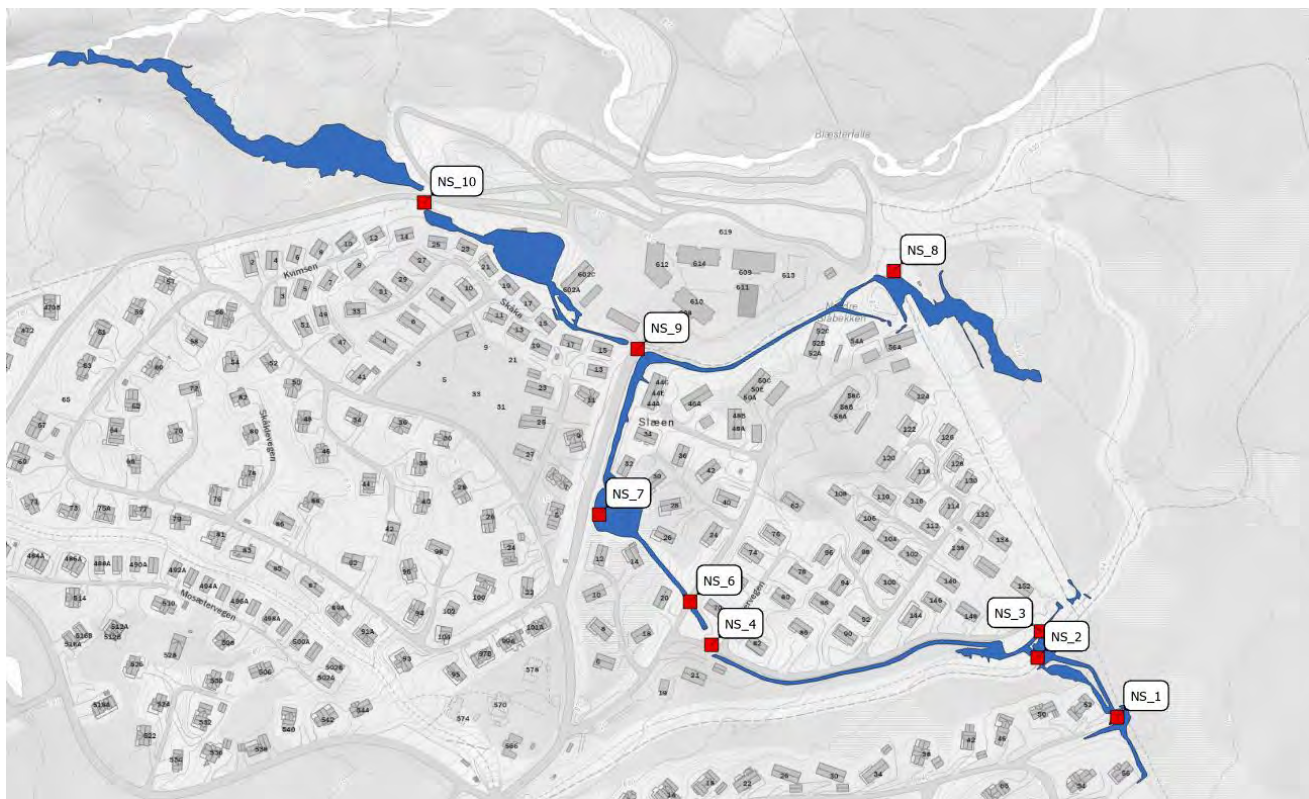
FLS1 (Skurgrasbekken og Dalanbekken), FLS2 (Søre Slåbekken) og FLS3 og FLS4 (Nordre Slåbekken) har noe endret overløp/utløp siden forrige beregning.

- FLS1 har større åpninger i de to betongutløpene iht. kapasitetsberegninger utført i rapporten 10227461-01-RIVass-NOT-002.
- Ved FLS2 er det bygd et nytt overløp siden forrige beregning. Når vannstanden når høyden på overløpet vil det begynne å renne kontrollert over dette heller enn at flomvannstanden stiger ukontrollert.
- Ved FLS3 og FLS4 er det ikke enda ikke bygd overløp pga. årstiden, men det vil utføres våren 2025.

4 Resultater ved utbyggede tiltak

4.1 Nordre Slåbekken

Beregningene viser at de utførte tiltakene vil sørge for at flomvann holder seg innenfor avsatte områder (kanaler og bekkeleier). Vann fra bekken er derfor ikke forventet å komme på avveie (med skaderisiko) så lenge kulvertene forblir utette.



Figur 4-1: Flomsone inkludert tiltak for Nordre Slåbekken

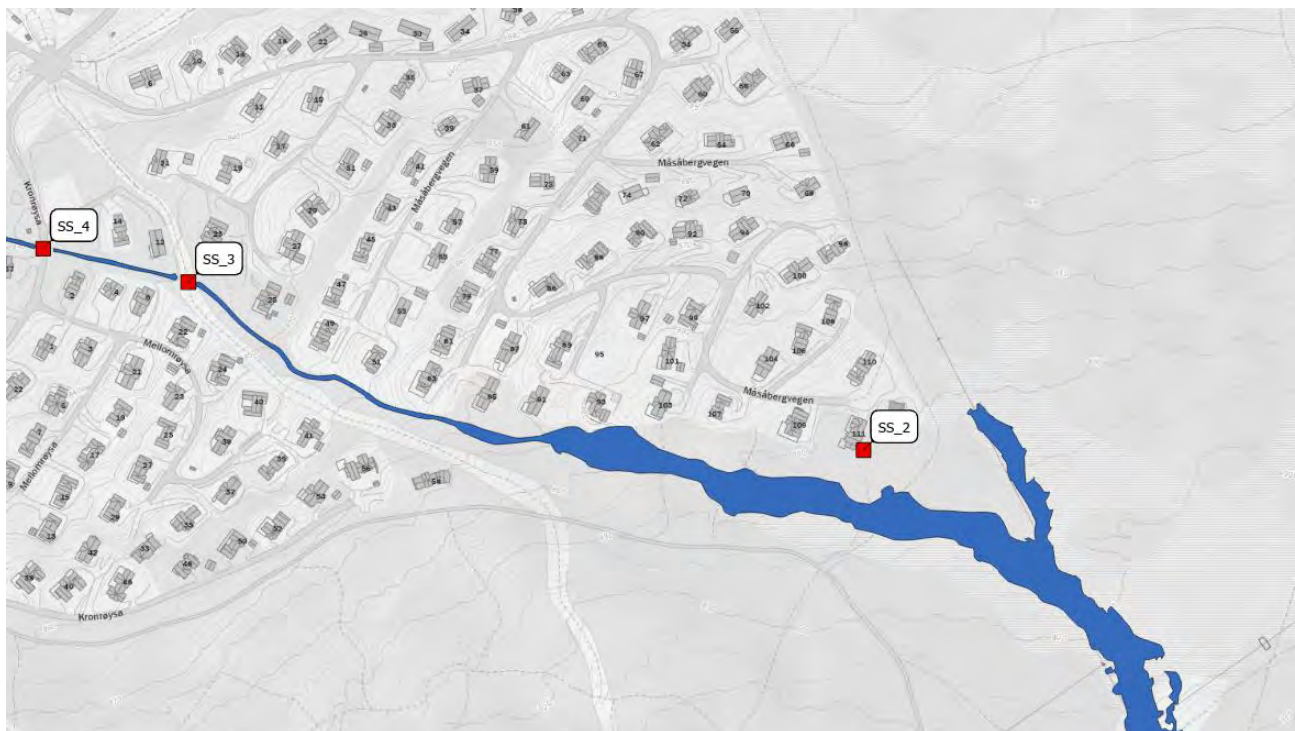
Tabell 4-1: Flomfarereduserende tiltak i Nordre Slåbekken, foreslåtte (RIVass-002 og faktisk bygde løsninger). Grønn farge tilsvarer tiltak som er gjennomført som prosjektert, og lagt inn i modellen. Gul farge tilsvarer tiltak som er ferdigstilt med avvik fra prosjektert tiltak. Oransje farge tilsvarer tiltak med gjennomføring/innmåling som er helt/delvis gjenstående.

Punkt	Prosjektert løsning	Kommentar	Bygd løsning
NS_1	Lagt til kulvert $\varnothing=1,2$ m	Ikke høyest prioritert, flomvann vil finne veien tilbake til bekkeleiet i dagens situasjon.	Ingen tiltak. Vannet renner rundt grøfta og renner igjen i bekkeleiet nedstrøms
NS_2	Lagt til kulvert $\varnothing=1,2$ m	Ikke høyest prioritert, flomvann vil finne veien tilbake til bekkeleiet i dagens situasjon.	Lagt til 2 kulverter $\varnothing=0,8$ m
NS_3	Geometrien til grøft er glattet ut/forbedret	Kulvertdiameter er ikke oppgradert. Det kan vurderes å heve terrenget på nordvestsiden av bekkeleiet for å unngå avrenning mot hytter som ligger lavere enn bekkens nivå.	Geometrien til grøft er glattet ut/forbedret Det er bygd voll.
NS_4	-	Samme kulvertdiameter som i dag, men senket terrenget langs bredden oppstrøms kulverten mot vest for å få vann til å renne mot NS_5. Det kan vurderes å legge kulverten beskrevet i NS_5 parallelt med denne kulverten. Dette vil	Lagt til kulvert $\varnothing=1,2$ m som beskrevet i NS_5, parallelt med eksisterende kulvert. Oppdragsgiver opplyser at inn- og utløp er erosjonssikret

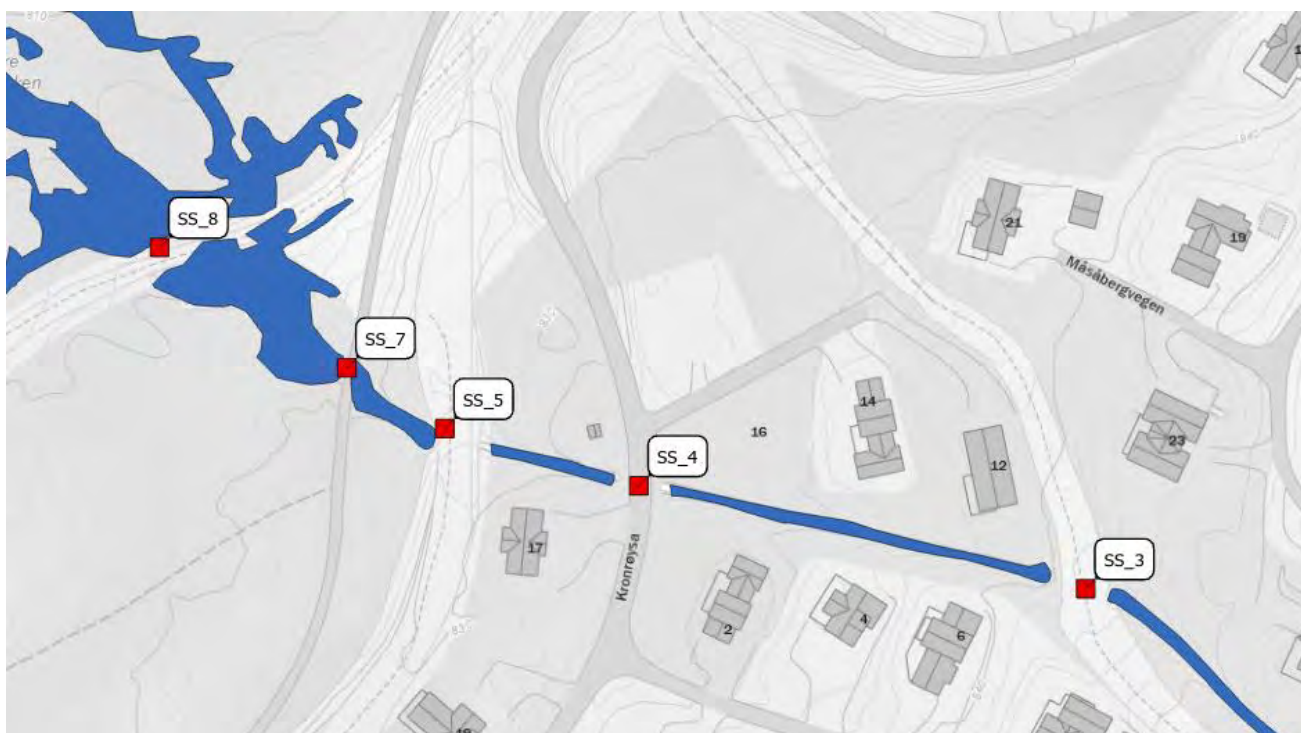
		være fordelaktig med tanke på fall i kulverten og selvrensing, men kan være ufordelaktig da terrenget her er noe mindre gunstig for å etablere store inntaksløsninger.	
NS_5	Ny kanal og ny kulvert (Ø=1,2 m) er lagt til	Innløp kulvert: 817,3 moh., utløp kulvert 817,0 moh. Voll oppstrøms kulvert på nivå 819,0 moh. (prinsipp vist i vedlegg 2). Nytt bekkeløp bør erosjonssikres på samme måte som eksisterende bekkeløp.	Oppdragsgiver opplyser at bekk mellom NS4 og NS6 er erosjonssikret
NS_6	Lagt til kulvert Ø=1,2 m	Her kan det vurderes å forbedre terrenget rundt innløpet til kulverten, da beregnet vannstand er nesten like høy som terrenget rundt. Enten senke innløpet til kulverten, eller heve veien.	Lagt til kulvert Ø=1,2 m
NS_7	Heving av vollen mot vest	Hevet til kote 812,55 (0,3 m over beregnet vannstand).	Ingen tiltak er modellert. Oppdragsgiver opplyser at overløp vil etableres som forutsatt (både for FLS4 og FLS3)
NS_8	Ingen tiltak	Her vil flomvann renne uhindret i terrenget selv om eksisterende kulverter ikke har kapasitet. Det er vurdert at dette ikke medfører direkte farer for hytter. Vannet vil etter hvert finne veien ned til bekkeløpet. Det er noe overvann som vil finne veien mot Mosåa herfra, men hovedmengden vann er antatt å finne veien til Nordre Slåbekken. For å øke flomsikkerheten kan ev. alt vann herfra med fordel ledes mer definert mot Mosåa.	Ingen tiltak er modellert. Oppdragsgiver opplyser at diverse overflategrøfter er senket slik at flomvann enten vil renne til Nordre Slåbekken, eller direkte til Mosåa. Garasjekjeller og næringslokaler på skistadion danner en barriere
NS_9	Ingen tiltak	Kulverten her har ikke kapasitet, men på grunn av at den ligger såpass dypt i forhold til terrenget rundt vil ikke flomvann komme på avveie dersom kulverten ikke er gjentettet. Eventuelle tiltak for å redusere fare for tilstopping er å inkludere en ekstra kulvert med Ø=1200 mm, eventuelt også å holde nøye tilsyn ved større flommer.	Ingen tiltak
NS_10	Lagt til kulvert Ø=1,2 m	Lagt til kulvert med Ø=1,2 m noen meter bortenfor eksisterende sikring. Prinsipp vist i vedlegg 2. Nytt bekkeløp bør erosjonssikres på samme måte som eksisterende bekkeløp. Utløpet av ny kulvert kan legges mer vinkelrett over veien, men dette krever erosjonssikring av utløpet.	Lagt til 3 kulverter: to med Ø=0,8 m, én med Ø=0,4 m. Oppdragsgiver opplyser at bekk oppstrøms og nedstrøms er erosjonssikret.

4.2 Søre Slåbekken

Beregningene viser at de utførte tiltakene vil sørge for at flomvann holder seg innenfor avsatte områder (kanaler og bekketrau). Vann fra bekken er derfor ikke forventet å komme på avveie (med skaderisiko) så lenge kulvertene forblir utette, foruten nedstrøms FLS2 der vann vil kunne renne langs veg/grøft før det til slutt går inn i bekkeleiet igjen.



Figur 4-2: Flomsone inkludert tiltak for øvre deler av Søre Slåbekken. Det er forventet at noe vann vil renne nordover mot Nordre Slåbekken. Det er ikke forventet økt flomfare for hyttene mellom Søndre- og Nordre Slåbekken på grunn av dette.



Figur 4-3: Flomsone inkludert tiltak for midtre deler av Søre Slåbekken.



Figur 4-4: Flomsone inkludert tiltak for nedre deler av Søre Slåbekken.

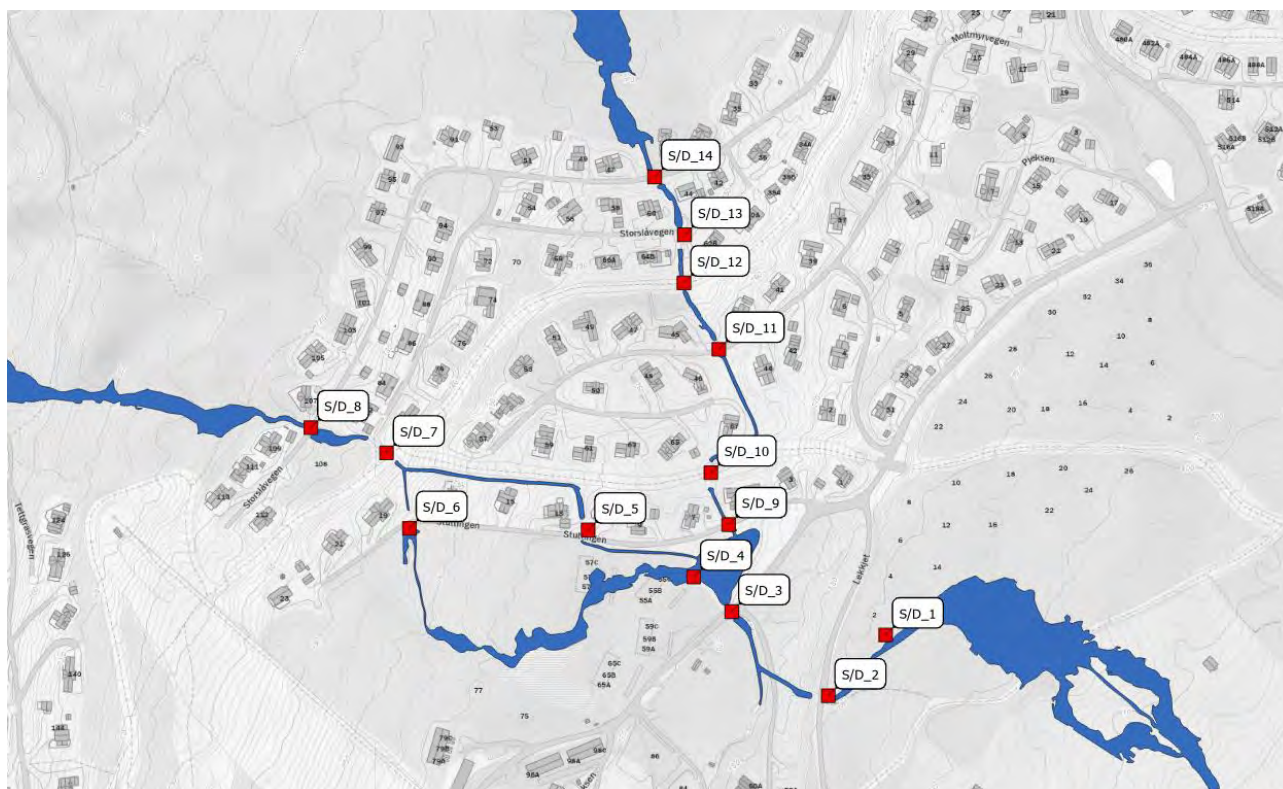
Tabell 4-2: Flomfarereduserende tiltak i Søre Slåbekken. Grønn farge tilsvarer tiltak som er gjennomført som prosjektert og lagt inn i modellen. Gul farge tilsvarer tiltak som er ferdigstilt med avvik fra prosjektert tiltak. Oransje farge tilsvarer tiltak med gjennomføring/innmåling som er helt/delvis gjenstående.

Punkt	Prosjektert løsning	Kommentar fra tidligere beregning	Bygd løsning
SS_1	Heving av terreng	Voll med nivå over 897,5 moh (beregnet vannstand)	Ingen tiltak. Innmålt terreng viser at dette tiltaket ikke er nødvendig
SS_2	Heving av terreng	Voll med nivå over 894,3 (øvre ende) og 890 (nedre ende)	Voll med nivå over 892,97 (øvre ende) 891,6 (nedre ende)
SS_3	Lagt til kulvert Ø=1,6 m og utvidet tilløpskanal	For å få plass til ekstra kulvert er tilløpskanalen noe utvidet	Lagt til kulvert Ø=1,6 m og utvidet tilløpskanal
SS_4	Lagt til kulvert Ø=1,6 m 1 m lavere enn eksisterende kulvert	Bekken ligger høyt i dagen i forhold til veien i dette området. For å sikre at flomvann ikke finner veien nedover Kronrøysa er ny kulvert lagt 1 m dypere enn eksisterende kulvert.	Lagt til kulvert Ø=1,6 m 1 m lavere enn eksisterende kulvert
SS_5	Lagt til kulvert Ø=1,6 m og hevet skiløypa	Det er naturlig fall mot nord i dette området. For å forhindre flomvann nedover langs skiløypene er terrenget hevet med 1,5 m.	Lagt til kulvert Ø=1,6 m
SS_6	Voll	Det er naturlig fall mot nord i dette området. For å forhindre flomvann nedover langs skiløypene er terrenget hevet med 1,5 m.	Ingen tiltak lagt inn i modellen. Oppdragsgiver opplyser at det er en mindre voll på tvers av løypa
SS_7	Lagt til kulvert Ø=1,6 m og hevet skiløypa	Det er naturlig fall mot nord i dette området. For å forhindre flomvann nedover langs skiløypene er terrenget hevet med 1,5 m.	Lagt til kulvert Ø=1,6 m

SS_8	Oppgradert kulvert til Ø=1,6m	Ikke høyeste prioritet, da vann vil finne veien ned mot skogen/ubebygd område i dagens situasjon. Her er eksisterende kulvert erstattet med ny kulvert med diameter Ø=1,6, men man kan med fordel beholde gamle kulverter.	Byttet til to kulverter med Ø=1,2m, ca. samme høyde ved inn- og utløp
SS_9	Voll	Må legges med fall over nivå 804 (oppstrøms) til 799 (nedstrøms)	Voll med fall på nivå 805,6 (oppstrøms) til 798,30 (nedstrøms)
SS_10	Voll	Må legges med fall over nivå 795,6 (oppstrøms) til 793,6 (nedstrøms)	Vei med fall på nivå 801,45 (oppstrøms) til 795,1 (nedstrøms) vil etableres og innmåles i 2025 (FB6)
SS_11	Lagt til kulvert Ø=1,6 m	Her vil flomvann strøkke over veien og ned mot FLS2. Flomvann på avveie herfra vil ikke føre til fare for bebyggelse, men vil heller ikke være gunstig for veien. Det kan derfor være gunstig å forbedre tilløpsforholdene til og breddene langs FLS2. Det er ikke lagt stor vekt på å forbedre denne situasjonen i denne beregningen.	Lagt til kulvert Ø=1,6 m
SS_12	-	Her kan det med fordel gjøres tiltak for å hindre flomvann mot veien. Dette vil med stor sannsynlighet medføre forbedring av bekketrau langs veien ned mot skiløypebrua.	Voll med fall på nivå 788,5 (oppstrøms) til 786,8 (nedstrøms)
SS_13	Lagt til kulvert Ø=1,4 m	Noe større eksisterende kulvert her, så ikke like stort behov for et så stort rør.	Lagt til kulvert Ø=1,4 m
SS_14	Lagt til kulvert Ø=1,6 m	Flomvann som ikke renner under veien, vil gå mot Mosåa og krysse Mosæterveien lengre nedstrøms. Her kan tilløpsforhold forbedres	Ikke lagt til noe kulvert. Flomvannet som ikke renner under veien, vil gå mot Mosåa og krysse Mosæterveien lengre nedstrøms. Vurderes tiltak for bedre kapasitet under veien lenger nedstrøms Oppdragsgiver opplyser at innløp av kulvert lenger ned er utvidet og erosjonssikret

4.3 Skurgrasbekken (Dalanbekken)

Beregningene viser at de utførte tiltakene vil sørge for at flomvann holder seg innenfor avsatte områder (kanaler og bekketrau). Vann fra bekken er derfor ikke forventet å komme på avveie så lenge kulvertene forblir utette. Det er beregnet at vann vil overtoppe topp voll på fordrøyningsbassenget FLS1 mot vest. Dette kan løses ved å heve vollen.



Figur 4-5: Flomsone inkludert tiltak for Skurgrasbekken/Dalanbekken. Røde streker indikerer voller

Tabell 4-3: Flomfarereduserende tiltak i Skurgrasbekken/Dalanbekken. Grønn farge tilsvarer tiltak som er gjennomført som prosjektert og lagt inn i modellen. Gul farge tilsvarer tiltak som er ferdigstilt med avvik fra prosjektert tiltak. Oransje farge tilsvarer tiltak med gjennomføring/innmåling som er helt/delvis gjenstående.

Punkt	Prosjektert løsning	Kommentar fra tidligere beregning	Bygd løsning
S/D_1	Heving av terreng og forbedring av bekkebunn	Her er det planlagt en vei på nordsiden av bekken. Denne veien bør fungere som en voll for å forhindre ukontrollert avrenning mot nordvest	Veg og grøft er inkludert i modell. Oppdragsgiver opplyser at vegen er nå bygd og vil innmåles ila. sommerhalvåret 2025 (FB5)
S/D_2	Lagt til kulvert Ø=1,6 m 1 m lavere enn eksisterende kulvert	Bekken ligger høyt i dagen i forhold til veien i dette området. For å sikre at flomvann ikke finner veien nedover veien er ny kulvert lagt 1 m dypere enn eksisterende kulvert i et inntaksbasseng.	Endret til kulvert Ø=1,6 m 1 m lavere enn eksisterende kulvert

S/D_3	Lagt til kulvert $\varnothing=1,2$	Her er det allerede en relativt stor kulvert. Det er lagt til en til med samme diameter. Ikke høy prioritet, da vannansamling oppstrøms kulverten ikke er forventet å skape problemer for eksisterende bebyggelse.	Lagt til kulvert $\varnothing=1,2$ m
S/D_4	-	Her vil FLS1 overtoppes. Vann på avveie er ikke forventet å ha stort skadepotensiale, men det anbefales likevel å heve nivået på vollen her til en del over kote 768,9 (som er beregnet vannstand)	Ingen tiltak er lagt inn i modellen Oppdragsgiver opplyser at voll vil justeres og innmåles i 2025 som del av pågående utbygging av Backyard 1
S/D_5	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m. Voll langs vestre bredde	Voll må ha topp over kote 758,8 moh.	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m
S/D_6	Lagt til kulvert $\varnothing=0,5$ m, med voll oppstrøms på vestsiden	Diameter ikke optimalisert, og det kan muligens benyttes stikkrenne med mindre diameter her. Voll over kote 744,5 moh.	Ingen tiltak er lagt inn i modellen Oppdragsgiver opplyser at ny kulvert er lagt ned ifm. utbygging av Backyard 3, og vil måles inn ila. 2025
S/D_7	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m og voll på sørside oppstrøms	Voll må ha topp over kote 736,8 moh. Det bør vurderes om skiløypa kan heves her.	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m
S/D_8	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m og voll på sørside oppstrøms	Voll må ha topp over kote 724,9 moh. Det bør vurderes om veien kan heves her.	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m
S/D_9	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m	Voll må ha topp over kote 766,5 moh.	Endret til kulvert $\varnothing=1,6$ m Oppdragsgiver opplyser at det er bygd ny større grop ved innløp
S/D_10	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m		Endret til kulvert $\varnothing=1,6$ m
S/D_11	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m og voll langs vestsiden i oppstrøms side	Voll må ha topp over kote 761 moh.	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m

S/D_12	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m og voll langs vestsiden i oppstrøms side	Voll må ha topp over kote 753,2 moh. Det bør vurderes om skiløypa kan heves her for å erstatte voll. Ev. senke kanalbunn	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m
S/D_13	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m og voll langs vestsiden i oppstrøms side	Voll må ha topp over kote 749,7 moh. Det bør vurderes om veien kan heves her sammen med terrengarbeid for å erstatte voll. Ev. senke kanalbunn	Flyttet kulverter med $\varnothing=1$ m og $\varnothing=1,4$ m
S/D_14	Lagt til kulvert $\varnothing=1,4$ m og voll langs vestsiden i oppstrøms side	Voll/vei må ha topp over kote 747,1 moh. Det bør vurderes om veien kan heves her. Ev. senke kanalbunn	Lagt til tre $\varnothing=1000$ m kulverter.
S/D_14	Voll	Over kote 742,4 moh.	Ingen tiltak

4.4 Erosjonsfare for alle bekkene og tilsynsprogram

Det er i tidligere rapporter vurdert at i de områdene der bekkeleiet består av stor blokkstein, vil det være liten fare for erosjon i utløpet av kulvertene. Dette vil fortsatt gjelde. Ved innføring av nye kulverter bør det tilstrebes å holde lik eller bedre utforming i utløpene for å unngå erosjonsfare. I nedre deler av nedbørfeltet der bekkene går over til naturlig terreng, bør det vurderes om det bør etableres løsninger som dreper noe energi ved utløpet av kulvertene for å unngå erosjon der dette eventuelt ikke er gjort.

I noen områder er trauet for bekkene på Mosetertoppen kun erosjonssikret i bunnen og de nederste delene av sideskråningen, dvs. noe av trauet er ikke steinlagt, eller steinlagt på en litt annen måte enn kanalene med stor blokkstein. Det er ikke gjort en detaljert kontroll av beregnet vannstand mot nivå av eksisterende erosjonssikring, da det er helhetlig vurdert at så lenge bekkene holder seg innenfor bekketrauet vil det ikke være flomfare. Øvre deler av bekketrauet er forventet å gro til med vegetasjon og det er derfor også forventet at disse områdene vil bli mer bestandige mot erosjon. Dersom det skulle bli store erosjonsskader i disse bekkkantene, bør det vurderes å gjøres tiltak i etterkant av flom-/erosjonshendelser.

I tillegg bør det aktivt gjøres tilsyn og rensk av bekkeleiene, særlig i etterkant av flomhendelser. Dette for å både vurdere erosjon av bekkeleiene, innløp/utløp av kulverter og for å fjerne materialer som kan tette igjen kulvertene. Det er antatt at ved svært tette kulverter vil det være større fare for hyttene i hyttefeltet som ligger utsatt til, i nærheten av kritiske punkter. Det er anbefalt at det ved flom lages en beredskapsplan for å unngå at kritiske kulverter ikke blir gjentettet, av eksempelvis sedimenter, is eller snø.

5 Konklusjon

Det er utført supplerende hydrauliske beregninger for bekkene (Nordre og Søre Slåbekken, samt Skurgras-/Dalanbekken) som renner gjennom hyttefeltet Mosetertoppen. Beregningene er inkludert nye kulverter som er etablert (eller skal etableres) på bakgrunn av tidligere anbefalinger fra Multiconsult.

Beregningene viser at tiltakene som er gjort vil sørge for at flomfaren reduseres, og at vann vil holde seg innenfor bekketrauene. Dette så lenge kulvertene forblir utette. Det anbefales derfor at det gjøres jevnlig tilsyn av bekketrauene og kulvertene, og at det ved flomhendelser etableres en plan for å holde kulverter fri for sedimenter, vegetasjon, is og annet materiale som kan føre til tilstopping og vann på avveie.

Referanser

1. Multiconsult (2022). 10227461-01-RIVass-RAP-001 Overvannshåndtering Mosetertoppen.
2. Multiconsult (2023). 10227461-01-RIVass-RAP-002 Flomvurdering Mosetertoppen.
3. Reguleringsplan skistadion. id 201301B
4. Reguleringsplan FB5 + FB6 + rest FB13. id 201708
5. Reguleringsplan Nedre. id 202301
6. NVE (2015). *Veileder for flomberegninger i små uregulerte felt*. Rapport 7-2015.
http://publikasjoner.nve.no/veileder/2015/veileder2015_07.pdf
7. Lillehammer kommune (2019). Nye IVF-kurver for Lillehammer (publisert desember 2019).

<https://www.lillehammer.kommune.no/nye-ivf-kurver-for-lillehammer.6263058-172351.html>

8. NVE (2016). *Klimaendring og framtidige flommer i Norge*. Rapport 81-2016.
http://publikasjoner.nve.no/rapport/2016/rapport2016_81.pdf
9. Lillehammerregionen 2019 – LACHOP82, 5 Punktsområdet (26.06.2020)
10. Federal Highway Administration (2012). *Hydraulic Design of Highway Culverts*, Third Edition, 2012, FHWA-HIF-12-026.
11. NVE (2022) Veileder for flomberegninger. Rapport nr. 1 – 2022.
12. NVE nr. 4. (2022) Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Oslo: NVE

Øyer kommune
Kommunedirektøren
Kongsvegen 325
2636 Øyer

FLOM- OG OVERVANNSTILTAK I MOSETERTOPPEN:

ORIENTERING OM GJENNOMFØRTE OG PLANLAGTE TILTAK

På vegne av Mosetertoppen Hafjell AS gir vi her en orientering og beskrivelse av de tiltak for å ivareta flomsituasjoner og overvannshåndtering som er gjennomført siden oppstarten av planlegging/byggearbeider i 2008-2009 og fram til i dag. Videre gis også en orientering om hva som p.t. er foretatt av fullverdige flom- og overvannsvurderinger med vannlinjeberegninger på detaljnivå.

SAMMENDRAG / OPPSUMMERING:

Gjennomførte og planlagte tiltak på Mosetertoppen:
Den følgende redegjørelsen viser:

- Alle gjennomførte tiltak på Mosetertoppen er planlagt og utført etter de til enhver tid gjeldende regler, krav og forskrifter, samt iht godkjente reguleringsplaner med påfølgende godkjenninger i byggesak.
- Gjennom de siste reguleringsplanene (Mosetertoppen sentrum 2022, Mosetertoppen-Pjeksen FB5/6/13 og Mosetertoppen sentrum nedre del) er det gjennomført fullverdige flom- og overvannsvurderinger inklusive vannlinjeberegninger på detaljnivå.

En tilsvarende vurdering av Skurgrasbekken oppstrøms FB8/FB9 er under slutføring av Multiconsult i disse dager.

Det samme gjelder for Lysa, ved Skred AS. Det foreligger p.t. detaljerte vannlinjeberegninger, som legges til grunn for reguleringsplaner som er under utarbeidelse der (Hafjell Fjellandsby H4/H5 og H7/BL8). Også for planområdet Hagan, nord for Mosåa er det gjennomført tilsvarende vurderinger med vannlinjeberegninger ved Skred AS.

- Alle disse vurderingene inkluderer detaljerte registreringer og hensyntagen til gjennomførte tiltak som berører de aktuelle vassdragene. Det gjelder f.eks. plassering og størrelse på stikkrenner, voller og ledegrøfter mm, både oppstrøms og nedstrøms områdene. Å ta hensyn til dette er avgjørende for at vannlinjeberegningene som grunnlag for hensynssoner er lagt inn i detaljreguleringsplanene med den nøyaktighet som kreves der.
- Til sammen dekker disse vurderingene hele nedslagsfeltene til de aktuelle vassdragene på Mosetertoppen, dvs Skurgrasbekken/Dalanbekken og Nysæterbekken og Nørdre Slåbekken, samt Lysa.
- Disse vurderingene, med unntak av den for Lysa og den pågående for øvre del av Skurgrasbekken er oversendt Øyer kommune som del av de gjennomførte reguleringsplanene.

Om forholdet til kommunedelplan Øyer sør:

Når de to siste flomvurderingene blir ferdigstilt ila kort tid vil det foreligge et komplett sett med detaljerte vannlinjeberegninger som dekker områdene i kommunedelplan Øyer sør fra og med Lysa og nordover.

Øyer kommune / Norconsult har som del av prosessen med kommunedelplanen gjennomført vannlinjeberegninger. Disse er lagt ut på kommunes kartsider som «Temalag vannlinjer».

En sammenlikning mellom disse og de foran nevnte detaljvurderingene tyder på at gjennomførte tiltak med stikkrenner, flomvoll, flomgrøfter etc ikke er hensyntatt / detaljert i kommunens vannlinjeberegninger.

Vi kjenner ikke til hvordan disse vannlinjene er tenkt benyttet i kommunedelplanen.

Men, hvis vannlinjer skal legges til grunn for hensynssoner i kommunedelplanen bør de detaljerte vannlinjene legges til grunn i stedet for de vi antar er mindre nøyaktige og ikke tar hensyn til alle gjennomførte tiltak.

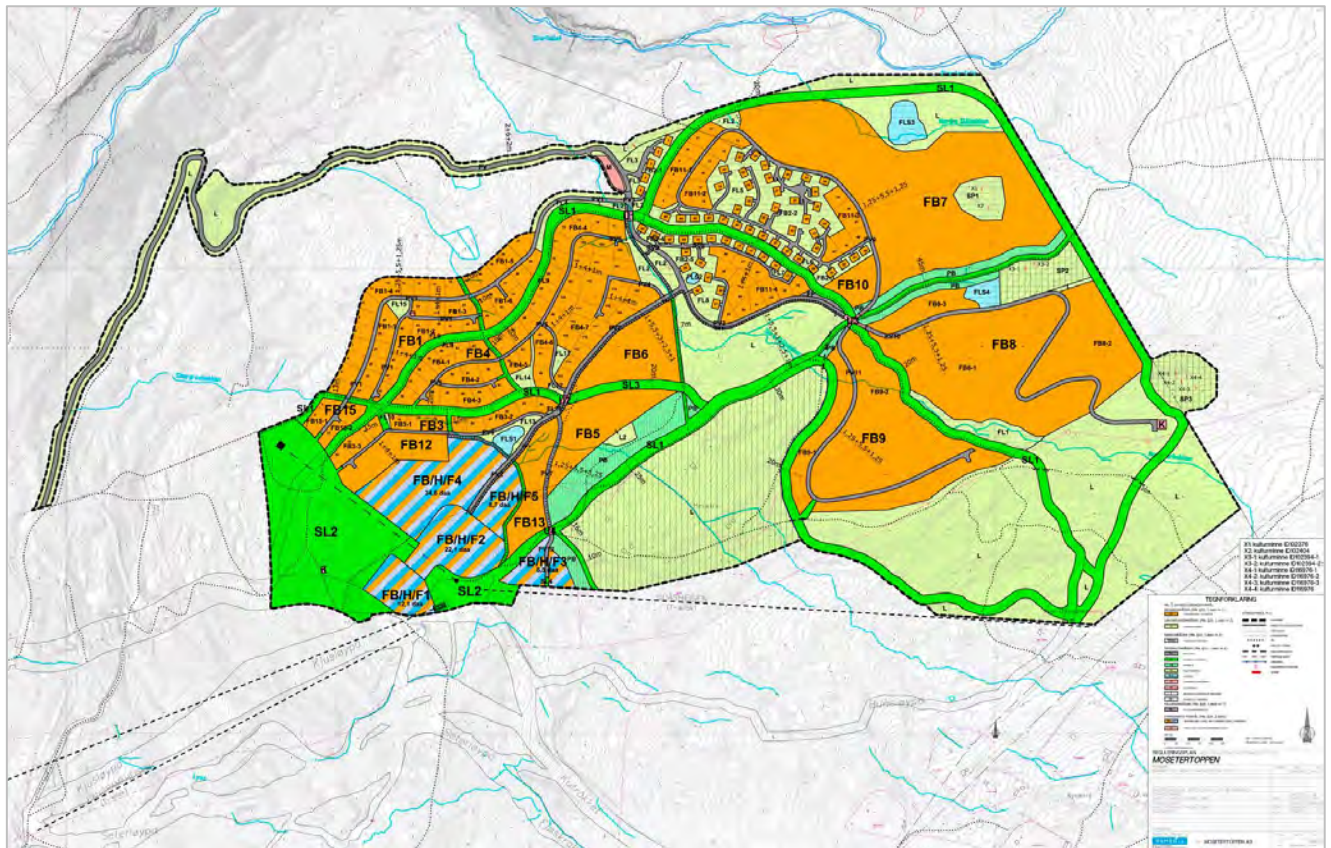
Spesielt relevant må dette være i og med at flere av vannlinjene ligger inne som hensynssoner i vedtatte reguleringsplaner og ikke bør overstyres av mindre nøyaktige data i kommunedelplan.

Videre vil tiltakene som er fastsatt i godkjent reguleringsplan bli gjennomført om kort tid, sannsynligvis før vedtak av kommunedelplanen.

Om ønskelig kan de detaljerte vannlinjene sammenstilles og oversendes Øyer kommune til bruk i kommunedelplanen.

Avslutningsvis vil vi bemerke at vi også er usikre på hvilken status områdene i vannlinjene i «Temalag vannlinjer» formelt har og hvordan disse er tenkt benyttet, siden de ikke er del av en vedtatt arealplan. Muligens vil disse i praksis fungere på samme måte som NVE's aktsomhetskart og medføre at alle detaljreguleringsplaner vil måtte omfatte detaljerte vannlinjeberegninger og flomvurderinger, dvs samme praksis som har vært brukt i mange år i Øyer sør.

1) Planprosesser:



Første reguleringsplan id 118 for Mosetertoppen, vedtatt 2009

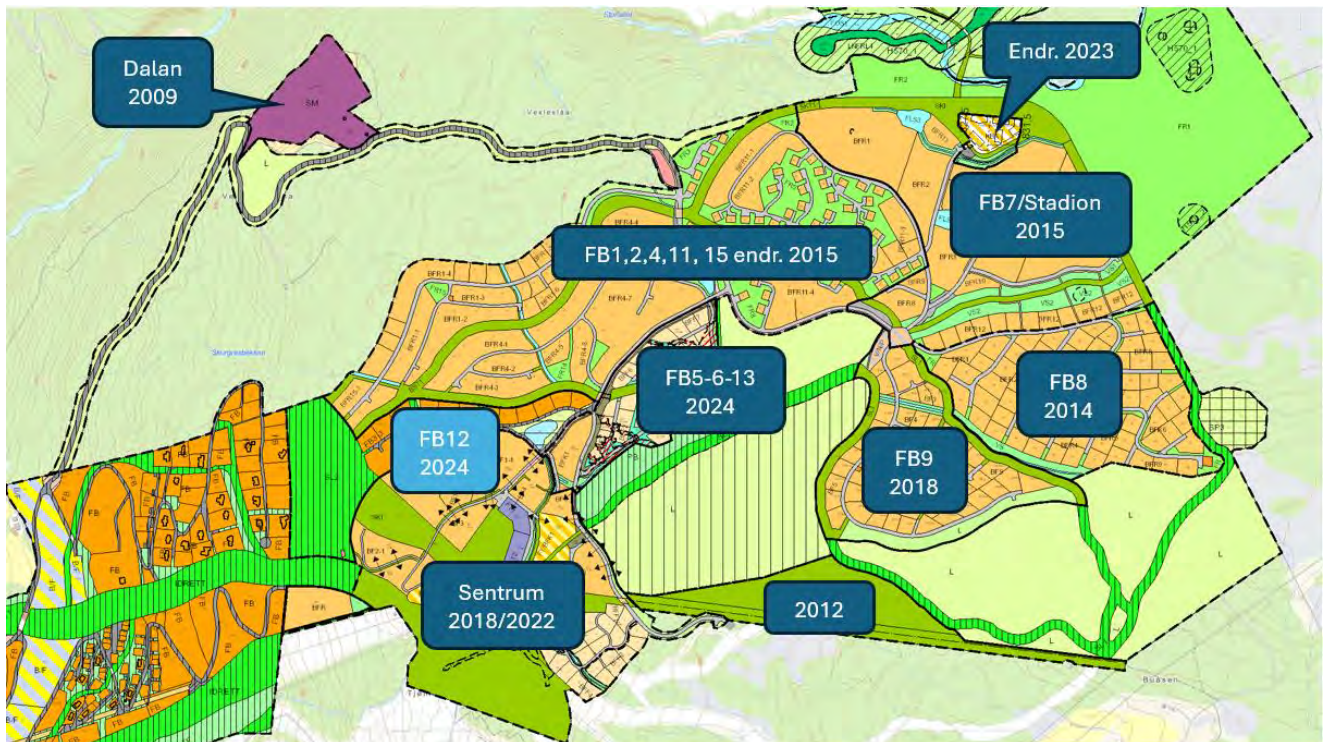
Etter forutgående innspill fra reiselivsorienterte bedrifter og konsekvensutredning i 2005 i samarbeid mellom Øyer og Lillehammer kommuner ble den fortsatt gjeldende kommunedelplanen for Øyer sør utarbeidet og vedtatt i 2007. Her inngikk byggeområdene på Mosetertoppen som område H3 og T5.

På grunnlag av kommunedelplanen ble så den første reguleringsplanen, også kalt «morplanen» for Mosetertoppen utarbeidet og vedtatt i 2009 (planid 118). Deler av byggeområdene ble her detaljregulert, mens andre områder var flateregulert med krav om påfølgende detaljregulering.

Allerede i denne planprosessen ble flomforhold vurdert i detalj, i samarbeid med NVE etter de da gjeldende krav og retningslinjer. I forbindelse med dette var det aktiv deltakelse fra NVE og Øyer kommune, bl.a. med felles befaringer og løpende vurderinger gjennom planprosessen. Nødvendige tiltak for håndtering av flom og overvann i hele planområdet ble da definert og fastsatt i planen. Nærmere om dette i det følgende.

I medhold av «morplanen» ble bygging på områdene FB1, 2, 3 og 4, inklusive bygging av fastsatte flomtiltak satt i gang.

Senere ble detaljregulering av de øvrige områdene gjennomført i rekkefølge som vist under, med påfølgende utbygging:



- FB8 (Mosetertoppen FB8-1 og FB8-2 Detaljregulering id 201402): Vedtatt 2014
- FB7 (Hafjell skianlegg Mosetertoppen id 201301): Vedtatt 2015
- FB1, 2, 4, 11 og 15 (Detaljregulering endring deler av Mosetertoppen id 201307): Vedtatt 2015
- FB9 (Mosetertoppen FB9): Vedtatt 2018
- Sentrum (Mosetertoppen sentrum): Vedtatt 2018, endring vedtatt 2022
- Del av Hafjell skianlegg Mosetertoppen: Endring vedtatt 2023
- FB5-6-13 (Mosetertoppen-Pjeksen FB5-FB6 og del av FB13): Vedtatt 2024
- FB12 (Mosetertoppen sentrum nedre del): Vedtatt 2024

Det arbeides for tiden med detaljvurdering av flomfare / overvann i områdene oppstrøms FB8/FB9.

For alle disse planene er det vurdert, planlagt, regulert og godkjent, samt gjennomført tiltak i tråd med de krav mht flomvurderinger og tiltak som til enhver tid har vært gjeldende.

2) Den enkelte plan, gjeldende krav og gjennomførte tiltak

I det følgende gis en enkel oversikt over hvilke krav som gjaldt, hva som ble planlagt og hva som er gjennomført i tråd med vedtatte planer.

a. Reg.plan id 118 Mosetertoppen, 2009:

Denne «morplanen» omfatter det meste av området som i dag omtales som Mosetertoppen, inklusive de delene som senere er detaljregulert.

Planen ble utarbeidet av Rambøll Norge AS v undertegnede i tidsrommet 2007-2009.

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: I forbindelse med planarbeidet ble det stilt krav om vurderinger av flom og overvann med 50 års nedbørsintervall uten klimapåslag.

Under planarbeidet ble det avholdt særmøte med NVE om flom og overvannshåndtering, den 2.9.2008. Her deltok Øyer kommune v/Svingen og Aaslie, NVE v/Morten Haugom, Mosetertoppen AS v/Stein Plukkerud, Hafjell Maskin AS v/Stig Plukkerud og Stian Skyttermoen, samt Rambøll v/Christensen, Sagbakken og Hallonen¹. Hensikten med møtet var å avklare (med NVE) hvilke krav som gjaldt for planen, samt faglige anbefalinger om løsning av disse. Eksisterende bekker var i forkant innmålt av Hafjell Maskin AS og uttegnet som grunnlag for møte og befarung.

I møtet ble det fra NVE anbefalt at dagens bekker gjennom planområdet som hovedregel burde opprettholdes og at vannføringen i de 2 vestligste bekkene ikke burde økes i vesentlig grad. Videre anbefalte NVE tiltak for fordrøyning av økt avrenning på grunn av bygging, i form av åpne dammer. Det ble også fremholdt at vassdragene nedstrøms planområdet (dvs til Mosåa) måtte renskes og rustes opp / sikres mot at flomvann kunne ta nye veier.

Aktuelle tiltak ble da utredet, beskrevet og planlagt av Rambøll Norge AS ut fra det som ble krevd av NVE/Øyer kommune, rapportert i egne vedlegg til reguleringsplanen og i planbeskrivelsen². Områder for de planlagte tiltakene ble lagt inn i planen, som ble godkjent etter normal planprosess med offentlig ettersyn / høring, hos NVE, Fylkesmann, fylkeskommune mv.

De fastsatte tiltakene omfattet bl.a. de 4 fordrøyningsbassengene som i planen ble betegnet FLS1, 2, 3 og 4, samt tiltak for å skape sikre flomveger ut av planområdet. Det var også etter merknad fra NVE tatt inn bestemmelser om at de kommende detaljreguleringene skulle omfatte de tiltak for vannhåndtering som var foreskrevet i reguleringsplanen.³

Etter godkjent plan ble de tiltakene i/ved vassdrag som var foreskrevet mht. flom og overvann utført etter som utbyggingen av områdene ble gjennomført, også med oppgraderinger etter påfølgende detaljreguleringer slik det ble krevet.

Det kan bemerkes at flere av disse tiltakene for å sikre flomveger, bl.a. tiltak i / ved bekker både i og nedstrøms planområdet, samt størrelse og nytte ved fordrøyningsbassengene FLS har vært til dels sterkt kritisert av både NVE og andre rådgivere i forbindelse med senere planprosesser. Det er derfor her på sin plass å gjenta og minne om at alle disse tiltakene er omsøkt og utført i henhold til det som var krevd i opprinnelig plan og i henhold til aktuelt regelverk på byggetidspunktet, samt etter råd/samarbeid med NVE selv.

¹ Se referat

² Planbeskrivelse til reg.plan Mosetertoppen

³ Bestemmelser til reg.plan for Mosetertoppen §3.14

b. Reg.plan id 201402 FB8 (Mosetertoppen FB8-1 og FB8-2 Detaljregulering), 2014:

Dette var første egne detaljreguleringsplan på grunnlag av «morplanen». Utarbeidet av Rambøll Norge AS ved Ørjan Hallonen.

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: NVE's krav mht dette var nå økt fra 50-årsintervall til 200-års flomvannføring med 20% klimapåslag.

I planen var det tatt inn bestemmelse §1.7 om dette mm ⁴:

«Overvann fra veger og veggrøfter ledes som vist i teknisk detaljplan tegning G01 – Overvannshåndteringsplan datert 19.11.2014, som er vedlagt planen. Alle anlegg skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.

«Nedstrøms vannveger for overvann skal føres i bekkeløp sikret ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for mindre bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 19.11.2014 ⁵, som er vedlagt reguleringsplanen ⁶. Bekkeløpene skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon».

Og §6:

«Området merket FSK1 omfatter bekkeløpet for Nysæterbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 19.11.2014, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m³/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 4.1.»

Disse suppleringen og presiseringene fremkom etter avklaring av innsigelse fra NVE og Fylkesmannen, der det ble bedt om ytterligere vurderinger av flom og overvann ut over det som ble lagt fram ved offentlig ettersyn. Det ble da utarbeidet et notat om disse forholdene ⁷, der det i detalj ble foreslått nærmere vurderinger og detaljeringer i planen, bl.a. om krav til steinstørrelser og metoder for sikring av bekkeløp. Dette resulterte i ovennevnte bestemmelser og vedlegg til planen, samt supplerende av planbeskrivelsen⁸. Disse supplerende tiltakene i planen ble godkjent av NVE og Fylkesmannen som på dette grunnlaget trakk innsigelsen etter særskilt vurdering, og planen ble da godkjent.

Tiltakene som var definert i planen ble da byggesøkt og gjennomført i 2015-2016. De besto i hovedsak i sikring av bekkeløpet til Søre Slåbekken / Nysæterbekken for å sikre bebyggelsen i feltet mot flomfare, samt å føre vannet sikkert nedstrøms planområdet ut til LNF-området nedenfor, der bekken igjen renner fritt.

I forbindelse med siktingstiltakene ble det lagt stikkrenner under veg i planområdet (Kronrøysa) og skiløypa gjennom planområdet, som også er identifiserte gjennomførte tiltak i rapport fra Norconsult ⁹.

Også disse tiltakene har i ettertid blitt kritisert av saksbehandlere i NVE og rådgivere, men tiltakene er altså i tråd med føringer og krav gitt av NVE som nedfelt i detaljreguleringsplanen.

⁴ Bestemmelser til reg.plan 201402

⁶ Planbeskrivelsen til reg.plan 201402

⁷ Notat fra Structor 2014-11-20

⁸ Planbeskrivelsen til reg.plan 201402

⁹ Notat fra Norconsult; Mosetertoppen, Flomsikring, Statusrapport 2024-06-19

c. Reg.plan id 201301 FB7 (Hafjell skianlegg Mosætertoppen), 2015:

Detaljregulering iht krav i «morplanen». Utarbeidet av Rambøll Norge AS ved Ørjan Hallonen.

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: NVE's krav var 200-års flomvannføring med 20% klimapåslag.

Bestemmelser ¹⁰ om dette § 3.10:

«Alle anlegg for håndtering av overvann, så som stikkrenner, grøfter, bekkeregulering skal dimensjoneres for vannføring ved 200-års flom iht TEK10 § 7-2 med 20% klimapåslag.»

og § 9:

«9.3 Området merket FLS3 er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområdene. Nordre Slåbekken har både inn- og utløp av fordrøyningsmagasinet.»

«9.4 Området merket FLS4 er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområdene. Overvannsgrøfter med formål OV skal ha innløp til magasinet fra byggeområdene oppstrøms. Magasinet skal ha utløp ved overvannsgrøft merket OV videre via Nordre Slåbekken og til magasin FLS3 nedstrøms.»

«9.5 Området merket FLS6 omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 2015.01.06, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m³/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 7.2.»

I tillegg ble øvrige flomveier / traséer for sikker føring av overvann til fordrøyningsbassengene regulert med formålet «Overvannsnett» (OV).

Gjennom planarbeidet og vurderinger i tråd med ovennevnte krav ble flomveger og fordrøyningsmagasin definert i planen, noe som bl.a. medførte at fordrøyningsbasseng FLS4 fikk endret plassering og økt størrelse sammenliknet med det som var vist i «morplanen», samt at FLS3 fikk en noe justert form og økt volum.

Basseng FLS3 ble da etablert iht planen i 2015-2016, og FLS4 ble etablert i 2017. I forbindelse med etableringen av disse ble deler av sikringstiltakene for bekkeløpet for Nordre Slåbekken (FLS 6), samt flomveier (OV) påbegynt. Som følge av anleggstekniske forhold ble plasseringen av flomveiene stedvis noe tilpasset gjennom godkjenning av byggesøknader for de enkelte delfelt i planen, samt at Bekkeløpet for Nordre Slåbekken ved selve skistadion ble lagt noe avvikende for å holde det unna byggeområdet i anleggsperioden her. Dette siste er nå endret gjennom reguleringsendring i 2023, slik at bekkeløpet her nå ligger i tråd med gjeldende regulering.

De gjennomførte tiltakene omfatter også stikkrenner for flomvegene under adkomstvegene, Vintervegen og del av Mosætervegen ved stadion, samt skiløype ved stadion (utløp fra FLS4 mot Mosåa).

Alle tiltakene som ble krevd gjennom reguleringsplanen er da utført iht planen, med noen mindre tilpasninger som er godkjent gjennom byggesak for 2 av de 12 delfeltene i planen (BFR 3 og 7).

¹⁰ Bestemmelser til reg.plan id 201301

d. Reg.plan FB1, 2, 4, 11 og 15 (Detaljregulering deler av Mosetertoppen id 201307), 2015

Detaljregulering kjørt som endring av del av «morplanen». Utarbeidet av Rambøll Norge AS ved Ørjan Hallonen, slutført ved innleie av Structor ved undertegnede.

Hensikten med reguleringsendringene var å åpne for 2 boenheter i inntil 2 bygninger på enkelte tomter (11 stk), endre plassering av noen snuhammere pga. ugunstig plassering, samt mindre justeringer av enkelttomter pga. lokale terrengmessige forhold og gjeldende målebrev (nye eiendomsgrenser plassert med noe avvik i forhold til regulering).

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: Endringsforslaget medførte ikke noen endring eller av planlagte og gjennomførte tiltak for flom- og overvannshåndtering eller endret påvirkning mht dette. NVE stilte likevel krav om vurderinger for 200-års flomvannføring med 20% klimapåslag og fremmet innsigelse til planforslaget under henvisning til at hensynet til vassdrag, vassdragsinngrep og flom ikke var tilfredsstillende ivare tatt.

Innsigelsen fra NVE ble da igjen behandlet gjennom avklarende møte og ved utarbeidelse av egne notater og beregninger/tegninger fra Structor ifbm. overvannshåndtering og sikring av bekkeløp mot 200-års flom mv, dvs tilsvarende behandlingen av innsigelsen til detaljreguleringsplan for FB7 og FB8 beskrevet over.

Den godkjente planendringen medførte at fordrøyningsbasseng FLS 2 ble flyttet i forhold til «morplanen» og fikk større volum (1000 m³), samt at det ble stilt rekkefølgekrav om etablering av bassenget før videre utbygging i planområdet, bestemmelse ¹¹ §9.1:

«Overvann som føres til nedslagsfelt for Søre Slåbekken / Nysæterbekken skal føres til fordrøyningsbasseng FLS2. Bassenget skal ha et fordrøyningsvolum på ca. 1000 m³. Bassenget eller anlegget med tilstøtende fordrøyning skal være etablert før videre bebyggelse på BFR1, 2, 4, 11 og 15 kan tas i bruk».

I tillegg ble det lagt inn ny bestemmelse om dimensjonering av overvannstiltak, § 3.11:

«Tiltak for overvannshåndtering skal dimensjoneres ift 200-års flomvannføring med 20% klimapåslag / TEK10 §7-2 og utføres iht bl.a. NVE's retningslinje 2/2011».

Fordrøyningsbasseng FLS2 ble da etablert i 2015-2016 i tråd med vedtatt plan. I tillegg ble FLS1 etablert i tråd med «morplanen».

¹¹ Bestemmelser i reg.plan 201307

e. Reg.plan id 201601 Mosetertoppen FB9, 2016, endring 2018

Detaljregulering iht krav i «morplanen». Utarbeidet av Structor Lillehammer AS v undertegnede.

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: NVE's krav var 200-års flomvannføring med 20% klimapåslag.

Utredningene ifbm ovennevnte plan FB8 dekket også dette planområdet og samme bestemmelser mht flom og overvann ble benyttet her.

f. Reg.plan id 201504 Mosetertoppen sentrum, 2018, endring 2022

2018: Detaljregulering iht krav i «morplanen». Utarbeidet av Structor Lillehammer AS v undertegnede.

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: NVE's krav var 200-års flomvannføring med 20% klimapåslag.

Flom og overvannstema ble utredet på samme måte som for FB8 og FB9, flom- og overvannstiltak ble definert i planen og det ble benyttet samme bestemmelser som for FB8 og FB9. Planen vedtatt uten merknad eller innsigelser fra overordnede myndigheter.

2022: Forslag til endring av planen (ny bestemmelse om bidrag til infrastruktur etter ønske fra Øyer kommune, innlegging av veg til kommunalt høydebasseng, takform på serveringsbygg, samt endring av formål fra næringsbebyggelse til fritidsbebyggelse på ett delområde).

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: NVE stilte ved denne endringen krav om flomvurderinger med klimapåslag økt fra 20% til 40%.

Det ble da gjennomført en ny, mer omfattende flomvurdering, inklusive definering av en rekke sikringstiltak i den delen av Lysa som renner gjennom søndre del av planområdet. Ved høringen fremmet NVE innsigelse mot planen under henvisning til at det var gjennomført tiltak med endringer av bekkeløpet til Lysa, diverse terrenginngrep oppstrøms planområdet i forbindelse med hogst mv. Etter omfattende diskusjoner med NVE og Øyer kommune ble det foretatt detaljprosjektering av sikringstiltak for Lysa's bekkeløp oppstrøms gjennom planområdet og tatt inn rekkefølgekrav om gjennomføring av dette. NVE trakk så innsigelsen på dette grunnlaget og planen ble vedtatt. Alle aktuelle tiltak ble gjennomført i henhold til planen.

g. Reg.plan id 201708 Mosetertoppen-Pjeksen FB5, 6 og del av 13, 2024

Detaljregulering iht krav i «morplanen». Utarbeidet av Structor Lillehammer AS v Sivert Fandrem.

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: 200-års flomvannføring med 40% klimapåslag.

Det ble gjennomført fullverdige flom- og overvannsvurderinger med vannlinjeberegninger både oppstrøms, gjennom og nedstrøms planområdet, utført ved Multiconsult AS. Dette besto i notat for overvannshåndtering, notat for flomvurdering, notat for sammenstilling av tiltak ifbm disse to temaene, samt detaljkart over beregnede vannlinjer for 200-årsflom med 40% klimapåslag. Disse vannlinjene ble lagt inn i planen som hensynssone flomfare. NVE fremmet ikke innsigelse mot planen ved høringen, men anførte i merknad at det burde settes av arealer til å håndtere flom og overvann, samt at de var enige i foreslåtte rekkefølgekrav og forutsatte at definerte tiltak blir detaljprosjektert ifbm byggesak.

Planen ble vedtatt 24.4.2024 og detaljprosjektering er igangsatt.

h. Reg.plan id 202301 Mosetertoppen sentrum nedre del (FB12), 2024

Detaljregulering av ett delområde iht krav i «morplanen», samt endring / ytterligere detaljering av del av Mosetertoppen sentrum. Utarbeidet av Structor Lillehammer AS v Sivert Fandrem i samarbeid med RAM Arkitektur AS.

Gjeldende krav ved vurdering av flom / overvann: 200-års flomvannføring med 40% klimapåslag.

Det ble også her gjennomført fullverdige flom- og overvannsvurderinger med vannlinjeberegninger både oppstrøms, gjennom og nedstrøms planområdet, ved Multiconsult AS, med innlegging av flomtiltak og beregnede vannlinjer for 200-årsflom med 40% klimapåslag som hensynssone flomfare. NVE fremmet ikke innsigelse mot planen ved høringen. I merknad ble det gitt råd mht tidspunkt for gjennomføring av tiltak i rekkefølgebestemmelser, noe som ble tatt til følge og lagt inn i planen.

Planen ble vedtatt 26.9.2024.

3) Øvrig

I tillegg til det ovennevnte foregår det i forbindelse med planer for bl.a. Hafjell Fjellandsby et arbeid med fullverdige flomvurderinger for Lysa, ved Skred AS. Det foreligger p.t. detaljerte vannlinjeberegninger mm, som legges til grunn for reguleringsplaner som er under utarbeidelse der (Hafjell Fjellandsby H4/H5 og H7/BL8).

4) Oppsummering

Ovennevnte detaljerte gjennomgåelse viser hvordan flom og overvann har blitt vurdert i de gjennomførte planene på Mosetertoppen. Alle gjennomførte tiltak er planlagt og utført etter de til enhver tid gjeldende regler, krav og forskrifter og nedfelt i godkjente reguleringsplaner, med påfølgende godkjenninger i byggesak.

Gjennom de siste reguleringsplanene (Mosetertoppen sentrum 2022, Mosetertoppen-Pjeksen FB5, 6, del av 13 og Mosetertoppen sentrum nedre del) er det gjennomført fullverdige flom- og overvannsvurderinger inklusive vannlinjeberegninger, på detaljnivå.

En tilsvarende vurdering av Skurgrasbekken oppstrøms FB8/FB9 er under slutføring i disse dager.

Det kan også tilføyes at det for planområdet Haugan, nord for Mosåa også er gjennomført tilsvarende vurderinger med vannlinjeberegninger ved Skred AS.

Alle disse vurderingene inkluderer også detaljerte registreringer og hensyntagen til gjennomførte tiltak som berører de aktuelle vassdragene. Dette gjelder f.eks. plassering og størrelse på stikkrenner, flomvoller og ledegrøfter mm, både oppstrøms og nedstrøms områdene. Dette er avgjørende for at vannlinjeberegningene som grunnlag for hensynssoner er lagt inn i detaljreguleringsplanene med den nøyaktighet som kreves ved en detaljregulering.

Til sammen dekker disse vurderingene hele nedslagsfeltene til de aktuelle vassdragene på Mosetertoppen, dvs Skurgrasbekken/Dalanbekken og Nysæterbekken og Nordre Slåbekken, samt Lysa.

Disse vurderingene, med unntak av den for Lysa og den pågående for øvre del av Skurgrasbekken er oversendt Øyer kommune som del av de gjennomførte reguleringsplanene.

5) Forholdet til prosessen med kommunedelplan Øyer sør

Når de to siste flomvurderingene blir ferdigstilt ila kort tid vil det foreligge et komplett sett med vannlinjeberegninger som dekker hele planområdet for kommunedelplan Øyer sør, fra og med Lysa og nordover.

Øyer kommune / Norconsult har som del av prosessen med kommunedelplanen gjennomført vannlinjeberegninger. Disse er lagt ut på kommunes kartsider som «Temalag vannlinjer».

En sammenlikning mellom disse og de foran nevnte detaljvurderingene tyder på at gjennomførte tiltak med stikkrenner, flomvoll, flomgrøfter etc ikke er hensyntatt / detaljert.

Vi kjenner ikke til hvordan disse vannlinjene er tenkt benyttet i kommunedelplanen.

Men, hvis vannlinjer skal legges til grunn for hensynssoner i kommunedelplanen bør de detaljerte vannlinjene legges til grunn i stedet for de vi antar er mindre nøyaktige og ikke tar hensyn til alle gjennomførte tiltak. Videre vil tiltakene som er fastsatt i godkjent reguleringsplan om kort tid bli gjennomført, sannsynligvis før vedtak av kommunedelplanen.

Spesielt relevant må dette være i og med at flere av vannlinjene ligger inne som hensynssoner i vedtatte reguleringsplaner og ikke bør overstyres av mindre nøyaktige data i kommunedelplan.

Om ønskelig kan de detaljerte vannlinjene sammenstilles og oversendes Øyer kommune til bruk i kommunedelplanen.

Avslutningsvis vil vi bemerke at vi også er usikre på hvilken status områdene i vannlinjene i «Temalag vannlinjer» formelt har og hvordan disse er tenkt benyttet, siden de ikke er del av en vedtatt arealplan. Muligens vil disse i praksis fungere på samme måte som NVE's aktsomhetskart og medføre at alle detaljreguleringsplaner vil måtte omfatte detaljerte vannlinjeberegninger og flomvurderinger, dvs samme praksis som har vært brukt i mange år i Øyer sør.

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS
932 43 078
tor.christensen@structor.no

REPLIKK

Alle løsningene finnes ikke i naturen

Naturbaserte løsninger vil ha begrenset effekt ved storflom.



Ved storflom vil blant annet klok manøvrering av vannkraftmagasiner, vær- og flomvarsling og god beredskap være viktig for å begrense skadene, skriver forskere fra NVE. Bildet er fra Braskereid kraftverk, der en av slusene ble ødelagt i flommen.

FOTO: CORNELIUS POPPE / NTB

Thomas Skaugen
Forsker 1

Irene Brox Nilsen
Forsker

Hege Hisdal
Avdelingsdirektør

Kolbjørn Engeland
Forsker 1

Ivar Bertling
Seksjonssjef, Hydrologisk avdeling i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Publisert 18. aug. kl. 15:19

I en kronikk på NRK Ytring «[Løsningene finnes i naturen](#)» løfter kolleger fra CICERO og NINA frem naturbaserte løsninger som verktøy for å redusere skadeomfanget ved neste storflom. Naturbaserte løsninger er tiltak som bruker eller etterligner naturlige prosesser til å håndtere sosiale, økonomiske og miljømessige utfordringer.

Vannmengdene fra ekstremværet Hans skadet både bygninger og infrastruktur langs elvene. Naturbaserte løsninger hjelper på mange ting, men vil etter vår mening ha begrenset flomdempende effekt ved storflom.

Ved storflom vil klok manøvrering av vannkraftmagasiner, god vær- og flomvarsling, effektiv kommunal og statlig beredskap, god arealplanlegging og lokale flomsikringstiltak redusere skadeomfanget.

Naturbaserte løsninger kan eksempelvis være bruk av ulike naturelementer, naturlige eller menneskeskapte, slik som våtmarker eller grønne tak. Tiltakene kan brukes til å opprettholde biologisk mangfold, redusere erosjon, eller å fordrøye avrenningen fra urbane områder.

«Det var rett og slett for liten plass til vannet i for eksempel myrområder til å kunne dempe en storflom.»

Som hydrologer og forskere i NVE ser vi veldig mange positive og viktige effekter ved naturbaserte løsninger, men vi er bekymret for at naturbaserte løsninger og spesielt restaurering av våtmarker overselges som løsning for å unngå flomskader.

Våtmarker og løsmasseområder i en relativt tørr tilstand vil infiltrere vann og dermed forsinke og senke en flomtopp. Problemet er fuktighetstilstand og resterende lagringskapasiteten når et ekstremvær dukker opp. I Sør-Norge var juli i år spesielt våt, slik at kapasiteten til å mellomlagre vann i naturbaserte løsninger var svært begrenset da ekstremværet Hans ankom.

Det var rett og slett for liten plass til vannet i for eksempel myrområder til å kunne dempe en storflom.

Internasjonal forskning viser også at våtmarker [ikke virker spesielt flomdempende](#). Det gjelder særlig de middels store og store flommene som opptrer når det er vått i bakken fra før.

«Kapasiteten til å mellomlagre vann i naturbaserte løsninger var svært begrenset da ekstremværet Hans ankom.»

Da kan vi få overflateavrenning fra våtmark som faktisk øker flomtoppen. I de tilfellene våtmarkene har kapasitet til å lagre mer vann, har dette først og fremst en lokal effekt og bare på små flomhendelser. [Dadson et al., 2017](#) trakk disse konklusjonene basert på 236 vitenskapelig publikasjoner om naturbasert flomforvaltning i Storbritannia. [Bullock and Acreman \(2003\)](#) samlet over 400 erfaringer om hvordan våtmarker påvirket nedstrøms vannføring. De fant eksempler både på at våtmarker kan dempe flom, men også for at flomvolum kan øke og at flomtopper kan bli høyere der områdene var mettet av vann.

Vi ønsker naturbaserte løsninger velkommen av mange viktige grunner, inkludert for å redusere skadeomfanget av flom.

«Vi er bekymret for at naturbaserte løsninger overselges som løsning.»

Under en storflom som Hans er det likevel nødvendig med flere tiltak, og for fremtidens storflom må vi bli enda bedre på meteorologisk- og hydrologisk varslings, ha klok manøvrering av vannkraftmagasiner, ha god lokal flomsikring og kommunal planlegging og beredskap.

Vi trenger vider forskning, utvikling og innovasjon for å få bedre data, verktøy og løsninger for å begrense samfunnets sårbarhet for flomhendelser i fremtiden.

Publisert 18. aug. kl. 15:19

Send oss din ytring

Lyst til å skrive? Kontakt gjerne oss i NRK Ytring med ditt innlegg. Retningslinjene finner du [her](#).

Opphavsrett NRK © 2023

Ansvarlig redaktør: Vibeke Füst Haugen

Nettsjef: Hildegunn Soldal

Fra

Mosetertoppen Hafjell AS ved daglig leder Stein Plukkerud

stein@mosetertoppen.no

Til

Innlandet fylkeskommune

Kun sendt per epost til: post@innlandet.fylke.no

Tilbakemelding på rapporten «Virkning av fritidsboligutbygging i Innlandet», og invitasjonen om innspill til arbeidet med «Regional veileder for mere bærekraftig fritidsboligutvikling i Innlandet»

Bakgrunn

Det vises til nettside med utlagt rapport om virkning av fritidsboligutbygging («effektrapporten»). På nettsiden bes det om innspill til regional veileder innen den 1. mai 2024.

Om Mosetertoppen Hafjell AS

Selskapet Mosetertoppen Hafjell AS har sin bakgrunn i finansieringen, utviklingen og utbyggingen av Hafjell Alpinsenter. Selskapet har arbeidet med utvikling av fritidsboligområdet Mosetertoppen de siste 15 år (2009-2024), og det gjenstår mye videre utvikling. Selskapet er eid 100% av DNB.

Vår tilbakemelding

Vi har valgt å dele vår tilbakemelding i to notater, dvs hhv et erfaringsnotat og et merknadsnotat.

Erfaringsnotatet er en kort gjennomgang fra vår erfaring med utvikling av området Mosetertoppen de siste 15 år. Vi har lagt vekt på en beskrivelse av erfaringer, avtaler, valg av utbyggingsstrategier og økonomiske forhold/effekter som vi mener er relevante både som kommentar til rapporten og som innspill til planlagt veileder. Finnes det behovs-/funksjonsanalyser for planlagt veileder?

Merknadsnotatet er basert på en gjennomgang av rapporten, der det gis direkte merknader til ulike angitte forhold i rapporten. Vi stiller også spørsmål ved utvalg og vektlegging av emner, typer analyser og om det mangler analyser. For eksempel mer bruk av alternative analyser mht økonomiske effekter. Tilsvarende stilles spørsmål ved utvalg av kommuner og tidsperioder.

Vedlagt følger de to notater.

Våre forslag til videre arbeider

Vår konklusjon når det gjelder effektrapporten er at den er utilfredsstillende som grunnlag for den planlagte veileder. Hvis man skal gå videre i dette arbeidet, så anbefales det at man engasjerer andre miljøer (gjernede lokale) for å sikre at grunnlaget har basis i de varierte lokale forhold, i lokal kunnskap og i lokal bærekraft.

Når det gjelder planlagt veileder til «bærekraftig fritidsboligutvikling», så er vi sterkt i tvil om det er et ekstra styringsdokument på regionalt nivå innen dette området, som de lokale kommuner og fylket primært har behov for nå. Man har statlige/nasjonale føringer, og fylket er høringsinstans for alle planer. Burde ikke fylket heller søke å utvikle og styrke sin funksjon som høringsinstans?

Vi ser at en slik veileder for spesielle områder kan ha en funksjon, men da finnes det flere andre emner eller områder som kan være mer nyttige. Her listes opp noen forslag eller eksempler:

- Veileder for sikring av muligheter til rask utvikling av sysselsetting og næring i hele fylket med basis i offensiv offentlig planlegging.
- Veileder for sikring av muligheter til utvikling av en framtidsetta og robust infrastruktur for hele fylket med basis offensiv offentlig planlegging.
- Veileder for sikring rask utvikling og utbygging av ny grønn/fossilfri lokal energiforsyning over hele fylket basert på naturgitte fortrinn med basis i offensiv offentlig planlegging.
- Veileder for sikring av enkle og raske offentlige planprosesser som kan sikre utvikling av sysselsetting, næringsliv, infrastruktur og utbygging av ny lokal fornybar energiforsyning.

Med vennlig hilsen

Mosetertoppen Hafjell AS

Stein Plukkerud

Daglig leder

Erfaringer fra prosjekt Mosetertoppen gjennom 15 år (Erfaringsnotat)

Om bakgrunn for og distribusjon av erfaringsnotat

Erfaringsnotatet er utarbeidet av selskapet Mosetertoppen Hafjell AS for å gi allmenn informasjon omkring selskapet sin virksomhet og erfaringer gjennom de siste 15 år, dvs fra ca 2009 til nå i 2024.

Erfaringsnotatet inneholder et kort sammendrag (side 2), innholdsliste (side 3) og en tekst med våre erfaringer omkring ulike forhold som antas aktuelle (side 4-16).

Erfaringsnotatet sendes til fylkeskommunen og er ellers åpent for allmenn distribusjon.

Innspill til Innlandet fylkeskommune sin regionale veileder

Innlandet fylkeskommune har på sine nettsider annonsert at de ønsker innspill til sitt arbeide med en «Regional Veileder for mer bærekraftig fritidsboligutvikling i Innlandet». På nettsidene har man vist til og lagt ut dokumentet «Virkninger av fritidsboligutbygging i innlandet» utarbeidet av «Menon Economics» som det forstås er et firma lokalisert i Oslo.

Foruten herværende erfaringsnotat, så har Mosetertoppen Hafjell AS i tillegg utarbeidet et eget notat med kommentarer og merknader (Merknadsnotatet) som går direkte på den aktuelle nevnte rapport.

Herværende erfaringsnotat og merknadsnotatet er Mosetertoppen Hafjell AS sine innspill til fylkeskommunen sitt arbeide med «Regional veileder for mer bærekraftig fritidsboligutvikling i Innlandet».

Sammendrag

Notatet har vektlagt å få fram prosjektet og selskapet sine erfaringer innen noen utvalgte forhold:

- Utbygging av fysisk og digital infrastruktur med et bevisst bredt perspektiv på hva som faktisk ligger i begrepet infrastruktur.
- Forholdet til grunneierne.
- Gjennomgang av aktuell produksjon og vår erfaring med marked/salg de siste 15 år.
- Forholdet til Øyer kommune.
- Litt om vår støtte til lokal/regional idrett og kultur.
- Begrepet næring relatert til fritidsboliger.
- Kort om selskapet og prosjektstyring.

Det er presentert hva som er bygd ut med diverse faktiske og økonomisk opplysninger. Samtidig er det forsøkt løpende angitt hva som hadde vært 0-alternativet (ingen utbygging).

Utbyggingen har bidratt til en betydelig oppgradering og etablering av mye ny infrastruktur i aktuell del av destinasjon Hafjell i Øyer kommune. Det gjelder flere ulike typer infrastruktur:

- Veger til og i området er oppgradert og utbygd for allmenn bruk med sikring av drift.
- Området er tilknytta kommunal VA med tilhørende stedlige anlegg (HB/PS) og flomsikring.
- Området er tilknytta lokalt elkraftnett med forsyning via nytt HS-nett (stasjoner/jordkabler).
- Området har ny digital infrastruktur (nytt fibernett og nye basestasjoner).
- Etablert nye langrenns-/turløyper med kryssinger og skistadion i samarbeide med ØTI mfl.
- Gitt betydelige bidrag til alpinanlegget som har bidratt til nye heiser og utvikling av nedfarter.

Det er inngått avtaler med grunneierne som har gitt grunneierne meget gode oppgjør relativt til de inntekter deres eiendommer alternativt ville kunne tilført eiendommene.

Gitt en beskrivelse av produksjon og salg i perioden relatert til markedsutviklingen. Utvikling av fritidsboliger (som boliger) er i vårt land styrt av at man har et tilnærme åpent og fritt marked for omsetning. Vi har forsøkt å få fram at det i hovedsak er etterspørselen som historisk har styrt utviklingen til nå, og at det for oss er naturlig å vurdere framtida også i et slikt perspektiv.

Når det gjelder Øyer kommune (og lokalt næringsliv), så er det gjengitt noen av de stimulanser til aktivitet, sysselsetting og bygdeutvikling som utbyggingen har gitt. Vår vurdering er at nettoeffektene har vært åpenbart positive både for kommunen og øvrig næringsliv fram til nå, dvs når man vurderer hva som ville vært konsekvensen av 0-alternativet (ingen utbygging). Vi finner det lite sannsynlig at dette forholdet vil endre seg vesentlig i framtida.

Mye av utbyggingen er gjennomført, men betydelig med utbygging gjenstår. Selskapet ser ingen grunn til å endre strategi hva gjelder bruk av lokale krefter og derved stimulere til lokal utvikling. Men det fordrer at de lokale og regionale myndigheter ønsker og tillater lokal aktivitet og utvikling.

Innhold

Om bakgrunn for og distribusjon av erfaringsnotat.....	1
Innspill til Innlandet fylkeskommune sin regionale veileder	1
Sammendrag.....	2
Bakgrunn.....	4
Fysisk og digital infrastruktur (veger, vann/avløp, flom/overvann, elkraftforsyning og -nett, signalforsyning og -nett).....	5
Adkomstveg til området.....	5
Veger og skibruer innen området	6
Vann/avløp (VA)	6
Flom-/overvannshåndtering (Flom/OV)	7
Elkraftforsyning.....	8
Langrennsanlegg.....	9
Alpinanlegg.....	9
Grunneierne.....	10
Produksjon/Marked/Salg.....	10
Generelt	10
Produksjon enkelttomter	10
Produksjon leilighetstomter.....	11
Markedet 2009-2024	11
Fritidsboliger og utleie	12
Alternativer.....	12
Øyer kommune.....	12
Bakgrunn.....	12
Kommuneplan og regulering.....	12
VA inkludert HB/PS.....	13
Plan, oppmåling og byggesak.....	13
Utbyggingsavtaler og bidrag utbyggingskostnader	13
Alternativer.....	13
Markedsføring herunder lokale bidrag/støtte til idrett og kultur.....	14
Begrepet næring relatert til fritidsboliger	14
Selskaps- og prosjektstyring.....	15
Innspill relatert direkte til rapporten.....	15
Vedlegg, Oversiktstabell.....	16

Bakgrunn

Selskapet Mosekertoppen Hafjell AS (heretter MH) er utbygger av området Mosekertoppen beliggende øverst og nord for Hafjell Alpinsenter. Prosjektutvikling og utbygging har til nå pågått i om lag 15 år og vil mest trolig fortsette i ytterligere 10-15 år. Med bakgrunn i fylkeskommunen sin anmodning om innspill til sin veileder i mars 2024 med frist 2024-04-19 (utsatt til 2024-05-01), så vil vi dele noen antatt relevante erfaringer fra prosjektet Mosekertoppen til nå.

Selskapet og prosjektet har sin bakgrunn i finansieringen og utviklingen av Hafjell Alpinsenter fra 1988-2009, og spesielt utbygging av gondolen i 2006. Videre nevnes startfasen i utbyggingen av inntilliggende prosjekt Hafjell Fjellandsby (heretter HF) fra 2002-2009, som var av vesentlig betydning for igangsettingen av prosjektet Mosekertoppen.

MH er organisert ved bruk av lokal kompetanse og arbeidskraft, selskapet har en ansatt som er daglig leder Stein Plukkerud. I gjennomføring og drift av selskapet samt utvikling og utbygging av prosjektet støttes daglig leder av innleid lokal kompetanse fra blant andre Norconsult Norge AS, Structor Lillehammer AS, Ram arkitektur AS, Leve Hytter AS/Leve Leiligheter AS, Hafjell Maskin AS, Multiconsult AS, Veidekke Entreprenør AS, LPO arkitekter osv. I hovedsak er dette samme organisasjon/selskaper/personer som delvis har bidratt med tilsvarende roller i utviklingen av Hafjelltoppen/Gaiastova, Sandstulen Nordre, Kringelåslia, Hafjell Fjellandsby, Moseteråsen og områder på Lisetra. I sum prosjekter utgjør nevnte utbygginger opp mot 2/3 av all slik utvikling i Hafjell, som i sum tilsvarer i overkant av 2000 enheter. Til sammenligning har Alpinco som er en annen stor aktør til nå utviklet ca 100 enheter i prosjektet FAVN med tilhørende som ligger innenfor Mosekertoppen. Og ved skistadion bygges det ut nytt prosjekt med ca 100 enheter.

MH er et aksjeselskap som er 100% eid av DNB.

Angitte kronebeløp er basert på våre prosjektrengskaper med oppjustering til dagens kroneverdi.

Mosekertoppen er planlagt og bygget ut som en landsby med en sentrumsdannelse nær toppstasjonen for gondolen og med ett infrastrukturknutepunkt på skistadion plassert midt i ett større område bestående av Hafjell Fjellandsby, Mosekertoppen (MH sine arealer), Haugan, Moseteråsen og Lisetra som har muliggjort etablering av skistadion-prosjektet med handel og kollektivknutepunkt med bla. innvendig busstasjon, lokal dagligvareforretning, sportsforretning, restaurant, lobby for gjestemottak tilknyttet ca. 500 senger i utleie.

Utbyggingen er konsentrert i områder nedenfor den vedtatte «utbyggingsgrense» (eller «fjellgrense») uten å utfordre Øyerfjellet. For MH var det utgangspunktet tatt allerede før grensene ble nærmere definert gjennom politiske vedtak, dvs det er aldri har lagt opp til annet enn konsentrert bruk av begrensede arealer. I hovedsak er utbyggingen skjedd innafor reguleringsplan fra 2009 (morplan id 118), der man la opp til framtidig fortetting framfor å ta i bruk nye områder utenfor reguleringsplanen. Så langt er det gjennom detaljreguleringer innafor området gjennomført betydelig fortetting. Man ser for seg å fortsette med gjennomføring av tilsvarende fortetting nå videre framover og inn i framtida.

Fysisk og digital infrastruktur (veger, vann/avløp, flom/overvann, elkraftforsyning og-nett, signalforsyning og-nett)

Overskriften angir hva som her omtales, men vi kommer inn på annen infrastruktur etter hvert.

Adkomstveg til området

Området har adkomst via det som i dag er Mosætervegen (privat veg) fra avkjøring Sørbygdsvegen (fylkesveg 2560) som igjen er tilknyttet E6 via fylkesveger (2560+2522). Mao ingen kommunale veger må brukes for den lokale siste del av ekstern adkomst med privat veg til området fra hhv sør eller nord på E6. Når det gjelder intern trafikk mellom Mosetertoppen og Øyer sentrum/Granrudmoen er det diverse kommunale vegstrekninger som vil brukes.

Bruken av og adkomsten til området har i nyere tid (de siste hundreårene før HF ble igangsatt) handlet om behov og utvikling innen landbruk og tilhørende bruk av utmark og skogbruk. Vegen som i dag bærer det offisielle navnet Mosætervegen med eldre sideveger var etablert som en relativt bratt, men grei privat bygdeveg/grusveg oppover lia så langt opp som det var fast bosetting før oppstart av utbyggingene. Videre oppover var det en smalere og enklere seterveg/grusveg til Mosetra, og diverse andre anleggs- og skogsbilveger av ulik kvalitet.

Prosjekt HF oppgraderte bygdevegen (2,5km fra 300 moh til ca 570 moh) med blant annet to større skibruer opp til sine avkjøringer for Fjellandsbyen. MH har fulgt opp med videre supplerende oppgradering av nedre del, og dekket det vesentlige av oppgraderingene for de øvre deler opp til området (2,2km fra 570 moh til området ca 780 moh) fram til nå. Herunder ble det tidlig i prosjektet (2010-2012) bygd 3 større skibruer (en i limtre og to i betong) for langrenns- og nedfartsløyper til alpinanlegget. Kjørevegen er trinnvis oppgradert med justering av svinger, bredding og det er nå etablert fast dekke (asfalt) fra fylkesvegen og opp til skistadion. Samtidig er vegen sikra med rekkverk og oppgradering av diverse bekkekryssinger i forhold til flom/OV.

Totale investeringer for MH med kun adkomstvegen opp til området som angitt (eksklusive veger innen området og skibruer) beløper seg til ca 50 mill kr.

For å sikre framtidig langsiktig finansiering og drift av vegen ble det så tidlig som mulig i prosjektet (fra 2011) etablert system med bomavgift som har finansiert driften av vegen og andeler av de siste gjennomførte investeringene. Årlige inntekter fra avgiften er per nå ca 6 mill kr per år, og inntektene forventes å øke proporsjonalt med den videre utvikling, utbygging og bruk av områdene.

Alternativet uten utbygging ville vært at opprinnelige veger ble beholdt med moderate endringer. Konsekvensen for de fastboende og grunneierne i området er fordelene med en omfattende oppgradering og kvalitetsheving av vegen samt fritak for alle driftskostnader, mens ulempene er økt trafikk. Øvrige innbyggere i bygda har fått fri tilgang til en oppgradert adkomst til fjellet med en bomavgift på et rimelig nivå i forhold til standarden og andre tilsvarende veger i bygda, dvs trafikken til utbygging og bruk av fritidsboliger er i dag den dominerende del av inntekten fra bomavgiften.

All investering og all drift blir gjennomført med lokale selskaper (planlegging, utbygging og drift).

Etter vår vurdering framstår de totale samfunnsmessige effektene for Øyer som klart positive.

Veger og skibruer innen området

Veger innen området er delvis bygd på eldre seterveger og skogsbilveger. Herunder er det delvis oppgradert og delvis nybygd kjøreveger veger helt inn til de to nye kommunale høgdebassenger/ pumpestasjoner (heretter HB/PS, dvs i nord 890 moh bygd i 2010 og i sør 855 moh bygd i 2022) samt inn til henholdsvis skistadion/langrennstadion og toppstasjon for gondolen med tilhørende bebyggelse. Videre er det foruten skibruene nevnt over bygd ytterligere flere skibruer innen området (2 bruer er etablert i samarbeide med ØTI ved stadion 2012+2017 og 3 kryssinger for sentrumsområdet i samarbeide med alpinanlegget der MH har dekket ca 2/3 av kostnadene 2020-2023).

Totale investeringer til veger og kryssingskonstruksjoner for MH er til nå ca 110 mill kr.

Drift av de interne vegene i området ivaretas av Velforeningen. Betydelig vinterdrift med utførelse av tjenester for diverse parkeringsplasser og på de enkelte tomter. Kjøp av slike driftstjenester lokalt utgjør per nå ca 3 mill kr per år, men forventes å øke sammen med videre utvikling, utbygging og bruk av de resterende områder og tomter samt eventuelle omkringliggende nye arealer.

Alternativet uten utbygging ville vært at opprinnelige veger ble beholdt med moderate endringer og uten vinterdrift. For grunneierne av landbrukseiendommer og setrer gir utbygging fri tilgang til både eldre og nye veger til de gjenværende arealer og setrer samt ingen driftskostnader for de nevnte deler av vegnettet, og bør derved være en fordel for landbrukseiendommene inn i framtida.

All investering og all drift blir gjennomført med lokale selskaper (planlegging, utbygging og drift)

Vann/avløp (VA)

MH deltok i felles finansiering av bla VA gjennom selskapet Alpin Infra AS (heretter AI) der MH har avgitt bidrag på ca 20 mill kr for fellesanlegg utenom eget område.

MH dekket tilsvarende via AI alle kostnader for kommunal hovedledning VA gjennom sitt område fra øverst i Fjellandsbyen ca 735moh, og opp til nytt Mosetertoppen HB 890 moh med ca 20 mill kr.

MH dekket via AI alle kostnader for Mosetertoppen HB/PS 890 moh med ca 7 mill kr.

MH har direkte dekket alle kostnader for utbygging av lokale VA-nett innen de ulike tomteområdene, som i etterkant av utbyggingen er overtatt av («eller gitt bort til») Øyer kommune (heretter ØKVA). Til nå er det investert ca 100 mill kr. Her har MH med unntak av de første utbygginger etter flere og løpende avtaler med ØKVA mottatt refusjon av mva.

Innen sentrumsområdet ved toppstasjon for gondol er det i samarbeide med alpinanlegget bygd ut ny felles hovedledning fra oppgradert Kjus HB/PS 735 moh og opp til nytt HB/PS 855 moh. Her har MH dekket ca 2/3 av kostnadene, dvs ca 20 mill kr (alpinanlegget dekker resten i samsvar med areal/nytte). Anleggene er overtatt av ØKVA med avtaler om mva-refusjon.

Generelt for alle VA-anleggene gjelder det at:

- ØKVA mottar ferdige VA-anlegg uten investeringskostnader/kapitalkostnader.
- ØKVA fakturerer og mottar alle tilknytningsavgifter.
- ØKVA mottar løpende nye abonnenter etter hvert som tilkobling skjer.
- For avtaler inngått de seinere år mottar ØKVA 10% av alle mva-refusjoner.

Vi har intet innsyn eller spesielle data når det gjelder ØKVA sin drift og økonomi i samsvar med regelverk om sjølkost, men vil påpeke følgende:

- ØKVA har mottatt MH sine nett med minimal risiko og kapitalkostnad.
- ØKVA har mottatt et betydelig antall nye abonnenter gjennom MH sin utbygging.
- ØKVA må nødvendigvis ansette mer lokalt personell og kjøpe mere lokale tjenester til driften av de VA-anlegg som er bygd ut av MH.

Det er ellers flere andre utbygginger av VA-nettet (både boliger for fastboende eller andre områder fritidsboliger) som har hatt nytte av og spart vesentlige kostnader på grunn av bidrag og investeringer som MH har dekket. Vi har ikke undersøkt hva andre områder eller næringer i Øyer kommune tilknyttet kommunal VA har dekket som andel av investeringskostnadene, men antar ØKVA kan angi det. Vår vurdering er at det er meget sannsynlig at en slik vesentlig tilførsel av både investeringer (uten kapitalkostnader) og nye abonnenter er økonomisk fordelaktig både for Øyer i sin helhet og for VA-sektoren spesielt. Vi ser at VA-sektoren derved blir større og mer krevende å drifte, men i sum bør et slik økt omfang av virksomheten være positivt for Øyer.

Alternativet med ingen utbygging er at ØKVA hadde medført vesentlig færre abonnenter og at langt færre av de nevnte fastboende og øvrige fritidsboliger var tilknyttet kommunalt VA. Det er vanskelig å se at et slik alternativ per nå eller i framtida ville kunne gi reduserte VA-gebyrer eller bedre samfunnsøkonomi eller sysselsetting innen Øyer kommune. Forutsetningene er i så tilfelle at:

- det er en betydelig «smådriftsfordel» innen VA-sektoren og tilhørende samfunnsøkonomi, dvs fordelaktig med færre abonnenter og tilsvarende færre ansatte og mindre kjøp av tjenester.
- og/eller at det er forhold innen ØKVA og/eller i regelverket som fører til at det er uunngåelig med en betydelig subsidiering av VA-sektoren fra andre deler av de kommunale regnskaper.
- de to overnevnte premisser sammen med eventuelle andre forhold skal så i sum gjør at flere abonnenter gir dårligere kommune- og samfunnsøkonomi.

Det framstår som svært lite sannsynlig at de overnevnte forhold er tilfelle, dvs forutsatt en noenlunde rasjonell og sunn kommunal VA-sektor. Og hvis en eller begge av overnevnte forutsetninger er gyldige, så kan man stille seg spørsmålet om hvorfor noen norske kommuner i det hele tatt involverer seg så mye som de gjør innen VA-sektoren. En nærmere utredning om saken vil kreve at man har detaljerte oversikter både hva gjelder inntekter bla gebyrer og kostnader (kapital og drift samt faste og variable) innen VA-sektoren, så her vises det til ØKVA og øvrig administrasjon i Øyer kommune.

Flom-/overvannshåndtering (Flom/OV)

MH hadde ved første regulering i 2008-2009 og før oppstart en inngående dialog med NVE, der tiltak for håndtering av flomsituasjoner ble utformet i samarbeide med NVE. Alle de ulike reguleringsplaner har bestemmelser med omsyn til flom/OV som er løpende fulgt opp av MH. Den første og arealmessig største reguleringsplanen fra 2009 er fulgt opp med fire større detaljreguleringsplaner, og diverse endrings-/justeringsplaner. Videre pågår arbeide med ytterligere tre mer avgrensede reguleringsplaner før man har detaljregulert alle de utbyggingsområder som kun ble flateregulerte i 2009-planen (også angitt som «mor-planen»).

Det er registrert at både de nasjonale krav og NVE sine tilbakemeldinger med tilhørende krav har endra seg vesentlig over tid, bla når det gjelder krav til dimensjonerende flomnivå og bruk av fordrøyningsløsninger. Vesentlige deler av endringene handler om nye økte krav mht klimapåslag.

Etter dialog med NVE så engasjerte MH i 2021-2022 Multiconsult AS til omfattende gjennomgang og modellering av bla flomsikringen på Mosetertoppen. Rapport med tiltak er gjennomgått med NVE og er fulgt opp så raskt som det har vært mulig.

MH har investert ca 60 mill kr i tiltak for håndtering av flom/OV på Mosetertoppen.

Alternativet uten en utbygging ville mest sannsynlig være at ingen tiltak utover de eventuelle nødvendige utbedringer etter hendelser og skader ville blitt gjennomført. Veger og alpinanlegget samt øvrig infrastruktur og anlegg i området ville i så fall hatt et lang dårligere sikkerhetsnivå mot flom enn det man i dag har.

Elkraftforsyning

MH har etter løpende dialog med Gudbrandsdal Energi AS og etter hvert Vevig AS bygd ut nettstasjoner og tilhørende nett med HS/LS på Mosetertoppen. Det er etablert ca 15 nettstasjoner. Videre er det i tillegg samarbeide med alpinanlegget om oppgradering og supplering med diverse flere stasjoner i sentrumsområdet ved toppstasjonen for gondolen.

MH sin utbygging har dessuten forenkla og/eller muliggjort videre utbygginger nord for Mosetertoppen (Lisetra, Haugan, Moseteråsen, skistadion) og ved toppstasjon for gondolen (Favn, Favntoppen).

Det kom for en tid siden (uten forvarsel) meldinger fra nettselskapet om en lengre og tidsmessig ubestemt stans i ny tilknytning av elkraft for alle typer nye områder og utbygginger i Øyer sogn. Per nå har det i mindre grad påvirket MH sine planer og utbygging. Men det stilles spørsmål ved den samfunnsmessige planlegging og prioritering, spesielt når man ser hva som skjer av tilknytninger i andre deler av både våre nærområder og landet for øvrig. MH har i den seinere tid derfor vurdert alternative løsninger for energiforsyning og mulighetene for løsninger uten tilknytning til nettselskapet.

De totale investeringer for elkraftforsyning, som i hovedsak handler om anleggsbidrag til det lokale nettselskapet Vevig AS, er på ca 20 mill kr.

Alle utbygde enheter er til nå tilknyttet elkraftnettet og bidrar gjennom sine elkraftabonnementer til det lokale og kommunalt deleide nettselskapet. I sum antas at utbygging og tilknytning er positivt for driften av det lokale nettselskapet og for gebyrnivå mot øvrige abonnenter. Effekten på selskapet er det lokale nettselskapet nærmest til å svare på. For summen av de lokale samfunnsøkonomiske effekter, så vises det til drøftinger knyttet til VA-nettet.

Alternativet uten utbygging ville vært null investeringer og ingen nye abonnenter fra området til det lokale nettselskap. Tilsvarende som for VA er det vanskelig å se at et slikt alternativ ville kunne gi positive effekter på nettkostnaden for de øvrige abonnenter i området, positive effekter for Øyer kommune som deleier av nettselskapet eller samfunnsøkonomien i Øyer. Men hvis så er tilfelle så må spørsmålet reises om det (teoretisk og økonomisk sett) ville vært mest gunstig å stenge nettet permanent for all ny tilknytning. De nærmeste til å svare på slike spørsmål er nettselskapet.

Langrennsanlegg

MH og Hafjell Alpinsenter AS (heretter HA) inngikk i 2008 en samarbeidsavtale knyttet til utvikling av området på Mosetertoppen, som også omfattet langrenn/turløyper. Avtalen ble utvidet og detaljert ifm detaljreguleringsplanen for sentrumsområdet i 2018. Avtalene er løpende fulgt opp av MH.

Et punkt i avtalen var satsing på langrennsløyper i området med tilknytning til løypenettet i fjellet. MH bygde som del av denne satsingen i 2010 en ny lysløype på ca 3,5km i området.

Kort tid seinere ble det, etter dialog med ØTI i forhold til deres behov for et snøsikkert anlegg for langrenn, inngått et samarbeide som har pågått løpende siden den tid med utvidelse av lysløype med 2,5km, anlegg for snøproduksjon, stadionbru, utbyggingen av skistadion med sprint- og rulleskiløyper mm. Avtalene er basert på det som for ØTI er viktig, nemlig å få etablert spillemiddelfinansierte anlegg med god kvalitet og minimale driftskostnader. ØTI har ellers også bygd skibru over Mosåa samt løype til Lisetra i samarbeide med utbygger på Moseteteråsen.

Totalt har MH bidratt eller investert ca 45 mill kr i området til skiløyper (eksklusive skibruer). Flere av løypene er i tillegg nedfarts- eller tilfartsløyper (ski inn/ut) til alpinanlegget.

Videre har MH gjennom sine tomteavtaler sørget for tinglyste pliktige bidrag til Øyer Turskiløyper SA via Velforeningen på Mosetoppen. Årlige bidrag fra Velforeningen (inkl MH sine bidrag via Velforeningen) utgjorde siste år (2023) ca 0,7 mill kr, og vil øke løpende med utbygde antall enheter.

Her har i tillegg MH bidratt med vesentlige beløp både direkte til løypelaget og spesielt til preparering av skiløyper tilknyttet skistadion, og siste år (2023) var direkte bidrag her på ca 1,2 mill kr.

Alle løypene er fritt tilgjengelige for alle, dvs både bygdefolk, deltidsinnbyggere og øvrige. Bruken er betydelig og de samfunnsøkonomiske helsegevinster bør være uomtvistelige.

Alternativet uten utbygging ville gjort etablering og drift av langrennsløyper og skistadion svært vanskelig. Mest sannsynlig ville det ikke vært noen langrennsløyper av særlig omfang. Det må antas som svært lite sannsynlig at nytt skistadion i så fall ville blitt etablert.

Alpinanlegg

Samarbeidsavtalen mellom MH og HA fra 2008 inneholdt bestemmelser om at MH skulle yte bestemte indeksregulerte bidrag til HA, dvs per solgt tomt (liten/stor) og per m2 golvareal med leiligheter. Her ble det de første ca 10 år løpende betalt samt at det ved utbygging av ny stolheis («Hafjell 360») opp fra gondoltoppen ble utbetalt et større forskudd.

Per nå er det utbetalt bidrag på ca 90 mill kr til alpinanlegget (som nevnt foran i dagens kroneverdi).

Som del av den nevnte avtalen for sentrumsområdet er det i tillegg slik at HA har overtatt deler av tomtearealene med infrastruktur som er kjøpt og utviklet av MH til en gunstig pris (MH sin sjølkost). I arealet inngår hele Favn-prosjektet (nord for Moseterheisen) og over halvparten av Favntoppen (område med private store hyttetomter inntil alpinanlegget sør for Moseterheisen).

Detaljer og oversikter mht hvilke nivåer på bidrag andre utbyggere nord og sør for alpinanlegget har bidratt med inn til alpinanlegget er ukjent for oss, men det kunne og burde vært undersøkt og presentert. Det antas at HA har grunnlaget.

Alternativet uten MH sin utbygging ville gjort utviklingen i den øvre og nordlige delen av anlegget vesentlig mer krevende å gjennomføre både for alpinanlegget og andre utbyggere.

Grunneierne

Avtale med grunneierne ble inngått i 2011. Samlet har grunneierne fått utbetalt ca 260 mill kr (som nevnt foran er anslaget i dagens kroneverdi). Det gjenstår betydelige utbetalinger forutsatt at markedet for salg av fritidsleiligheter kommer tilbake. Arealet som er kjøpt av MH utgjør ca 930 mål, og tilsvarer ca ¼ av de aktuelle gardsbrukene sine samlede arealer i dag.

Det må antas at noe av oppgjørene har gått til utvikling og styrking av landbrukseiendommene sitt driftsgrunnlag uten at dette er forsøkt undersøkt fra MH sin side. Alternativet uten utbygging tilsier at grunneierne kunne ha beholdt og driftet skogeiendommene 800-900 moh som i tidligere tider.

Produksjon/Marked/Salg

Generelt

MH er i det vesentlige et tomteutviklingsselskap som har utvikla/regulert, planlagt, produsert og solgt ulike tomter for fritidsboliger inkludert alle kostnader som nevnt foran, dvs alt av fysisk infrastruktur (veg, VA, flom/OV, elkraftforsyning og tilrettelegging for signalforsyning), alle bidragene til langrennsanlegg/løyper og alpinanlegget samt alle oppgjørene til grunneierne og alt øvrig tilhørende med planlegging, markedsføring og salg.

Et viktig moment er at samtlige reguleringsplaner og samtlige enheter bygges med mulighet for og rett til utleie, dvs uavhengig av om kjøper er forbruker eller en type selskap. Det er betydelig omfang av utleie av alle typer fritidsboligheter på Mosetertoppen i dag.

Produksjon enkelttomter

Når det gjelder enkelttomter for hytter så er det til nå produsert ca 465 stk og gjenstår/pågår produksjon av ca 35 stk. Av de total 500 stk tomter er ca 350 stk såkalte normaltomter (areal +- 1.000m²) og 150 stk såkalte småtomter (+-300m²). Normaltomtene er i hovedsak solgt direkte til forbruker, eller til utbyggere for oppføring og videresalg til forbruker. For småtomtene er det etter hvert i hovedsak solgt komplette pakker med nøkkelferdige hytter i partnerskap med lokale entreprenører/leverandører (i hovedsak Leve Hytter AS), dvs typisk moderne hytter på +- 80m² til gunstigst mulig pris som øker muligheten for yngre familier til å investere i ei hytte.

Produksjon leilighetstomter

Det er ikke solgt tomter direkte til utbyggere eller entreprenører uten styring av produktet med unntak av de leilighetstomter som nå eies av og delvis er utbygd av alpinanlegget innen sentrumsområdet.

Det er solgt tomter for oppføring av mindre leilighetsbygg i to etasjer med 4 eller 6 enheter, der leilighetsbyggene ble utviklet og solgt av lokal partner (Leve Leiligheter AS) i samarbeide med MH. Totalt er det til nå produsert og solgt ca 80 leiligheter av denne type.

Videre er det med de samme lokale partnere utvikla og bygd leilighetsbygg i tre etasjer med 9 enheter, og her er det flere tilsvarende leilighetsbygg som er klare for videre utbygging.

Med annen lokal partner (Veidekke/LPO) er det utvikla og gitt tillatelse til flere større leilighetsbygg med ca 3x20=60 enheter, dvs noenlunde tilsvarende type leilighetsbygg som nå oppføres på skistadion.

Videre er det pågående samarbeide med lokalt arkitektfirma (Ram) om utvikling av nye typer leilighetsbygg i to andre områder på Mosetertoppen.

Markedet 2009-2024

Kort oppsummert kan markedsutviklingen i perioden selskapet har vært i drift beskrives slik:

- Startfasen i perioden 2009 - ca 2014 var prega av ettervirkninger etter finanskrisen. Svak etterspørsel og press nedover på priser samt betydelig låneopptak.
- Første mellomfase i perioden 2014 – ca 2019 var en gunstig periode for MH, der man hadde stor produksjon og god etterspørsel.
- Andre mellomfase fra ca 2019 - 2022 ble prega av pandemien og at MH hadde få enkelttomter for salg. Men man fikk klargjort infrastrukturen i sentrumsområdet (veger med kryssinger og VA/HB) under pandemien. Og man fikk i den korte perioden med et godt marked i etterkant av pandemien kommet bra i gang med produksjon og salg av leiligheter.
- Siste fase fra ca 2022 – 2024, som vi nå er inne i, er som kjent prega av krig, høge energipriser og økte renter med tilhørende kollaps i etterspørsel.

Vår vurdering er at framtidens marked i hovedsak henger sammen med etterspørselen, som igjen er avhengig av økonomien og tilgjengelig fritid for de deler av befolkningen som er interessert i fritidsbolig i fjellet. Her baserer vi oss blant anna på den faktiske historiske utviklingen av fritidsboligmarkedet i Norge fra den andre verdenskrig og fram til i dag. Vi ser det forsøkes konstruert andre typer framtidsvurderinger basert på en type «tilbud» eller ved en type ekstrapolering av forhistorien, men vi stiller spørsmål ved om vurderingene har substans.

Framtida for MH handler om utvikling og salg av leilighetstomer inkludert salgbare leilighetskonsepter. Utvikling og salg av leilighetsbygg er mer krevende med omsyn til bla størrelse/porsjonering, kompleksitet og kapital enn enkelttomter. Muligens er også etterspørselen mer usikker og følsom for konjunkturer enn enkelttomter/hytter.

Fritidsboliger og utleie

Som nevnt foran er alle MH sine enheter regulert for mulig utleie. For innhenting av grunnlag for og illustrasjon av nivået hva gjelder slik utleie, så vises det til de ulike nettstedene som tilbyr slik utleie. Som eksempler nevnes:

- Alpinco sine nettsider.
- Airbnb sine nettsider.
- Finn.no sine nettsider.
- Andre og øvrige nettsider for utleie.

I sum er det et betydelig omfang innen utleie av fritidsboliger, dvs på Mosetertoppen som ellers i Hafjell og regionalt. Vi har ingen direkte aktivitet knytta til slik virksomhet, men ser at mange kjøpere av fritidsboliger hele tiden og i stadig økende grad har som utgangspunkt for sin investering at fritidsboligen skal leies ut, dvs utenom perioder med egen bruk/disposisjon.

Alternativer

Bruk og utleie av fritidsboliger i den norske fjellheimen er en type bruk av fritid/ferie som mange nordmenn etterspør. Men også deler av befolkningen i flere andre land i de nordlige delene av Europa er interessert, spesielt når det er snøsikre områder. Uten de fritidsboliger som eksisterer og bygges ut i Norge vil denne type bruk av fritid/ferie måtte erstattes med andre aktiviteter og andre steder. Vår vurdering er at fritidsboliger er en type ferie/fritid som står seg godt relatert til flere forhold:

- Gir den stadig økende andel med urban bybefolkning adgang til fysiske aktiviteter i terreng og natur, som igjen gir en betydelig helsegevinst.
- Har moderate natur- og klimaavtrykk siden nesten alle fritidsboliger ferdig bygd og for de fleste brukere kan nås med el-bil. Kjørelengde el-biler utgjør i dag ca 33%, og interpolasjon av utviklingen tilsier at el-biler kan være enerådende en gang mellom 2030 og 2040.
- Vi påpeker at mange andre typer alternative former med fritid/ferie så som fly-baserte helgeturer innenriks/utenriks, lengre flyturer utenlands, båtcruise osv har klima-avtrykk av en helt annen dimensjon, og det kan stilles spørsmål ved hvor mange slike flyreiser den norske hyttekulturen har hindret. Dette burde undersøkes og kvantifiseres.

Øyer kommune

Bakgrunn

MH har flere relasjoner til Øyer kommune og her gis en kort oppsummering av noen forhold.

Kommuneplan og regulering

MH har basert sin eksistens og utvikling på kommunedelplan for Øyer Sør fra 2007. Man har derfor fulgt løpende med på utviklingen og delvis kommentert flere nye planer og høringsforslag, så som

samfunnsplan, ny kommuneplan (utenom Øyer Sør) 2018 og pågående arbeide med ny kommunedelplan for Øyer Sør. Her vises til MH sine innspill til sistnevnte som er tilgjengelig på Øyer kommune sine nettsider, dvs nr #156 som er generell tilbakemelding utarbeidet i samarbeide flere andre selskaper og nr #167 som gjelder MH sine utbyggingsområder.

MH har som nevnt gjennomført en rekke reguleringsplaner der mye av grunnlaget og vedtakene ligger tilgjengelig på Øyer kommune sine nettsider.

Alt av planlegging/prosjektering tilknytta reguleringsplaner er i all hovedsak gjennomført ved kjøp av lokale tjenester. Totalt beløper slike tjenester seg til ca 12 mill kr fram til i dag. All prosjektering som er gjennomført av våre kjøpere eller ifm totalentrepriser med bla utførelse av infrastruktur eller oppføring av hytter/leiligheter kommer i tillegg.

VA inkludert HB/PS

Som nevnt under infrastruktur er alle VA-anleggene som MH har finansiert eller bygd ut gjennomført i samarbeide med ØKVA slik alle relevante krav for kommunal overtakelse overholdes. Når det gjelder bidrag og investering fra MH så vises det til kapittel foran om infrastruktur.

Plan, oppmåling og byggesak

MH har hatt et løpende samarbeide med de ulike overnevnte fagavdelinger. Gebyrer til Øyer kommune til nå utgjør ca 18 mill kr.

Utbyggingsavtaler og bidrag utbyggingskostnader

Her vises det til reguleringsplan fra 2009 som hadde bestemmelser om dekning av utbyggingskostnader til spesielle vegstrekninger. Her har MH i 2018 innbetalt 5,5 mill 2018-kr, som etter kommunen sin egen oversikt fra 2021 utgjør ca 80% av det som er innbetalt fra utbyggere. Med hensyn til bruken av midlene, så vises det til Øyer kommune.

Videre er det for mange seinere reguleringsplaner inngått utbyggingsavtaler.

Alternativer

Uten utbygging ville ingenting av det overnevnte blitt gjennomført eller betalt. At Øyer kommune og/eller sysselsettingen i Øyer skulle ha tjent på dette «0-alternativet» framstår for oss som helt usannsynlig, uten at vi har undersøkt eller har tilgang/kjennskap til Øyer kommune sine detaljerte regnskapstall.

Markedsføring herunder lokale bidrag/støtte til idrett og kultur

Samlet over de 15 årene så har MH hatt kostnader til markedsføring herunder med kjøp av lokale tjenester og bidrag/støtte til ulike former for idrett/kultur på ca 50 mill kr.

Betydelige deler av beløpet har gått til lokale/regionale leverandører, og lokale/regionale idrettslag eller kulturformål. Nærmere oppsett med fordeling og beløp kan utarbeides hvis det er av interesse. Uten utbygging ville ingenting av det overnevnte blitt gjennomført eller betalt.

Begrepet næring relatert til fritidsboliger

Utbygging av fritidsboliger, herunder tomter med infrastruktur for fritidsboliger, er etter vår vurdering en type næring (reiselivs- eller rekreasjons-?) som kommuner med tilgjengelige attraktive arealer bør vurdere på tilsvarende måte som alle andre næringer. Vi mener videre at næringen er en god supplerende og støtte til andre typer næringer så som landbruk, annen reiseliv, handel, bygg/anlegg, tjenester og offentlig administrasjon. Den bidrar til at bygda har flere bein å stå på, og at utsatte bransjer/firmaer kan bestå. Ringvirkningene er betydelige, spesielt for mindre landkommuner med demografiske utfordringer og trussel om nedgang i folketall.

Videre må det tilføyes at slike vurderinger bør gjøres basert på fakta, og denne teksten er et lite bidrag og en appell fra vår side om at fylkeskommunen bør innhente mer faktabasert kunnskap fra lokale krefter. Vi aksepterer at lokale og regionale politikere står fritt til å basere sine vedtak på kunnskap produsert av Oslo-baserte firmaer, og uten ta omsyn til lokal verdiskaping. Men har her forsøkt å peke på hva alternativene er.

Det er mange andre muligheter for landkommuner som nevnt over (industriproduksjon og energiproduksjon kan også legges til). Men hvis man ikke legger til rette med tilgjengelige arealer og arealreserver er det stor sannsynligheten for at «utviklingen» går videre med fraflytting og forgubbing. Vi har vanskelig for å se at dette er noen naturlov som tilsier at det må skje, men en annen utvikling krever lokalt (kommunalt og regionalt) engasjement med tilhørende satsing. Kommuner og fylket skal ivareta sine produksjoner av tjenester, men som folkevalgte lokale organer bør den helhetlige samfunnsøkonomiske utviklingen i kommuner og regioner være det primære?

Her ville det også vært nyttig for både fylkeskommune og lokale kommuner å vurdere et «0-alternativ» der man minimaliserer eller tar bort all ny arealbruk og kun holder seg med dagens næringer, dagens boligområder/boliger og dagens utbygde fritidsboliger.

Selskaps- og prosjektstyring

MH har hatt en forretningsmessig, solid og langsiktig eier i DNB. Historien til DNB sitt engasjement går kontinuerlig tilbake til etableringen av Hafjell Alpinsenter AS i 1988. Mange stiller spørsmål ved hvorfor DNB er engasjert i alpinanlegget og MH. Svaret på det kan man få ved å sette seg noe mer inn i historien.

Teksten er et forsøk på å beskrive deler av den siste perioden i dette engasjementet med etableringen og driften av MH gjennom 15 år. DNB har valgt å ha en liten lokal organisasjon med fortrinnsvis kjøp fra lokale entreprenører og tjenesteleverandører. Det stilles spørsmål ved om det offentlige også burde vurdere å være mer bevisst på bruk av en slik strategi.

Innspill relatert direkte til rapporten

Her vises det til egen tekst (mernadsnotatet) med kommentarer og merknader til fylkeskommunen sin rapport.

Vedlegg, Oversiktstabell

Oppsummering av ulike nevnte prosjekter med Mosetertoppen Hafjell AS ref sidenr/tekst.					
Side	Sak	Omfang	Investering/ kostnad til nå	Om løsning for framtidig drift	Sannsynlig alternativ
5	Adkomstveg	Ca 5km	50 mill kr eks skibruer	Vegselskap/Avgift	0, drift som før
6	Veger/bruer i byggeområder	For ca 600 enheter til nå	110 mill kr	Velforeningen/ alpinanlegget	0, drift som før
6-7	VA og HB/PS	For ca 600 enheter til nå	100 mill kr	Øyer kommune VA overtar uten kapitalkostnad	0
7-8	Flom/OV	1 km ²	60 mill kr	Velforeningen	Ca 0
8-9	Elkraft- forsyning	For ca 600 enheter	Anleggsbidrag 20 mill kr	Lokalt nettselskap	0
9	Langrenns- anlegg/ løyper mot fjellet	Lysløype, rulleski, løyper/stier	45 mill kr eks bruer	Skistadion, idrettslag (ØTI), løypelag (ØTSL)	0
9	Alpinanlegget	Bidrag til heiser/løyper	Direkte bidrag 90 mill kr	Alpinanlegget	0 bidrag
10	Grunneierne	930 mål	260 mill kr	Mista del av skogen til svært gunstig pris	0, pluss skogsdrift
11	Produksjon tomter	Infra til ca 470 av 500 til nå	Ca 1,8 mill kr per tomt	Private eiendomstomter	0
11	Produksjon leilighets- tomter	Infra til ca 100 av ca 500+ til nå	Usikkert per nå, men ca 1 mill kr per enhet	Eierseksjonering/ Sameier	0
14	Øyer kommune	Regulering, byggesak, oppmåling	Gebyrer 30 mill kr		0
6-7	Øyer kommune	VA, HB+PS	Utenom kapital: Alle tilknytnings- avgifter.	Alle enheter har VA- abonnement	0
14-15	Øyer kommune	Bidrag utbygging	5,5 mill kr 2018, 80% av betalt ØK		0
15	Markedsføring/ støtte idrett/ kultur	Betydelig andel lokalt og regionalt	50 mill kr		0

«Regional veileder for mer bærekraftig fritidsboligutvikling i Innlandet»

og

Rapport «Virkninger av fritidsboligutbygging i innlandet»:

Innspill og merknader

Innlandet fylkeskommune har annonsert at de ønsker innspill til sitt arbeid med en «Regional Veileder for mer bærekraftig fritidsboligutvikling i Innlandet». På nettsidene har man vist til og lagt ut dokumentet «Virkninger av fritidsboligutbygging i innlandet» utarbeidet av Menon Economics og Rambøll, som skal utgjøre kunnskapsgrunnlaget for den nye veilederen.

Herværende merknadsnotat er Mosekertoppen Hafjell AS sine innspill til fylkeskommunen sitt arbeide med Regional veileder og merknader til den tilhørende rapporten.

Innhold

Innspill til Regional veileder	3
1. Hva er hensikten?	3
2. Forholdet til fylkeskommunen sine oppgaver og ressursbruk ved høringer av arealplaner	3
3. Skal regional veileder gjelde foran den nasjonale?	3
4. Forholdet mellom veilederens innhold og Nasjonale (Regjeringens) forventninger	4
5. Generell tilpasning mellom innhold i veileder og marked/kostnader, dvs sluttkostnad til kjøper?	5
Merknader til rapport «Virkninger av fritidsboligutbygging i innlandet»	6
Sammendrag	6
1. Nullalternativer?	8
2. Utvalg av kommuner som er vurdert: Sammenligning med kommuner uten utbygging?	9
3. Skala på fremstillingene (sammenlikningsgrunnlag / perspektiv)	10
4. Økonomi: Finansiering av infrastruktur og kommunale gebyrer	15
5. Videre utbygging fram til 2050 - - Realisme, marked, tilgang areal	18
6. Trafikk:	19
7. Sluttkommentar:	20

Innspill til Regional veileder

Det bes om innspill til regional veileder. Siden det ikke foreligger noe forslag enda vil vi nå kun gi noen overordnede innspill med utgangspunkt i den gjeldende statlige veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

1. Hva er hensikten?

Det ligger vel i tittelen «--veileder for mer bærekraftig fritidsboligutvikling» at det skal legges opp til en mer bærekraftig utbygging i Innlandet enn det den nasjonale veilederen sier.

Innlandet fylkeskommune opplyser videre på nettsidene at hensikten med regional veileder er å «*gi kommunepolitikerne et bedre verktøy til å foreta de nødvendige avveininger i planlegging av fritidsboligbygging*». Videre anføres det at fylkeskommunen ønsker «*å bistå kommunene med veiledning om bærekraftig fritidsboligutvikling*».

Dette kan gi inntrykk av at Innlandet fylkeskommune mener at nasjonal veileder ikke er god nok, og ved en høring burde det komme fram hva som evt skal utvides / strammes inn, evt tillegges den nasjonale veilederen. Vi stiller spørsmål ved behovet og mener hensikten må gå klart fram, samtidig som vi antar at et konkret forslag til veileder vil bli sendt på høring senere.

Som utbyggere vil vi ut fra erfaringer både med arealplanlegging, bygging, salg og drift foreslå at det vurderes nøye og begrunnes hva som bør endres sett opp mot den gjeldende nasjonale veilederen.

2. Forholdet til fylkeskommunen sine oppgaver og ressursbruk ved høringer av arealplaner

Fylket er i dag høringsinstans for alt av planer. Brukes mulighetene som ligger her på en god, rasjonell og effektiv måte i dag? Er det gjort noen evaluering av fylkeskommunens høringsarbeider?

Hva slags politisk styring og/eller oppfølging er det av dette?

Savner man styringssignaler?

Burde fylket heller bruke sine ressurser og sin tid på en rasjonell og effektiv saksbehandling under høringsprosesser i samsvar med politisk styring?

3. Skal regional veileder gjelde foran den nasjonale?

Dersom regional veileder gir råd som avviker vesentlig fra den nasjonale bør det gå **klart** fram hvordan dette bør håndteres, slik at prosesser ikke kompliseres ved tvil og varierende tolkninger. **Vi håper da at ny regional veileder bidrar til enklere prosesser med økt forutsigbarhet for oss som utbyggere.**

4. Forholdet mellom veilederens innhold og Nasjonale (Regjeringens) forventninger

a. Bygging i / utnyttelse av bratt terreng kontra bruk av attraktive arealer?

Nasjonal veileder har som generelt råd:

«Hellingsgraden i terrenget er avgjerande for om området eignar seg til utbygging eller ikkje. I bratt eller kupert terreng er det ekstra viktig å vurdere kva slags bygningstype som sikrar at landskapet ikkje endrar seg i for stor grad.»¹

og

«Terreng som er brattare enn 1:3 er generelt ikkje eigna for utbygging. Terreng brattare enn 1:4: Bør som hovudregel ikkje byggjast ut utan at det blir gjort detaljerte landskapsvurderingar for heile området samla. Ei eventuell utbygging kan bli svært synleg på avstand, og infrastruktur og tomter vil gje store terreng- og vegetasjonsgrep»².

Etter vår erfaring tolker kommuner ofte dette slik at bygging i terreng mellom 1:3 og 1:4 generelt bør unngås. I praksis fungerer dette slik at ovennevnte i realiteten ikke blir rådgivning om bygging i bratt terreng, men heller en form for planforbud mot bygging i bratt terreng. Mange utbyggingsområder i Innlandet er i nærhet til alpinanlegg og derfor beliggende nettopp i bratt terreng. Dette gjelder særskilt de områdene som er brukt som case i Menon-rapporten.

Sterke begrensninger på utnytting av bratt terreng er i motstrid med å ivareta de nasjonale forventningene om fortetting / høyere utnytting av områder med eksisterende infrastruktur. Ny regional veileder bør derfor være mer positiv til bygging / utnytting av bratt terreng, med fokus på gode måter å bygge i bratt terreng og råd om dette.

b. Prioritering av høy utnytting kontra landskapsbilde / synlighet?

Nasjonal veileder har stort fokus på tilpasning til landskap og terreng. Dette er også et tema som ofte er i motstrid med nasjonale forventninger om høy utnyttingsgrad. Bl.a. viser Nasjonal veileder et eksempel på en mindre heldig utbygging med store inngrep, og et annet med små inngrep, som oppfattes som ideelt³. Imidlertid kan det her observeres at det «ideelle» eksemplet der hytter nesten ikke synes ser ut til å ha 4 fritidsboliger i nærområdet, mens det «mindre heldige» har ca 10 på et omtrent like stort areal. Den lave graden av utnytting i det anbefalte eksemplet tilsier at ny veileder bør ha fokus på gode måter å bygge tettere på, samt et avklart forhold til prioritering av landskapsbilde kontra grad av utnytting.

¹ Rettleiar om planlegging av Fritidsbustader, KDD 2022 kap 6.5.

² Rettleiar: Generelle råd for bygging i bratt terreng, s 102

³ Rettleiar, s 100

5. Generell tilpasning mellom innhold i veileder og marked/kostnader, dvs sluttkostnad til kjøper?

Siden bærekraftbegrepet i tillegg til natur/miljø omhandler sosiale forhold og økonomi **bør** alle tre temaene behandles i ny veileder (om bærekraftbegrepet er utgangspunktet)?

Det er en kjensgjerning at store deler av befolkningen i Norge ønsker seg fritidsbolig. Derfor er det viktig at veilederen legger opp til løsninger som bidrar til å gjøre fritidsboligmarkedet tilgjengelig for mindre kjøpesterke kundegrupper, dvs at man må være på vakt mot løsninger og krav som øker kostnadsnivået.

Merknader til rapport «Virkninger av fritidsboligutbygging i innlandet»

Sammendrag

➤ **Generelt:**

Rapporten etterlater et noe negativt hovedinntrykk, av at «utbygging av fritidsbebyggelse kan være positivt for kommunene, men det er svært usikkert og mest sannsynlig negativt».

➤ **Nye konklusjoner?**

Det vises flere steder i rapporten til publikasjoner fra Telemarksforskning / Løyland. Ved oppslag i disse finner man konklusjoner som:

*«Med eiendomsskatt på hyttene vil gevinsten for lokalsamfunnet øke ytterligere og den kommunaløkonomiske analysen vil vise overskudd selv om eiendomsskatten ikke utnyttes fullt ut.»
og
«Hyttebygging er ikke et tapsprosjekt for kommune-Norge».*

En nærmere forklaring på hvorfor denne rapporten synes å være usikker på om dette stemmer kunne vært ønskelig.

➤ **Perspektiv / sammenligning med andre «typer» kommuner:**

Vi mener rapporten kunne sette virkningene av fritidsbebyggelse i et tydeligere perspektiv ved å sammenligne med andre kommuner som ikke har tunge destinasjoner med alpinanlegg og tilhørende høystandard fritidsbebyggelse.

➤ **Det mangler referanser / 0-alternativer:**

Rapporten presenterer en mengde tall / størrelser og konsekvenser uten at disse ses opp mot noen konkrete sammenligningsgrunnlag. Eksempelvis er ikke 0-alternativet til reiser til fritidsbolig at folk er hjemme, men heller at de bruker ressurser på andre aktiviteter / reiser.

Slik mangel på 0-alternativer og perspektiv preger for øvrig også den generelle debatten om fritidsbebyggelse, rapporten kunne her ha mulighet til å bringe mer klarhet og saklighet inn debatten.

➤ **Store utslipp?**

På grunn av ovennevnte gir rapporten et ensidig inntrykk av at bygging og bruk av fritidsboliger er lite bærekraftig og fører til store utslipp.

Vi mener tvert om at vurdering av konsekvensene ved alternative feriereiser eller aktiviteter kan påvise at bruk av fritidsboliger faktisk kan føre til reduserte utslipp sammenlignet med alternativer. Således vil økt antall fritidsboliger bidra til å redusere nordmenns totale utslipp.

➤ **Anskueliggjøring av tallverdier:**

Et annet eksempel på at tall burde anskueliggjøres: For Øyer er samlet utslipp fra bygging og nybyggings 2023-2050 i rapporten beregnet til ca 500 000 tonn. Dette kan oppfattes som mye. Men holdes det opp mot at Norges samlede karbonlager er ca 26 milliarder tonn utgjør utslippet en 52-tusendel av Norges samlede karbonlager. En kommentar eller konklusjon på betydningen ville da vært på sin plass.

Det samme gjelder andre tallverdier. F.eks. er det ved presentasjon av rapporten opplyst at «25 % av nedbygd natur i Norge skyldes fritidsboliger». Det kan oppfattes som mye. Når det samtidig opplyses at andelen av Norges areal som er utbygd er 1,8% kan man fort gjøre den feilen å regne seg fram til at det er **15 000** km² som er beslaglagt til fritidsboliger. Imidlertid oppgir SSB at arealet som er disponert til fritidsbebyggelse er **454** km², dvs ca 3 % av det man kan oppfatte av presentasjonen. Mer helhetlig informasjon ville da omfattet en definisjon av hva som er «nedbygd natur».

➤ **Scenarier og realismen?**

Rapporten baserer seg på scenarier der bygging fortsetter med omtrent samme omfang som i de senere år, fra 2023 til 2050. Vi ser at det er et teoretisk case, men stiller likevel spørsmål ved om man ikke heller burde lagt mer realistiske scenarier til grunn. Det er vanskelig å se for seg at det skal kunne tas i bruk store nok nye arealer til at dette kan bli mulig.

➤ **Mangel på tallgrunnlag mv:**

I rapporten opplyses flere steder at man mangler tallgrunnlag, f.eks. under vurderingen av kommunenes utgifter til eldreomsorg for fritidsboligeierne. Dette gjelder både hvorvidt andelen syke/pleietrengende som bruker fritidsbolig er lik andelen i hjemkommunen, og hvorvidt kommunale gebyrer er store nok til å dekke kostnadene til dette. Dette er vurderinger som er helt avgjørende for rapportens hovedtema og vi stiller spørsmål om hvorfor det da ikke er gjort mer for å fremskaffe grunnlag. For øvrig tror vi at andel pleietrengende i fritidsboliger skulle være likt som i hjemmene er helt usannsynlig.

➤ **Økonomi og finansiering av tiltak i kommunene / destinasjonene:**

Det sies i rapporten at det er usikkerheter rundt kommunale gebyrer og kostnader til infrastruktur og andre tiltak. Vi fremholder at vår aktivitet har bidratt til finansiering av en rekke tiltak som lokalbefolkningen og andre har nytte av, uten at kommuneøkonomien er belastet, sågar har styrket kommunens muligheter til oppgradering av infrastruktur som ville vært nødvendig også uten fritidsbebyggelsen..

Ut fra alt den omhandler burde rapporten, med mer grundige undersøkelser og vurderinger, kunnet påvise at fritidsbebyggelse ubetinget er positivt både for selve kommuneøkonomien og for samfunnsregnskapet / samfunnsutviklingen mm i de aktuelle kommunene.

Med en oppdatering ut fra disse momentene tror vi rapporten vil bidra til å sette fritidsbebyggelsen i rett perspektiv, og slik bli et godt grunnlag for videre vurderinger og for regional veileder.

1. Nullalternativer?

Rapporten angir en rekke konsekvenser og mengder knyttet til fritidsbebyggelse, i stor grad uten at de er satt opp mot konkrete sammenlikningsgrunnlag eller grunnverdier som sier noe om hva de faktisk betyr.

Det gjelder både lokale effekter og forholdet til bruk av fritidsbolig sammenlignet med andre typer bruk av fritid/ferie (både nasjonalt og globalt).

Eksempelvis er det angitt utslipp av CO₂-ekvivalenter fra transportarbeid mellom bolig og fritidsbolig. Dette må ses opp mot hva som er det reelle 0-alternativet, dvs hva som ville blitt utslippet fra fritidsboligeierens alternative ressursbruk om de ikke hadde fritidsbolig. Slik dette er satt opp i rapporten blir 0-alternativet i praksis at potensielle fritidsboligbrukere «er hjemme» hvis de ikke har fritidsbolig, dvs ikke vil bidra til utslipp. Rapporten må derfor vurdere hvordan befolkningens (fritidsboligeierens) tilgjengelige økonomiske ressurser til ferie og fritid vil bli brukt uten fritidsbolig. Rapporten tar ikke for seg inntekt/formue på den typiske kjøperen i Øyer/Ringebu, men det det er vel lite sannsynlig at denne kjøpergruppen vil bruke all fritid hjemme om de ikke har hytte?

Det er sannsynlig at 0-alternativet er andre reiser, enten i Norge eller til utlandet, i stedet for reiser til fritidsboligen i Innlandet.

Eksempel:

- Det er i rapporten angitt at samlede reiser mellom bosted og fritidsbolig og internt i Øyer gir 5 000 tonn CO₂e pr. år. ⁴ En reise fra Oslo til Barcelona gir 0,7 tonn pr person tur/retur, Gran Canaria 1,3, New York 1,9, Thailand 2,8.⁵

Rapporten anslår at det er ca 5 000 fritidsboliger i Øyer. Om man regner med at en fritidsbolig i snitt brukes av 3 personer pr besøk benyttes da disse av i størrelsesorden 15 000 personer. Rapporten legger ved anslag av trafikkmengde at det reises ca 52 ganger i året. Antall bilreiser til fritidsboligene i Øyer er satt til 219 000. ⁶ (Rapporten oppgir at utslippene er basert på at reisene til Øyer genererer ca 600 reiser pr gjennomsnittsdøgn i 2023, dvs 600 x 365 = 219 000 turer. Om man regner med at det gjennomsnittlig er 3 personer i hver bil får man 657 000 personturer).

Utslippene i forbindelse med bilreisene er 5.000.000 kg / 5000 tonn CO₂e.

Det betyr f.eks. at de samlede reisene ifbm fritidsboligene i Øyer tilsvarer at ca 7 000 personer reiser på 1 helgetur fra Oslo til et sted sør i Europa, f.eks. Barcelona (5 000 tonn / 0,7 tonn = 7 100). Hvis det at man disponerer fritidsbolig gjør at man i snitt utelater 1 utenlandstur i året for de 15 000 personene som bruker fritidsbolig i Øyer, f.eks. til Barcelona, sparer man 15 000 x 0,7 tonn = 10 500 tonn.

=> En slik innsparing er ca det dobbelte av det totale utslippet fra reiser mellom bolig og fritidsbolig. (10 500 / 5 000 = 2)

=> Det er ikke usannsynlig bruk av midler/ressurser til alternative fritidsreiser enn til fritidsbolig

⁴ Menon-rapporten, figur 7.11 s 102

⁵ «Den store klimaguiden», Thomas Horne (Brageprisen 2020)

⁶ Menon-rapporten figur 5.10 s 52

kan gi like store eller større utslipp pr person.

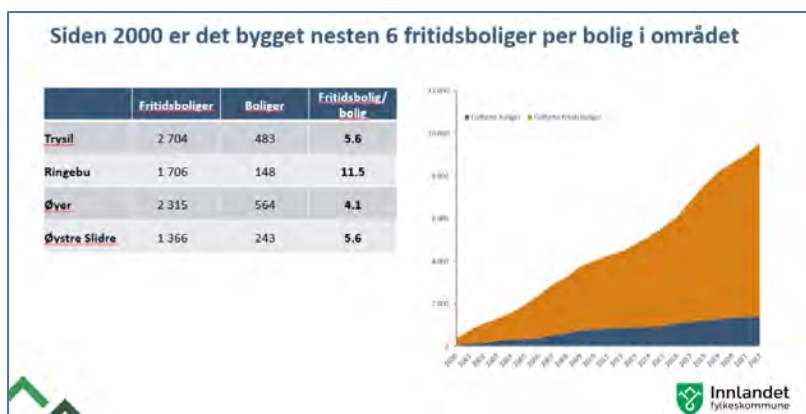
=> I rapporten legges det også til grunn 100% elbilandel i 2050, med 0 utslipp. Hvis flyreiser ikke elektrifiseres tilsvarende vil miljøgevinsten ved å bruke innlands fritidsboliger bli enda større.

2. Utvalg av kommuner som er vurdert: Sammenligning med kommuner uten utbygging?

Hvorfor er det ikke brukt andre «typer» kommuner for sikring av signifikansnivå ved framlegging de ulike hypoteser?

Hvorfor er ikke andre kommuner (som ikke har tunge destinasjoner med alpinanlegg og tilhørende høystandard fritidsbebyggelse) vurdert?

En vurdering opp mot f.eks. Engerdal eller Stor-Elvdal kunne gitt et bedre sammenligningsgrunnlag? Dette er også interessant ved vurdering av teamet «Lokal attraktivitet» som omtales i rapportens kap. 4. Det fremgikk også i presentasjon av rapporten på fritidsboligkonferansen ⁷ at:



Dette viser at det er lite sannsynlig at det ville ha eksistert en kompetent byggenæring i de aktuelle kommunene, siden aktiviteten uten fritidsboliger ville vært minimal. Man må vel i tillegg anta at en del av boligene som er bygd benyttes av personer som er sysselsatt i byggenæringene, og at antallet nye boliger ville vært enda lavere uten disse.

I rapporten beskrives det også at økt etterspørsel etter varer og tjenester vil øke tilbudet og at dette vil være positivt for lokalbefolkningen. Her kunne det vært interessant med sammenligninger av tilbud i andre kommuner, som ville gitt perspektiv.

Rapporten nevner også at stort antall fritidsboliger kan ha konsekvenser som «øke trengselen i skiløyper, stier og ellers, som igjen kan påvirke opplevelsen til de som bruker områdene fra før».

Her vil vi kommentere at hoveddelen av finansieringen av f.eks. preparerte skiløyper i Øyer - Lillehammer- Sjusjøenområdet kommer fra fritidsboligeiere og utbyggere. Uten denne finansieringen ville omfanget og trolig kvaliteten på løypetilbudet vært langt mindre enn i dag, og opplevelsen til «de som bruker områdene fra før» ville vært sterkt forringet.

⁷ Hanne Alstrup Velure, fritidsboligkonferansen Innlandet 2024.

3. Skala på fremstillingene (sammenlikningsgrunnlag / perspektiv)

På samme måte som forholdet til 0-alternativer oppgis en rekke mengder og tallverdier uten at disse settes inn i mer overordnede sammenhenger.

Eksempler:

a. CO₂-utslipp ved nedbygging:

For Øyer- caset oppgis følgende tall for CO₂-utslipp fra karbonlager pga. arealbeslaget ⁸ :

- Tomter (42 000 – 72 000 tonn i 27-årsperioden). Snitt: 57 000 / 27 = 2 100 tonn årlig
- Veger (80 000 – 270 000 tonn i 27-årsperioden). Snitt: 175 000 / 27 = 6 500 tonn årlig
- Midlertidig (170 000 – 360 000 tonn i 27-årsperioden). Snitt: 265 000 / 27 = 9 800 tonn årlig

Til sammen blir dette da 18 400 tonn i året, eller 497 000 tonn totalt over den angitte 27-årsperioden 2023-2050. Er dette mye eller lite sammenliknet med andre virksomheter / samfunnet for øvrig? Det kan etterlates et inntrykk av at det er mye. Debatten for tiden ser også ut til å legge til grunn at slike størrelser er «store» eventuelt «skremmende», uten reelle referanser.

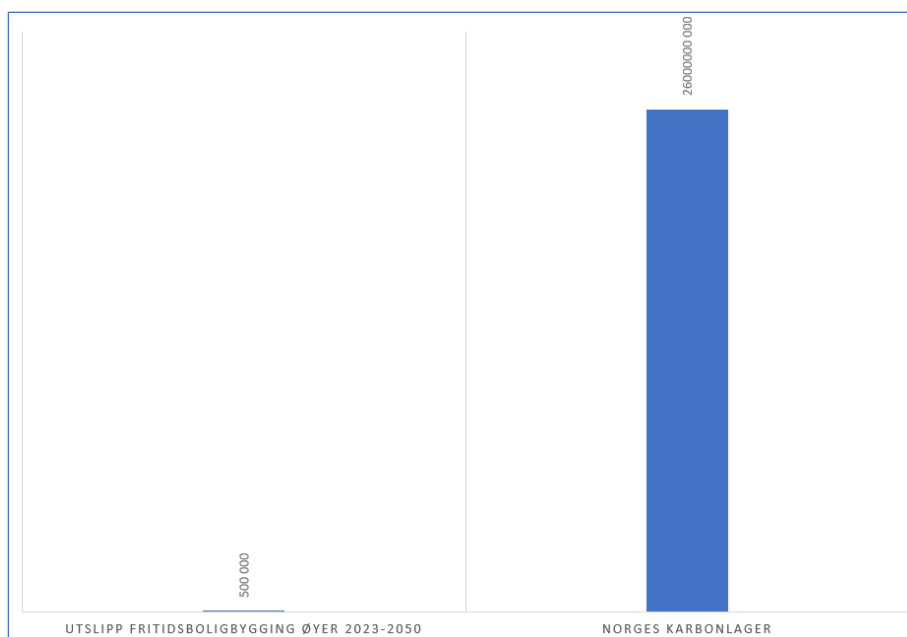
Sammenlikning: Norsk landjord lagrer i dag ca. 26 milliarder tonn CO₂e ⁹

497 000 tonn delt på 26 milliarder blir $1,9 \times 10^{-5}$, eller 0,000019.

Dvs. ca 5/260 000, tilsvarende 1/52 000, altså **en 52-tusendel av Norges samlede karbonlager**.

Vi vil mene at en slik størrelse må fremstilles som liten, heller enn å etterlate et inntrykk av at den er stor. Sammenlikning med «verden» gir andeler som er så små at de vanskelig kan anskueliggjøres.

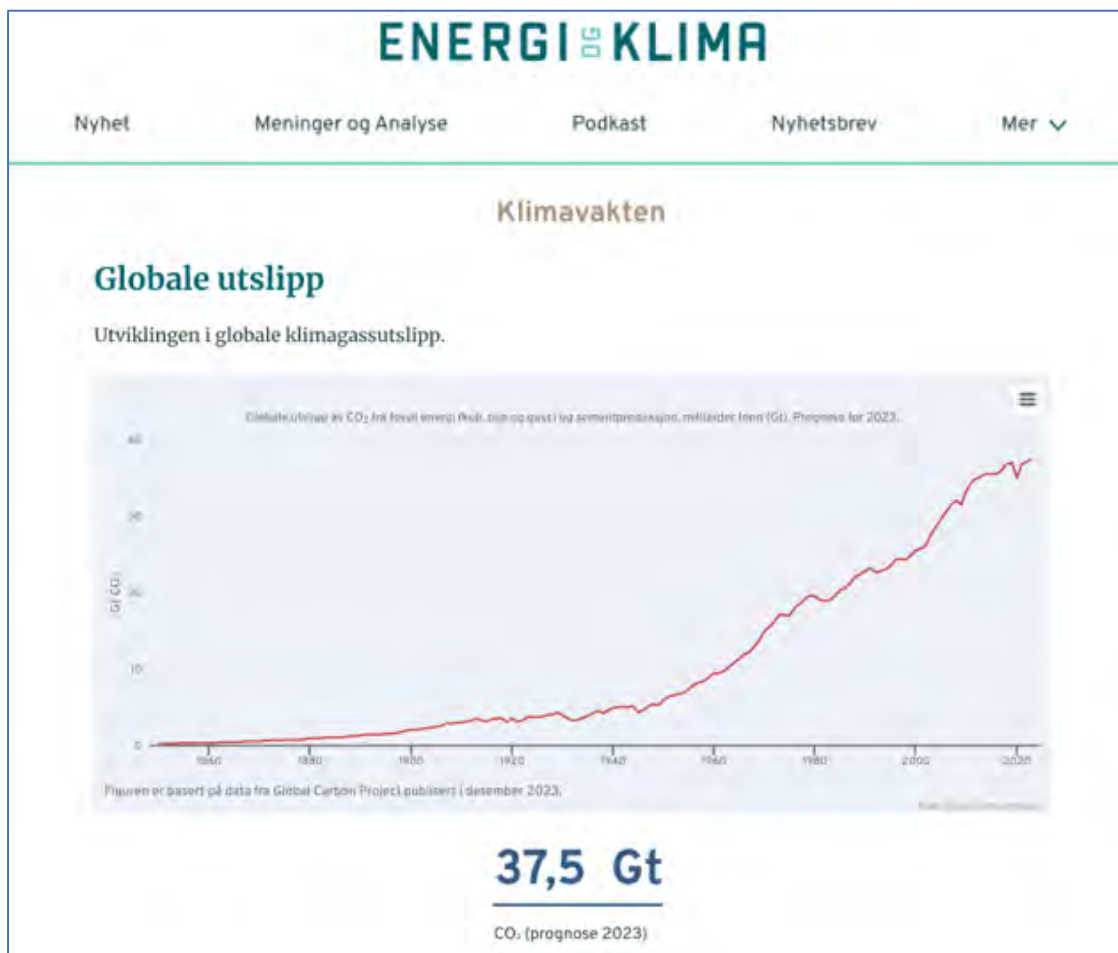
Fremstilt i et søylediagram vil Øyers utslipp iht det rapporten angir knapt være synlig:



⁸ Menon-rapporten Kap 7.2, s 98

⁹ Menon-rapporten kap 7.1, s 95

Ellers er det årlige utslippet globalt ca 40 milliarder tonn CO₂e:



Det årlige rapporterte utslippet for vårt land er ca 50 millioner tonn CO₂e, som mao er ca 1,2 tusendeler av det samlede globale.

b. CO₂-utslipp fra bygging, Øyer:

For bygging av fritidsbebyggelse i Øyer oppgis følgende utslipp fra bygging¹⁰:

- ca. 2500 tonn pr år i snitt 2023-2050 (27 år).
- Totalt blir dette 67 500 tonn i hele tidsperioden.

-Årlig utslipp av CO₂e for Øyer kommune var 45 343 tonn i 2022¹¹. Sett opp mot MDs data utgjør da byggingen pr år framover ca. 5,5 prosent av totalen, mens f.eks. jordbruket og vegtrafikken slipper ut ca 18 000 tonn hver, eller ca 80 % til sammen.

- Totalt karbonlager = 26 mrd tonn: $67\,500 / 26\text{ mrd} = 2,5 \cdot 10^{-6} = 1 / 386\,000 = \text{En 386-tusendel.}$

=> Er 2500 tonn pr år mye eller lite?

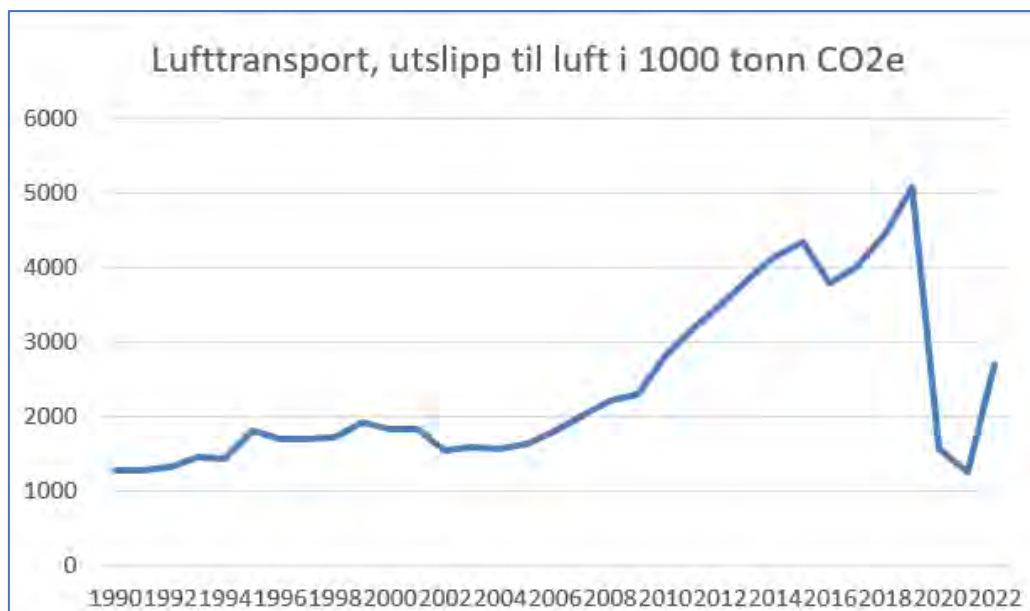
=> Er totalt utslipp 67 500 tonn fram til 2050 mye?

c. Utslipp kontra andre næringer:

Jf ovenstående om 0-alternativer. For å anskueliggjøre konsekvensene ytterligere kunne rapporten ha satt opp sammenlikninger med totalen og med konsekvensen ved andre næringer, f.eks:

Utslipp:

- Norges totale klimagassutslipp i 2022: 48,9 millioner tonn CO₂e¹²
- Jordbruket: 4,6 millioner tonn
- Olje, gass og annen industri: 33,5 millioner tonn
- Reiselivsvirksomhet totalt: 3,7 millioner tonn¹³
 - Herav flyreiser (innenlands og nordmenn utenlands) 2,8 millioner, cruiseskip 0,6 millioner osv



SSB 13932: Klimagasser fra norsk økonomisk aktivitet AR5, etter næring, komponent, år og statistikkvariabel

¹⁰ Menon-rapporten figur 7.9, s 100

¹¹ Miljødirektoratet: Utslipp av klimagasser i kommuner og fylker: www.miljodirektoratet.no

¹² Miljødirektoratet, Miljøstatus: miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/

¹³ NOU 2023:10 Leve og oppleve – Reisemål for en bærekraftig fremtid

(Her kan det tilføyes at tallene for fly og cruise er preget av pandemien, i 2018 var verdien over 5 millioner tonn. Tallene for flyreiser og cruise dekker heller ikke utslipp fra nordmenns videre reiser fra plasser/havner utenfor Norge.)

Tvungen norgesferie førte til mindre utslipp

Alt i alt sto ulike former for transport ved turisme til, i og ut av Norge for utslipp av 8530 kilotonn CO₂ i 2018.

Ut fra dagens ordning var Norge kun pålagt å innrapportere cirka 19 prosent av dette til FNs klimakonvensjon.

To år etter førte covid-19 til strenge reiserestriksjoner over hele verden. For Norge betød det at folk ikke lenger kunne sette seg på fly til Syden. I stedet måtte de nøye seg med reiser til fjells, til Dyreparken og til Lofoten.

Denne endringen i reisemønster betød en nedgang i CO₂-utslipp ved turisme på hele 60 prosent.

– Vi må tenke nytt om både måten vi reiser på og hvor ofte vi reiser, sier Susana Lopez-Aparicio.

Utklipp fra artikkel av Norsk institutt for luftforskning, 18. november 2021

d. Arealbruk:

- Ved presentasjon av rapporten / grunnlaget for veilederen, oppgis at **25 % av nedbygd natur i Norge skyldes fritidsboliger.**¹⁴

Dette kan oppfattes som et svært stort areal:

- Andelen av Norges areal (323 000 km²) som er utbygd er 1,8 % (2023)¹⁵. Hvis man forutsetter at alt som er utbygd i Norge (hele andelen på 1,8 %) var natur kan det tolkes dit hen at fritidsbebyggelsen er 25 % av 1,8%, dvs 0,45 prosent av Norges totalareal.

Svaret blir da at fritidsbebyggelse beslaglegger **15 000 km²**.

¹⁴ Presentasjon fra Innlandet fylkeskommune, vist av Fylkesvaraordfører Hanne Alstrup Velure på Fritidsboligkonferansen Innlandet 2024

¹⁵ SSB Arealbruk og ressurser: www.ssb.no/natur-og-miljo/areal/statistikk/arealbruk-og-arealressurser

Men:

I SSBs statistikk (fotnote 14) står:

- Fritidsbebyggelse utgjør **454 km²**
- Totalt landareal er 323 779 km²

Dette viser at den reelle andelen av Norges landareal som er fritidsbebyggelse er $454 \text{ km}^2 / 323\,779 \text{ km}^2 = 0,14\%$ og altså **ikke 0,45 % / 15 000 km²**.

Hva er da «nedbygd natur»?

Det finnes nok en definisjon / et definert areal for dette, men det er ikke angitt.

Tallempler:

15.000km²/500.000hytter gir 30.000m² eller 30 mål per hytte, dvs på størrelse med et småbruk.
Tilsvarende gir 454km²/500.000 ca. 900m² per hytte eller et mål, dvs «ei grei tomt».

Dette er nok et eksempel på at tall som presenteres tatt ut fra sin sammenheng kan gi uheldige og utilsiktede virkninger.

I presentasjon / arbeidet med veileder og kunnskapsgrunnlag, samt i debatten for øvrig må det fremgå klart hva som er faktum, også sett i perspektiv.

Gode sammenlikninger ville sette utbyggingen og bruken av fritidsbebyggelse og følgene av dette inn i en fattbar sammenheng. Dette vil trolig være til stor nytte ved utarbeidelsen av ny veileder, som hjelp til å vurdere hvilke tiltak og råd som vil gi størst effekt.

4. Økonomi: Finansiering av infrastruktur og kommunale gebyrer

I rapporten angis i kapittel 3: «**Positivt for næringslivet – usikkert for kommuneøkonomien på sikt**». ¹⁶

I rapporten anføres (vår utheving): «Vi har ikke tilstrekkelig grunnlag for å beregne om deltidsinnbyggerne bidrar positivt eller negativt til kommunebudsjettene i de fire kommunene: **det er uklart om skatteinntektene fra deltidsinnbyggerne er større eller mindre enn netto-utgiftene kommunene har til tekniske tjenester og helse- og omsorgstjenester. I beregningene av kommuneøkonomien er det tatt utgangspunkt i nasjonale gjennomsnittsgebyrer og utgifter, som anslått av Telemarsforskning (Løyland m.fl. 2015). Med dette tallgrunnlaget vil de kommunale utgiftene kunne overstige inntektene fram mot 2050, hovedsakelig som følge av flere eldre og økte helseutgifter.**»

Rapporten viser altså til Løyland. Vi vil her kun påpeke andre artikler av Løyland m.fl:

- 1) Samfunnsøkonomen nr. 1, 2017: «Hyttekommunenes økonomi»¹⁷ der det avslutningsvis konkluderes (vår utheving): «Analysene viser at hyttebygging gir netto gevinst for lokalsamfunnet selv når det ikke er eiendomsskatt på hytter, mens en ren kommunaløkonomisk analyse vil vise underskudd i dette tilfellet. **Med eiendomsskatt på hyttene vil gevinsten for lokalsamfunnet øke ytterligere og den kommunaløkonomiske analysen vil vise overskudd selv om eiendomsskatten ikke utnyttes fullt ut.**»
- 2) Artikkel i Telemarksforskning.no ¹⁸, med følgende overskrift:
«Hyttebygging er ikke et tapsprosjekt for kommune-Norge»

Ut fra erfaringer med våre virksomheter både i Øyer og andre steder vil vi ellers stille følgende spørsmål ved Menon-rapportens kapittel 3:

a. Hvem dekker grunnlagsinvesteringer?

I Mosekertoppen/Hafjell er all VA og annen teknisk infrastruktur fra dalbunnen, opp til og i byggeområdene etablert og betalt av utbyggere, dvs av fritidsboligeierne i sin tur, mens kommunen bl.a. har krevd inn tilknytningsavgifter likevel.

Oss bekjent er dette prinsippet også benyttet i Ringeby og andre steder. Dette ser ikke ut til at dette er hensyntatt. Er det vurdert?

Eksempel:

Iht Øyers regulativ er tilknytningsavgiften for fritidsboliger 75 000 (BRA>120m²) / 50 000 (<120 m²). Når det legges til grunn i rapporten at det er 3 000 fritidsboliger i Øyer må **kommunens inntekt** fra dette være i størrelsesorden 3 000 x 62 500 = **188 millioner** i dagens kroneverdi.

Vi er kjent med at kommunen har investert i kapasitetstiltak, f.eks. fordrøyningsanlegg før

¹⁶ Menon-rapporten kap. 3 (Tittel), s 22

¹⁷ Løyland/Telemarksforskning, Borge/NTNU - professor Institutt for samfunnsøkonomi, Nyhus/NTNU – ph.d.-kandidat Institutt for samfunnsøkonomi: Samfunnsøkonomen nr. 1, 2017: «Hyttekommunenes økonomi».

¹⁸ Løyland/Telemarksforskning.no

overføring til renseanlegg i Lillehammer mv, men må likevel anta at inntektene fra tilknytningsavgiftene overstiger disse utgiftene med god margin.

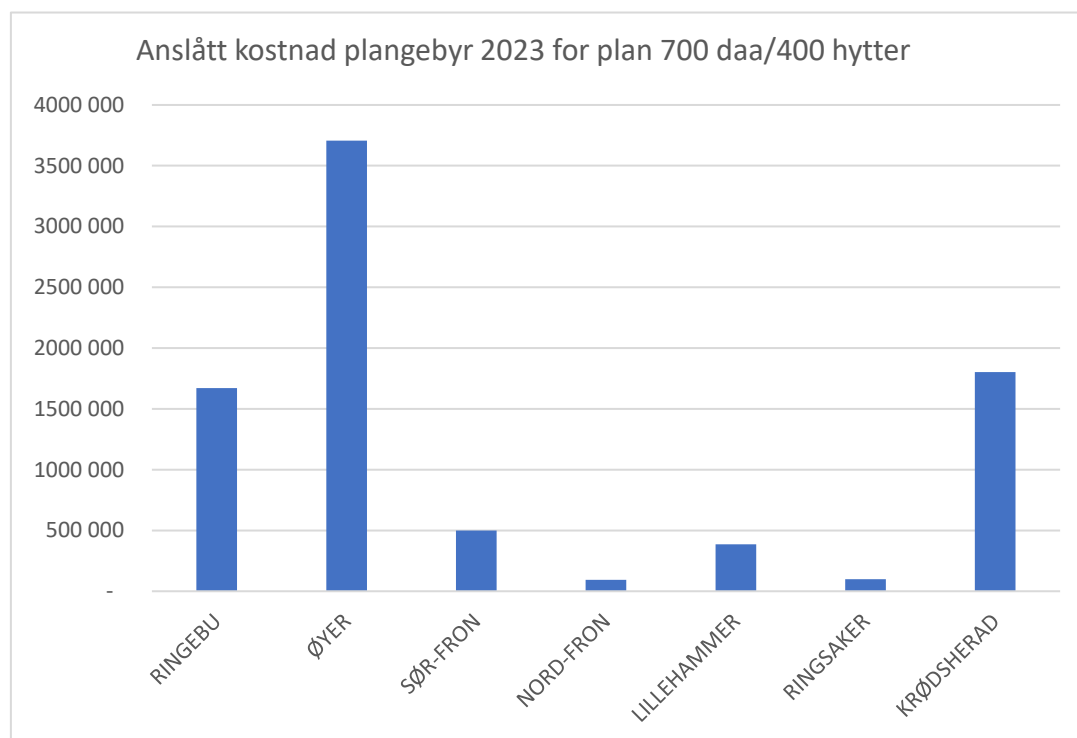
b. Kommunale gebyrer: Pluss eller minus?

Rapporten sier at det er uklart om skatteinntektene er større eller mindre enn nettoutgiftene vurdert opp mot gebyrer. Vår vurdering er at kommunale gebyrer i stor grad er høyere enn de nettoutgiftene det må antas at kommunene har.

Eksempel:

Vi har foretatt en gjennomgåelse av gebyrsatsene for detaljreguleringsplan for Øyer og noen andre kommuner det er naturlig å sammenligne med. Det er benyttet et case med en reguleringsplan for 700 daa, med 400 tomter og skianlegg (byggeområde):

Det framkommer da at Øyer kommune iht sitt regulativ kan kreve 3,7 mill.kr. for å behandle en slik plan, Ringeby 1,7 mill, Krødsherad (Norefjell) 1,8 mill. Andre kommuner har gebyrsatser som ville gitt langt lavere gebyr.



Til sammenligning kan det antas at kostnadene til utarbeidelse av selve planene (rådgiver og egeninnsats) ville ligget på ca. 750 000 – 1 million.

Det framstår som utenkelig at en kommune skal kunne bruke lagt større ressurser til å behandle planen enn det koster å lage den. Altså vil det for kommunene med de høyeste gebyrene være en betydelig fortjeneste.

Regulativene er vanligvis satt opp med utregninger ut fra regulerte arealer og formål, ikke ut fra antatt arbeidsmengde for f.eks. kommunale saksbehandlere.

(Kun Sør-Fron kommune har et regulativ som innebærer timeføring for saksbehandlere med fakturering av faktisk brukte timer som gebyr).

c. **Utbyggingsavtaler, finansiering av kommunale trafikksikkerhetstiltak oa:**

For alle planer i Øyer er det krevd og inngått utbyggingsavtaler til dekning av tiltak på offentlig vegnett oa til dekning av tiltak som blir nødvendige på grunn av økt trafikk fra fritidsboligområdene. Totalt er det i forbindelse med våre planer inngått utbyggingsavtaler for ca. 30 millioner, pr. dato innbetalt ca 7 millioner. I tillegg er noen avtaler ikke medregnet da det er knyttet usikkerheter til antall enheter. Ut fra vår kjennskap til egen kommune er det kun oppgradering av Nermosvegen gjennomført, dette antas å ha kostet ca 13-15 millioner kroner, slik at Mosekertoppen hafjell sitt bidrag alenen dekker ca halvparten av kostnaden.

d. **Bidrag til utbygging av annen infrastruktur?**

Det foreligger en samarbeidsavtale mellom Mosekertoppen Hafjell og Hafjell Alpinsenter, med bestemmelser om at Mosekertoppen Hafjell skal yte bestemte bidrag til alpinsenteret, beregnet pr. solgt tomt (liten/stor) og pr. m² golvareal for leiligheter. Her er det løpende betalt, samt at det ved utbygging av ny stolheis («Hafjell 360») fra gondoltoppen til toppen av Hafjell ble utbetalt et større forskudd.

Pr. nå er det utbetalt **bidrag på ca 90 mill kr til alpinanlegget** i dagens kroneverdi.

I tillegg har fritidsbebyggelsen finansiert utbyggingen av Øyer-Tretten Idrettsforenings langrennsstadion på Mosekertoppen med lysløyper, rulleskianlegg, konkurranseløyper, snøproduksjon oa. I tillegg ytes det betydelige bidrag til Øyer Turskiløyper som preparerer et omfattende turløypenett i Øyerfjellet.

e. **Kommunenes utgifter til helse- og omsorgstjenester:**

Det anføres i rapporten at hovedårsaken til at kommunale utgifter kan overstige inntektene er flere eldre (deltidsinnbyggere) og økte helseutgifter (til disse). Det vises videre til helse- og omsorgstjenesteloven §3.1 og «oppholdsprinsippet». Vi siterer (våre understrekninger):

*«Vi har ikke tall fra kommunene for om brukerbetalningene er dekkende for utgiftene. Det er usikkerheter ved å benytte anslagene fra Løyland mfl. (2015), både fordi undersøkelsen snart er ti år gammel og fordi tallene ikke nødvendigvis er representative for Trysil, Ringebu, Øyer og Øystre Slidre. I mangel av mer oppdatert og spisset grunnlag, benytter vi anslagene til Løyland mfl. (2015).»*¹⁹

og

«Eldre deltidsinnbyggere vil alt annet likt også føre til økte kommunale utgifter til å håndtere aldersrelaterte helsetjenester. De eldste og sykeste deltidsinnbyggerne til trolig begrenses fra å reise og vil oppholde seg i hjemkommunen. Dette trekker i retning av at samlet vekst for demografidrevne utgifter ikke nødvendigvis representativ for oppholdskommunene til deltidsinnbyggere. Samtidig vil nye, universelt utformede fritidsboliger legge til rette for at flere eldre og syke vil kunne reise til

¹⁹ Menon-rapporten s 30

fritidsboligene sine. Pensjonister vil også kunne oppholde seg lenger i fritidsboligene. Dette trekker i motsatt retning: flere eldre og syke vil ha behov for helse- og omsorgstjenester i og fra fritidsboligene sine. Vi legger derfor til de generelle anslagene på økte demografidrevne utgifter, også knyttet til deltidsinnbyggerne.»²⁰

Det framkommer ved dette at det er svært store usikkerheter ved vurderingsgrunnlaget og at lite er gjort for å skaffe bedre grunnlag til veie.

Dette forholdet synes helt avgjørende for vurderingene av de økonomiske konsekvensene for kommunene. Debatten omkring fritidsbebyggelse preges i stor grad av at konklusjoner benyttes som klare fakta, uten at anførsler om usikkerheter angis tilsvarende.

Vi mener derfor at grunnlag for disse vurderingene burde vært undersøkt og dokumentert, i stedet for å konkludere med stor usikkerhet.

For oss fremstår det for øvrig som helt åpenbart at andelen pleietrengende i et fritidsboligområde må være mye mindre enn i hjemkommunene, og at lengre oppholdstid for pensjonister og universell utforming slik det oppgis i rapporten ikke kan veie opp for at de eldste og sykeste ikke vil benytte fritidsboliger. I særdeleshet vil vel dette gjelde for destinasjoner i innlandet, med størst bruk om vinteren.

5. Videre utbygging fram til 2050-- Realisme, marked, tilgang areal

Hvis man ser på historien innen bygging av fritidsboliger fra 1945 til vår tid²¹, så kan man stille seg spørsmålet om hva som har styrt markedet. Både historien, de siste år og dagens situasjon tilsier at det er etterspørselen som styrer markedet. Etterspørselen styres i stort av økonomien blant de store gruppene som er interessert i fritidsboliger. Skal man kunne si noe om framtida tilsier det at man primært må vurdere den framtidige etterspørselen. Vi oppfatter det slik at rapporten lager prognoser basert på to «modeller»:

- Historien gjentar seg, så man trekker streken videre. Som historikerne sier, så gjentar ikke historien seg, men det kan hende den rimer.

- Man tar oppsummering av alle arealreserver bygger ut alt ila perioden. Det tilsier at det nærmest skal være en uendelig etterspørsel, og framstår som svært lite sannsynlig.

Den første, med historisk ekstrapolering, kan ha noe for seg hvis den baseres på en vurdering av framtidig etterspørsel de neste 25 år. Dette framstår som en svært vanskelig oppgave (ref. nasjonalbankene sine renteprognoser). Det andre modellen med «uendelig etterspørsel» framstår som uten substans.

²⁰ Menon-rapporten s 31

²¹ SSB s nr. 05467: Eksisterende bygningsmasse. Antall fritidsbygninger og fritidsbygninger per kvadratkilometer, etter statistikkvariabel og år

6. Trafikk

Det er gjort et omfattende arbeid som konkluderer med at deltidsinnbyggerne står for en stor andel av trafikken til og fra destinasjonene. Det er jo ikke overraskende.

Heller ikke er det overraskende at trafikken vil øke ved videre utbygging av flere fritidsboliger.

Det er ikke foretatt noen vurderinger av hvilke andre aktiviteter / næringer som genererer trafikk. F.eks. pågår det en løpende debatt om forholdet mellom «kalde» og «varme» senger i destinasjoner, dvs fordeling mellom fritidsboliger og utleieenheter (hytter, leiligheter, hotell/hotell). Det fremheves normalt fra drivere av alpinanlegg og andre aktivitetstilbud at varme senger er ønskelig, for å øke besøkstallene. Her kunne det vært interessant med en vurdering av hva omfordeling mellom varme og kalde senger vil bety.

Videre har man bl.a. kommet fram til at det i all hovedsak brukes bil, og at det reises 0,12-0,16 turer pr døgn fordelt over året, eller ca 52 ganger i året til fritidsboligen.

I utgangspunktet synes en slik bruksfrekvens svært høy, f.eks sett opp mot tall fra Prognosesenterets tall fra 2020 hvor det ble anslått at en hytte i snitt benyttes 59 dager i året (et «hopp» fra 50 i 2019). Man må anta at et besøk på en fritidsbolig i Øyer som oftest varer i 2 døgn eller mer. Dersom det da reises 52 ganger i året til Øyer vil dette i snitt gi mer enn 100 oppholds-døgn i året, trolig mer (lengre opphold i jul, vinterferie, påske). Dersom en i tillegg antar at fritidsboligene i Øyer har lavere bruksfrekvens utenom snøsesonen vil antall bruksdøgn på vinteren måtte bli enda høyere, f.eks omkring 75? Hvis man antar at snøsesonen utgjør 5 måneder fra medio november til medio april utgjør denne perioden ca 150 døgn. At en fritidsbolig da er i bruk i halvparten av den tilgjengelige tiden synes svært overraskende.

Noe som derimot ikke er overraskende er at andelene av totaltrafikken på vegnettet er lave på hovedvegene og høye på vegene nærmest destinasjonene.

En av konklusjonene om trafikk er at fortsatt utbygging vil medføre påvirkning av vegkapasitet, vedlikehold og trafikksikkerhet.²² Her ses det på i «vegstandard og kapasitetsforsterkende tiltak», med utgangspunkt i vegnormalenes dimensjoneringsklasser.

Statens vegvesens dimensjoneringsklasser er satt ift en normalsituasjon på det offentlige vegnettet, med en noenlunde jevn trafikkfordeling over året, med rom for høyere timetrafikk / rushtrafikk i perioder, samt en rekke andre kriterier som andel tunge kjøretøyer, varierende drifts- og vedlikeholdsforhold osv. De aktuelle trafikkmengdene for dimensjoneringsklassene er derfor ikke et direkte uttrykk for kapasiteten. Ift kapasitet på fri vegstrekning er det vanlig å legge til grunn at ett kjørefelt har kapasitet på mellom 1200 og 1500 kjøretøy pr time, uavhengig av skiltet hastighet.

Eksempel:

I rapporten framstilles at den relativt nye 4-feltsvegen mellom Løten og Elverum vil komme «nær Standardgrensen» i 2050 med en ÅDT på 10 000 – 15 000²³. Ser man på ren kapasitet for denne vegstrekningen ligger denne på opp til ca 1 200 kjøretøy pr time x 4 felt = 4 800 pr time. Timetrafikk

²² Menon-rapporten s 73

²³ Menon-rapporten fig 5.29 og 5.27

omgjøres ikke nødvendigvis til døgntrafikk ved å summere alle døgnets timer, men ved bruk av 10 timer får man likevel en kapasitet på 48 000 kjøretøy pr. døgn.

Det vil være akseptabelt at en slik trafikkmengde opptrer i kortere perioden, slik som trafikk til og fra fritidsboliger vil gjøre. Når det gjelder kapasitet og avvikling av tidvis stor trafikk er det vanligvis viktigere å identifisere såkalte problempunkter / flaskehalser som f.eks. kryss med for liten kapasitet, evt behov for rene trafiksikkerhetstiltak som G/S-veger o.l.

Ut fra dette stiller vi spørsmål ved hvor interessante disse framstillingene er. Men det er selvsagt riktig som rapporten sier, at visse strekninger bør utbedres og at noen av disse, slik som fv. 216 Moelv-Sjusjøen, bør følges opp med løpende vurderinger av behov for tiltak. Imidlertid må det settes en grense for hvor en spesifisert nærings utvikling skal ha ansvaret for tilfredsstillende veinett.

På den positive side kunne det kanskje også vurderes om ikke et utløst og gjennomført tiltak med vegutbedring i et lokalmiljø i nærhet av fritidsboliger vil kunne komme samfunnet / lokalbefolkning til gode.

7. Sluttkommentar

Ut fra alt den omhandler burde rapporten, med mer grundige undersøkelser og vurderinger, kunnet påvise at fritidsbebyggelse ubetinget er positivt både for selve kommuneøkonomien og for samfunnsregnskapet / samfunnsutviklingen mm i de aktuelle kommunene.



SAKSBEHANDLER
Ole Grimsrud

INNVALGSTELEFON

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
13/03128-12

DERES REF.

DERES DATO

ARK. P - Plansaker

129 Øyer kom. - Op

VÅR DATO
02.10.2015

Mosetertoppen Hafjell AS og Øyer-Tretten Idrettsforening
v/Nordconsult AS
Elvegata 19
2609 LILLEHAMMER

Melding om ferdigstilte arkeologiske utgravinger
reguleringsplan for Hafjell skianlegg - Mosetertoppen, gbnr. 16/2, 101, Øyer
kommune, Oppland

Riksantikvaren er i brev datert 29. september 2015 fra Kulturhistorisk museum orientert om at utgravningene på Mosetertoppen, gnr. 16, bnr. 1, 101 i Øyer kommune er avsluttet.

Vi bekrefter med dette at de arkeologiske utgravningene som er hjemlet i reguleringsbestemmelsene § 2.9 i gjeldende reguleringsplan for Hafjell skianlegg er gjennomført. Vilkårene for tillatelsen er dermed oppfylt, og det omsøkte området klargjort for anleggsvirksomhet.

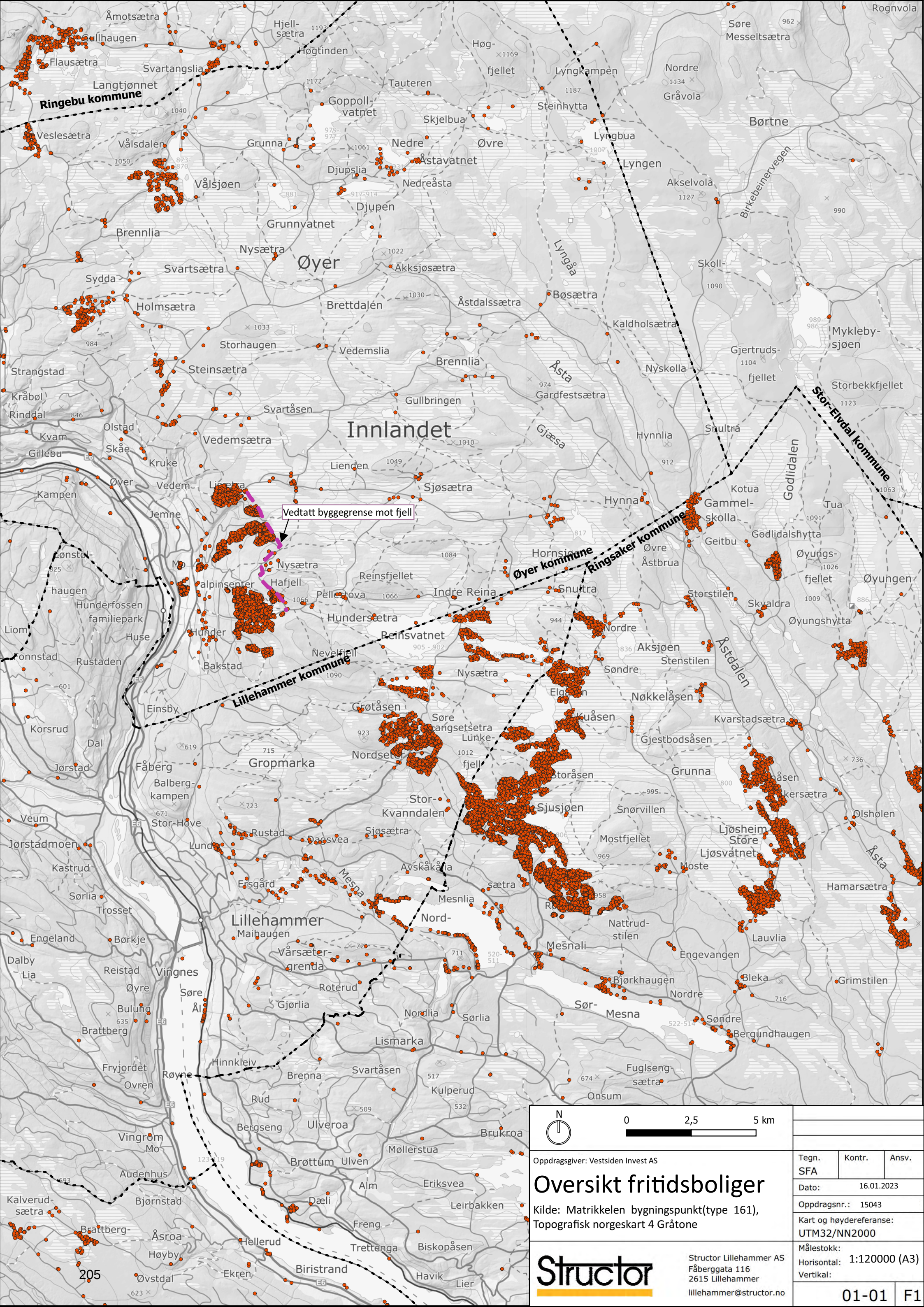
Det ble funnet ovner på alle de tre jernvinnelokalitetene. Hovedformen var av typen sjaktovn med slaggavtapning. Anleggenes hovedbrukstid ser dermed ut til å være vikingtid/middelalder. På et av anleggene ble det i tillegg funnet en såkalt hellegrøte, noe som indikerer at det også har forekommet blestring med eldre teknologi på stedet.

Rapporten for det arkeologiske arbeidet vil bli oversendt fra museet så snart den er ferdigstilt. Eventuelt ubrukte midler vil tilbakeføres derfra når regnskapet avsluttes.

Vennlig hilsen

Ole Grimsrud(e.f.)
seniorrådgiver

Kopi til: Kulturhistorisk museum - Universitetet i Oslo, Postboks 6762 St. Olavs plass,
0130 OSLO



Oppdragsgiver: Vestsiden Invest AS

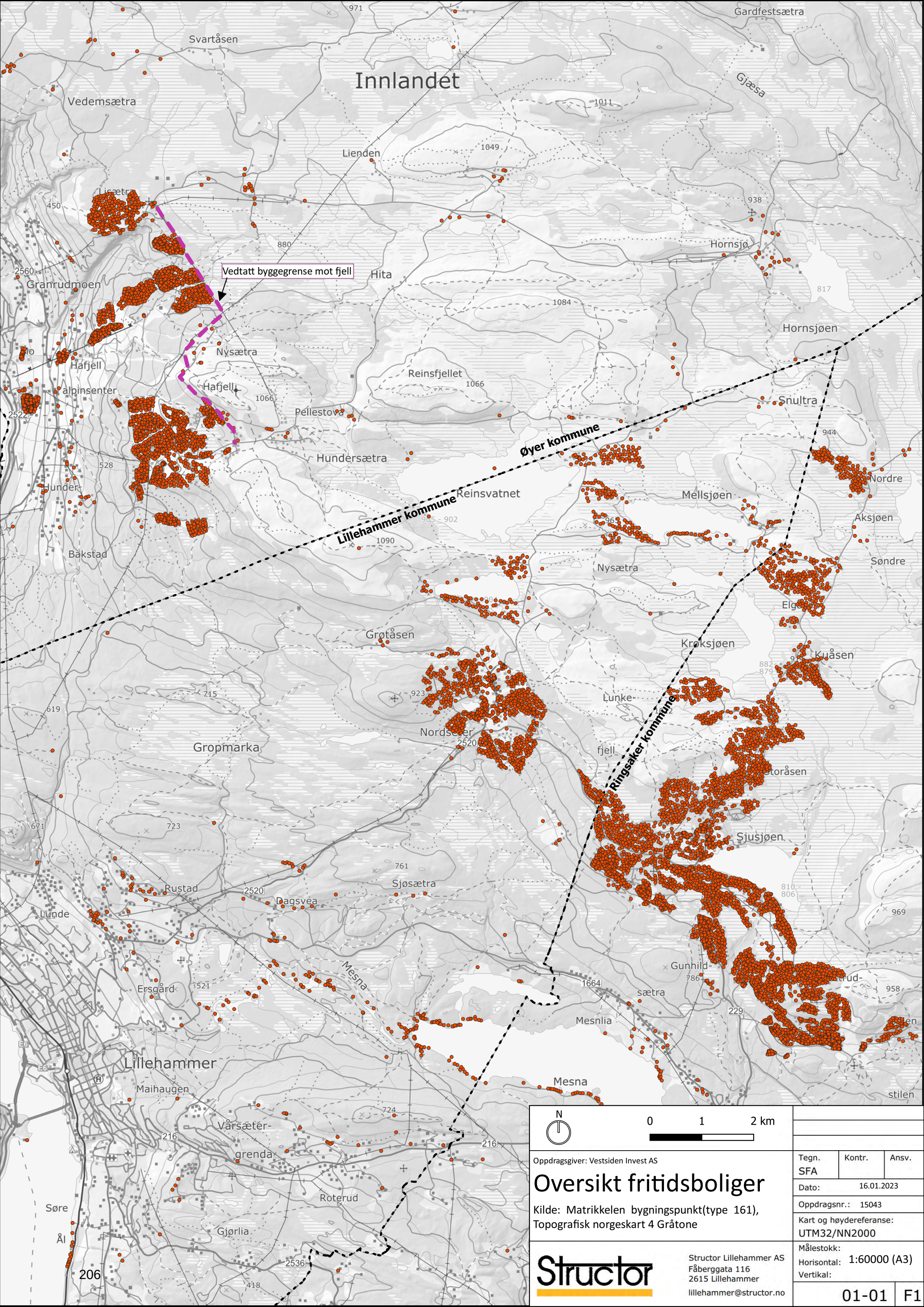
Oversikt fritidsboliger

Kilde: Matrikkelen bygningspunkt(type 161),
Topografisk norgeskart 4 Gråtone



Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer
lillehammer@structor.no

Tegn. SFA	Kontr.	Ansv.
Dato: 16.01.2023		
Oppdragsnr.: 15043		
Kart og høydereferanse: UTM32/NN2000		
Målestokk: Horisontal: 1:120000 (A3) Vertikal:		
01-01		F1



Oppdragsgiver: Vestsiden Invest AS

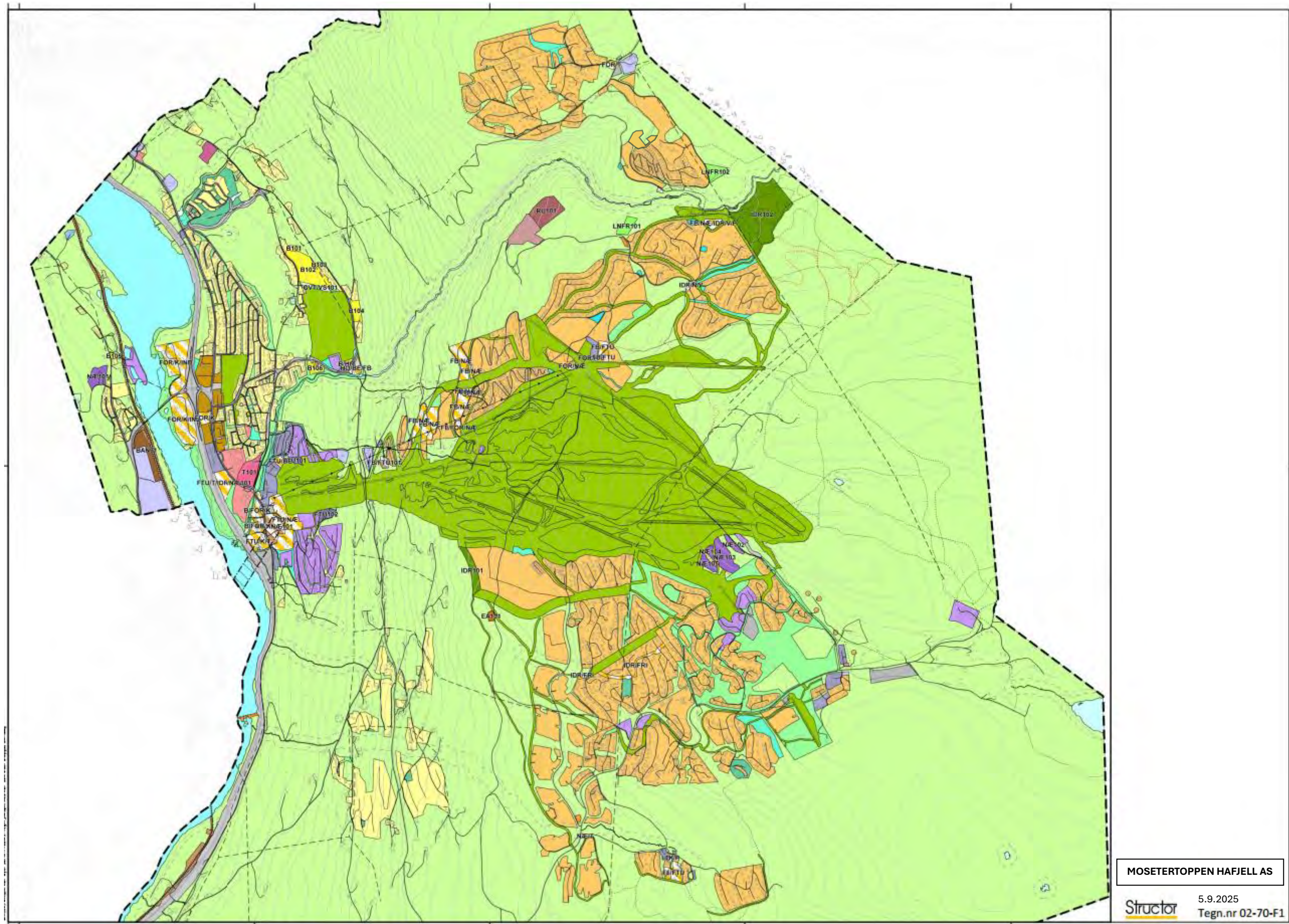
Oversikt fritidsboliger

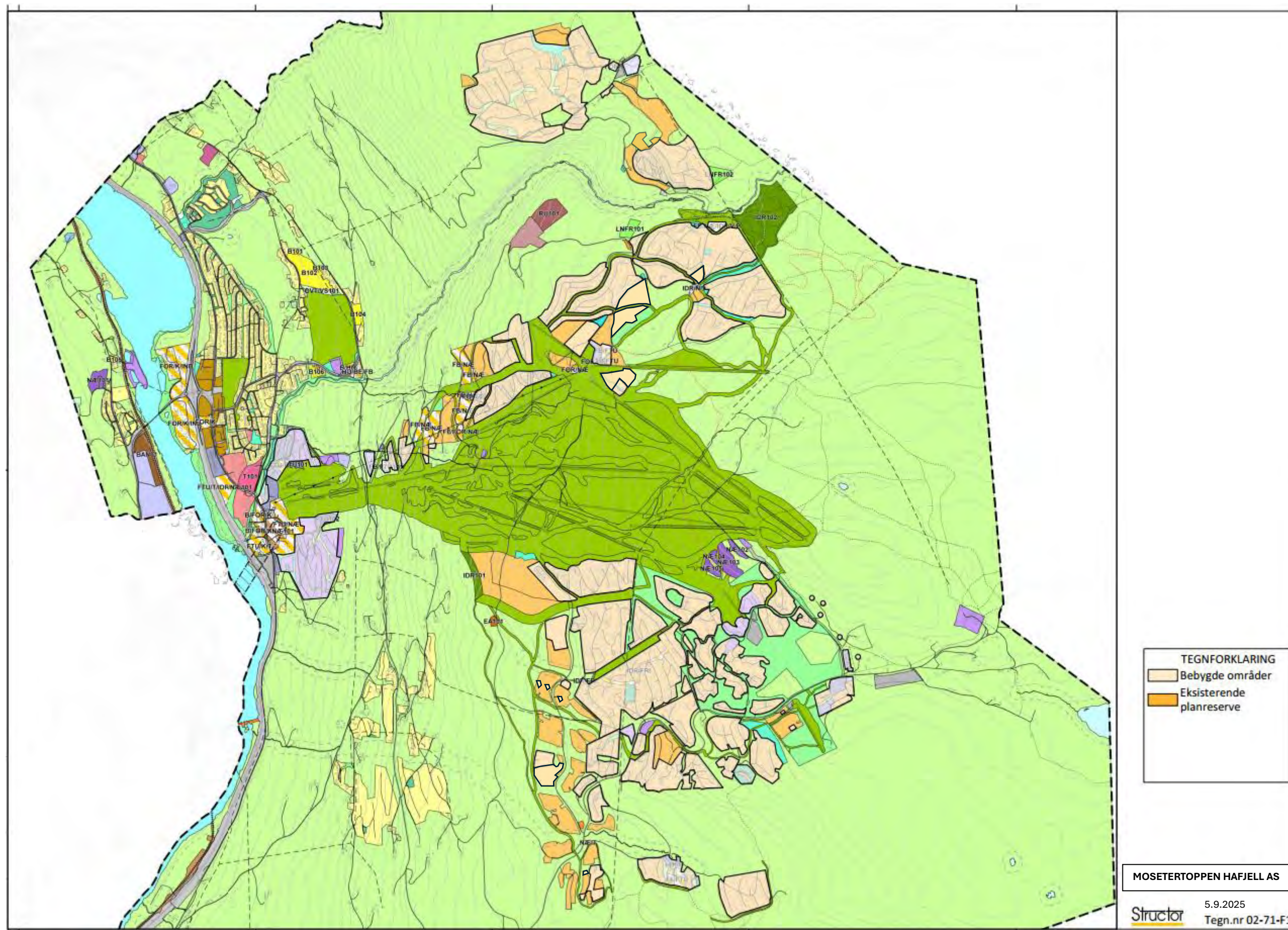
Kilde: Matrikkelen bygningspunkt(type 161),
Topografisk norgeskart 4 Gråtone

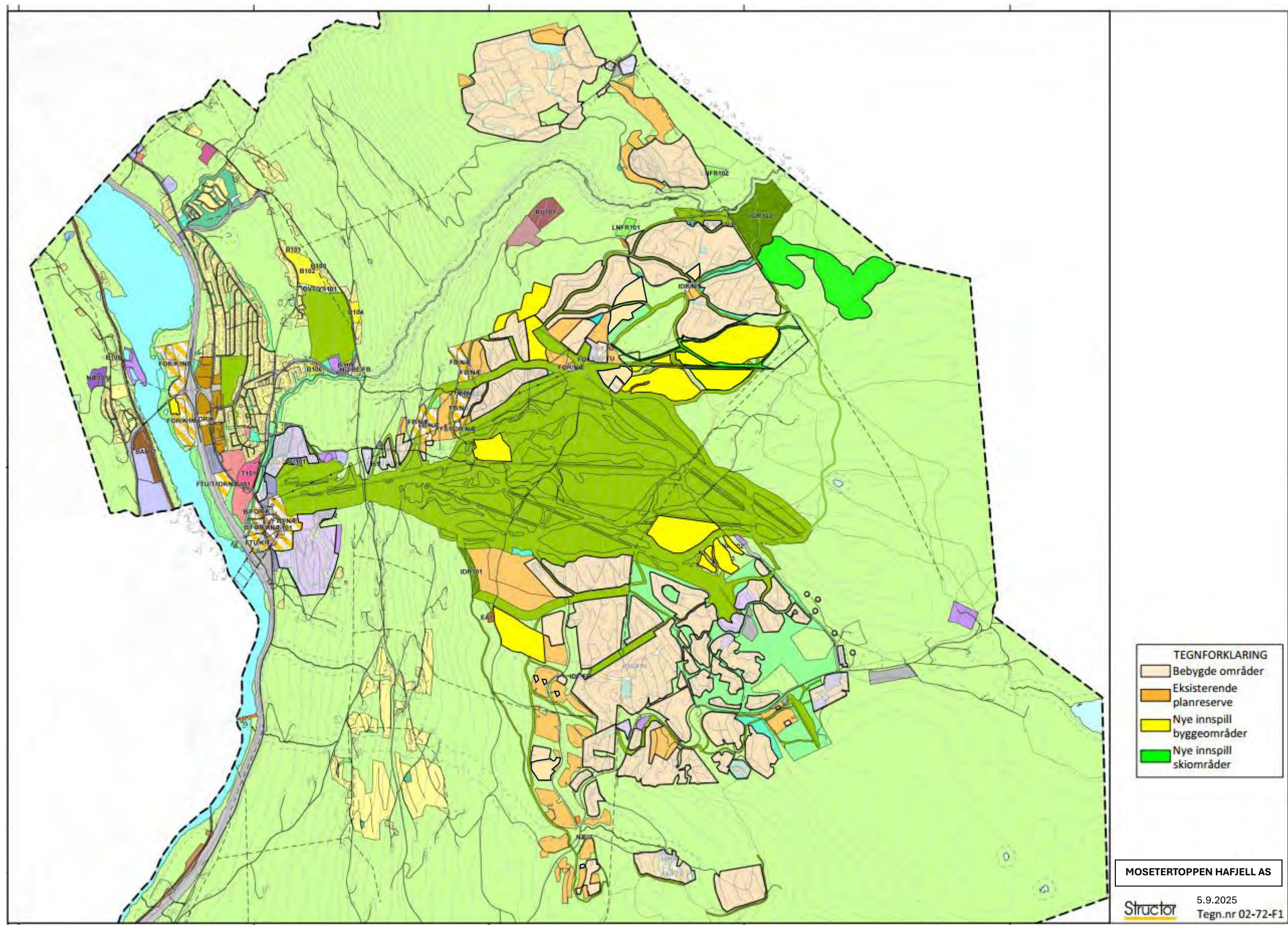
Structor

Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer
lillehammer@structor.no

Tegn. SFA	Kontr.	Ansv.
Dato: 16.01.2023		
Oppdragsnr.: 15043		
Kart og høydereferanse: UTM32/NN2000		
Målestokk: Horizontal: 1:60000 (A3) Vertikal:		
01-01		F1









Notat

OPPDRAG	Mosetertoppen OV	DOKUMENTKODE	10227461-01-RIVass-NOT-003
EMNE	Uavhengig gjennomgang - Kommunedelplan Øyer sør	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Mosetertoppen Hafjell AS	OPPDRAGSLEDER	Anette Vrålstad
KONTAKTPERSON	Stein Plukkerud	UTARBEIDET AV	Yann Masson
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10103081 Seksjon VA Klimatilpasning

SAMMENDRAG

Multiconsult er engasjert av Mosetertoppen Hafjell AS for å utføre en uavhengig gjennomgang av kommunedelplanen for Øyer sør, som er på høring fram til 8. september 2025. Dette notatet inneholder kommentarer og spørsmål knyttet til planbestemmelsene, og eventuelt påvirkning på Mosetertoppen Hafjell AS sine utbyggingsarealer.

00	05.09.2025	Uavhengig gjennomgang av Kommunedelplan Øyer sør 2024-2034	Yann Masson	Kjartan Orvedal	Anette Vrålstad
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



1 Gjennomgang

Referanse	Sitat	Kommentar/spørsmål
KDP Øyer sør 1.18 Byggegrenser langs vassdrag A.	Med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense, er tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, med unntak av PBL §20-1 bokstav m, ikke tillatt nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen og 50 m fra innsjøer , elver og bekker med årssikker vannføring.	Det er satt andre avstander enn det som står i TEK17 §7-2 (DiRK, 2017) fjerde ledd og NVEs <i>retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplanar 7.4.2. C</i>. - TEK17 §7-2 fjerde ledd: «... Avstanden til erosjonsutsatt skråning må være minst like stor som høyden på kanten, og ikke under 20 meter.» - NVEs retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplanar 7.4.2. C (NVE, 2014) «... Det vil i dei fleste tilfelle vere tilstrekkeleg å sette av soner på minimum 20 meter på kvar side av bekkar og 50–100 meter på kvar side av elvar for å dekke område med potensiell flaumfare.» Hva er grunnen til at det er valgt andre avstander enn de angitt i TEK17 og fra NVE? Det noteres at i forbindelse med en reguleringsplan, kan det vurderes å bygges nærmere enn angitte avstander fra vassdraget. Har kommunen avmerket områdene som omfattes av bestemmelsen i kart?
KDP Øyer sør 1.18 Byggegrenser langs vassdrag D.	Langs vassdrag/myrområder skal det opprettholdes et minimum seks meter bredt naturlig vegetasjonsbelte til hver side. Den endelige bredden skal fastsettes med utgangspunkt iblant annet de økologiske funksjonene som kantvegetasjonen skal ivareta.	Det er beskrevet krav om å opprettholde et minimum seks meter bredt naturlig vegetasjonsbelte til hver side langs vassdrag og myrområde. Multiconsult etterspør hvilket grunnlag som vil brukes for å definere myrområder i denne sammenhengen. NIBIOs kart AR5 (NIBIO, 2021) utgir en kartlegging av myrområder, og definerer myr som areal med myrvegetasjon og minst 30 cm tjukt torvlag.



		Grensene til myrområder er komplekse å definere, og kan variere gjennom tid. Overgangen er ofte glidende, noe som gjør det utfordrende å tegne en grense på kart. Denne overgangen kan være i flere meter. Det gjør det utfordrende å forholde seg til 1.18 D. i KDP Øyer sør med et seks meter bredt naturlig vegetasjonsbelte. - <i>Refererer naturlig vegetasjonsbelte til uberørt vegetasjonsbelte, eller må det settes opp vegetasjonsbelte der det ikke er det? Det er flere lokasjoner ved Øyer sør hvor vassdragene har fjellberg, eller steinlagt sikring. Det er behov for å kartfeste avgrensningen av områdene som omfattes av dette punktet.</i> - Den endelige bredden vil være avhengig av økologiske funksjoner. <i>Vil økologiske funksjoner være kartlagt av kvalifisert økolog?</i>
KDP Øyer sør 7.2.2. Soner for flom (H320)	A. All virksomhet i områder utsatt for flom, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift (TEK) før bygging kan starte. B. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes. C. For tiltak innenfor H320 som medfører bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak som også omfattes av bestemmelsesområder for flom- og overvannstiltak skal det være gjennomført	Planbestemmelsen gjentar elementer fra TEK17, men gir detaljer om når og hvordan tiltak mot flom og overvann må gjennomføres: - Tiltak mot flom og overvann må gjennomføres før det kan gis tillatelse til bygging av tiltak med personopphold → tiltakene vil i de fleste tilfeller også være søknadspliktige. - Tilstrekkelig sikkerhet mot flom og stormflo må dokumenteres før oppstart av bygging av tiltak med personopphold.

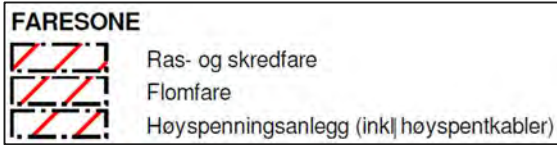


	flom- og overvannstiltak før det kan gis tillatelse til tiltakene, jf. pkt. 8.1.	
KDP Øyer sør 8.1.1. Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdet A.	Notat « <i>Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør</i> », datert 20.03.25, skal legges til grunn for utarbeidelse av overvannsplan i forbindelse med regulering av arealer innenfor bestemmelsesområdene.	- Pkt. 8.1.1.A omtaler at flomnotatet legges til grunn for overvannsplan i reguleringsfase. Det antas at det refererer til både overvann og flom i reguleringsplan, og bes derfor å presisere det i teksten. - Notatet «<i>Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør</i>» (Norconsult, 2025) vil legges til grunn i perioden 2024-2034 (KDP Øyer sør). Flomfarevurderinger for transformasjonsområder har kort gyldighet og vil være utdatert i løpet av denne perioden. - Kartene er allerede utdatert ved Mosetertoppen, da notatet er basert på en befaring utført tidligere i 2025. Se punktet <i>Notat OV-04 3. Sårbarhetsanalyse</i> under. - Notatet OV-04 omtaler at «vannlinjeberegningene er vurdert å ha for stor usikkerhet til at de tilsvarer en kartlegging av reel flomfare» (OV-04, Sammendrag). <i>Hva er da hensikten med å forholde seg kun til det notatet i reguleringsfasen?</i> - TEK17 er under revurdering og det er ventet flere endringer i det nye regelverket.
KDP Øyer sør 8.1.1. Fellesbestemmelser for bestemmelsesområdet	B. Ved etablering av flom- og overvannstiltak, jf. pkt. 8.1.2-8.1.7, skal det foretas en flomfarevurdering av sårbare punkt og bestemmelsesområde i sin helhet som grunnlag for prosjektering av tiltak. Det skal legges til grunn 200-årsflom med 40 % klimapåslag og tiltak skal ikke medføre økt fare for flom nedstrøms. Flom- og	- Pkt. 8.1.1.B omtaler at for å bygge tiltak som er foreslått i notatet fra Norconsult, må det utføres en flomfarevurdering iht. TEK17 §7-2 i forkant av prosjektering. - Pkt. 8.1.1.C omtaler at eventuelle tiltak mot flom og overvann som ikke er beskrevet i notatet fra Norconsult kan vurderes basert på en flomfarevurdering iht. TEK17 §7-2.



B. C.	overvannstiltak skal prosjekteres og godkjennes før igangsettelse. C. Andre flom- og overvannstiltak innenfor et bestemmelsesområde som vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom enn flom- og overvannstiltakene beskrevet i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 20.03.25, kan vurderes, men tiltakene skal utredes jf. pkt. 8.1.1B og godkjennes, samt etableres før det kan gis tillatelse til tiltak.	- Det står i punkt C at eventuelle tiltak som ikke er beskrevet i OV-4, må utredes, godkjennes og etableres før det kan gis tillatelse til tiltak. <i>Hva er ment med etableres? Er det ment her at flom- og overvannstiltak må etableres før bygging av tiltak med personopphold?</i>
Notat OV-04 3. Sårbarhetsanalyse	Eksempel på avvik mellom notatet og eksisterende situasjon (Nordre Slåbekken) – Vedlegg 3.1	Flere punkter i sårbarhetsanalysen viser at notatet OV-04 er utdatert, da flere tiltak ble bygget etter befaringen som ligger til grunn for vurderingene. Flomkartene er dermed også utdaterte.
Notat OV-04 1.1 Endringer siden forrige versjon	Vassdragene renner gjennom delvis tett bebygde områder, og det er i tidligere sårbarhetskartlegging (OV-01 Sårbarhetsvurdering av bekker i Øyer Sør, 2022-03-07) vist til at vassdragene har mange sårbare punkter hvor vann på avveie kan medføre skade.	Det refereres flere ganger i OV-04 til notatet OV-01 fra Norconsult, 2022. Det notatet beskriver blant annet vannlinjeberegninger som ligger til grunn for OV-04. Versjonen av dokumentet som ligger på nettsiden til Øyer kommune er en versjon fra 07.03.2022, og som tar utgangspunkt i situasjonen før oppgradering av tiltak ved Mosetertoppen. <i>Det bes om å få tilgang til oppdatert versjon som ligger til grunn for vurderingene i OV-04.</i>
Tematisk kart – faresone flom	Faresone flom H320 – (Vedlegg 3.2) 	Det er samme symbol og farge for hensynssone H320 og reell flomfare. Reell flomfare berører mindre arealer enn hensynssonen, men definerer områder hvor det ikke kan bygges/kreves tiltak.



		Det bør være tydeligere forskjeller i symbolene på dette kartet, som har som hovedformål å presentere faresoner for flom. Det vil vise tydeligere områdene som er utredet med reell flomfare.
Plankart hele planområdet	Faresone – flomfare (Vedlegg 3.3) 	Det bes om mer presis informasjon i tegnforklaringen. Det bør stå «hensyssoner for flom» hvis det er det kartet viser. Faresone-delen i tegnforklaringen presenterer både fare for flom og fare for skred, sammen med høyspenningsanlegg. Det er forståelig at flom og skred ligger under samme kapittel, men det beskriver en helt annen type fare enn høyspenningsanlegg. Vi foreslår at dette plasseres under to forskjellige kategorier i tegnforklaringen. I tegnforklaringen er det en del for hensynssoner. Det kan være hensiktsmessig å ha hensynssone for flom under den delen istedenfor.

Det krever flere opplysninger for å forstå hvor mye planbestemmelsene vil påvirke områdene til Mosetertoppen Hafjell AS. Det vil være tydeligere etter at Øyer kommune svarer ut kommentarene nevnt ovenfor.

2 Referanser

DiRK. (2017). *Veiledning til byggt teknisk forskrift (TEK17)*. Oslo: Direktoratet for byggkvalitet. Hentet fra <https://www.dibk.no/regelverk/byggt teknisk-forskrift-tek17>

NIBIO. (2021, 05 27). AR5. Hentet fra NIBIO: <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5>

Norconsult. (2025). *Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør*. Norconsult.

NVE. (2014). *Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar*. Oslo: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Øyer kommune. (2025). *Kommunedelplan Øyer sør, 2024-2034 - Planbestemmelser*. Øyer: Øyer kommune.

3 Vedlegg

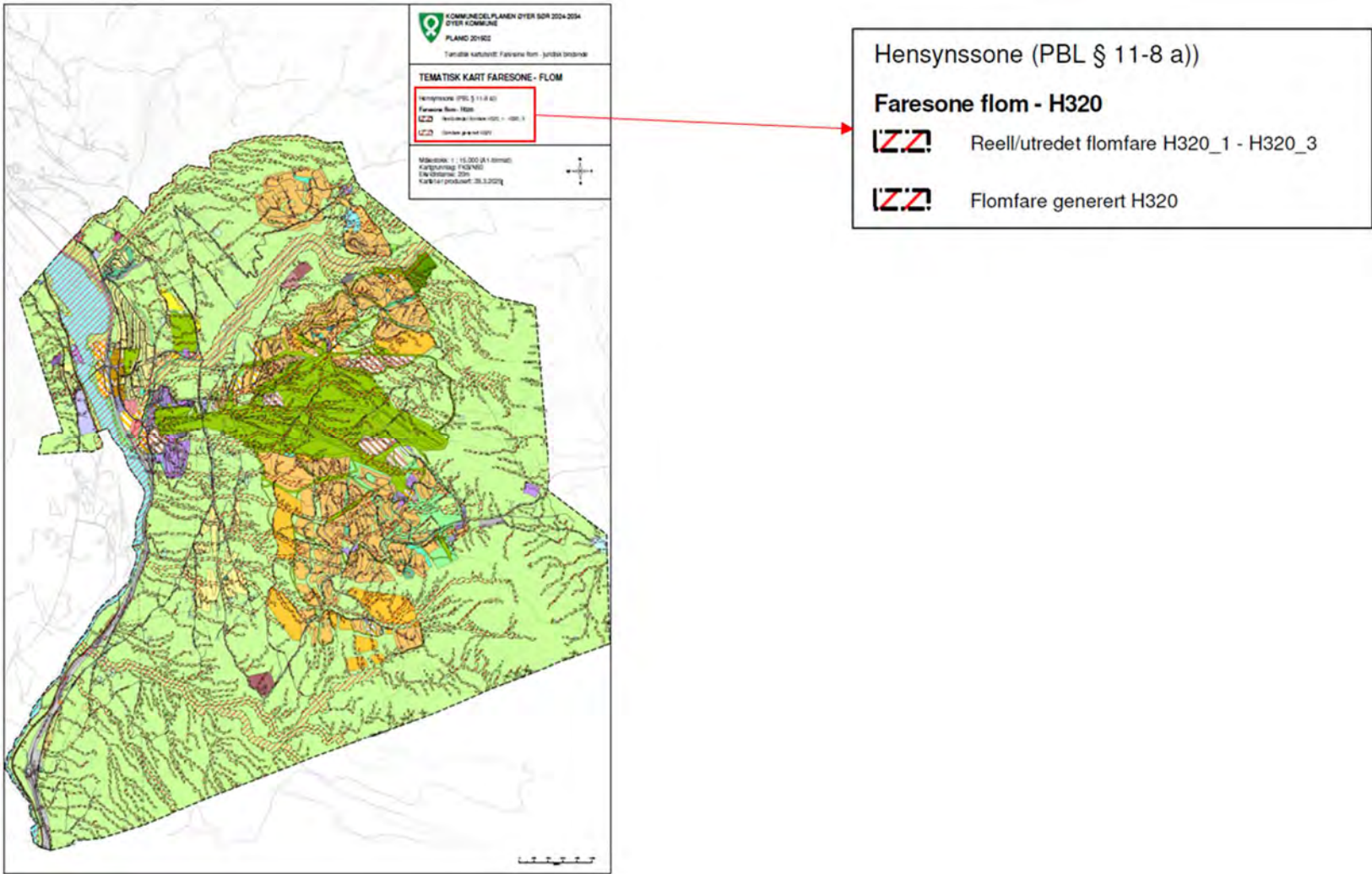
3.1 Eksempel på avvik mellom notatet OV-04 og eksisterende situasjon (Nordre Slåbekken)

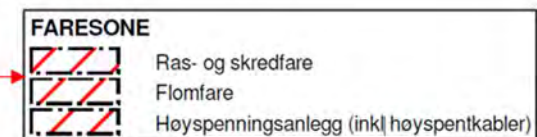
Punkt-ID	Vann på avveie Q ₂₀	Vann på avveie Q _{200+40%}	Årsak	Skadevurdering	Sårbarhet	Kommentar	Forslag til tiltak (se kap. 3.2)
A3 (Andre 600 mm stikkrenne under skiløype)	Ja	Ja <i>Økt kapasitet</i>	For liten stikkrenne - 600 mm - Kapas. = 0,35 m³/s - Q ₂₀ = 0,3 m³/s - Q _{200+40%} = 0,5 m³/s	Vann som kommer på avveie her vil renne ned mot enkelte hytter.		Samme som punkt A1 over.	Samme som punkt A1 over.
G Lagt til 3 kulverter 2 Ø=0,8 1 Ø=0,4	Ja	Ja	Mange små stikkrenner med dårlig kapasitet.	Vann som ikke renner gjennom stikkrennene, vil krysse skiløype og renne ut i terreng ned mot Mosåa. Mye vann vil følge rulleskiløype og renne ned mot hytter og bilveger nedstrøms.		Vann vil også kunne drenere inn til tilstøtende nedbørsfelt for Søre Slåbekken.	Skifte ut små stikkrenner med 1 eller 2 større stikkrenner, med tilstrekkelig kapasitet. Sørge for god inntaksløsning og flomvei, slik at vann ikke følger rulleskiløype ved overtopping.
Andre tiltak: Dammene FLS3 og FLS4 er ikke dimensjonert for 200-årsflom med 40 % klimapåslag. Oppgradering av dammene til å håndtere slike situasjoner vil kunne redusere flomfaren nedstrøms. Evt. dimensjonering må ses i sammenheng med øvrige oppgraderinger i bekkeløpet nedstrøms.							

Utført/planlagt utført



3.2 Tematisk kart faresone – flom





#59

2 gangs høringsinnspill KDP Øyer Sør

Til Øyer kommune

Vi viser til planforslaget som nå er på høring, og vil gi følgende innspill fra: Øyer-Tretten Bonde- og Småbrukarlag, Øyer-Tretten Sau og Geit, Øyer Beitelag og Øyer-Tretten Bondelag

Da det hovedsakelig er fritidsbebyggelse/varme senger og bruk av fjellet som tangerer våre interesseområder, er merknaden knyttet til planreserve for nevnte arealformål og arealformål knyttet til destinasjonsutvikling.

Planforslaget åpner for at hyttedestinasjonen Hafjell skal kunne utvikle flere tusen nye boenheter knyttet til fritidsboliger/leiligheter, varme senger eller en kombinasjon av disse kategoriene. Disse skal også bruke omlandet til utøvelse av friluftsliv sommer og vinter.

I kap. 5.7 i planbeskrivelsen belyses utfordringer i skjæringspunktet mellom turisme/fritidsinnbyggere og landbruksnæringen.

«Innenfor planområdet er det også viktige utmarksbeiteressurser, som i dag nyttes aktivt, og som en kan forvente blir viktige også i framtida. I mange hyttedestinasjoner er det et markert økende konfliktnivå mellom fritidsboere og beitenæringa. Turgåere med hund i beiteområder fører også til enkelte farlige situasjoner, særlig i områder med ammekubesetninger. I planområdet beiter en ammekubesetning i alpintraseene. Det er ikke beiteområde for ammeku i utmark innenfor planområdet. Det kan synes som om kjøpere av hyttetomter i liten grad blir gjort kjent med at tomte de kjøper er beheftet med beiterett. Ønske om inngjerding av egne eiendommer/deler av eiendommer har vært framsatt fra hytteiere. Beiteretten er ikke innløst innenfor planområdet. Bønder med beiteområde i Hafjell og bønder med streifende husdyr i området, har rett til å bruke utmarksressursen. For å imøtekomme utfordringer med at sau legger seg til ved husvegger og skitner til med møkk i inngangspartier mm, er det tatt inn bestemmelser som åpner opp for å stenge av inngangspartier og terrassearealer for husdyr. Det er et økende problem at tomter arronderes og tilsås med grasarter som beitedyra finner smakelig. Dersom det blir økt bruk av naturtomt, vil trolig attraktiviteten som beiteareal senkes noe. Med mere utbygging, og et stadig økende antall fritidsbeboere innenfor planområdet, vil det bli større og større press på bruken av fjellet og omlandet ellers. Dette øker behovet og forventningene om tilrettelegging, også utenfor planområdet. Dette kan bidra negativt bl.a. i forhold til beitebruk og andre driftsulemper i landbruket. Det vil også bidra til økt bruk og slitasje av setervegnettet i fjellet. Med dagens selskapsstruktur i setervegnettet vil økt utbygging i liten grad øke inntektsgrunnlaget til setervegene, foruten Hundersetervegen og Lie-Hornsjøvegen.»

Konfliktnivået mellom eksisterende fritidsboere og utøvelse av beitebruk har eskalert i den senere tid, både i Hafjell og i bygda/fjellet for øvrig. Planforslaget lagt ut til 2. gangs offentlig hensyntar ikke realiteten i de kjente konfliktene;

- Beitedyr i hytteområder med bjelleklang og møkk på uønskede steder som gir utslag i klager fra hytteeiere og krav om at dyr hentes ut av hytteområdet
- Beitedyr i hytteområde som blir jagd av både folk og hunder som både er i bånd eller som går løst
- Beitedyr i rekreasjonsområder forhindrer fritt turvalg for folk med hund eller generell frykt for husdyr

Planforslaget tar ikke hensyn til de konkrete utfordringer planbeskrivelsen har skissert som konsekvenser ved økt tilrettelegging for de utenbygdsboende.

I Hafjell jobbes det også med å dreie destinasjonen til en helårsdestinasjon, der det jobbes aktivt med å gjøre kommunen attraktiv for fritidsutøvelse også vår, sommer og høst. Ved økt fritidshytteutbygging og turisme i varme senger vil flere ønske seg ut i naturen og fjellet. Både på nærturer og lengre turer. Tilrettelegging for stisykling og hiking i lisidene vil være i konflikt med utøvelse av beitebruk.

Nå finnes det elektronisk utstyr for digital og strømbasert beitestyring (NOFENCE, Monil) for å gjerde inn beitedyr virtuelt. Dette er et hjelpemiddel for landbruket for å holde besetningene innenfor ønsket området. Landbruksnæringen er bekymret for at det også ansees som et virkemiddel for å holde dyr unna spesifikke områder der turgåere skal ha fortrinn. Slikt virtuelt gjerde er også svært kostbart både å kjøpe og drifte. Det kan ikke forventes at beitebrukere skal investere i dette for å begrense opplevde ulemper for fritidsboligbrukere. Strømklavene avgir heller ikke bjelleklang, slik at det kan fremstå som om det ikke er dyr i området. Som en konsekvens av dette kan noen finne på å bryte båndtvangsbestemmelsen i tro om at området er fritt for husdyr.

I den senere tid har fjellet også tiltrukket seg kommersielle aktører for idrettsarrangementer som bruker fjellet og gjør tilrettelegging som ikke gagnar beitebrukerne. Ved rydding av traséer og klopping av bekker og myrlendt areal åpnes passasjer for beitedyr som ikke har vært der tidligere. Dette gjør at beitedyr trekker inn i nye områder, streifbeiting. Nytt i planforslaget er også et idrettsformål IDR 102 som er tenkt til FIS-løyper. For å kunne bygge FIS-standardiserte løyper, er det behov for betydelig terrenginngrep. For å hindre erosjon og jordtap, vil disse måtte tilsåes. Det er attraktive områder for beitedyr. Isolert kan dette være positivt for beite. Det som er negativt, er at disse traseene også lett fører beitedyr inn i hytteområder, med dertil tilkommende konflikter med hytte og leilighetseiere.

Man kan lese ukentlig om de negative trendene i norsk landbruk. Dersom det ikke tas hensyn til at det skal være levelig å drive landbruk med husdyr på utmarksbeite, vil også flere bønder i Øyer legge ned driften. Konsekvensen av dette vil også være gjengroing av fjellet og seterlandskapet som Hafjell selger som et postkort man kan oppleve i nærområdet.

Beiteretten og herunder streifbeiteretten gjør at beitedyr kan streife over større områder og ha rett til å gå der de går. Som beiteutøvere blir vi nedringt om sommeren med krav om å fjerne dyr fra hytteområder i Hafjell. Det blir satt fram krav om sperregjerder eller bruk av NOFENCE. Vi mener det må være utbyggere og de utenbygdsboende som må koste alle tiltak som gjør at de kan sperre større områder for beitedyr. I forkant av et slikt tiltak må det også gjøres en prosess for å innløse eller kompensere for innskrenkninger i utøvelsen av beiteretten. Dette har vært tatt opp i flere runder tidligere, men dette må være en prosess utbyggere eller andre trekke opp. Det kan ikke forventes at landbruksnæringen skal ta kostnaden med å gjerde sperregjerder og vedlikeholdskostnadene i all fremtid.

Landbruksnæringa blir ofte møtt med utsagn som at «det er lite problemer med husdyr og hyttebygging» eller at «vi har mer enn nok fjell å ta av», eller «arealene er så lite produktive at de er best egnet for utbygging». Slike uttalelser oppleves både som kunnskapsløse og respektløse i forhold til at landbruket er ei bærekraftig næring som høster av evigvarende ressurser i utmarka. Skog av midlere og lavere boniteter er verdifulle beiteområder for både husdyr og vilt. Slike områder som utbygges står i fare for å bli høstet en gang for alle, der kun grunneier og/utbygger får en gevinst, landbruket og de som fortsatt holder ut med husdyrdrift blir som regel taperne.

Kort oppsummert:

- Utmarka er vår viktigste ressurs og garanti for en bærekraftig og trygg matproduksjon
- Planforslaget legger opp til en utbygging av fritidsbebyggelse som ikke er forenlig med en bærekraftig utnyttelse av utmarksressursene.
- Landbruket kan ikke utsettes for ytterligere trusler som følger av mer hyttebygging
- Det kan ikke forventes at landbruket skal vike eller besørge tiltak for å avdemppe problemer knyttet til hytteutbygging

Johannes Svegård

Leder Øyer-Tretten Sau og Geit

Camilla Oden

Nestleder Øyer-Tretten Bonde og Småbrukarlag

Astrid Olstad

Leder Øyer Beite og Gjetelag

Per Kristian Simengård

Leder Øyer-Tretten Bondelag

#61

Til Øyer kommune.

Viser til høringsfristen for Kommunedelplan Øyer sør. 08.09.2025.

Torbjørn Jøranli ønsker å sende enkelte merknader ut ifra de opplysninger som er delt på kommunens hjemmesider. Se link: [Kommunedelplan Øyer sør vedtatt lagt ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn - Øyer kommune](#)

Merknad 1:

Total fremtidig planreserve for fritidsbebyggelse beskrives i planbeskrivelsen. Men det er en lang rekke forhold som regulerer utbyggingsmetode og tempo i utbygging. Både marked og etterspørsel er sentrale faktorer i dette. Samt kostnad for utbygging og hva som skal bygges. Det er også flere forhold som må avklares i reguleringsfasen.

Utbyggere og entreprenører har også interesse av en balansert og stabil utbygging. Eksempelvis i rekkefølge eller ettersom infrastruktur etableres. Derfor en fastsetting av kommunens tomterese er en ganske misvisende fremstilling i planbeskrivelsen. Samt at nye bestemmelser for utbygging av fritidsbolig. Er svært førende for hvordan dette skal gjøres. (Viser til vedlegg 14 Planbestemmelser, 231: Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse) Summen av dette gjør at totalt antall enheter som ligger i en fremtidig planreserve er misvisende og gir lite grunnlag for gode vurderinger av øyer som en helhetlig destinasjon. Blant annen ses det ingen sammenheng mellom potensiell planreserve i Øyer sør. Og øvrige planreserver i kommunen som helhet. Eller i regionen som en overordna destinasjon.

Planbeskrivelsen og planbestemmelsene har flere motstridende forhold. Dette vil vise seg i en lang rekke søknader om dispensasjon fra planbestemmelsene. Særlig der det er motstrid mellom allerede vedtatte reguleringsplaner. Og byggesøknader som kommer inn etter at ny KDB er vedtatt.

Viser til vedlegg 14 Planbestemmelser, 1.1 til 1.21.

Her beskrives en lang rekke krav og bestemmelser. Som er naturlig å innføre i reguleringsfasen og en eventuell reguleringsprosess. Slike krav er skiftende og vil fornyes med ny og oppdatert kunnskap. Planbestemmelsene bør derfor gjøres mer fleksible. Slik at mindre tiltak også kan behandles på en mer fleksibel måte.

Merknad 2

2.3.1. Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse: (A til I)

Dette er en lang rekke av krav til utforming. Som er lite fleksibel og som vil skape utfordringer på flere måter. Strengte føringer, vil også føre til en lang rekke søknader om dispensasjon. Dette er en type føringer. Som heller bør innlemmes i lokale reguleringsplaner. Ikke som en generell føring for alle i Øyer sør. Det er en stor variasjon av bebyggelse. Og markedet har også behov for en variasjon av hva som kan bygges. Absolutte krav til høyder eller skjermvegger på terrasser er svært detaljert. Og hører ikke hjemme i en felles kommunedelplan. Se eksempelvis Retningslinje a) *Alle bygg på tomten bør ha samme takutforming.....*

Dette er detaljer som behandles i en eventuell byggesøknad. Ikke i en kommunedelplan. Minner også om at hytter som ligger i et tomtefelt. Fortsatt har rom for noe variasjon innbyrdes i tomtefeltet. Derfor kan en hytte ha torvtak, og naboen legge skifertak. Helheten av dette gir en variert bebyggelse. Som også er positivt i en helhetsutførelse. Det er lite fritidsboligutbygging som foregår utenfor allerede regulerte arealer. Beskrivelser av dette. Bør derfor forholde seg til aktuell reguleringsplan.

Merknad 3.

5.1 LNFR: Landbruks-, natur- og frilufters formål samt reindrift:

5.1 C I LNFR-områder tillates ikke fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk.

Kommentar: Dette er en svært streng føring. Øyer sør består av eneboliger, småbruk og gårdsbruk. Ettersom rasjonalisering og nedleggelse av småbruk pågår. Bør det legges en åpning for at det kan etableres mindre boliger og spredt boligbebyggelse. Jeg ser det ikke som et stort problem at folk flytter til Øyer. Og at utrangerte småbruk kan splittes og gi plass til flere innbyggere. Dette er uansett en lang prosess. Kommunedelplan bør ikke bestemme at fradeling ikke er mulig. Men heller åpen for at dette kan gjøres. Dersom landbruksinteressen og driftsgrunnlaget for landbruk uansett er fraværende.

5.1.1. (A og B) Bruk og plassering av driftsbygninger må først og fremst tilpasses gårdbrukerens behov og naturgitte forutsetninger. Hensyn til Jordvern i sammenheng med plassering av ny driftsbygning. Er i utgangspunktet en vurdering. Som gjøres i aktuell byggesøknad. Ikke på kommuneplannivå. Landbruksnæringen er såpas overregulert i alle mulige beskrivelser. At kommunen er i ferd med å lykkes. Dersom målsetningen er å avvikle alt landbruk.

Retningslinje A) Dette er synsing og diffuse føringer. Landbruksbebyggelse må tilpasses produksjonstype og bedriftens behov. Ikke naboens bygningsformer, dimensjoner, materialvalg- og fargebruk. Uansett er dette noe som håndteres i byggesøknad, nabovarsel og alle andre høringsrunder rundt i byråkratiet.

5.1.2: Kårbolig. A til E.

Dette er overregulering! Problemet er ikke at det bygges for mange kårboliger. Problemer er at det bygges forlite kårboliger. Strengt føringer til form, plassering og behovsvurdering. Kan gjøres i de aktuelle sakene. Plassering av kårbolig har såpass mange hensyn. At det ikke bør beskrives på et generelt grunnlag.

5.1.3: Seterbebyggelse:

Prosessen for behandling av slike søknader bør beskrives.

Søknad sendes først til fjellstyre, med høringsrunde til landbrukskontoret, Statskog SF og Innlandet fylkeskommune. Deretter fatter fjellstyre vedtak i saken. Vedtak kan påklages til landbruksdirektoratet.

Dersom søknad til fjellstyre godkjennes. Kan saken sendes videre til byggesakskontoret. Her utredes eventuelle naboklager, tekniske krav til bygget og en lang rekke lokale forhold. (kulturvern, utforming og BYA) Kommunen bør beskrive hvem som har myndighet. Og prosessen for saksbehandling. Samt åpen for at fjellstyre kan godkjenne enkle tiltak direkte. Uten en ny runde med byggesøknader. Planbeskrivelsen viser ikke sitt forhold til lokalt fjellstyre.

Merknad 4:

Planbestemmelsen og planbeskrivelsen, beskriver ikke forholdet til Fjelleva og Seterforskriften. Samt lokal landbruksplan og bestemmelser for beitebruk. Planbeskrivelsen bør beskrive sitt forhold til andre lover. Som også er gjellende. Eksempelvis forholdet mellom Plan og bygningsloven og Fjelleva. Dette kan være aktuelt tema. Som bør beskrives i planbestemmelsene.

Merknad 5:

Areal FB 119, FB 120, FB 121 inngår i en helhetlig utviklingsplan. Her er det opparbeidet skiløyper og turveger. Som ikke vises på kart eller i Plan for turstier og løyper. Etablering av skiløype til Hafjell er utført. Arealene FB 119 og FB 120 er godkjent for regulering. Det pågår en prosess med detaljering i området. Arealene bør anses som en fortetting i allerede utbygde arealer. FB 119, FB 120, FB 121 ligger i eksisterende kommunedelplan. Kommunens utredninger i forbindelse med overvann, rasfare, kulturminner og naturverdier viser at arealene er godt egnet for videre utvikling.

Merknad 6:

RU 102 Er aktuelt. Arealet skal bevares inn i ny kommunedelplan. Beskrivelser formål og aktuell regulering. gjøres

Merknad 7:

Det er svært mange kart og forskjellige vedlegg tilknyttet Kommunedelplan Øyer sør.

Alt i fra sårbarhetsanalyse til handelsanalyse, Hensyn til jordvern og kulturminner. Samt takutforming og type rekkverk. Mengden informasjon, og de hensyn som skal følges. Fikk meg til å benytte Chat GPT. For å undersøke om det var mulig å fortsette noe næringsutvikling i Øyer. Chat GPT svaret at det var like greit å finne på noe annet. Det er overaskende at dagens kommunedelplan har fungert såpas lenge. tiltros for lavere detaljeringsgrad og fastlagte bestemmelser. I tillegg til alle de føringer som presiseres i planbeskrivelsen. Vil ny kommunedelplan føre til en lang rekke nye søknader om dispensasjon. Noe som fører til ytterligere rom for tolking og innvilgelse av diffuse dispensasjoner. Oppsummert mener jeg kommunen har lagt detaljnivået i kommunedelplanen svært stramt. Håper derfor dette kan lempes på. Slik at det skapes fleksibilitet og rom for variasjon.

Mvh Torbjørn Jøranli.

Tlf 99531753

#62

Fra: Stein Plukkerud[stein@mosetertoppen.no]

Sendt: 05.09.2025 18:16:20

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Merknad til Kommunedelplan Øyer Sør:

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Merknad til Kommunedelplan Øyer sør 2024–2034 – forholdet mellom kommunedelplan og reguleringsplan

Jeg viser til kommunedelplanens planbestemmelser, hvor det i veiledningen er inntatt følgende formulering:

«Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk, vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes.»

Merknad:

Denne bestemmelsen er etter min vurdering i strid med plan- og bygningsloven § 1-5, som klart fastslår at reguleringsplan går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. En kommunedelplan kan ikke uten videre oppheve eller sette til side eldre reguleringsplaner – det må i så fall skje gjennom et formelt planvedtak etter PBL kapittel 12.

En bestemmelse som gir inntrykk av at kommunedelplanen automatisk kan overstyre reguleringsplaner, skaper rettsusikkerhet og er uheldig for både grunneiere, utbyggere og forvaltningen.

Jeg ber derfor om at bestemmelsen presiseres eller endres slik at den bringes i samsvar med gjeldende rett. En mulig formulering er:

«Kommunedelplanens bestemmelser gjelder fullt ut i uregulerte områder. I områder hvor det

foreligger gyldig reguleringsplan, gjelder denne foran kommunedelplanen, jf. PBL § 1-5. Kommunedelplanen skal likevel legges til grunn ved utarbeidelse av nye eller endrede reguleringsplaner.»

Dette vil sikre at kommunedelplanen fungerer som et reelt styringsverktøy for fremtidig arealbruk, samtidig som den respekterer den rettslige forrang reguleringsplaner har etter loven.

Stein Plukkerud.

#63

Til Øyer Kommune

Vi ønsker med dette å gi et formelt innspill til kommuneplanen i Øyer Sør, i saken med utvidet bruk av inngjerding rundt fritidsbebyggelse.

Hytteiere på Liesetra opplever store utfordringer med beitende sauer rundt hyttene, enda det ikke lenger er beiterett i området. I denne forbindelse ønskes det å få adgang til å sette opp gjerder rundt enkelte teiger/tomter, slik det er tillatt andre steder i kommunen. Dette for å sikre både dyrevelferd, trivsel og hensyn til beitenæringen.

Vi henvender oss med ønske om å belyse en stadig tilbakevendende utfordring knyttet til beitende sauer i hyttefeltene. Opplevelsene denne sommeren, som også tidligere år, har skapt betydelig frustrasjon og uro blant hytteeierne. Over år har dette blitt et økende problem.

Forstyrrende nattesøvn

Flere beboere rapporterer om gjentatte forstyrrelser i nattetimene, ofte ved 04–05-tiden, når flokker av sau med bjeller beveger seg tett innpå hytter og soveromsvinduer. Mange benytter hytta som et sted for hvile og rekreasjon etter lange arbeidsuker, nattskift og krevende hverdager, flere har ulike helseutfordringer. Når nettene preges av uro og tidlig oppvåkning, svekkes denne viktige funksjonen betraktelig.

Flere hytteiere har i sommer reist hjem tidligere enn planlagt, fordi de har behov for god nattesøvn før krevende hverdag. Enkelte lar også være å komme opp i sommermånedene (ferie/helger) av samme grunn. Dette er beklagelig – ikke bare for hytteeierne selv, men også fordi det får konsekvenser for handel og næringsliv i bygda. Når færre bruker hyttene sine, påvirker det både besøkstall og omsetning hos lokale aktører.

Dyrevelferd

Vi opplever en bekymring for dyrevelferden. Sauene jages fra hytte til hytte av både voksne og barn som forsøker å få dem bort fra inngangspartier og lekeområder. Lammene virker stresset og får ikke ro, noe som vi antar påvirker deres trivsel og helse. Beitedyrene vil antakelig ha det langt bedre i roligere fjellområder, hvor de naturlig hører hjemme. Det er også rapportert om lam som har satt seg fast i utemøbler, uten mulighet til å komme seg løs.

Manglende oppfølging

Undertegnede har denne sommeren, som tidligere, sendt en rekke meldinger til gjetelaget om sauer i området. Få eiere henter sine dyr, mange gjør det ikke. Et

konkret eksempel var en flokk på 10–20 sauer som det ble varslet om gjentatte ganger over fire uker – uten at det førte til endring. Flere av disse dyrene bar elektronisk merking (findmy), noe som gjør det enda vanskeligere å forstå hvorfor de ikke ble tatt hånd om. Etter hva vi forstår, skal sauer som går på utmarksbeite ha tilsyn minst én gang per uke, i henhold til Mattilsynets retningslinjer. Når samme flokk oppholder seg i hytteområdet i ukevis til tross for gjentatte varsler, reiser det spørsmål om tilsynet faktisk gjennomføres og hvordan avvik håndteres.

Det oppleves som frustrerende at denne problematikken ikke blir tatt på alvor av enkelte dyreeiere. Det gis inntrykk av at det er hytteeierne som må tilpasse seg, til tross for at situasjonen åpenbart skaper utfordringer både for mennesker og dyr. Når sauer legger seg til på plener, ved inngangspartier og lekeområder, og etterlater skit som gjør det lite trivelig/hygienisk å ferdes rundt hytta, oppleves det som en form for ansvarsfraskrivelse fra beiteholdets side.

Ønske om inngjerding

Etter dialog med flere grunneiere er det ingen som pr nå har beiterett nedenfor almenningsgrensen/ Liesmorka. Da dette ikke respekteres er det et sterkt ønske fra flere beboere om å få tillatelse til å sette opp inngjerding rundt enkelte teiger og tomter i hyttefeltet. Dette for å forhindre at sauene kommer tett innpå hytter og uteområder.

Vi er kjent med at slike inngjerding er tillatt andre steder i kommunen. Da fremstår det som underlig at det ikke er tillatt også her. Vi stiller derfor spørsmål ved hvorfor det ikke gjelder samme praksis og regelverk for hele kommunen – og ber om at dette tas opp til vurdering i kommunedelplanen Øyer Sør.

Vi håper kommunen tar dette innspillet til etterretning som et konstruktivt bidrag i arbeidet med å balansere ulike interesser. Vårt mål er å finne løsninger som ivaretar både dyrevelferd, hytteeierne behov for trygghet og ro, samt hensynet til landbruksnæringen. Et mer fleksibelt regelverk knyttet til inngjerding vil etter vår vurdering kunne bidra til å redusere konfliktnivået og øke trivselen i området.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for dialog eller ytterligere informasjon dersom det er ønskelig.

Med vennlig hilsen

Trude Larsen

På vegne av hytteeiere i Liesetra

#64

Fra: cecilie@haanes.net[cecilie@haanes.net]

Sendt: 07.09.2025 13:17:50

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Innsigelse mot utbygging av Mosetertoppen øvre

You don't often get email from cecilie@haanes.net. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Til Øyer kommune

Innsigelse til utvikling av Mostertoppen Øvre

På vegne av hytteierne på Mosetertoppen ber vi kommunen om å ivareta sitt forvaltningsansvar for allmenheten.

Utbyggingen som er foreslått ivaretar på ingen måte allmenhetens interesser, hverken for hytteboere eller lokalbefolkning.

Mosetertoppen øvre er et naturområde som brukes til tur og ski, og hvor det er et rikt dyreliv. At man nå vurderer å hindre tilgang til natur og skiløyper er også i strid med premisset som dagens hytteiere ble forespeilet av utbygger og av kommunale planer på kjøpstidspunktet. Utbygging av NLF området er også i strid med regjerings retningslinjer for ansvarlig utbygging.

Vi ser at punktene vi har påpekt ved første høring ikke er tatt til etterretning i kommunens behandling av saken. Vi kan heller ikke se at kommunen har tatt til etterretning innsigelsene fra Statsforvalteren, Innlandet fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen og naturvernforbundet.

I tillegg til at dette er en svært uheldig og lite bærekraftig behandling av naturressurser vil vi påpeke at det ikke er tilrettelagt for økt kapasitet på infrastrukturen i området.

Dette gjelder belastning på veinettet, tilgang til natur og skiløyper, tilgang til heiser og ikke minst vann og avløp.

Det er allerede flere utbygginger under oppføring og det er gitt tillatelse til over tusen enheter hvor bebyggelse ikke er oppført. At kapasiteten i området allerede er sprengt før disse oppføringen gjør at vi ber om at det ikke gis ytterligere tillatelser på nåværende tidspunkt.

Vi ber om

At det ikke gies tiltalsetelse til å bygge ut LNF området.

At dagens friluftsområde og skiløyper bevares.

Vi som bor her oppe er utrolig glad i Mosetertoppen, og frem til nå har det vært et utrolig fint sted å være. Å være en god og ansvarlig utbygger betyr ikke bare at man skal gjøre gode tiltak under utbygging, men også at man skal forvalte ressursene på en god måte og forstå når man skal gi seg. Vi håper at Øyer kommune vil vise seg som en ansvarlig utbygger og se at man nå bør sette bremsene på.

På vegne av hytteiere og brukere av Mosetertoppen øvre.
Mvh Cecilie Seim

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 1/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
1	cecilie Seim	cecilie@haanes.net		2025-03-11
2	William Vallestad	william@ecovis.no		2025-03-12
3	Astrid Nordbø	nordboeastrid@hotmail.com		2025-03-12
4	Nils Muri	nim@steria.no		2025-03-12
5	Henrik Dokmo	henrik@dokmo.no		2025-03-12
6	Dag Hognerud	dh@n3.no		2025-03-12
7	Jarle Alexander Rustad	jarle.r@wemail.no		2025-03-12
8	Trygve Amdahl	trygve.amdahl@dnb.no		2025-03-12
9	camilla winther	camilla@tracker.no		2025-03-12
10	Håvard Kvam	hk@redwoodcapital.no		2025-03-12
11	Magnus Sæves	magnus@saeves.no		2025-03-12
12	Svein Lier	svein@lyngneset.com		2025-03-12
13	Claes Anderson	claesanderson66@gmail.com		2025-03-12
14	Jan Bjørkelund	jan@fambjorkelund.no		2025-03-12
15	Asbjørn Eskild	kallera21@gmail.com		2025-03-12
16	Erja Tuominen	rasti_1@hotmail.com		2025-03-12
17	Vidar Horne	vidar.horne@gmail.com		2025-03-12
18	Torgeir Hansen	th@throrsveis.no		2025-03-12
19	Øyvind Grotmol	oyvind@grotmol.net		2025-03-12
20	Leo Tuominen	old_timer_51@hotmail.com		2025-03-12
21	Gøran Andreassen	goran.andreassen@gmail.com		2025-03-12
22	Marianne Østbye	marianne.ostbye@kristiania.no		2025-03-12
23	Sissel Lønning Andresen	sissel.lonning.andresen@gmail.com		2025-03-12
24	Ole Richard Anfinnsen	ole@anfinnsen.no		2025-03-12
25	Susan Krag	susan.krag@entercard.com		2025-03-12
26	Terje Pilskog	terje.pilskog@hotmail.com		2025-03-12
27	Leif Erik Grønning	leif Erik gronning@gmail.com		2025-03-12
28	Steinar Lien	steinar.l@outlook.com		2025-03-12
29	Sondre Landmark	sondre.landmark@dnb.no		2025-03-12
30	Anders Grevstad	anders.grevstad@dnb.no		2025-03-12
31	Werner Hjelt	werner@tracker.no		2025-03-12
32	Baard Hellebostad	baardhelle@outlook.com		2025-03-12
33	Kristine Høst	kristine.host@gmail.com		2025-03-12
34	Nora Hellebostad	henriksen.nora@gmail.com		2025-03-12
35	Nina Henriksen	9na.henriksen@gmail.com		2025-03-12
36	Fred Arthur Andersen	faa@clp.no		2025-03-12
37	magne kristoffersen	magne.kristoffersen@gmail.com		2025-03-12
38	Trude Bræin Bakke	trude.braein.bakke@online.no		2025-03-12
39	Peder Rand	peder.rand@gmail.com		2025-03-12
40	Vidar Lundberg	vidar.lundberg@yahoo.no		2025-03-12
41	Lars Harlem	larsharlem@me.com		2025-03-12
42	Stian Skrefsrud	stian.skrefsrud@bos.no		2025-03-12
43	Joachim Prøsch Johnsen	jjp@arkwright.no		2025-03-12
44	Simen Heggstad Nilsen	nilsensimen@gmail.com		2025-03-12
45	Per Arne Hjelm	per.arne.hjelm@if.no		2025-03-12
46	Hege Finne	hege.finne@gmail.com		2025-03-12
47	Merete Andreassen	andreassen.merete@gmail.com		2025-03-12
48	Hanne Paulsrud Laache	hpaulsrud@hotmail.com		2025-03-12
49	Rolf Botnen	rolf@emma.no		2025-03-12
50	Knut Torbjørn Stenseth	ktstenseth@gmail.com		2025-03-12

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 2/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
51	Beate Hjelm	beahjelm@gmail.com		2025-03-12
52	Mads Andersen	madsa0755@gmail.com		2025-03-12
53	Knut Olav Irgens Høeg	knut-olav@hoeg.no		2025-03-12
54	Geir Fagerheim	geirfagerheim@yahoo.com		2025-03-12
55	Børre Arnet	bsa@bahr.no		2025-03-12
56	Kristian Larsson	kristian.larsson@ebeco.se		2025-03-12
57	Preben Ditleff	pditleff@gmail.com		2025-03-12
58	Martin Hoff	nebukanezer@gmail.com		2025-03-12
59	Tonje Hoff	tonjehhoff@gmail.com		2025-03-12
60	Tommy Strand	tommy.strand.privat@gmail.com		2025-03-12
61	Mari Sommerfeldt	marisommerfeldt@gmail.com		2025-03-12
62	Erik Ringen	erik.ringen@vikenfiber.no		2025-03-12
63	Kenneth Fredriksen	kenneth.fredriksen@hotmail.com		2025-03-12
64	Odd Langbach	odd.langbach@gmail.com		2025-03-12
65	Bjarne Rogdaberg	bjarne.rogdaberg@hotmail.com		2025-03-12
66	Håkon Solheim	hs@spranget.no		2025-03-12
67	Jeanette Larsen	jeanette@norxe.com		2025-03-12
68	Hans Kristian Bjørnstad	hakbj@equinor.com		2025-03-12
69	Christian Hestenes	christian.hestenes@gmail.com		2025-03-12
70	Rune Ulvnes	ulvnes@gmail.com		2025-03-12
71	Heidi Østvold	heidi.ostvold@gmail.com		2025-03-12
72	Pål Byrgin	pbyrgin@hotmail.com		2025-03-12
73	Linda Stensrud	lindarognes@hotmail.com		2025-03-12
74	Ole Martin Grimsrud	ole.martin.grimsrud@gmail.com		2025-03-12
75	Vendel Kristensen	vendel@vikenfiber.no		2025-03-12
76	Bård Skjørtorp	bard.skjortorp@gmail.com		2025-03-12
77	Anne Dahl	annefarta@gmail.com		2025-03-12
78	Sølve Herdal	sh@arenaadvokat.no		2025-03-12
79	Dag Vidar Falch	dagfalch@hotmail.com		2025-03-12
80	Thomas Mittelbach	thomasmittel500@gmail.com		2025-03-12
81	Hanne Westeng Mittelbach	hwesteng@hotmail.com		2025-03-12
82	Kari Bakken	karibakken@hotmail.com		2025-03-12
83	Gunnar Axelsson	nilsgaxelsson@icloud.com		2025-03-12
84	Morten Hauge	morten.hauge@fredfiber.net		2025-03-12
85	Raymond Carlsen	raycar@live.no		2025-03-12
86	Richard Støen	richard@investeringskompaniet.no		2025-03-12
87	Jon Finne	jon.finne@outlook.com		2025-03-12
88	Cathrine Støen	cathrine@kontrastinteriordesign.no		2025-03-12
89	Isabella Muller-Hansen	isabellamullerhansen@gmail.com		2025-03-12
90	Petter Gedde	pettergedde@gmail.com		2025-03-12
91	Kristin Altmann Fylling	kristin.a.fylling@gmail.com		2025-03-12
92	Mads Kristensen	mads@vikenfiber.no		2025-03-12
93	Børre Fylling	borre.fylling@gmail.com		2025-03-12
94	Ida Landmark	ida_landmark@yahoo.no		2025-03-12
95	Frank Steinbach	frankfst@online.no		2025-03-12
96	Stian Nygård	stianini@gmail.com		2025-03-12
97	Thor Einar Andersen	thorea@nih.no		2025-03-12
98	Siv Lysnes	sivlysnes@hotmail.com		2025-03-12
99	Wenke Falkman	wenkef@hotmail.com		2025-03-12
100	Nils Rune Vikhals	nilsrune@vikhals.no		2025-03-12

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 3/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
101	Stig Myklebust	stiguman@hotmail.com		2025-03-12
102	Ane Vikhals	ane@vikhals.no		2025-03-12
103	Hanne Cathrine Berg	hanne.cathrine.berg@dnb.no		2025-03-12
104	Gry Roald	gry.roald@gmail.com		2025-03-12
105	Rene Eriksen	reneeriksen67@gmail.com		2025-03-12
106	Ole Anders Næss	ole.anders.naess@gmail.com		2025-03-13
107	Nicolas Mangion	nicolas@nmror.no		2025-03-13
108	Per Eide	perjeide@gmail.com		2025-03-13
109	Benedicte Nordang	benedicte.nordang@gmail.com		2025-03-13
110	Ingrid Reinsnos Dalen	irdalen5@yahoo.no		2025-03-13
111	Thor Kristian Korsvold	thor.kristian.korsvold@gmail.com		2025-03-13
112	Geir Kjær	geir@stopelektro.no		2025-03-13
113	Nicolas Hall	nicolas.a.hall@gmail.com		2025-03-13
114	Christine Bjørnskau	christine.bjornskau@gmail.com		2025-03-13
115	Karianne Kartnes	karianne.kartnes@gjensidige.no		2025-03-13
116	Pål T. Lysaker	pal.lysaker@gmail.com		2025-03-13
117	Arne Spetalen	arnspet@hotmail.com		2025-03-13
118	Nils Roald	nils.roald@gmail.com		2025-03-13
119	Karina Skov	plat_skov@hotmail.com		2025-03-13
120	ROBERT Løseth	robert.loseth@gmail.com		2025-03-13
121	Svein-Tore Heimdal	svein-tore.heimdal@nordiskemedier.		2025-03-13
122	Lars Myrseth Kurås	lars.m.kuraas@gmail.com		2025-03-13
123	Lars Grinde	lag@norvestor.com		2025-03-13
124	Krister Pedersen	kristerfp@gmail.com		2025-03-13
125	Michael Busch	m.busch@thalia.de		2025-03-13
126	Erling Wiig	erling_wiig@yahoo.com		2025-03-13
127	Gustav Wilhelm Wedel Jar	gustav.wedel.jarlsberg@gmail.com		2025-03-13
128	Beate Bjørnskau Heimdal	beatebheimdal@gmail.com		2025-03-13
129	Kristina Kvam	kristina.h.kvam@gmail.com		2025-03-13
130	Tore Andreas Hansen	tore.andreas.hansen@gmail.com		2025-03-13
131	John Ole Hægeland	john.ole.haegeland@akerbp.com		2025-03-13
132	Sjur Myskja	sjur.myskja@gmail.com		2025-03-13
133	Magnus Egeberg	magnus.egeberg@gmail.com		2025-03-13
134	Øivind Elvestad	oivind.elvestad@gmail.com		2025-03-13
135	Jane Flower	jvflowe@gmail.com		2025-03-13
136	Knut Ormstad	knutormstad@gmail.com		2025-03-13
137	Adriana Nadia Furdui-Næs	nadia.naess@gmail.com		2025-03-13
138	Sissel Randulf	sissel@randulf.com		2025-03-13
139	Ola Beinnes Fosse	ola.beinnes.fosse@outlook.com		2025-03-13
140	Svein Bakke	sbakke@sbakke.no		2025-03-13
141	Monica Antonia Josephina	moniqueholtkuile64@gmail.com		2025-03-13
142	Miriam Iren Englund	mie.englund@gmail.com		2025-03-13
143	Synnøve Kværner Hauge	synnove@fredfiber.net		2025-03-13
144	Robert Oskarsson	roskarsson@gmail.com		2025-03-13
145	Elise Vigerust	elise.vigerust@gmail.com		2025-03-13
146	Monika Hager	monikahager1967@gmail.com		2025-03-13
147	Rune Ludvigsen	r-ludv@online.no		2025-03-13
148	Stig Kristiansen	stkr_no@yahoo.com		2025-03-13
149	Stig andre Skjærgård	sogninvest@hotmail.com		2025-03-13
150	Jo simen Skog	simen@a2n.no		2025-03-13

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 4/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
151	Ingunn Moe-Larsen	ingunnlarsen@gmail.com		2025-03-13
152	Therese Vestre	therese.vestre@gmail.com		2025-03-13
153	Mats Jørgen Øyan	matsjorg@gmail.com		2025-03-13
154	Heidi Axelsson	heiaxe@icloud.com		2025-03-13
155	Elin Lysaker	elin.lysaker@gmail.com		2025-03-13
156	Bodil Dahl	bodil.dahl@gmail.com		2025-03-13
157	Ingvild Austegard	ingvild@auto-trio.no		2025-03-13
158	Hanne Astrup Lundh	hannealundh@gmail.com		2025-03-13
159	Isabel Hoffmann	bellavale39@gmail.com		2025-03-13
160	Inger Johanne Ristan	injori@gmail.com		2025-03-13
161	Kristin Fjermeros Øverland	fjermeros@gmail.com		2025-03-13
162	Karoline Egeberg	karoline.egeberg@gmail.com		2025-03-13
163	Hilde Barsnes	hilde.barsnes@gmail.com		2025-03-13
164	Stian Lysaker	stian.lysaker@coop.no		2025-03-13
165	Kåre Aarem	aarem@online.no		2025-03-13
166	Lene Andresen	leneaarem@gmail.com		2025-03-13
167	Trond Moe-Larsen	trond.moe@gmail.com		2025-03-13
168	Kjetil Løkken	kjetloe1@gmail.com		2025-03-13
169	Hanne Fauske	hanne.fauske@live.no		2025-03-13
170	Mari Risvik-Jellum	mari.jellum@gmail.com		2025-03-13
171	Harald Fodstad	harald.fodstad@outlook.com		2025-03-13
172	Liv Kari Bjørnstad Holm	lkb.holm@gmail.com		2025-03-13
173	Victoria Welo	victoriaswelo@gmail.com		2025-03-13
174	Sølve Rund Larsen	solve.rund.larsen@dnb.no		2025-03-13
175	Richard Collier	richcollierslo@gmail.com		2025-03-13
176	Kristin Bjørve Karlsen	kristin.b.karlsen@hotmail.com		2025-03-13
177	Phuong Le	phuongsnaroya@gmail.com		2025-03-13
178	Mie Grevstad	mie@magenta.no		2025-03-13
179	Sven Skinnemoen	sven.skinnemoen@gmail.com		2025-03-13
180	Jesper Wold	jesperwold5@gmail.com		2025-03-13
181	Cecilie Garfalk	ceciliegarfalk@hotmail.com		2025-03-14
182	Mari Krey Brettås	kreymari@gmail.com		2025-03-14
183	Finn Karlsen	fk@comfortskoyen.no		2025-03-14
184	Bettina Andreassen	bkullea@gmail.com		2025-03-14
185	Ingrid Hernes	ingrher@gmail.com		2025-03-14
186	Mona Skjørtorp	mona.tveit.skjortorp@aschehoug.no		2025-03-14
187	Solveig Nordhøy	solveignordhoy@gmail.com		2025-03-14
188	Laila Bortne	labortne@hotmail.com		2025-03-14
189	Marthe Lie	marthelie@hotmail.com		2025-03-14
190	Tom Andersen	tom.andersen@marsos.com		2025-03-14
191	Per Holtmoen	per.holtmoen@outlook.com		2025-03-14
192	Harald Fleisje	har-flei@online.no		2025-03-14
193	Tor Erik Høen	teh@faver.no		2025-03-14
194	Eva Lie	evaliedesign@gmail.com		2025-03-14
195	Petter Thune-Larsen	petter.thune@gmail.com		2025-03-14
196	Lars Knem Christie	lkc@bahr.no		2025-03-14
197	Eirik Stensrud	es@abgpf.com		2025-03-14
198	Ellen Holm Isaksen	propenator@gmail.com		2025-03-14
199	Jørgen Stråtveit	jstra1977@gmail.com		2025-03-14
200	Tore Øystese	tore.oeytse@gmail.com		2025-03-14

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 5/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
201	Tonje Skjærgård	tonjedragvoll@yahoo.com		2025-03-14
202	Lene Bergli	lene.bergli@visma.com		2025-03-14
203	Tommy Skoda	tommy.skoda@moller.no		2025-03-14
204	Eva-Brit Erstad	ebserstad@hotmail.com		2025-03-14
205	Linda Helland	linhelland@gmail.com		2025-03-14
206	Morten Jørgensen	mortejor@gmail.com		2025-03-14
207	Bjørn Slaatta	bjorn@slaatta.com		2025-03-14
208	Vigdis Slaatta	vigdis@slaatta.com		2025-03-14
209	Kjetil Lisland	kjetil.lisland@gmail.com		2025-03-14
210	Anders Houge	anders.houge@gmail.com		2025-03-14
211	Iben Lindemark	ibenlindemark74@hotmail.com		2025-03-14
212	Håvarr Nordengen	hanorden@gmail.com		2025-03-14
213	Paul Philipp Sjøfjell	paul.sjaafjell@gmail.com		2025-03-14
214	Kristin Aamodt	kristinaamodt@gmail.com		2025-03-15
215	Fredrik Herman Hansen	fredrikhermanhansen@outlook.com		2025-03-15
216	Åge Ålhus	aage.aalhus@gmail.com		2025-03-15
217	Lars Hjertberg	lars.hjertberg@gmail.com		2025-03-15
218	Ida Hjertberg	ihjertberg@hotmail.com		2025-03-15
219	Lars Arne Aulie	laaulie@gmail.com		2025-03-15
220	Peter Lindum Jensen	peterlindumjensen@gmail.com		2025-03-15
221	Oskar Grevstad	oskar.grevstad@gmail.com		2025-03-15
222	Hilde S Skotsvær	hilssko@online.no		2025-03-15
223	Ole Gunnar Skotsvær	skotsvar@gmail.com		2025-03-15
224	Ingvild Tonholm	ingvild.tonholm@gmail.com		2025-03-15
225	hakon høgset	hakon.hogset@stella.no		2025-03-15
226	Harald Kjærnli	harald.kjarnli@gmail.com		2025-03-15
227	Aleksander Laache	aleksander.laache@gmail.com		2025-03-16
228	Marit Horne	maritkristin.horne@nordrefollo.komn		2025-03-16
229	Liv Vaage	livavaage@gmail.com		2025-03-16
230	Bjørn Esbjørnsen	post@byggebo.no		2025-03-16
231	Christian Taranger	christian.taranger@rahmqvist.com		2025-03-16
232	Sigurd Grevstad	sigurdgrevstad@gmail.com		2025-03-16
233	Leon den Ouden	wldenouden@gmail.com		2025-03-16
234	Kirsti Nordseth Vikhals	kirstibn@hotmail.com		2025-03-16
235	Bjørn-Einar Frengstad	bjfrengs@gmail.com		2025-03-16
236	Sigurd Haukeli	sigurd.haukeli@getmail.no		2025-03-16
237	Kaare Gundersen	karegunders@hotmail.com		2025-03-16
238	Morten Langbråten	morten.langbraaten@bos.no		2025-03-17
239	Arjan Hulsker	arhulsk@hotmail.com		2025-03-17
240	Trine Eriksen	trineg.eriksen@me.com		2025-03-17
241	Hilde L Lien	hll@hod.dep.no		2025-03-17
242	Grete Mæhlum	gmaehlum@online.no		2025-03-17
243	Andreas Nordanger	andy_north@live.no		2025-03-17
244	Karoline Augestad	karoline_augestad@hotmail.com		2025-03-17
245	Katrine Sæves	katrine@saeves.no		2025-03-17
246	Anniken Berg	annikenfurseth@hotmail.com		2025-03-17
247	Roger Hansen	roger@hemiholding.no		2025-03-17
248	Jeanette Johnsen	jeanettejohnsen1@hotmail.com		2025-03-17
249	Anna Lindblad	anna.lindblad@gmail.com		2025-03-17
250	Morten Throndsen	throndsen@stdesign.no		2025-03-17

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 6/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
251	Marit Haugli	oshaugli@online.no		2025-03-17
252	Anniken Ramleth	aramleth@hotmail.no		2025-03-17
253	Anniken Borchsenius	annikenogcharlo@gmail.com		2025-03-17
254	Stian Broch Nielsen	fotograf@stianbroch.com		2025-03-17
255	Ken Johansen	k1.johansen73@gmail.com		2025-03-17
256	Anne Marit Schrøder	anne.marit.schroder@hotmail.com		2025-03-17
257	Eyvinn Rudjord Helgevold	eyvinn.r.h@gmail.com		2025-03-17
258	Ben Jørgensen	bent.jorgensen14@gmail.com		2025-03-17
259	Beate Gundersen	beate.froland.gundersen@gmail.com		2025-03-17
260	Tom Erichsen	tomerichsen@gmail.com		2025-03-17
261	Simen Kjus	simen@artbox.no		2025-03-17
262	Helge Olsen	helgesolsen@gmail.com		2025-03-17
263	Erik Means	erikmeans63@gmail.com		2025-03-17
264	Jorunn Øystese	jorunn.oystese@gmail.com		2025-03-17
265	Nils Christian Green	nilscgreen@gmail.com		2025-03-17
266	Kristin Skeie Hagen	k.skeiehagen@hotmail.com		2025-03-17
267	Vidar Andersen	vidar.andersen@aider.no		2025-03-17
268	Anne-Greth Hægeland	ag.haeg@vikenfiber.no		2025-03-17
269	Håkon Larsen	haakonep@gmail.com		2025-03-18
270	Trond Adland	adland.trond@gmail.com		2025-03-18
271	Monica Heitmann Sørensen	monica.sorensen@duni.com		2025-03-18
272	Anna Olivares	annagryil@gmail.com		2025-03-18
273	Hanne Flaten	hanne_vic@hotmail.com		2025-03-18
274	Ragnvald Graff	ragnvald@graff.no		2025-03-18
275	Simone Custers	simonecusters@hotmail.com		2025-03-18
276	Aud Dokmo	aud.dokmo@smn.no		2025-03-18
277	Lene Pettersen	lhpett@online.no		2025-03-18
278	Helen Aune	caledoniasemail@gmail.com		2025-03-18
279	Elisabeth Sandstad	elisabeth.sandstad@gmail.com		2025-03-18
280	K. Kolberg	kariokolberg@gmail.com		2025-03-18
281	Knut Bjørnar Larsen	knutbla@gmail.com		2025-03-18
282	Yvonne Langvand	yvonneamalielangvand@gmail.com		2025-03-18
283	Erling Henriksen	erling@hauergaard.no		2025-03-18
284	Martin Garfalk	martin@ikke.no		2025-03-18
285	Fatos Arnes	fatosarnes@gmail.com		2025-03-19
286	Irene Christiansen	irenegustavsen@hotmail.com		2025-03-19
287	Henrik Jarl	henrik.jarl@hoganas.com		2025-03-19
288	william holm	willeholm@icloud.com		2025-03-19
289	Ingunn Svegård	isvegaarden@gmail.com		2025-03-19
290	Mita Arnet	mchanana@hotmail.com		2025-03-19
291	Henrik Vaage	henrik.vaage99@gmail.com		2025-03-19
292	Helle Resen-Fellie	helle_rf@hotmail.com		2025-03-19
293	Daniel Tomulevski	danieltomulevski@hotmail.com		2025-03-19
294	Vegard Fjell Gjeisklid	v.gjeisklid@krogsveen.no		2025-03-19
295	Tore Brandsæter	brandtore@gmail.com		2025-03-19
296	Stefan Johansson	stejo780@gmail.com		2025-03-19
297	Harald Johnsen	harald.nore.johnsen@gmail.com		2025-03-19
298	Espen Andersson	anderssonespenrene@gmail.com		2025-03-19
299	Jan Frydenlund	jfrydenlund@live.com		2025-03-19
300	Jan Øinæs	jsoinaes@gmail.com		2025-03-19

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 7/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
301	Eirik Berg	eirikber@gmail.com		2025-03-19
302	Elisabeth Graff	ebgraff@gmail.com		2025-03-19
303	Bjørnar Bukholm	bukholmb@gmail.com		2025-03-20
304	Maja Lunde	majalunde@hotmail.com		2025-03-20
305	Anne Sveen	anne.lene.sveen@live.no		2025-03-20
306	Erlend Bolle	raisinbolle@gmail.com		2025-03-20
307	Asgeir Sveen	asgeir.sveen@gmail.com		2025-03-20
308	Gjermund Våge	gjermund.vage@live.no		2025-03-20
309	Kristin Næss	kristinncc@me.com		2025-03-20
310	Martin Solheim	martin.solheim@gmail.com		2025-03-20
311	Emelie Joelsson	emeliejoelsson88@hotmail.com		2025-03-20
312	Ann-Elen Frøyen	annelenfroyen@hotmail.com		2025-03-20
313	Hasle løchen	hasle@akan.no		2025-03-20
314	Tord Brandsæter	tordbb@gmail.com		2025-03-20
315	Preben Strøm	prestrom@gmail.com		2025-03-20
316	Arvid Nesse	arvid@nesse.cc		2025-03-21
317	Christine Nesse	christine@nesse.cc		2025-03-21
318	Julius Solheim	julius@norgesexpo.no		2025-03-21
319	Trygve Krohn-Holm	trykrohn@gmail.com		2025-03-21
320	Elise Thon	elisethon@hotmail.com		2025-03-21
321	Vibeke Engen	vibekeengen@hotmail.com		2025-03-21
322	Ann Kristin Ludvigsen	rlu@online.no		2025-03-21
323	Per Espen Watle	per.watle@gmail.com		2025-03-21
324	Marte Viksmoen	marte.v@gmail.com		2025-03-22
325	Jens Bjørklund	jgbjorklund@gmail.com		2025-03-22
326	Robert Hjorth	hjorth.robert@gmail.com		2025-03-22
327	Einar Arnes	einarnes@online.no		2025-03-22
328	Elisabeth Valen	elisabeth_valen@yahoo.no		2025-03-23
329	Hilde Omre	hilde@omreeiendom.no		2025-03-23
330	Inge Myklebust	ingmyk@outlook.com		2025-03-23
331	Elin Rostveit	elinrostveit@hotmail.com		2025-03-23
332	Eva Steinfeldt-Foss	evasfoss@gmail.com		2025-03-23
333	Henrik Linger	henrik.linger@gmail.com		2025-03-23
334	Anna Maj Karlsen Linger	karlsen.linger@gmail.com		2025-03-23
335	Pernille Bøyesen	pernilleboyesen@gmail.com		2025-03-24
336	Trude Ravn	trude.ravn@online.no		2025-03-24
337	Gard Arneson Haugen	gard.haugen@gmail.com		2025-03-24
338	Andreas Berg Tysdahl	andreas.b.tysdahl@gmail.com		2025-03-24
339	Sara Watle	sara.watle@gmail.com		2025-03-24
340	Mille Watle	mille.vwatle@gmail.com		2025-03-24
341	Kjell Lyngstad	kjelyn@gmail.com		2025-03-24
342	Arne Jacobsen	jacobsen.arne@hotmail.com		2025-03-24
343	Joacim Sandström	joacim.sofia@icloud.com		2025-03-24
344	Annika Hoffner	annika.h.hoffner@gmail.com		2025-03-24
345	Kenth-Henry Karlsen	djdork@me.com		2025-03-24
346	Henriette Fannemel Thiles	kona@dork.no		2025-03-24
347	Vigdis Benno Hjelmås	vigdis@hjelmas.com		2025-03-24
348	Kjetil Laugsand	kjetil@laugsand.com		2025-03-24
349	Guri Dyrset	g-dyrset@online.no		2025-03-24
350	Anna-Karin Andersson	aka@lassagard.se		2025-03-24

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 8/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
351	Kjell Arne Knutsen	karnknu@gmail.com		2025-03-24
352	Ann Løseth	annmlos@hotmail.com		2025-03-24
353	Vibeke Kullberg-Magcusse	vibkull@gmail.com		2025-03-25
354	Tone Søndrål	frktsoe@gmail.com		2025-03-25
355	Harald Welle	harawell@online.no		2025-03-25
356	Torill Rolland	torillrolland@gmail.com		2025-03-25
357	Ingmarie Anderson	ingmarie.anderson@volvo.com		2025-03-25
358	Beate Aas Bakke	beate1inge2@gmail.com		2025-03-25
359	Are Aarebrot	are.aarebrot@gmail.com		2025-03-25
360	Michael Mathiasen	michaelmathiasen12@gmail.com		2025-03-25
361	Marion Laugsand	marion@laugsand.com		2025-03-25
362	Ida T. Kjerkreit	ida_tronsdal_kjerkreit@yahoo.no		2025-03-25
363	Håvard Woldstad	woldstad@gmail.com		2025-03-26
364	Kasper Evensen	kasper.evensen@gmail.com		2025-03-26
365	Trygve Roald	trygve.roald@gmail.com		2025-03-26
366	Gyda Hauge Østvig	gydamaalfrid@gmail.com		2025-03-26
367	Heidi Lundsten	hml861972@gmail.com		2025-03-26
368	Morten Welo	mw@fsncapital.com		2025-03-26
369	Trond Velde Bogsrud	tvbog@aol.com		2025-03-27
370	Ole Petter Kjerkreit	ole.kjerkreit@gmail.com		2025-03-27
371	Anne Bjørnevaagen Bran	annejobra@hotmail.com		2025-03-27
372	Liv Hellvik	hellvikliv@gmail.com		2025-03-27
373	Ove Hellvik	ove@hellvik.info		2025-03-27
374	Elisabet Rogdaberg	erogdaberg@hotmail.com		2025-03-28
375	Inger Janne Midtbust	ingerjanne63@gmail.com		2025-03-28
376	Hege Rudolfson	hegerud@hotmail.no		2025-03-28
377	Andreas Haanes	ah@haanes.net		2025-03-28
378	Trond Erstad	trerstad@hotmail.com		2025-03-29
379	Geir Rudolfson	geir@fenreg.no		2025-03-30
380	Martin Samuelsen	martin@samuelsen.net		2025-03-30
381	Thor Jensen	tj@kingsrod.no		2025-03-30
382	Mats Zuccarello	fd@getmail.no		2025-03-31
383	Lars Kristian Sande	lks@bahr.no		2025-03-31
384	Malin Sande	malin.sande@icloud.com		2025-03-31
385	Stig Sebulonsen	stig.sebulonsen@heli-one.com		2025-04-06
386	Kjell Myren	kamyren@hotmail.com		2025-04-06
387	Hanna Sofie Romstad	hromstad@hotmail.com		2025-04-08
388	Håkon Volldal	hakon.volldal@icloud.com		2025-04-09
389	Hans Petter Einvik	hanseinvik@gmail.com		2025-04-11
390	Veronica Strøm	veronica.stroem1@gmail.com		2025-04-11
391	Aurora Juklestad	aurora.juklestad@gmail.com		2025-04-11
392	Åsa Henriksson	aasah@me.com		2025-04-11
393	Rowan Singsaas-Brown	rowan.brown@4service.no		2025-04-11
394	Jan Kruszewski	neiyazaa@gmail.com		2025-04-11
395	Wenche Mittet	smiling24123@hotmail.com		2025-04-11
396	Tom Gjerlaugsen	tom@gjerlaugsen.no		2025-04-11
397	Anne Kristine Hofgaard	ak_hofgaard@hotmail.com		2025-04-11
398	Eirik Solberg	eirik.solberg@gmail.com		2025-04-11
399	Svein E Bratberg	svein_bratberg@hotmail.com		2025-04-11
400	Jan Marcus nielsne Solheim	marcusolheim2000@gmail.com		2025-04-12

Innspill Reguleringsplan 202406 for Mosetertoppen Øvre (Side: 9/9)

#	Navn	E-post adresse	Sted	Dato
401	Bente Storvik	bentestorvik2@gmail.com		2025-04-12
402	Jon Odden	jonodden@hotmail.com		2025-04-12
403	Cathrine E Arnesen	cea@kattainvest.no		2025-04-12
404	Erlend Fleisje	ermafl@frisurf.no		2025-04-12
405	Axel Wolfd	axelwolff@outlook.com		2025-04-12
406	André Jensen	andre.jensen@procondigital.no		2025-04-12
407	Dei van Velzen	deivanvelzen@gmail.com		2025-04-12
408	Sindre Brandsæter	sindre.brandsaeter@gmail.com		2025-04-12
409	Kjetil Holmen	hankjetil@gmail.com		2025-04-13
410	Hanne Woldstad	hewoldstad@gmail.com		2025-04-13
411	Audun Brandsæter	bbaudun@hotmail.com		2025-04-13
412	Elisabetta Cassina Wolff	elisabettawolff@outlook.com		2025-04-13
413	Lisbeth Albinus	lisbethalbinus@hotmail.com		2025-04-13
414	Kåre Andre Wold	kawold@gmail.com		2025-04-13
415	Camilla Knoff Glomstad	camilla1967@gmail.com		2025-04-13
416	Ronald Storhammar	rstorhammar@gmail.com		2025-04-13
417	Wenche Gulland	wenche@gulland.no		2025-04-13
418	Viveca Thindberg	viveca@thindberg.no		2025-04-13
419	Jan Henrik Øverland	janhenrik.overland@gmail.com		2025-04-13
420	Silje Bergstrøm	silje.bergstrom@hotmail.com		2025-04-14
421	Anne Elisabeth Welo	aesjw@online.no		2025-04-14
422	Jens Harald Henriksen	harhenr@online.no		2025-04-14
423	Mette Blomqvist	mette@nordstrand-if.no		2025-04-14
424	Alexander Valenzuela	alexaval@gmail.com		2025-04-14
425	Denise Anfinnsen	denise@anfinnsen.no		2025-04-14
426	Lise Nystuen	lisnys@icloud.com		2025-04-14
427	Henriette Knai Haugen	henriette.haugen@outlook.com		2025-04-15

#65

Fra: Ronald Storhammar[Ronald.Storhammar@statkraft.com]

Sendt: 07.09.2025 17:52:30

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Kopi: 'catarina storhammar'[catarinastorhammar@hotmail.com]

Emne: Innsigelse på foreslått utbygging av område FB118 i Kommunedelplan Øyer sør 2024–2034

You don't often get email from ronald.storhammar@statkraft.com. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Hei,

Jeg viser til kommunens forslag til kommunedelplan for Øyer sør 2024–2034, som nå er ute til offentlig høring. Jeg ønsker med dette å fremme en innsigelse til den foreslåtte utbyggingen av område FB118, og ber om at området tas ut av planen eller omreguleres til formål som bedre ivaretar natur og samfunnsinteresser.

1. Friluftsområde Stiftelsesdokument Slåseterlia Hyttegrend

I forbindelse med stiftelsesdokumentet for Slåseterlia Hyttegrend er det presisert at området rundt hyttefeltet i sin helhet er definert som friluftsområde. Dette fremgår tydelig av vedlagt kart fra Øyer kommune, som er en integrert del av stiftelsesdokumentet. Denne informasjonen ble også formidlet til kjøpere av tomter og hytter i Slåseterlia Hyttegrend under kjøpsprosessen og ved stiftelsestidspunktet. Dokumentet er signert av grunneierne, og utgjør dermed et bindende grunnlag ved kjøp av tomt og hytte. De nylig foreslåtte tomtene bryter med denne forutsetningen, og representerer et klart avvik fra de opprinnelige premissene.

2. Naturverdier og økologisk belastning

Område FB118 ligger i et landskap med høy økologisk verdi, og utbygging vil medføre irreversible inngrep i naturmiljøet. I området FB118 er det foreslått **8 nye tomter** på et svært begrenset område som ligger tett inntil naturreservatet. Dette er en fortetning som strider mot Slåseterlia hyttefelt hvor det er god plass mellom hyttene, og hvor naturverdier ble prioritert da hyttefeltet ble grunnlagt. Det er ikke dokumentert tilstrekkelig konsekvensutredning for hvordan utbyggingen vil påvirke dyreliv, vannløp og vegetasjon. Det er også uklart i hvilken grad kommunen har tatt hensyn til dyretråkket (elgråkket) som går i det foreslåtte området hvor utbyggingen skal finne sted. I lys av nasjonale mål om naturmangfold og bærekraftig arealbruk, vil denne utbyggingen gi til dels store negative konsekvenser.

3. Manglende medvirkning og lokal forankring

Det er uklart om berørte hytteeiere som grenser mot området har fått reell medvirkning i prosessen. Planen fremstår uten tilstrekkelig dialog med dem som faktisk har hytter og ferdes i området. Dette svekker legitimiteten til planprosessen og strider mot prinsippene i plan- og bygningsloven § 5-1 om medvirkning.

4. Alternativ bruk og langsiktig samfunnsnytte

FB118 bør vurderes som grøntstruktur, friluftsområde eller buffersone mot eksisterende naturreservat. Dette vil være mer i tråd med kommunens mål om å styrke folkehelse og lokal trivsel. Utbygging gir kortsiktig gevinst, men langsiktig tap for hytteeiere og de som

benytter området for rekreasjon og turområdet.

Oppsummering:

Jeg ber om at område FB118 tas ut av kommunedelplanen, eller at det gjennomføres en ny vurdering med bredere medvirkning og grundigere konsekvensutredning. Hovedgrunnene er at området FB118 er definert som friluftsområde og at planen i sin nåværende form ivaretar ikke natur, samfunnsinteresser eller eksisterende hytteeiere på en tilfredsstillende måte som kommunisert.

Med vennlig hilsen,
Ronald Storhammar

Til hytteeiere, tomteeiere og grunneiere i Slåseterlia Hyttegrend

Stiftelsesmøtet for Slåseterlia Hytteeierforening er da avholdt, og følgende styre er valgt:

Styreleder: Eirik Tørstad, Gamleveien 208, 1472 Fjellhamar.

Styremedlem: Kari Skullerud Ugland, Ingolfsvei 2, 1385 Asker

Styremedlem/grunneierrepresentant: Anton Bagstad, Bagstadveien 164, 2636 Øyer

Sender med dette ut stiftelsesdokument, kart og referat fra møtet.

Som det går fram av dokumentene, så er det Lysbakken Maskin som står for snøbrøytinga denne vinteren, og ønsker i forhold til brøyting av p-plasser etc. tas opp direkte med dem: tlf: 90 59 61 03

Ellers ville det være nyttig for det nye styret om den enkelte tomte/hytteier sender e-postadressen sin til styreleder: eirik.torstad@hotmail.com

Da håper vi på en fin vinter i Slåseterlia Hyttegrend, og ønsker dere alle:

GOD JUL

Slåseterlia as



Odd Bræin

STIFTELSESDOKUMENT
for
Slåseterlia Hytteeierforening

1. Innledning

Styret i Slåseterlia AS, org.nr. 998 138 361, avholdt sammen med Anton Bagstad, Odd Bræin og Anne Marie Bagstad Jøranli konstituerende stiftelsesmøte for Slåseterlia Hytteeierforening på Pellestova 13.12.2014.

Til stede som representanter for Slåseterlia AS:

Styreleder Odd Bræin
Styremedlem Anton Bagstad
Styremedlem Anne Marie Bagstad Jøranli

Videre møtte Anne Marie Bagstad Jøranli, Anton Bagstad og Ane Bræin Aas som grunneiere i området.

I tillegg var7..... tomte- og hytteeiere representert.

2. Bakgrunn

Kjøperne av tomter i Slåseterlia hyttegrennd forplikter seg til å være medlem i Slåseterlia Hytteeierforening. Kjøpekontrakten innholder følgende formulering når det gjelder stiftelse av hytteeierforeningen:

"Kjøper av tomten plikter å være medlem av hytteeierforening for området. En klausul om denne plikt skal inntas i skjøtet på tomtene og tinglyses.

Selger vil sammen med øvrige selgere i området sørge for at hytteeierforeningen stiftes i henhold til det vedlagte utkastet til vedtekter. Kjøper har godkjent disse vedtektene ved undertegningen på denne kontrakt.

Selger bestemmer i forhold til kjøper når hytteeierforeningen skal stiftes. Inntil stiftelsen vil selgeren forestå drift av intern infrastruktur samt infrastruktur inn til området, herunder brøyting, strøing og vedlikehold av veger og fakturere den enkelte tomteeier for vedkommendes forholdsmessige andel av utgiftene.

Medlemskap i hytteeierforeningen medfører forpliktelse for medlemmene til å delta i vedlikehold, fornyelse, snørydding og lignende i det forhold som det til enhver tid gjeldende vedtekter for hytteeierforeningen angir."

Slåseterlia AS har sammen med grunneierne kommet til at hytteeierforeningen skal stiftes.

3. Stiftelse av Slåseterlia Hytteeierforening

Styret i Slåseterlia AS vedtok sammen med Anne Marie Bagstad Jøranli, Anton Bagstad og Ane Bræin Aas som grunneierne enstemmig å stifte Slåseterlia Hytteeierforening med virkning fra 13.12.2014 med vedtekter slik de fremgår av pkt. 4 i nærværende stiftelsesdokument.

4. Vedtekter

Vedtekter for Slåseterlia Hytteeierforening pr. 13.12.2014:

§ 1

Foreningens navn er Slåseterlia Hytteeierforening.

§ 2

Foreningens medlemmer er eiere av tomter eller hytter i Slåseterlia i Øyer kommune slik området (Området) er markert på vedlagte kart.

Kjøpere av tomt/hytte innen Området har ved kjøpet forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter nærværende vedtekter og avgjørelser som treffes i medhold av disse.

§ 3

Slåseterlia Hytteeierforening overtar drift og vedlikehold av veier innen Området når dette bestemmes av Slåseterlia AS.

Grunneierne i Området samt Slåseterlia AS kan vederlagsfritt benytte vegene innen Området til egne formål, og kan i tillegg til dagens brukere gi andre rett til å benytte vegene.

§ 4

Foreningens styre består av 3 – 6 medlemmer, hvorav 3 – 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder samt to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år av gangen.

Grunneierne innenfor området har rett til å utpeke et styremedlem. Endring av dette punkt i vedtektene kan kun gjøres med grunneiernes samtykke.

Styret konstituerer seg for øvrig selv.

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§ 5

Følgende oppgaver tilligger styret:

- a) Drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av fellesarealer og eventuelle fellesanlegg samt andre fellesoppgaver innenfor området. Fellesarealer vil særlig være veger og snuplasser.
- b) Inngå nødvendige avtaler med forvaltningen av fellesoppgaver, herunder drift og vedlikehold av vegene innen Området og annet av felles interesse.
- c) Innkreve årsavgift som fastsettes av årsmøtet.
- d) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- e) Innkalle til årsmøter.
- f) Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité.
- g) Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 6

Årsmøtet er foreningens øverste organ. Til hver eiendom tilligger en stemme på årsmøtet. Grunneierne har rett til å delta på årsmøte med uttale- og forslagsrett.

Ett medlem kan være representert ved fullmektig. Fullmektigen kan kun opptre med én fullmakt.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 % av eierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte blir å avholde når minst ett styremedlem krever det, eller når 10 % av medlemmene krever dette.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig være sendt styret innen utgangen av mars måned.

Innkalling til årsmøtet skjer med fire ukers varsel. Med innkallingen skal følge forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

- a) Godkjenne årsregnskap og årsberetning.
- b) Godkjenne budsjett for påfølgende år.
- c) Behandle saker fremmet av styret.
- d) Behandle saker innkommet til styret.
- e) Fastsette årsavgift.
- f) Velge nytt styre.
- g) Velge revisor for ett år av gangen.

Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende.

Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelige uttellingar krever 2/3 flertall av de møtende.

§ 7

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødige bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

§ 8

For øvrig gjelder alminnelige regler og rettslige prinsipper for foreninger og vegselskaper.

5. Valg av styre

I henhold til vedtektenes § 4 skal styret for foreningen bestå av 3 - 6 medlemmer hvorav én representant kan oppnevnes av grunneierne.

I henhold til dette ble følgende styre valgt for Slåseterlia Hytteeierforening:

Styreleder: *Erik Tørstad*
Styremedlem: Anton Bagstad, Bagstadvegen 164, 2636 Øyer,
Styremedlem: *Kari Skullerød Ugland*
Ingolfsvici 2, 1385 ASIKER

Det var intet mer til behandling.

Styret i Slåseterlia AS:

Odd Bræin *Anton Bagstad* *Anne Marie B. Jøranli*
Odd Bræin Anton Bagstad Anne Marie Bagstad Jøranli

Grunneerne:

Anton Bagstad *Anne Bræin Aas* *Anne Marie B. Jøranli*
Anton Bagstad Ane Bræin Aas Anne Marie Bagstad Jøranli

9478 / 188258.doc / 10.12.14 17:01

Referat fra stiftelsesmøte for Slåseterlia Hytteeierfoening

Avholdt på Pellestova 13.12.14

- Innkalling til stiftelsesmøte ble godkjent. Odd Bræin valgt til møteleder.
- 7 tomte og hytteeiere var representert.
- Stiftelsesdokument med vedtekter, utformet av advokat Hopen, ble godkjent. Dokumentet ble underskrevet av styret i Slåseterlia as og grunneierne.
- Det ble presisert at kart skal vedlegges vedtektene, som viser tomtenes/hyttenes beliggenhet, jfr § 2 i vedtektene.
- Valg av styremedlemmer:
Eirik Tørstad og Kari Skullerud Ugland ble valgt fra hytteeierne. Anton Bagstad er grunneiernes representant til styret.
Eirik Tørstad valgt til leder.

Andre saker:

- Det kom forslag om at en fullmektig til årsmøte kan representere mer enn et medlem. Dette krever en vedtektsendring og må følgelig tas opp på et årsmøte, hvor det står på dagsorden. Styret tar det med seg videre.
- Eierliste over samtlige 56 tomter/hytter i Slåseterlia sendes ut sammen med stiftelsesdokumentet.
- Lysbakken Maskin as har ansvar for brøyting til Slåseterlia hyttegrend vinteren 2014/2015. Tlf nr til Lysbakken er 90 59 61 03. Regning på brøyting vinteren 2014/2015 sendes ut av Slåseterlia as. Senere er det hytteeierforeningen som står for dette.
- Skiløyper. Lillehammer Parkvesen skal kjøre opp scooter-løyper fra Lillehammers skiløypenett til Slåseterlia, hvor Øyer Turskiløyper ender sin preparering av løypenett. Alle detaljer ikke på plass.
- Ønske fra noen hytteeiere om "klopp" over bekk sør for hyttefeltet. Det nye styret tar tak i dette.
- Det har også kommet ønske om at grøfta over ledningsnettet nederst i feltet lages mer naturlig. Noen synes landskapet har blitt for flatt der.
- Samordnet registermelding, for å få org.nr, sendes inn av advokat Hopen eller Anton Bagstad.

Ref. Anton Bagstad

Eierliste – Slåseterlia Hyttegrend

T 1, 5 og 9 : Gåsvand Eiendom AS, 6657 Rindal

T 2 : Arne Aasland, Jerpefaret 22 G, 0788 Oslo

T 3 : Usolgt

T 4 : Syver Lockert Svæe og Cammilla Skirmante Svæe, Øvre Dyrhusbakken 7a, 1390 Vollen

T 6 : Einar Haave, Idrettsveien 14A 1087 Oslo

T 7 : Jon Matias Hagene, Holovegen 81, 2355 Gaupen

T 8 : Odd Ture Wang, Åsterudveien 6, 1344 Haslum

T 10 : Ragnar og Brit Østensen, Reistadjordet 38, 1394 Nesbru

T 11 : Erlend Kvaløy, Oline Holtmons vei 48, 2316 Hamar

T 12 : Berit Aaen, Hunderfossveien 411, 2638 Fåberg

T 13 : Anne Therese Iversen, Slettenveien 6, 1177 Oslo

T 14 : Catrine og Ronald Storhamar, Tordenskjoldsgt. 4, 8006 Bodø

T 15 : Petter Arild Standal, Niels Carlsensgt. 4 1440 Drøbak

T 16 : Berit Bjørklid, Sørengaia 87, 0194 Oslo

T 17 : Geir T. Fløysland Claussen, Hauglandveien 6, 1747 Skjeberg

T 18 : Elisabeth og Eirik Tørstad, Gamleveien 208, 1472 Fjellhamar

T 19 : Hege Vengstad Furøy, Vækerøyveien 120 R, 0383 Oslo

T 20 : Usolgt

T 21 : Usolgt

T 22 : Gunnar Brekke, Bauneveien 11, 1363 Høvik

T 23 : Usolgt

T 24 : Gunilla og Jo Sigurd Lang-Ree, Hattemakerlia 149, 2019 Skedsmokorset

T 25 : Janne og Ole Morten Rønning, Lijordveien 1, 1359 Eiksmarka

T 26 : Grunneier Anton Bagstad

T 27 : Kari Bagstad Solberg og Steinar Solberg, Granittveien 16, 1903 Gan

T 28 : Geir Backe og Lein Kristin Bergmann, Englia 41, 2019 Skedsmokorset

T 29 : Grunneier Anton Bagstad

T 30 : Grunneier Anton Bagstad

T 31 : Sylvi Løbbø Aaker, Åslandveien 67, 1274 Oslo

T 32 : Grunneier Anton Bagstad

T 33 : Thomas Kollshaugen, Borghild Rudsvei 33, 2320 Furnes

T 34 : Saltdalshytta

T 35 : Anne Gina Falck, Strandengveien 65, 1390 Vollen

T 36 : Usolgt

T 37 : Usolgt

T 38 : Line og Per Jimmy Carlsson, Josvasvei 16, 1448 Drøbak

T 39 : Trond Ugland, Ingolfs Vei 2A, 1385 Asker

T 40 : Arne Brovold, Tornerudveien 11, 1831 Oslo

T 41 : Arnt Myklebost, Peer Gynt Vei 43, 1482 Nittedal

T 42 : Bent Ronni Oterholt, Indre Ringvei 5, 1813 Askim

T 43 : Nanette og Ole Dalsbø, Jens Olsens Vei 10, 2070 Råholt

T 44 : Lina Schøyen, Linderudveien 29, 1353 Bærums Verk

T 45 : Tone Røtnes og Lars Johannes Nordli, Arne Garborgsvei 29, 1472 Fjellhamar

T 46 : Gulbrand og Irene Beate Gulbrandsen, Parkveien 35, 1405 Langhus

T 47 : Toril Linnerud, Markveien 13, 1391 Vollen

T 48, 49, 51 og 52 : Jøranlibarna

T 50 : Tore Andre Svindal, Skullerudveien 40 I, 0694 Oslo

T 53 : Rita Rosenlund Forsberg, Sloraveien 8, 1472 Fjellhamar

T 54 : Sigmund Sletvold, Holmenveien 47 J, 0376 Oslo

T 55 : Jon Erling Jørgensen, Lerdalsveien 17, 1263 Oslo

T 56 : Jon Arild og Line Nygård, Kvernveien 105, 1358 Jar

#66

Fra: Lise Fjellstad[Lise.Fjellstad@nittedal.kommune.no]

Sendt: 07.09.2025 20:28:47

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]; Wenche Hagestuen Dale[wenche.hagestuen.dale@oyer.kommune.no]

Kopi: Anne Dahl Hovden[adhovden@gmail.com]; John Ludvigsen[john.ludvigsen@gmail.com]; dag.fjellstad@gmail.com[dag.fjellstad@gmail.com]

Emne: Merknad / klage til PLANID 201502, KDP Øyer sør, 2. gangs høring , frist 08.09.25

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Merknad / klage til PLANID 201502, KDP, Øyer sør 2. gangs høring, frist 08.09.25

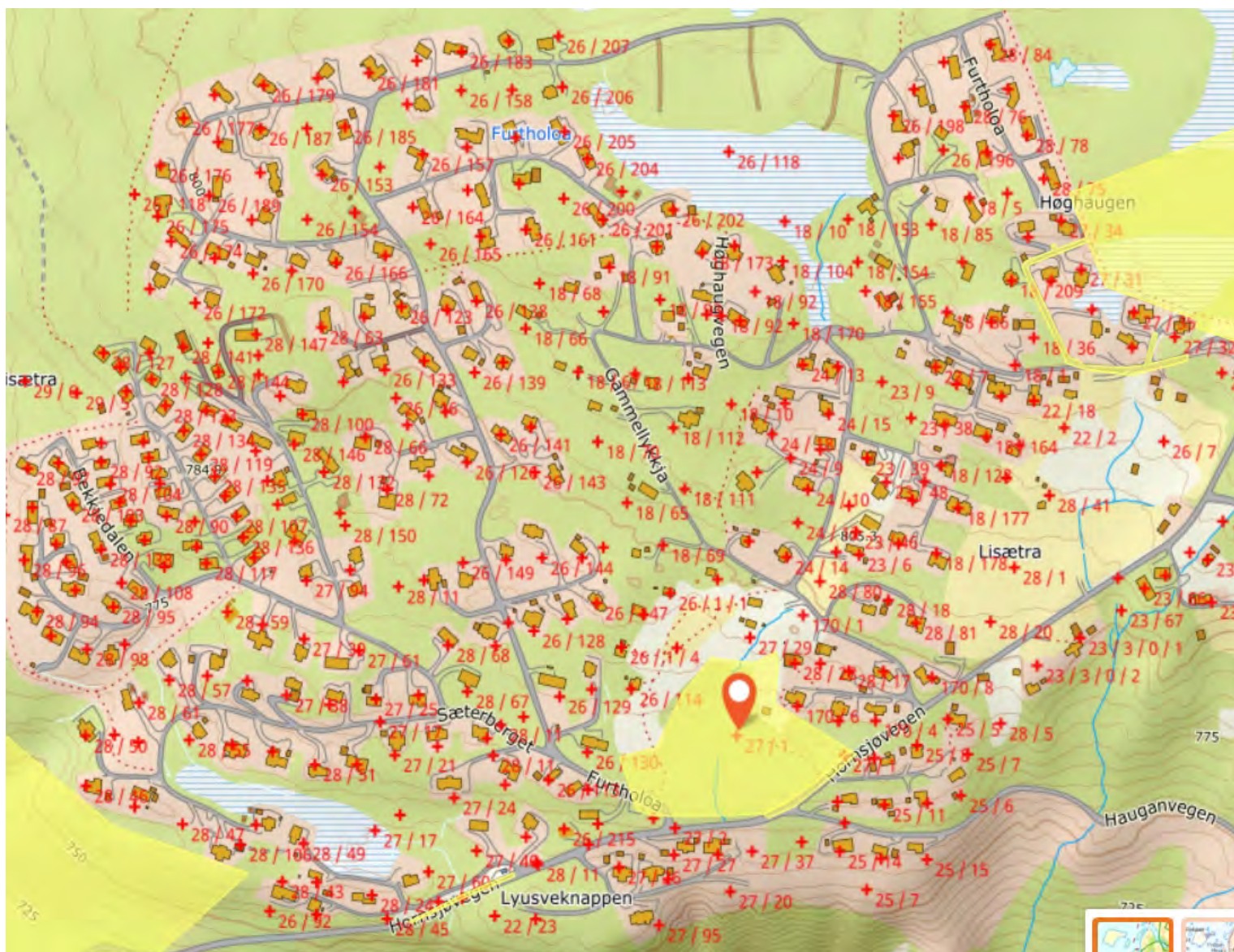
I 2016 arvet vi, seks søskenbarn, gården Oppigard/Lie (gnr. 27, brnr.1) i Øyer, etter våre besteforeldre og vår onkel, Ole Lie, da han døde i en ulykke på gården. Gården har vært i familiens eie siden lenge før 1700-tallet.

Gården, setrene som var, fjellet og Øyer betyr svært mye for oss, som i perioder er oppvokst på gården og i alle år har hatt en sterk tilknytning til gården og Øyerfjellet.

Grunnet egne yrker, familiesituasjoner og boplikt forsto vi at vi ikke kunne eie gården over tid. Det var derfor viktig for oss å gjøre det vi kunne for å beholde et område av gården for fremtiden og våre etterkommere.

Den 04.07.17 hadde vi vårt første møte med Øyer kommune der vi diskuterte hvilke muligheter som fantes for å få noe av gården omregulert fra landbruksformål til fritidsbebyggelse. Vi ba om råd fra Øyer kommune, hva kommunen selv mente var egnet og uegnet.

Særlig ønsket vi å få omregulert det vår familie kalte Hemseterlykkja på Liesetra. Dette området ble vurdert som særlig egnet, også av kommunen på dette tidspunktet, da det allerede var omringet av hyttefeltet på Liesetra.



**Det er det gule området merket med 27/1 saken gjelder.*

Den 29.11.19, deretter den 04.08.20 sendte Structor A/S et planinitiativ vedrørende omregulering av området på våre vegne. I det siste planinitiativet var også Anne og Asbjørn Lie inkludert, se vedlegg.

I henhold til gjeldende regelverk ble vi pålagt å selge gården innen 01.01.25. Gården ble solgt i mai 2024. I salgsavtalen ligger en klausul, som sier at dersom politikerne godkjenner omregulering av området, vil Hemseterlykkja (se kart over merket med 27/1) tilfalle oss som selgere av gården.

Området vi ønsker omregulert ble spilt inn ved hjelp av en saksutredning fra Structor (29.11.19 og 04.08.20). Administrasjonens svar, som kom mot slutten av 2022, var imidlertid at området ikke tilfredsstilte silingskriteriene mrådet ble dermed ikke lagt inn i planforslaget. Vi imøtegikk dette i henvendelse til kommunen den 11.01.23.

Vi mener at området fyller alle vilkår stilt i administrasjons silingskriterier, i tillegg at området er *særlig godt egnet* med tanke på beliggenhet, mulighet til fortetting i stedet for å ta i bruk urørte områder, og på grunn av kommunalt vann og kloakk i tomtegrensa. I tillegg håper vi at det er politisk vilje til å la arvinger beholde et område, som har liten landbruksmessig verdi, allerede er omringet av bebyggelse og som har vært slektens eiendom i svært mange generasjoner. Vi er kjent med at dette har vært praksis i andre kommuner det er naturlig å sammenligne seg med.

Vi er opptatt av å nå fram med vår sak og våre argumenter, før endelig politisk vedtak i forbindelse med 2. gangs høring av KDP Øyer sør.

Våre argumenter for å godkjenne en omregulering:

- Hensynet til arv og den som skrev testamentets ønske. Vår tilknytning til stedet i generasjoner og mulighet for arvinger og arvingers barn til fortsatt å ha en fysisk tilknytning til Øyerfjellet
- Området vi ber om å få omregulert er
 - begrenset i størrelse, lav bonitet både med hensyn til jordsmonn og skogbonitet (dokumentert i fullstendig saksutredning av Stuctor) og allerede omringet av hyttefeltet på Liesetra.
 - kommunalt vann og kloakk ligger i tomtegrensen
 - bedre med fornuftig fortetting, enn å berøre nye mer sårbare fjellområdet
 - Utbedring av Lie Hornsjøvegen er vedtatt og planlagt
 - Innkjøring til området uten å komme i konflikt med Lie-Hornsjøvegen (vises i vedlegg)
 - Kommunens egne silingskriterier er meget godt ivaretatt
 - Ikke myr
 - Ikke bratt terreng
 - Ingen elver/ bekker i nærheten, og Lieseterbekken er i kommunens analyse klassifisert som mindre sårbar
 - Ikke skredfare
 - Vil ikke gå ut ytterligere ut over naturmangfold; ivaretagelse av planter og dyr, da området allerede er omringet av hyttefelt og begrenset
 - En eventuell framtidig bebyggelse på det aktuelle området vil ikke endre landskapets silhuett

Vi ber altså om at Hemseterlykka tas inn i KDP Øyer sør og godkjennes omregulert fra landbruksformål til fritidsbebyggelse.

Med hilsen på vegne av arvingene av 27/1, Lise Fjellstad

Dato 29.11.2019

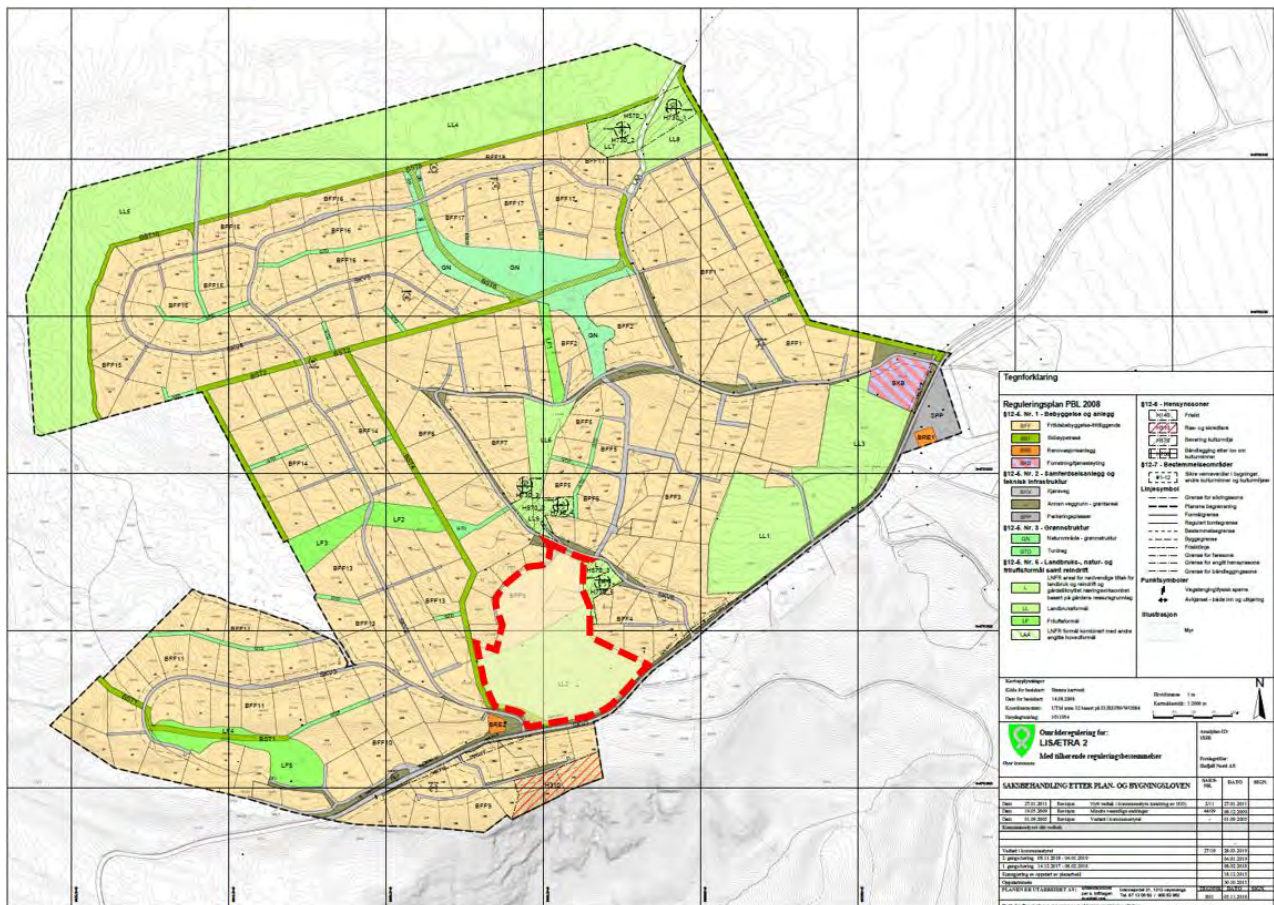
Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer

www.structor.no
Vår ref: TCHLIL
Telefon: 932 43 078

Til:	Øyer Kommune, Anita L. Vedum
Kopi:	
Fra:	Structor Lillehammer v/ Tor Christensen
Oppdrag:	19010 Lisetra-Hemsæterlykkja
Vedr:	Planinitiativ: Privat reguleringsplan

Planinitiativ: Privat reguleringsplan på eiendommene 26/1 og 27/1.

Iht Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl oversendes med dette initiativ til detaljregulering av et område på Lisetra. Området ligger innenfor reguleringsplan 153B Lisætra 2, på formålene BFF8 og LL2, markert med rød linje på figuren under.



Spørsmålet om detaljregulering av tomter på BFF8 og LL2 var oppe i forbindelse med endring av planen for Lisætra 2 i 2018, bl.a. etter merknader fra Asbjørn Lie og Vestsia Eiendom AS. Siden dette ville kreve en prosess med planprogram og konsekvensutredning konkluderte kommunen da med at endringene av Lisætra2 skulle fullføres først, og at det etter vedtak av dette skulle fremmes en egen reguleringsplan for BFF8/LL2.

Structor tok da kontakt med kommunen i januar 2019 for drøfting av slik plan. Kommunen videresendte da henvendelser fra naboer til planområdet som ønsket fradeling av tomter mv. Det ble deretter avholdt et drøftingsmøte med planavdelingen den 28.2.2019. Her ble henvendelsene fra naboene og planprosess diskutert. Det ble konkludert med at naboene måtte besørge fradeling, evt dispensasjoner eller planendringer i egen regi. Det ble avtalt at eiendommene 26/1 og 27/1 fremmer eget planforslag uten disse områdene, ved gjennomføring av prosess med planprogram og konsekvensutredning.

Opplysninger om planforslaget iht Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering §1:

- a) Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse / hyttetomter inkludert veger og infrastruktur.
- b) Planområdet er i utgangspunktet som vist på ovenstående kartutsnitt.
- c) Planlagt bebyggelse vil være hytter på enkelttomter.
- d) Utbyggingsvolum vil være som i gjeldende reguleringsplans bestemmelser for område BFF8, dvs 3 bygninger pr. tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Maks BRA 190 m², anneks inntil 20 m² og uthus/garasje inntil 30 m².
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet vil bli vurdert og beskrevet i planprogram og planbeskrivelse. Det legges opp til frittliggende fritidsbebyggelse, kfr pkt c) over.
- f) Virkning på / tilpasning til landskap og omgivelser vil bli vist i planen. Det antas virkninger omtrent som for eksisterende byggeområder i nærheten.
- g) I kommunedelplanen er områdene vist til Fritidsbebyggelse – Nåværende og LNF2-område, tilsvarende i gjeldende reguleringsplan for Lisætra2 formålene BFF8 og LL2.
- h) Vesentlige øvrige interesser som berøres er trolig forholdet til omkringliggende fritidsbebyggelse, felles veger og infrastruktur, landbruk mv.
- i) Samfunnssikkerhet ivaretas ved gjennomgåelse av dette i risiko- og sårbarhetsanalyse.
- j) Vi antar at varsling av planen skjer iht avtale med kommunen, ved annonsering i avis, samt tilskrivning av aktuelle sektormyndigheter, lag og foreninger og berørte private grunneiere.
- k) Prosesser for samarbeid og medvirkning regner vi med blir drøftet i oppstartsmøte med kommunen. I utgangspunktet antas det ikke hensiktsmessig med åpne møter o.l. da mange av de private berørte/naboer er bosatt andre steder (fritidsbebyggelse). Gjennomgåelse av planforslaget i regionalt planforum vurderes i samråd med kommunen.
- l) Som avtalt tidligere vil det bli utarbeidet og fremmet planprogram iht Forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav b), Vedlegg I punkt 25, «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Vi håper dette er tilstrekkelig grunnlag for et oppstartsmøte med kommunen og håper kommunen kan komme med forslag til tidspunkter for dette.

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS

Etter nærmere avklaringer ift. naboer og planavgrensning mv ble planinitiativ som grunnlag for formelt oppstartsmøte oversendt 29.11.2019.

Etter dette ble det klart at ingen reguleringsplaner i strid med arealbruken i kommunedelplanen ville bli behandlet i påvente av rulleringen av denne, og at planinitiativ/planforslag skulle vurderes gjennom kommunedelplanprosessen.

På vegne av grunneierne Asbjørn Lie (26/1) og Ole Lies arvinger (27/1) vil vi presisere at man fortsatt ønsker å gå videre med denne saken og derfor vil opprettholde planinitiativet som et innspill til kommunedelplanen.

Vi ber derfor om at planforslaget nå behandles som et innspill til rulleringen av kommunedelplanen.

På vegne av Asbjørn Lie og Ole Lies arvinger ved Lise Fjellstad;

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS

Telefon: 932 43 078

Mail: tor.christensen@structor.no

Vedlegg:

1. Kopi av planinitiativ av 21.11.2019.



#67

Fra: Erling Elsrud[eelsrud@gmail.com]

Sendt: 07.09.2025 21:43:56

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Kommunedelplan Øyer Sør -merknader til 2. gang høring

You don't often get email from eelsrud@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Til Øyer Kommune

Hafjell, 7. september 2025

Merknader til Kommunedelplan Øyer Sør 2. gangs høring

Kommunedelplan for Øyer Sør er ute til 2. gangs høring og vi har kommentarer og merknader til den fremlagte planen. Vi er hytteeier i Hafjell.

Vi ser at det er lagt inn områder i nærheten av Gaiastova som kalles FB/FTU/NÆ 101-104 (kombinert fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og næring) hvor det foreslåes en svært høy utnyttelsesgrad. Vi mener det er uheldig å bygge ut dette område og ber om at FB/FTU/NÆ 101-104 tas ut av planen.

Våre kommentarer og merknader er:

- FB/FTU/NÆ 101-104 er plassert i et naturområde som er uberørt og ligger i nær tilknytning til alpintraseer og barnebakken ved Gaia. Dette området blir i dag benyttet til frikjøring og bør også i fremtiden kunne benyttes til skilek og aktiviteter, og ikke bygges ned av hundrevis av leiligheter. Dette område egner seg meget godt for fremtidige utvikling av boltreområder for barn og unge og for frikjøring. En utbygging vil for alltid stoppe denne muligheten. Det er faktisk ikke så mange tilsvarende områder på Hafjelltoppen som egner seg til dette på

samme måte. Med de klimaendringer vi ser konturene av blir skimulighetene på Hafjelltoppen sentrale å ta vare på. Det er kanskje der oppe det blir mulig å stå på ski når det blir mindre snø i nedre områder.

Det understrekes at områder med spesiell verdi for barns lek/ferdsel ikke skal bebygges. Det skal tilstrebes å bevare eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder som brukes av barn. Disse føringer tilsier også at FB/FTU/NÆ 101-104 ikke kan bebygges, det vil i tilfelle være i direkte strid med retningslinjene.

Vi er kjent med at det er under arbeid planer om utvikling av Gaiastova med hotell og leiligheter. Skal det bygges flere leiligheter/hotellsenger/varme senger på Hafjelltoppen er det etter vår mening bedre med utbygging her hvor det allerede er bebyggelse. Da går det ikke ut over et urørt naturområde eller kommer i konflikt med skiløyper, skilek og aktiviteter.

- Alpinanlegget har etablert en ny heis opp til Hafjelltoppen, Vidsynekspressen, som bringer flere folk inn i dette området av alpinanlegget. Da har man behov for flere traseer, mulige barnebakker, lekeområder, frikjøringsområder, mv i området, og ikke en nedbygging av de muligheter som ligger der. Eventuelle nye byggeområder må legges utenfor alpinanlegget og ikke inne i anlegget. Slik det nå foreslås innebærer dette en kraftig begrensing av fremtidige muligheter.

- FB/FTU/NÆ 101-104 er foreslått med en meget høy utnyttelsesgrad og vil ikke fremstå som en strøkstilpasset utbygging. Området rundt Gaiastova ble planlagt som en helhet og med stor omtanke for plasseringer av hytter og leiligheter og hvordan på best mulig måte å ta vare på de verdier som er i området. Denne helhetlige planlegging og utbygging viste seg å være meget vellykket, og var et viktig bidrag til å gjøre Hafjell til et attraktivt sted å være. Det å bygge opp mot 600 leiligheter tett inn på et slikt velregulert område vil ikke fremstå som

strøkstilpasset, det blir som en tett by og det vil gi betydelig lysforurensing i området. I sum vil denne utbyggingen klart forringe opplevelsene i området og vil trekke ned kvaliteten på Hafjelltoppen.

- FB/FTU/NÆ 101-104 innebærer mer enn en dobling av antall boenheter som vil benytte veiene i Hafjelltoppen velforening og Nyseterveien. Når disse også er tenkt som varme senger blir det en kraftig økning i trafikken i området. Dagens veier har ikke kapasitet til en slik økning verken gjennom veiene i Hafjelltoppen velforening eller ut gjennom Nyseterveien. Nyseterveien benyttes som kjent delvis som skiløype og har flere kryssende skiløyper ut mot Hundseterveien. Det er vanskelig å se for seg andre mulige veier ut av området, slik at Nyseterveien må benyttes. Denne veien må sannsynligvis utvides og det må lages flere under/overganger for skiløyper. Utvidelse og brøyting av Nyseterveien vil påvirke bruken av områder hvor det er mye skiaktiviteter som krysser veien om vinteren og mye gange og sykkelaktiviteter om sommeren. Dette øker naturinngrepene og gir dårlige løsninger for alle brukere av området.

- FB/FTU/NÆ 101-104 beslaglegger rundt 150 dekar av skog og myrområder. Dette området er nå blant annet beiteområde. Øyer kommune har etablert meget strenge gjerderegler for å ivareta beitemulighetene i området. Det fremstår således underlig for oss at et så stort område nedbygges samtidig som kommunen er sterkt opptatt av å ivareta beiteretten.

- Det er også tvilsomt om utbygging av FB/FTU/NÆ 101-104 er en nødvendig utbygging, ettersom kommunen disponerer større tomtereserver og regulerte arealer som kan benyttes til samme formål. Denne tomtereserven må være mer enn tilstrekkelig for kommunen i lang tid fremover.

- Utbygging av disse områdene strider mot Norge mål om å stanse naturtap, samt forpliktelser gjennom Montrealavtalen om å bevare og restaurere natu. Vi kan ikke se at de hensyn som ligger bak Montreal avtalen er i tilstrekkelig grad hensyntatt i kommunedelplanen. Det fremstår som spesielt vanskelig å begrunne utbygging i et område som FB/FTU/NÆ 101-104 beslaglegger ut fra de naturbevaringsprinsipper Norge nå er pliktige til å etterleve. Utbygging av dette området kommer også i konflikt med målsettingen om ikke å gjøre utbygginger som legger direkte beslag på friluftsområder og innehar en arealbruk som ikke bygger opp under friluftshensynet. FB/FTU/NÆ 101-104 er også fellesarealer i en statsalmenning, og er således i en særstilling når det gjelder forvaltning av felleskapets verdier og derigjennom ta vare på uberørt natur og naturmangfold.

- Så vidt vi skjønner er det Alpinco som har foreslått utbygging i området FB/FTU/NÆ 101-104. Det foreliggende planforslaget drøfter så langt vi kan se ikke nærmere hvilke økonomiske effekter en utbygging vil medføre for Øyer. Selve utbyggingen gir vel mer inntekt til store entreprenører utenfor Øyer. Utleie av varme senger har vist seg, både ved Ilsetra og Pellestova, vanskelig å få særlig lønnsomhet i. Dette har medført at utleiepliktene har blitt redusert over tid. For alpinanlegget gir denne utbyggingen også trolig begrenset økte billettinntekter. Ønsker de flere folk inn i anlegget er det nok andre muligheter enn en slik utbygging Alpinco bør se på. Da gjenstår fortjeneste ved eiendomsutvikling som den viktigste motivasjonsgrunnen til Alpinco. Denne verdiskapningen går også ut av Øyer. For oss fremstår dette som et helt urimelig økonomisk resultat for Øyer for noe som ødelegger et ubebygget naturområde som dette. Det bemerkes også i denne sammenheng at Hafjell Alpinsenter, som inngår i Alpinco konsernet, allerede går med betydelige overskudd og har gjort det i mange år. De trenger således ingen eiendomsgevinst, eller inntekter fra varme senger, for å trygge sin økonomi eller for å ha økonomiske ressurser til drift og utvikling av alpinanlegget.

I sum er det vår klare konklusjon at FB/FTU/NÆ 101-104 ikke egner seg for utbygging og bør tas ut fra Kommunedelplanen for Øyer syd.

Med vennlig hilsen

Torhild Bryn Kvist og Erling Elsrud



#68

Til: Øyer kommune

Dato: 7. september 2025

Sak: Merknad til Kommunedelplan Øyer sør – Område FB 112 (Mosetertoppen Øvre)

Det vises til 2. gangs høring for Kommunedelplanen for Øyer sør.

Jeg, Martin P. Hoff, eier av fritidsbolig i **Kronrøysa 42**, er en av de nærmeste naboene til det foreslåtte utbyggingsområdet FB 112, Mosetertoppen Øvre.

Jeg er svært bekymret for konsekvensene en utbygging av dette området vil ha for det rike og sårbare natur- og dyrelivet. Feltet er planlagt i en høyde fra **ca. 885 til 935 meter over havet**, helt i randsonen mot høyfjellet og **tett opp mot den naturlige tregrensen**.

Kunnskapsgrunnlaget i planen fremstår som svært mangelfullt med tanke på den sårbare naturen i denne høyden.

Min hovedanmodning er at en **beslutning om utbygging av FB 112 som et minimum må utsettes inntil det er gjennomført en grundig og uavhengig kartlegging av naturmangfoldet** i området, gjennom alle årstider.

Et kritisk leveområde for dyreliv og sårbar natur

I motsetning til hva som er beskrevet i planmaterialet, er dette området på ingen måte uten spesiell verdi. Området fungerer som en kritisk økologisk sone og en naturlig korridor mellom eksisterende hyttebebyggelse og høyfjellet. Som ivrig fuglekikker har jeg brukt mye tid på å observere og dokumentere livet i dette nærområdet. Mine observasjoner bekrefter at dette er et svært viktig område:

- **Elg:** Området har tydelige elgtråkk og brukes som beite- og trekkområde. En utbygging vil fragmentere og ødelegge disse etablerte rutene.
- **Orrfugl og storfugl:** Skogkanten opp mot myrdragene er klassisk habitat for skogsfugl. **Så sent som i vår observerte jeg selv orrfugl i tretoppene ved Buåsen.** Økt ferdsel, støy og nedbygging i denne høyden vil med stor sannsynlighet fordrive fugl som hekker og har spillplasser (leik) i nærheten.
- **Rovdyr og småvilt:** Det er observert spor etter både **gaupe** og **rev**. Området har også en sunn bestand av **hare**. Dette indikerer et velfungerende økosystem som vil bli alvorlig forringet.
- **Rikt og variert fugleliv:** Utover skogsfugl, har jeg tatt en rekke bilder og **dokumentert et meget bredt og variert fugleliv**, inkludert flere arter av småfugl og ugler som er avhengige av den eldre skogen for å hekke.

Vernskog og verdifull natur nær tregrensen

Deler av skogen i dette området bærer preg av å være **vernskog**, som har en særskilt funksjon i å beskytte mot erosjon og bevare et stabilt klima nær tregrensen. Denne skogen er ikke bare viktig for dyrelivet, men også for områdets motstandsdyktighet.

I tillegg er området rikt på **blåbær, tyttebær og multer**, som er en viktig ressurs for både dyr og mennesker, og et tegn på et sunt økosystem.

Urovekkende skogshogst i planområdet

Det er med stor bekymring jeg, i likhet med andre naboer i hyttefeltet, har observert at det allerede er gjennomført skogshogst i deler av det foreslåtte planområdet. At trær fjernes i et område som fortsatt er under politisk behandling, er svært uheldig.

Dette kan potensielt være et alvorlig miljøinngrep som er gjort i forkant av en demokratisk planprosess. Jeg forventer at kommunen undersøker lovligheten av denne hogsten og i tilfelle vurderer hvilke konsekvenser mulige lovbrudd skal få for den videre behandlingen av planinitiativet.

I denne sammenheng har Roar Øien et særskilt ansvar. Som styreleder for initiativtaker Vestsiden Eiendom AS og samtidig kommunestyrerepresentant for Høyre, har han en dobbeltrolle som forplikter. Det er avgjørende at han påser at det ikke har blitt gjennomført noen hogst i området av initiativtaker Vestsiden Eiendom.

Andre alvorlige svakheter ved planen

Utover mitt hovedfokus på naturmangfold, deler jeg den utbredte bekymringen mange i området har knyttet til andre sider av planen:

1. **I strid med nasjonale føringer:** Planen bryter med nasjonale retningslinjer for arealforvaltning i fjellet. **Statsforvalteren** har i sine forventningsbrev til kommunene vært tydelig på at fjellområdenes natur- og landskapsverdier er av nasjonal betydning. Statlige planretningslinjer presiserer at man skal unngå utbygging over tregrensen og at fortetting skal prioriteres fremfor utvidelse til nye naturområder.

2. **Synlighet og landskapsvirkning:** Utbyggingen vil være et dramatisk inngrep i fjellandskapet, i strid med nasjonale føringer for plassering av hytter, og vil være synlig fra store deler av Øyerfjellet.
 3. **Bruk av eksisterende tomtreserver:** Det fremstår som dårlig arealforvaltning å bygge ned verdifull og urørt natur når Øyer kommune allerede har en planreserve på over 2600 hyttetomter.
 4. **Bruk av statsallmenningsgrunn:** Felleskapets arealer bør bevares som en ressurs for friluftsliv for allmennheten, ikke privatiseres for hytteutbygging.
 5. **Utilstrekkelig vei og infrastruktur:** Planen ser ut til å bygge på en feilaktig antakelse om at eksisterende veier fører frem til området. Dagens veinett består av private internveier som ikke er dimensjonert for den massive økningen i trafikk som 70-80 nye hytter vil medføre, både i bygge- og driftsfasen. Dette vil kreve betydelige nye og kostbare inngrep i terrenget.
-

Oppsummering og konklusjon

Området FB 112/Mosetertoppen Øvre har store, og per i dag ikke-utredede, verdier knyttet til naturmangfold, dyreliv og sårbar vernskog i et høytliggende terreng mot tregrensen. Det foreligger kun noen vurderinger fra initiativtaker, som er mangelfulle både i utførelse, konklusjon, og kredibilitet.

En utbygging vil føre til et irreversibelt tap av dette leveområdet og vil være i strid med en bærekraftig utvikling av Hafjell.

Jeg ber om at kommunestyret tar hensyn til de betydelige naturverdiene og som et minimum **utsetter all videre behandling av FB 112 inntil en grundig, uavhengig og helhetlig konsekvensutredning for naturmangfold er gjennomført.**

For ordens skyld sender jeg også kopi av denne merknaden til Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen,

Martin P. Hoff, og familie

Kronrøysa 42
nebukanezer@gmail.com
+47 47214721

#69

Høringsinnspill til kommunedelplan Øyer sør fra Øyer Almenning

2. gangs høring med frist 8. september 2025

Øyer Almenning forvalter virkesretten innenfor Øyer Statsalmenning på vegne av de bruksberettigede etter bestemmelsene i «Lov om bygdealmenninger av 1992. Virksomheten ledes av et styre på 7 medlemmer, valgt av – og blant de bruksberettigede ved styrevalg i almenningens årsmøte. Det er pr. 31.01.2024 262 landbrukseiendommer med virkesrett/bruksrett i almenningen. Av et totalareal på ca. 419 000 da. er det et produktivt skogareal på vel 47 500 da. I tillegg er det betydelige ressurser i fjellbjørkeskogen. I tillegg til drift av eget vegnett drifter Øyer Almenning Lie-Hornsjøvegen, Augsetervegen og N. Veslesetervegen gjennom driftsavtale med vegforeningene. Øvrige bruksretter, som beitebruk og retten til seter, samt retten til jakt – og fiske forvaltes av fjellstyret etter bestemmelsene i fjellova.

Naturressurser og bruk av LNF-områder, kap. 5.7 (s 91)

Med mere utbygging, og et stadig økende antall fritidsbeboere innenfor planområdet, vil det bli større og større press på bruken av fjellet og omlandet ellers. Dette øker behovet og forventningene om tilrettelegging, også utenfor planområdet. Dette kan bidra negativt bl.a. i forhold til beitebruk og andre driftsulempen i landbruket. Det vil også bidra til økt bruk og slitasje av setervegnettet i fjellet. Med dagens selskapsstruktur i setervegnettet vil økt utbygging i liten grad øke inntektsgrunnlaget til setervegene, foruten Hundersetervegen og Lie-Hornsjøvegen. (Fra teksten i planbeskrivelse)

- Fjellvegnettet i Øyer østfjell er eid og driftet av andelseiere (har areal eller seter) ble etablert som del av driftsopplegget i landbruket og å enklere kunne nyttiggjøre seg ressursene i fjellet, slik som adgang til seter, beite og beitetilsyn og ikke minst skogressursene. Det er også dyrket betydelige arealer i fjellet som styrker driftsgrunnlaget for gårdene.

Store deler av fjellvegnettet ble oppgradert til bilvegstandard i perioden fra tidlig 1930- tallet til slutten av 1960-tallet av andelseiere og Øyer Almenning (heretter kalt vegeiere).

Finansiering av utbygging – og drift var basert på årlige innbetalinger av vegeierne i tillegg til bompenger. I tillegg til årlig dugnadsinnsats av vegeierne har en bomfinansiert bruksordningen sikret en tilfredsstillende finansiering av fjellvegene over mange år.

Bomstasjonene mellom de ulike vegforeninger i Øyerfjellet ble fjernet tidlig på 1990 – tallet for å gjøre det enklere for trafikantene. En inntektsfordelingsordning ble etablert for å kompensere for inntektsbortfall.

Det er ikke foretatt vesentlige endringer av selskapsstrukturen for vegene.

Fjellvegene har i stadig økende grad blitt tatt i bruk som infrastruktur av bygdas fritidsbeboere under sin ferdsel i fjellet, både til fots, med bil og sykkel. Vinterstid benyttes mange traseer til skiløyper. Dette skaper økt slitasje og større vedlikeholdskostnader. Dette må også ses i sammenheng med at bomavgiften varierer. Lavere bomavgift i Hafjellområdet, bidrar til å forsterke kanaliseringen inn i fjellet.

Til tross for inntektsfordelingsordning er det flere vegforeninger som ikke oppnår tilstrekkelig inntektsgrunnlag for å dekke vedlikeholdsbehovet. Dette gjelder også Almenningens veg.

Vegnettet inngår som driftsgrunnlaget for landbruksnæringen. Samtidig er det et gode som gir øvrige brukere tilgang til et fantastisk rekreasjonsområde. Det er ikke rimelig at vegeiere skal holde veg uten at det gis vederlag for drift og vedlikehold som følge av økt bruk. Alternativer for å redusere vedlikeholdskostnadene vil være å redusere standard til traktor veg og ikke tillate skiløyper. En annen mulighet er å gjeninnføre bommer mellom vegselskaper.

Planen har negative konsekvenser for landbruk og ressurser gjennom nedbygging av landbruksrelaterte arealer, og da særlig skog- og beiteområder. Planbestemmelsene inneholder krav i forhold til disponering/flytting av matjord fra dyrka mark, dersom omdisponering ikke kan unngås, noe som virker avbøtende. Samtidig tilrettelegger planen for at råstoffressurser kan utnyttes, noe som vurderes som positivt. Konsekvensene med hensyn til naturressurser vurderes samlet sett til å være til dels negative, og da spesielt med tanke på økt press mht beitebruken i Øyer østfjell. (Fra teksten i planbeskrivelse)

- Nedbygging av almenningsgrunn vil alltid medføre begrensninger for bruksrettsutøvelse og forringelse av naturverdier. Almenningen «blir mindre», med reduserte arealer for bl.a. skogproduksjon og beitebruk, i tillegg til at viltets leveområder og trekkveier påvirkes negativt.
- Planforslaget innebærer at nye områder båndlegges til utbyggingsformål, uten at områder som tidligere er avsatt (planreserven) er gjenstand for ny vurdering og event. tilbakeføring til LNFR.
- Influensområdene (rekreasjonsomlandet) påvirkes negativt som følge av økt ferdsel i forhold til tradisjonell arealbruk. Et eksempel kan være plantefelt etter hugst.
- Øyer Almenning forutsetter at skogressursene innen planområdet kan utnyttes innenfor de rammer som lovverk og bransjestandarder gir anledning til, med mindre annen rådighetsinnskrenkelse som følge av utbygging tas inn i langsiktige erstatningsordninger.
- Øyer Almenning er andelseier i Hunderseter – Nysetervegen og Lie- Hornsjøvegen. Det forutsettes at vegnettet kan benyttes til almenningsens næringsutøvelse innenfor de rammer som følger av vegforeningenes vedtekter, samt de beslutninger som tas av de styrende organer.
- Utfart – og trafikk må styres på en slik måte at andre interesseområder i fjellet ikke blir skadelidende. Tilrettelegging – og infrastruktur tilpasset bærekraftig bruk må tilstrebes.

Energi, miljø og klima kap. 5.3 (s 81)

Stasjonær energibruk er i liten grad omtalt i dette kapitlet. Siden tilgang på elektrisk kraft er begrenset kan det være nyttig å vurdere energibruken innen planområdet.

Forbruk av elektrisk kraft i Øyer Kommune 2023			
	<i>Antall</i>	<i>GWh</i>	<i>GWh/enhet</i>
<i>0 I alt</i>		<i>145,6</i>	
<i>1 Primærnæringer</i>		<i>4,5</i>	
<i>2 Sekundærnæringer</i>		<i>18,5</i>	
<i>3 Tertiærnæringer</i>		<i>38,3</i>	
<i>4 Husholdninger</i>		<i>84,2</i>	
<i>4.1 Boliger</i>	<i>2496</i>	<i>38,3</i>	<i>15345</i>
<i>4.2 Hytter og fritidshus</i>	<i>3626</i>	<i>45,9</i>	<i>12659</i>

Oversikt over forbruk av elektrisk kraft i Øyer fordelt på næring og husholdningsbruk. Kilde SSB

Årlig produksjon ved kommunens (GE) 2 kraftverk

Moksa kraftverk 45 GWh

Åkvisla kraftverk 10 GWh

Med økt elektrifisering av bilparken, i tillegg til høy andel elektrisitet til oppvarming av fritidsbebyggelse bør alternativ energiforsyning vurderes til oppvarmingsformål.

- Øyer Almenning savner bruk av bioenergi og event. andre energibærere som et viktig bidrag i å etablere en robust energiforsyning innen planområde. I større næringsbygg, og ved utbygging av leiligheter og varme senger er bioenergi et godt og kostnadseffektivt alternativ til oppvarming gjennom fjern- eller nærvarmeanlegg.

Av konsekvensutredningen for planens samlede virkninger går det fram at planen har negative konsekvenser for landbruk og ressurser gjennom nedbygging av landbruksrelaterte arealer, og da særlig skog- og beiteområder. Konsekvensene med hensyn til naturressurser vurderes samlet sett til å være til dels negative, og da spesielt med tanke på økt press mht beitebruken i Øyer østfjell.

Nye arealinnspill alene kan øke forbruket av elektrisk kraft med nær 20%, noe som bidrar til redusert tilgang for øvrig virksomhet innen kommunen. Utfordringene med drift og vedlikehold av fjellvegene vil øke ved ytterligere utbygging i planområdet.

Øyer Almenning mener de negative konsekvensene vil øke med det nye planforslaget og mener eksisterende planreserve må benyttes framfor å innlemme nye arealer i Statsalmenningen.

#70

Deres dato

Vår dato
2025-09-08Deres referanse
2024/2532-12

Vår referanse

Vår saksbehandler
Ida Krisrin Amb

Øyer kommune

Kopi til

Uttalelse til offentlig ettersyn av kommunedelplan for Øyer Sør kommune

Elvia AS («Elvia») viser til offentlig ettersyn av kommunedelplan for Øyer Sør. Høringsfristen er 08.09 2025 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Innledningvis viser Elvia til innspill til plankartet og planbestemmelsene gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet.

1 Innspill til plankartet

1.1 Hensynssoner og planbestemmelse

Gjennomgang av plankart, planbestemmelser, sammendrag av høringsuttalelser m.m. viser at kommunen har innarbeidet hensynssoner for den regionale kraftledningene i plankartet. Nettselskapet er tilfreds med dette da denne kraftledningene innebærer betydelige restriksjoner for bruk av arealene og har konsekvenser for sikkerhet.

Kommunen har lagt inn bestemmelser knyttet til hensynssonen i punkt 7.2.3. Vi vil orientere om at byggeforbudet og ryddeforbudet er på totalt 26 meter.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Kontaktinformasjon: firmapost@elvia.no

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Ida Kristin Amb

Rådgiver

Avdeling Rettigheter

ida.kristin.amb@elvia.no

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

#73

Merknader fra Hunderfossenkonsernet til 2.gangs høring for kommunedelplan Øyer Sør

Hunderfossen-konsernets virksomheter ligger lengst nord i Lillehammer Kommune, og er dermed nærmeste nabo til Øyer Sør. Vi og våre gjester opplever Hafjellområdet (Øyer Sør) som en integrert og viktig del av den samlede destinasjonen Hafjell-Hunderfossen. Vi har derfor stor interesse av god utvikling i Øyer sør.

Det er godt at kommunedelplanen nå nærmer seg ferdigstilling, slik at man får et oppdatert kommunalt plangrunnlag for videre utvikling. Det er nyttig for alle parter.

Vi leverte i juni 2020 6 merknader til samme kommunedelprosess, dels vedrørende prosessen og dels vedrørende innholdet i planen. Nå som planen er videre bearbeidet, begrenser vi oss til supplerende merknader:

Generelt synes planen nå å legge stor vekt på å legge til rette for videre utvikling av Hafjell Alpinsenter og Hafjellområdet som reisemål. Det anser vi som svært viktig og positivt.

1. Planbeskrivelsen er fortsatt nokså mangelfull med tanke på å beskrive de tette sammenhenger som er mellom Hunderfossen og Hafjellområdet som helårlig reisemål. Disse sammenhengene er viktige med tanke på å forstå reisemønster, tjenestebehov og ringvirkninger for næringslivet i Øyer. Vi kan komme med tekstinnspill der det er hensiktsmessig, dersom det er ønske om det.

Entre Øyer er et viktig, felles prosjekt for å forbedre mobilitetsløsningene i Hafjell-Hunderfossenområdet. Mye av de prosessene Entre Øyer arbeider med er langsiktige, da de skal legge til rette for å binde sammen nasjonale, regionale, lokale løsninger for mobilitet. Vi er fornøyd med at kommunedelplanen på en rekke områder har tatt opp i seg de tema som Entre Øyer arbeider med. Forankring i kommunens langsiktige planer er viktig for at Entre Øyer skal kunne lykkes.

Satsning på transport med jernbane er et av de viktigste grepene for å kunne kombinere volumvekst for turisme, effektiv transport og lavere klimaavtrykk. Hunderfossen stasjon ble oppgradert i 2007 i et samarbeid mellom Øyer og Lillehammer kommune, Hafjell Alpinsenter og Hunderfossen Familiepark, NSB og Jernbaneverket. Stasjonen har i dag 6 daglige avganger i hver retning på Dovrebanen. Stasjonen ligger 5 minutter med bil fra Øyer sentrum og forbindelsene mellom Hunderfossen (inkludert stasjonen) og Hafjell/Øyer er en viktig del av mobilitetsstrategien som er utviklet i Entre Øyer.

Hunderfossen arbeider sammen Entre Øyer og aktører innen samferdsel med å tilrettelegge Hunderfossen stasjon bedre som kombinert skystasjon for tog, buss, bil, sykkel og gående. Økt frekvens på tog er ett av målene. Innsatsen skal gi enklere og bedre togtilbudet for turister, pendlere og den øvrige lokalbefolkningen i Øyer. Dette er langsiktige, krevende prosesser med langsiktige investeringer og satsninger fra flere parter. I lys av disse prosessene er det svært viktig at Øyers kommunedelplan ikke bidrar til å skape usikkerhet om framtidig bruk av

stasjonen. En slik usikkerhet om framtiden er til skade for den pågående utvikling av det eksisterende jernbanetilbudet for Øyer kommunes innbyggere og gjester.

2. Selv om det nå ikke ligger noen konkrete alternative initiativ igjen i planen, blant annet som følge av merknader fra BaneNOR, vil vi påpeke at det er uheldig at det fortsatt framstår som en politisk strategi i planen (kapittel 1.5.3. under Strategier for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, punkt b) «å avsette arealer til fremtidig jernbanestasjon i Øyer (Vestsiden)». Dette inntrykket bør endres i endelig versjon av kommunedelplanen.

I tråd med ambisjonene om å skape bedre folkehelse, og Entre Øyers målsettinger om å tilrettelegge for mikromobilitet er det en gledelig tilrettelegging i kommunedelplanen for bedre stiforbindelser, gang- og sykkelveier i Øyer sør.

Det går i dag en mye brukt turvei fra Granrudmoen bro sørover langs Lågen. Det gjenstår ca 500 meter for å kunne gå langs Lågen hele strekket ned til Hunderfossen kraftstasjon. Ferdsel langs vann er populært både for innbyggere og gjester og fullføring av en slik sammenhengende sti eller turvei vil forsterke forbindelsen mellom Øyer Sør og Hunderfossen.

3. Det er for sent å endre kommuneplanens innhold, men vi ønsker likevel å spille inn at det bør legges inn forslag om å vurdere forlengelse med tursti sørover langs Lågen helt ned til Hunderfossen kraftstasjon.

Med eventyrlig hilsen

Per Arne Slapø
Konsernsjef
Hunderfossen-konsernet
Per.arne@hunderfossen.no

#75

Øyer, 5.9.2025

Øyer kommune
Kommunedirektøren
postmottak@oyer.kommune.no

2.-gangs høring av Kommunedelplan Øyer sør – Merknad fra Hafjell AS /Alpinco AS

Om Alpinco og Hafjell

Alpinco med Hafjell er en sentral reiselivsaktør og hjørnestensbedrift i Øyer kommune, med tydelig fokus på helårsdrift og utvikling. I perioden 2013–2024 har Alpinco investert over 600 millioner kroner i Hafjell – i utleiesenger, snøproduksjon, nye heiser og løyper, barneområder og serveringsteder. Dette har resultert i at Hafjell er en moderne alpindestinasjon med god kapasitet og et bredt tilbud. Hafjell er i dag Norges tredje største alpinanlegg målt i omsetning, og har rundt 600 000 besøkende hvert år. For å beholde konkurransekraften og opprettholde Hafjells posisjon som en ledende reiselivsaktør er utvikling en forutsetning.

Overnattingskapasitet og trafikk gjennom hele uken

Skal Hafjell fortsatt være en vellykket reiselivsdestinasjon er det avgjørende å ha trafikk gjennom hele uken - ikke bare i helger og høytider. Per i dag er det mangel på varme senger med ski in/ut-beliggenhet i forhold til anleggets kapasitet – spesielt i midtuke. Hafjell er helt avhengig av å øke trafikken i midtuke for å opprettholde tilbudet, arbeidsplasser samt kunne videreutvikle destinasjonen. Bakkenære, varme senger er derfor et premiss for å kunne drive markedsutvikling og generere trafikk fra tilreisende gjester. Kommunedelplanen slik den foreligger pt åpner opp for utvikling av nødvendig kapasitet, som igjen bidrar til økt og jevn trafikk gjennom hele uken.

Strategisk retning

Alpinco er svært positive til at kommunen i denne planen anerkjenner reiselivsnæringens betydning for verdiskaping og arbeidsplasser. Ifølge tall fra NHO Reiseliv/Menon Economics' sysselsatte reiselivet i Øyer 538 personer, og stod for en samlet verdiskaping på over 269 millioner kroner i 2023. Dette viser tydelig reiselivets sentrale rolle i kommunens økonomi og betydningen av å legge til rette for videre utvikling av næringen. Retningen harmonerer også med kommunens mål om «å være en attraktiv kommune for næringsliv og investorer, og på sikt bli Norges beste helårsdestinasjon.»

Kommunedelplanen for Øyer sør gir gode utsikter for å kunne utvikle Hafjell videre som en helhetlig reiselivsdestinasjon. Vi mener planen vil bidra til økt verdiskaping for næringen, lokalsamfunnet og kommunen.

Vi viser til vår merknad av 21.3.2023 ved forrige høring.

Alpinco ønsker å uttrykke vår støtte til kommunedelplanen for Øyer sør slik den foreligger pt. Vi mener planen gir et godt og balansert grunnlag for videre utvikling, der både næringsliv, lokalsamfunn og naturverdier ivaretas.

Nå ved 2. gangs høring ønsker vi likevel her å bemerke noen forhold som vi mener det er nødvendig å endre i planforslaget før vedtak:

1. Bestemmelsene og plankrav for alpinanlegget:

Merknad: Når det gjelder bestemmelsene for alpinanlegget, dvs formålet IDR-nåværende, har vi forståelse for at det kreves reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak slik det står i bestemmelsenes pkt. 1.2 Plankrav, bokstav B. Vi mener at dette naturlig vil gjelde f.eks. større skiheiser, større bygninger og omfattende terrenginngrep som har betydning for naboer og for miljø og samfunn generelt.

Imidlertid har vi behov for å kunne få gjennomføre mindre tiltak relatert til driften av alpinanlegget for å ivareta behov som må løses på kortere varsel enn det en reguleringsprosess vil kreve. Dette kan være etablering av nye snøproduksjonsanlegg, tiltak for å ivareta sikkerhetshensyn og regulering av skitrafikk slik som omlegging eller utvidelser av nedfarter, evt planskilte kryssinger av nedfarter. Videre kan det oppstå behov for utvidelser av arbeidssteder som heisbuer/lagerbygg, evt varmebuer/gapahuker, flytting / nye starthus o.l. Dette vil være tiltak som er søknadspliktige, men som går noe ut over det som tillates gjennom bestemmelsens bokstav C der det angis unntak for tiltak etter pbl §20-4 a, b, e og 20-5.

Ut fra dette ber vi om at bestemmelsenes pkt. 1.2 utvides med ny bokstav E med en tekst som definerer dette konkret, f.eks:

Innenfor formålet Idrettsanlegg (IDR) unntas følgende tiltak fra plankravet:

- Installasjoner for snøproduksjon (ledningsanlegg, kanoner o.l.)
- Sikringsgjerder og sikringsnett.
- Terrengarbeider for opparbeidelse og endring av nedfarter og anlegg for sykling med skjæringer og fyllinger ikke høyere enn 3 meter målt fra eksisterende terreng.
- Underganger / planskilte kryssinger av nedfarter med høyde inntil 7 meter målt fra eksisterende terreng.
- Mindre frittliggende byggverk tilknyttet driften av skianlegg, slik som oppholdsrom for heisbetjening, varmestuer, tidtakningsbuer, starthus o.l.»

2. Byggeområde Gaia nord:

Området ligger inne som **FB/FTU103**, samt som tidligere også FB/FTU/NÆ101, 102, 103 og 104.

Merknad: Vegforbindelse er ikke vist fram til noen av disse områdene. Det er nødvendig å vise vegforbindelsen fram til områdene, som et minimum som Samleveg på bakken, og for FB/FTU103 også under bakken (dvs under alpin nedfart), jf vårt innspillskart til 1.-gangs høring 01-02-F1 Gaia nord eller oversiktskart innspill 00-Oversiktskart arealinnspill (43-08-F1). Vist vegforbindelse bør også omfatte den eksisterende Nysætervegen fra Hundersetervegen fra Ilsetra, evt også via Gaiastova, hvis disse da ikke er vist med formål som eksisterende veger som inngår i planen (vanskelig å lese ut fra plankartet).

3. Byggeområde ved Favntoppen/Buåsen:

Inne i planen som **FB/FTU104**.

Merknad: Vegforbindelse er ikke vist fram til områdene. Må som et minimum vises som Samleveg på bakken, fra eksisterende veg Lekkjet (forbi Favntoppen til høydebassenget, jf vårt innspillskart 02-02-F1 Favn/Buåsen eller oversiktskart innspill 43-08-F1).

4. Byggeområde Olympiatunet ved midtstasjonen:

Inne som **FB/FTU/NÆ105**.

Merknad: Det er eksisterende vegforbindelse fram til planområdet. Denne er muligens vist som Nåværende Samleveg eller Adkomstveg på bakken, men dette er vanskelig å se ut fra plankartet, da det ikke kan skilles mellom eksisterende veger i bakgrunnskartet og hvilke som er del av planen. Bør tydeliggjøres på plankartet

5. Byggeområde fritidsbebyggelse ved Backyard/The Nest II.:

Inne som **FB116**.

Merknad: Vegforbindelse er ikke vist fram til området. Bør som et minimum vises som Samleveg på bakken, fra Mosætervegen i nord og via eksisterende kulvert under heis/nedfart, jf vårt innspillskart 04-02-F1 Backyard/Nest eller oversiktskart innspill 00-Oversiktskart arealinnspill (43-08-F1)

6. Løype fra toppstasjonen / Hafjell 360 ned til toppen av Buåsheisen:

Inne som **IDR105**.

Merknad: Det er nå nabovarslet bygging av løypa, i samarbeid mellom Øyer-Tretten Idrettsforening, Hafjell og Statskog. Trasé er da noe endret ved detaljplanlegging. Det bes om at trasé i kommunedelplanen justeres tilsvarende, jf vedlagt nytt plankart, tegning 06-02-F2. *Vedlegg 1*

7. Manglende tilgang til alpinanlegget for områdene nord for Mosåa:

På Lisetra og Haugan/Moseteråsen er det ca 400 hytter og det vil vel ved slutføring bli ca. 500. Hafjell får stadig henvendelser med ønsker om bedre tilkomst til alpinanlegget, og dette bør vurderes i sammenheng med planen.

Merknad: Vi kan ikke se at noen slik forbindelse er vist i plankartet, men kun nevnt i bestemmelsen 2.10 for Idrettsanlegg (Mosetertoppen skistadion), der det sies at «*Det skal sikres mulighet for beredskapsveg mellom Haugan og Mosetertoppen ved planlegging av nye tiltak i området.*»

Det er vel usikkert om det vil bli planlagt noen nye tiltak i område Mosetertoppen skistadion, samt hva som konkret legges i begrepet «planlegging av nye tiltak».

Vi mener fortsatt dette er et spørsmål som må avklares mer konkret i kommunedelplanen, inkl visning på plankartet.

8. Hafjell Dalstasjon.

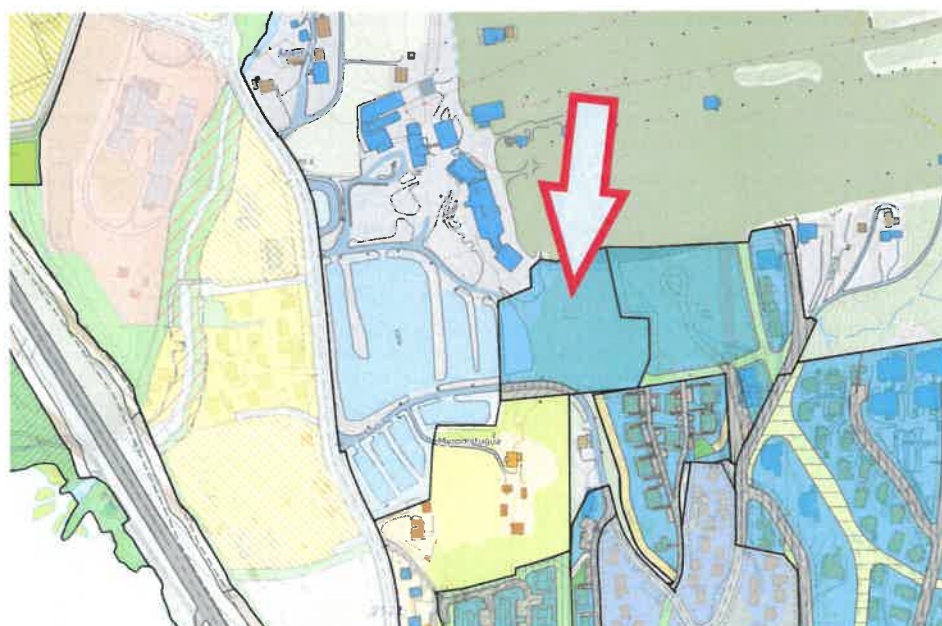
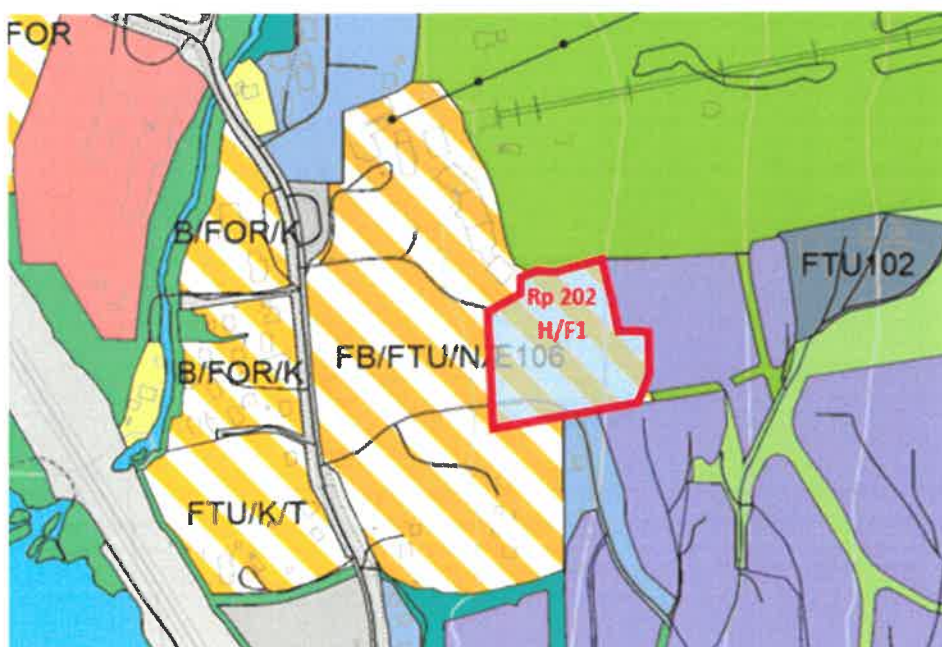
Inne i plankartet som **FB/FTU/NÆ106**.

I bestemmelsene er det stilt krav om felles reguleringsplan for hele området. Dette omfatter da bl.a. gjeldende reguleringsplan 202 Hafjell Hovedportal, område H/F1. Her vurderer vi utbygging i nær framtid og vi ønsker derfor at dette området ikke inkluderes i kravet om felles regulering.

Merknad: Vi ber om at området deles på plankartet slik at planområde id 202 blir eget delområde, uten krav om felles regulering, men med samme formål.

Evt kan reguleringsplan 202 fortsatt gjelde og da med hensynssone etter pbl. §11-8 bokstav f.

Vi antar det er klart at en utbygging etter gjeldende plan er i samsvar med nasjonale og regionale interesser, og i samsvar med regjeringens nasjonale forventninger med høy grad av utnytting i områder med eksisterende infrastruktur, offentlig kommunikasjon / kollektivtrafikk mv.

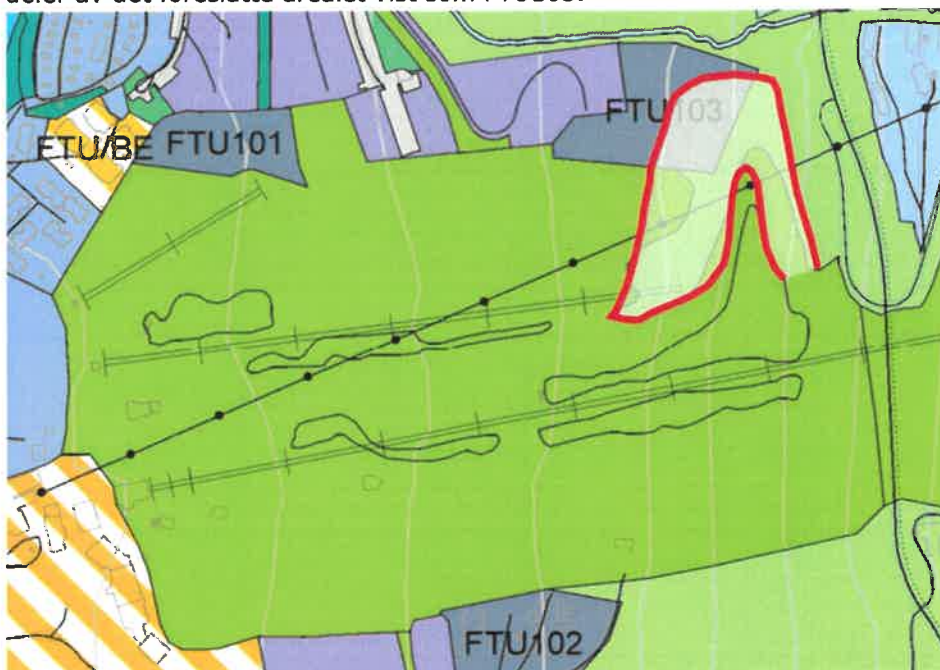


Reg.plan Id202 Hafjell Hovedportal

9. Område FTU103 kontra alpinformål

Plankartet ved 2. gangs høring viser et forslag til byggeområde for Fritids- og turistformål FTU103 i et område nedenfor fylkesvegen, nord for eksisterende lett nedfart i alpinanlegget. Dette ligger på del av eiendommen 15/10/F1 som festes av Hafjell AS.

Den eksisterende lett nedfarten er smal og til dels bratt og utgjør et ulykkespunkt i alpinanlegget med flere personskader de senere år. Det er derfor helt nødvendig med en utbedring av denne og dette er planlagt ved å flytte nedfarten lenger nordover og vestover, noe som krever inngrep og bruk av store deler av det foreslåtte arealet vist som FTU103.



Nødvendig areal til ny lett nedfart.



Detaljplan ny lett nedfart.

Merknad: Det finnes ikke alternative løsninger for dette tiltaket.

Område FTU 103 må derfor tas ut av planen og erstattes med formålet Idrettsanlegg (IDR). Dvs alpinanlegg.

10. «Kommunedelplan gjelder foran eldre reguleringsplaner»:

Dette forholdet påpekte vi også i vår merknad ved 1. gangs høring, der vi foreslo at det skulle benyttes hensynssoner for reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, samt liste i bestemmelsene. Dette er ikke tatt til følge, men i stedet er det gitt en utvidet forklaring og veiledning. Vi mener likevel dette ikke er tilstrekkelig og at forholdet må vurderes på nytt, begrunnet med følgende:

Vi viser da til planbestemmelsene side 4 «Veiledning til planbestemmelsene, hvor det bl.a. står:

«Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk, vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes. Arealformål i kommunedelplanen er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i reguleringsplaner. Dette vil si at tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommunedelplanen. Til kommunedelplanen følger det også tematiske kart som viser noen tema som er skilt ut fra plankartet.»

Motstrid mellom kommunedelplanen og tidligere vedtatte reguleringsplaner er også nærmere forklart i planbeskrivelsen kap. 3.8 på en måte som er vanskelig å forstå/tolke. Det er også anført at «det er vurdert som hensiktsmessig at kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplanene».

Dette vil etter vår oppfatning skape betydelig usikkerhet og liten forutsigbarhet. Dette forsterkes av at kommunedelplanen har svært detaljerte bestemmelser som ligner reguleringsplannivå. Kommunedelplanen er jo en overordnet plan uten detaljvurderinger av enkelttilfeller, mens detaljreguleringer innebærer omfattende studier og vurderinger på detaljnivå i det enkelte tilfellet. En kommunedelplan som er uten slike vurderinger bør da ikke overstyre slike detaljvurderinger.

Merknad: For å beholde forutsigbarhet i plansituasjonen i Hafjell/Øyer sør mener vi derfor det må foretas en vurdering av hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde og at disse må forsynes med hensynssoner H910 etter pbl. §11-8 tredje ledd bokstav f, samt liste i planbestemmelsene.

11. Øvrig/generelt:

- Vegadkomster til byggeområdene eller andre nye veger er ikke vist, og heller ikke med i tegnforklaringen til plankartet. Vegadkomster til alle foreslåtte byggeområder må vises konkret på plankartet, slik at disse ikke kommer i konflikt med andre formål ved påfølgende regulering. Dette gjelder også for eksisterende veger som skal utbedres / få ny funksjon.

- Hvilke eksisterende veger som inngår i planen er vanskelig å se ut fra plankartet, da det ikke kan skilles mellom eksisterende veger som ligger i kartgrunnlaget og hvilke som er del av planen. Det samme gjelder for andre linjer i bakgrunnskartet, for eksempel bekker og løypekanter/markslagsgrenser: Plankartene bør tydeliggjøres på disse punktene.

Oppsummering

Vi håper våre merknader kan tas til følge, og ser fram til et hensiktsmessig og godt planverktøy til å gjennomføre videre utvikling av alpinanlegget, varme senger og investeringer i nye tilbud. På den måten vil også planens konsekvens for Næringsliv og sysselsetting kunne bli «Stor positiv».

Med vennlig hilsen



Odd Stensrud
Daglig leder Alpinco AS

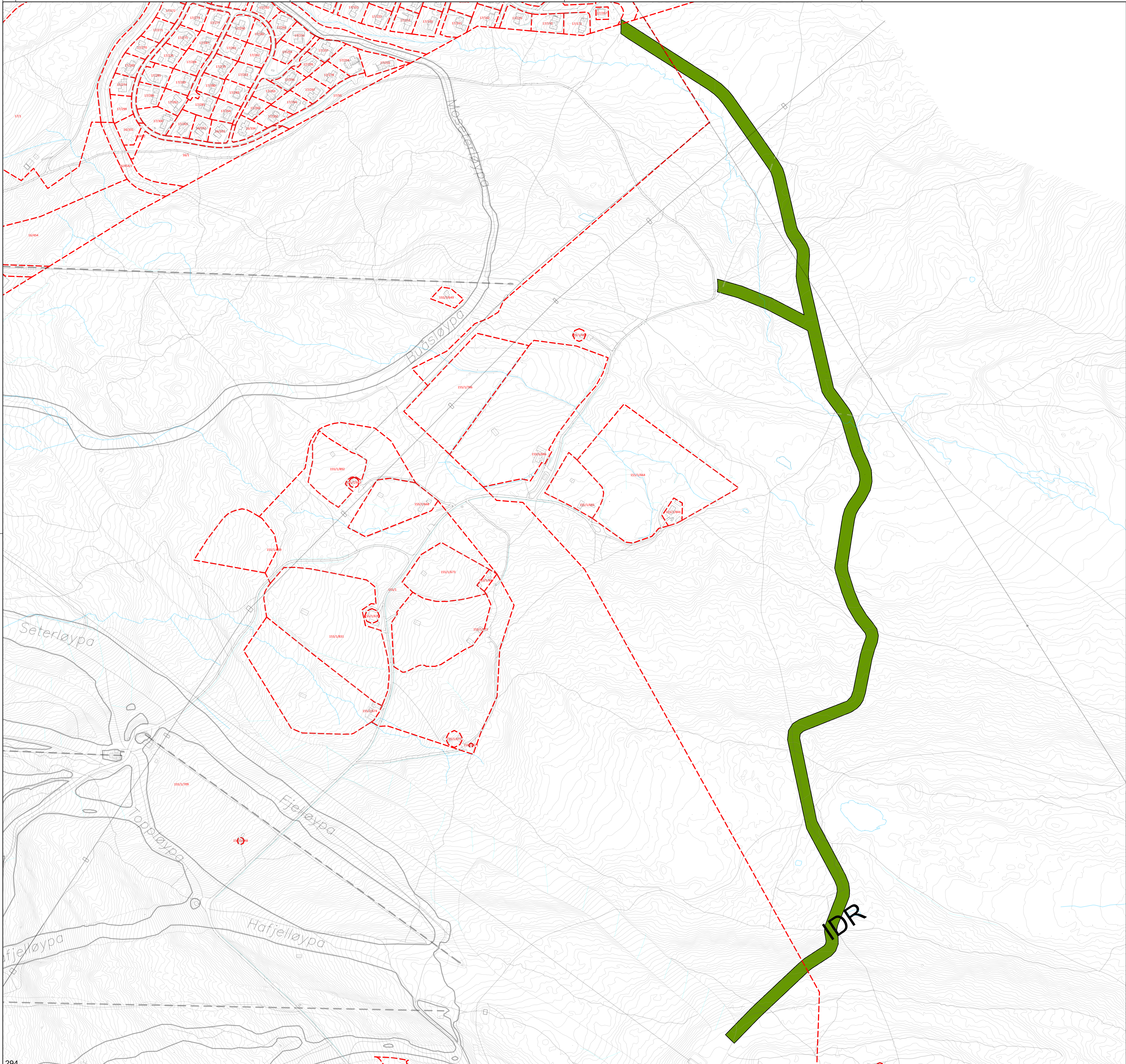


Jo Mork
Daglig leder Hafjell AS

Vedlegg:

1: Tegning 06-02-F2 (Revidert løype Hafjell 360 – Buåsen)..

O:\14084_Hafjell_kvifjell_eiendomsutv\106_Hafjell_innsjill_kommunedelplan\7-Produsert\TEG1T_KDP_innsjill_2023.dwg



Kartopplysninger
Kilde for basiskart: Geovekst/Alpinco AS
Dato for basiskart: 14.06.2022
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:3000

0

75.0

150m

N

Merknad til høring av kommunedelplan Øyer Sør 2022-2032

Løype Hafjell 360

alpinco

Arealplan-ID:
201502

Forslagsstiller:
Alpinco AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	02.09.2025	Revisjon	Revidert merknad til andre gangs høring	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
Oppstartsnotat...				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Structor		PLANKONSULENT		
TEGNSNR		DATO	SIGN.	
06-02-F2		02.09.2025		
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				
Dato		Plangef		

#76



Villreinnemnda for Rondane og Sølknkletten

PROTOKOLL - MØTE I VILLREINNEMNDA 05.09.2025

Sjusjøen, Graaten fjellhotell, 16.30-19.00

2025/34 ØYER - KOMMUNEDELPLAN ØYER SØR

SAKSOPPLYSNINGER

Øyer kommune har sendt forslag til kommunedelplan for Øyer sør på 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Planen er tilgjengelig for merknader frem til 8. september. Plandokumentene er tilgjengelige i sin helhet [her](#).

Villrein nevnes med at Rondane villreinområde ligger utenfor planområde, men at planområdets nordøstlige grense ligger nært inntil buffersonen i Regional plan for Rondane-Sølknkletten.

I planforslaget er det lagt inn strategier for fritidsbebyggelse, deriblant at det skal settes en utbyggingsgrense (fjellgrense) innen planområdet, og at det i hovedsak skal fortettes eller utvides i eller ved eksisterende områder for fritidsbebyggelse.

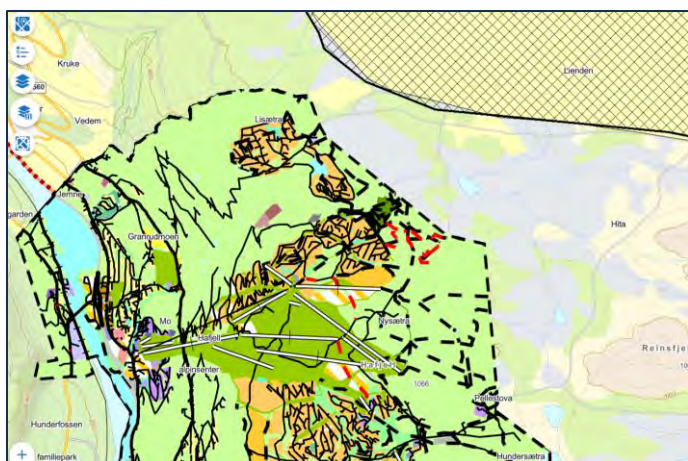
Per februar 2022 er det rundt 2780 fritidsboliger i Øyer sør, basert på oppførte og igangsatte enheter. De siste ti årene har det i snitt blitt bygget ca. 112 enheter per år, med en topp på rundt 200 enheter i 2021 og 2022 – delvis grunnet økt leilighetsbygging. Etter 2022 har utbyggingstakten avtatt.

Det finnes en planreserve på 2634 enheter for fritidsbebyggelse innenfor kommunedelplanenes område (per februar 2022), hovedsakelig på Mosetertoppen og langs Storsteinvegen. På grunn av den store eksisterende reserven nevnes det at det ikke er et stort behov for mange nye fritidstomter i denne planrevisjonen. Likevel foreslås det å åpne for nye byggeområder for å støtte næringslivet og styrke Øyers posisjon som en attraktiv hyttekommune, og det planlegges derfor for ca. 900 enheter til.

Forholdet til Regional plan for Rondane-Sølknkletten

Planen ligger utenfor hensynssonene i Regional plan for Rondane-Sølknkletten. I planområdets nordøstlige grense er det ca. 1 km i luftlinje til grensen for buffersonen i Regional plan (Figur 3).

Regionalplanen for Rondane-Sølknkletten ble godkjent i 2013, og det er kommet mye ny kunnskap om villreinen etter at planen ble godkjent, som ikke er reflektert i regionalplanen. Dette gjelder både resultater fra det store forskningsprosjektet NINA har gjennomført i Rondane, og det gjelder arbeidet som er gjort i forbindelse med kvalitetsnormen for villrein. Kommunen må ta hensyn til ny kunnskap som er kommet siden regionalplanen ble godkjent.



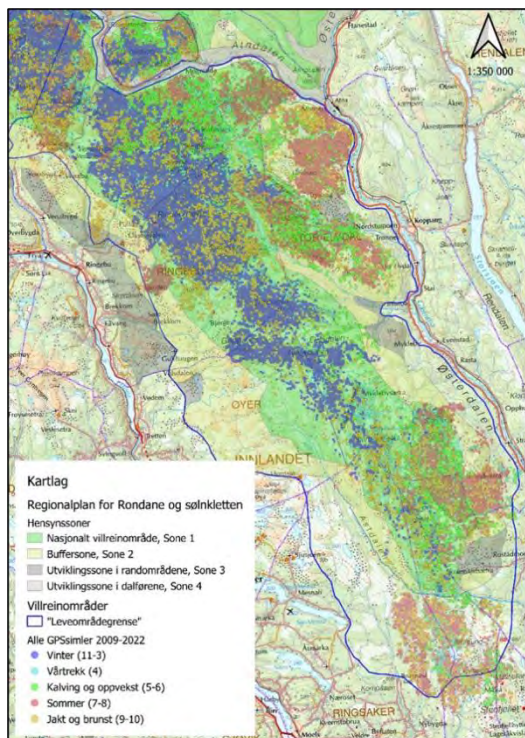
Figur 3. Kommunedelplan for Øyer sør - forhold til Regional plan for Rondane-Sølnkletten

Villreinens arealbruk

I bestandsplanen for Rondane Sør Villreinområde 2021-2025 beskrives villreinens sesongmessige bruk slik:

«De nordre deler av områdene er mest høytliggende snaufjell, i søndre deler er det de laveliggende skogsområder som dominerer. Dette er også utslagsgivende for arealbruken. Vinterstid er reinen avhengig av tilgang til reinlav-arter, vesentlig gulskinn, kvitkrull og lys- og grå reinlav. Disse kan finnes i mindre mengder i skog med mager berggrunn, men de store, sammenhengende forekomster finnes i snaufjellet i nordre del av området. Vinterstid bruker reinen derfor mest snaufjellet Ringebu og Sollia og delvis Fampen. Sør for Eldådalen i StorElvdal/Øyer er det begrenset med lavbeite. Utover vinteren benyttes også fjellbjørkebeltet. Sommer og høst holder reinen seg delvis i samme områdene på østsiden av villreinområdet, men trekker i betydelig grad ned i skogen. En del av stammen trekker også langt sørover til sommerbeitene i Hamar og Åmot kommuner».

Skal sesongtrekket mellom nordlige og sørlige deler av Rondane Sør opprettholdes, må reinen kunne passere fritt på «kjølen» mellom Gudbrandsdalen og Østerdalen. Ut fra GPS-merkinger (figur 2) ser en at denne kjølen er smal. «Kjølen» ned til Øyer er også et viktig vinterbeiteområde. Både øst og vest for denne kjølen er det store hyttekonsentrasjoner som genererer ferdsel inn i villreinens leveområder.



Figur 4. GPS-posisjoner på simler i Rondane villreinområde 2009-2022.

VURDERING

Det er bra at kommunen vektlegger fortetting av fritidsbebyggelse fremfor spredt bebyggelse, og det er positivt at det settes en fjellgrense for bebyggelse. Det er allikevel viktig å huske på at et økt antall fritidsboliger kan og vil føre til økt ferdsel inn i villreinområdet, selv om det bygges utenfor buffersonen til Regional plan.

Det er sterke nasjonale signaler om at vi skal ta vare på villreinens leveområde og villreinstammene i Rondane. Skal vi klare det er det særdeles viktig å opprettholde trekket mellom vinterområdene i nord og sommerområdene i sør. Dette trekkområdet er allerede under sterkt press, mye på grunn av utbygging av fritidsboliger i randsonen til villreinområdet og ferdselen det genererer. Det er derfor ikke ønskelig med flere fritidsboliger i eller i randsonen til viktige funksjonsområder for villrein, og kommunen burde redusere antall tomter for fritidsbebyggelse, fremfor å øke.

Dersom det allikevel planlegges for nye områder for fritidsbebyggelse er det viktig at kommunen følger opp utbyggingen med planer for tilrettelegging av ferdsel, slik at de reduserer ferdsel inn i viktige villreinområder så langt det lar seg gjøre.

FORSLAG TIL VEDTAK

Villreinnemda for Rondane og Sølnkletten synes det er positivt at det legges opp til fortetting av allerede eksisterende fritidsbebyggelse, og at det settes en utbyggingsgrense.

Villreinnemda ønsker å påpeke at det er svært viktig å opprettholde trekkområdet for villrein mellom vinterbeitene i nord og sommerbeitene i sør i Rondane villreinområde. Bygging av

fritidsbebyggelse i randsonen til villreinområder forårsaker ferdsel som kan forstyrre dette trekket. Det er sterke nasjonal signaler om å forbedre forholdene for villrein, og det er da viktig at det ikke planlegges for tiltak som øker ferdsel inn i områdene. Her må alle kommuner som har arealer i eller i randsonen til viktige villreinområder gjøre en innsats for å sikre villreinstammen i Rondane. Øyer kommune burde derfor planlegge for å redusere antall tomter for fritidsbebyggelse gjennom en såkalt planvask, fremfor å øke antallet. Ved utbygde områder burde det iverksettes tiltak som bidrar til å begrense ferdselen inn i sårbare funksjonsområder for villrein.

NEMNDAS BEHANDLING

Bjørner Killi stilte spørsmål om sin habilitet, som medlem av styret i et byggefirma som har oppdrag bl.a. i Hafjell. Bjørner Killi ble enstemmig kjent habil.

Bjørner Killi orienterte om prosessen i Øyer kommune. Ved første gangs behandling i forrige kommunestyreperiode ble det tatt ut et betydelig antall tomter. Nytt kommunestyre tok disse tomtene inn igjen ved andre gangs behandling. Kommunen har fastsatt en «fjellgrense» som er grense for utbygging. Hyttene i Hafjell ligger langt ned mot dalen i god avstand fra villreinområdene lenger inn. Tomtereserven er overestimert fordi en del av planområdene ikke egner for utbygging, enten pga. myr eller andre forhold.

Det ble vist til at nemnda har ført en streng praksis i utbyggingssaker i andre kommuner. Under høringen av tiltaksplanen for villrein i Rondane foreslo nemnda en «pust i bakken» for hyttebygging i Rondane. Nemndas oppgave er å vurdere samfunnsnytten av tiltak opp mot belastningen for villreinen. Med en så stor tomtereserve er det vanskelig å se behovet for flere tomter. Det er derfor uheldig at det i forslaget til vedtak står at det er positivt at det legges opp til fortetting av allerede eksisterende fritidsboliger, selv om det med dette var ment at fortetting er bedre enn anlegging av nye hyttefelt. Denne setningen bør tas ut.

Det ble fremmet nytt forslag til vedtak der første avsnitt ble endret til: «Villreinnemnda for Rondane og Sølknletten synes det er positivt at det settes en utbyggingsgrense for utbygging av fritidsboliger».

Forslag til vedtak ble vedtatt mot en stemme.

VEDTAK

Villreinnemnda for Rondane og Sølknletten synes det er positivt at det settes en utbyggingsgrense for utbygging av fritidsboliger.

Villreinnemnda ønsker å påpeke at det er svært viktig å opprettholde trekkområdet for villrein mellom vinterbeitene i nord og sommerbeitene i sør i Rondane villreinområde. Bygging av fritidsbebyggelse i randsonen til villreinområder forårsaker ferdsel som kan forstyrre dette trekket. Det er sterke nasjonal signaler om å forbedre forholdene for villrein, og det er da viktig at det ikke planlegges for tiltak som øker ferdsel inn i områdene. Her må alle kommuner som har arealer i eller i randsonen til viktige villreinområder gjøre en innsats for å sikre villreinstammen i Rondane. Øyer kommune burde derfor planlegge for å redusere antall tomter for fritidsbebyggelse gjennom en såkalt planvask, fremfor å øke antallet. Ved utbygde områder burde det iverksettes tiltak som bidrar til å begrense ferdselen inn i sårbare funksjonsområder for villrein.

#77

Fra: Jens August Dalsegg[jens@lillehammer.com]

Sendt: 08.09.2025 12:26:32

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Høringsinnspill til KDP fra Entré Øyer

You don't often get email from jens@lillehammer.com. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Innspillsdokument fra Entré Øyer

Innledning:

Prosjektledelsen i Entré Øyer har utviklet en ny Masterplan for mobilitet i Øyer og Hafjell som setter premissene for arbeidet ut prosjektperioden (tom. 31/12/26). Denne tar for seg en rekke foreslåtte og nye mobilitetstiltak, og [kan leses i sin helhet her](#).

Gang- og sykkelveger.

Med utbygging av ny E6, vil gang- og sykkeltilbudet mellom Øyer og Lillehammer blitt kraftig utbedret. Godt merkede gang- og sykkelveier er noe som beriker et lokalsamfunn og settes pris på av både innbyggere og turister.

Entré Øyer mener:

1. Det er tydelig behov for bedre skilting av eksisterende gang- og sykkelveger, både i dalområdet og på fjellet langs eksisterende sti- og vegnett (grus).
2. Utbedre gang- og sykkelveger/stier mellom knutepunkter i dalområdet (mellom Øyer sør og Øyer Nord).
3. Det bør igangsettes mulighetsstudie for å utvikle en gang- og sykkelveg på vest- og østsiden av Lågen i Øyer sør.

Dette er et arbeid Entré Øyer ikke har kompetanse til å gjøre alene, men ønsker å gjøre dette i samarbeid med Øyer kommune.

Fjellstien

En plan for dette arbeidet er under utvikling

Sentrum og Bunnstasjonen

Som det fremkommer i Masterplanen for mobilitet i Øyer, er det igangsatt et sentrumsprosjekt der Entré Øyer og Øyer Næringsråd representerer Øyer kommune som «følgelommune» i Gnist-programmet (innovasjonsprogram for kommuner som vil jobbe på nye måter med lokalsamfunnsutvikling).

Entré Øyer mener deltagelse og forpliktelse gjennom dette programmet vil hjelpe kommunen – og lokalt næringsliv – med å utvikle en helhetlig sentrumsplan (m/tilhørende formål og områder) for Øyer Sentrum. Eksempler på formål og områder:

- Kollektivknutepunkt
- Trafikksikkerhet
- Parkering
- Bebyggelse
- Grøntområder

Entré Øyer anbefaler derfor at alt som omhandler «sentrumsutvikling i Øyer sør» midlertidig tas ut av KDP i påvente av en ny sentrumsplan.

Samferdsel og tog – utvikling av Hunderfossen stasjon

I stedet for å utrede en ny togstasjon, anbefaler Entré Øyer å utvikle og forbedre Hunderfossen stasjon. Dette inkluderer bedre parkeringsmuligheter, korrespondanse med buss og annen transport, forbedret skilting/informasjon og tilgjengelighet, samt økt frekvens i samarbeid med togselskapene. En slik tilnærming er mer realistisk og kostnadseffektiv, og kan gi raskere gevinster for både fastboende og besøkende.

Gondol Hunderfossen – Hafjell

Entré Øyer kan foreløpig ikke se behovet med å starte arbeidet med detaljprosjekteringen av en gondol. Til det er det årlige kundegrunnlaget for lite og kostnaden for stor.

En eventuell videre utredning av en gondol må komme som en effekt av arbeidet med en helhetlig sentrumsplan, samt en plan for å utvikle Hunderfossen stasjon.

Beste hilsen,

Jens August Dalsegg

Prosjektleder Entré Øyer / Styreleder Øyer Næringsråd

Tlf: +47 91 67 68 45 / [+47 61 28 98 00](tel:+4761289800)

jens@lillehammer.com



signature_1960708837



Lillehammer.com | Visitmjosa.no | Nasjonalparkriket.no

#78

Fra: Christian Wefling[christian@wefling.no]

Sendt: 08.09.2025 13:15:23

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Emne: Merknad til Kommunedelplan Øyer sør 2. gangs høring

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

På vegne av John Svegården har vi et nytt innspill ved 2. gangs høring av kommunedelplanen for Øyer sør.

I plankartet til 2. gangs høring er deler av nordvestre hjørne av Svegårdens eiendom gnr 13 bnr 1 avsatt som FTU102.

John Svegården mener det området som er markert på plankartet som FTU102 er for lite.

John Svegården ber om at hele det området som er skravert på vedlagte kart, også skal være en del av FTU102.

Med hilsen

Christian Wefling

Advokat (H)

Advokat Christian Wefling AS, Tomtegata 4A, 2615 Lillehammer

Tlf: 911 00 897



#79

Fra repr. Fridtjof Bjerke:

Forslag til beredskapsveg og trasé for hestetaxi mm.

Det foreslås at trasé for beredskapsveg / hestetaxi som vist på vedlagte skisseplan legges inn i planforslaget.

I nordre del skal i størst mulig grad eksisterende veger benyttes, men det må etableres en kryssing av Mosåa, samt noen justeringer / mindre nye strekninger. Fra Buåsen og videre sørover til Pellestova skal traséen følge eksisterende løyper, men plasseringen her må ses nærmere på og detaljeres for å unngå myrer mv. Fra Pellestova til Gaiastova / Fakkkelbyen brukes eksisterende veger.

Som base for virksomheten har vi forespurt om Fred A. Gade kan være villig til å stille arealer på 27/1 til disposisjon som en «pakkeløsning» som vist med formål parkering og fritidsbebyggelse på det vedlagte kartet. Det foreslås også benyttet noen arealer på 23/1 i tilknytning til det areal som foreslås disponert til fritid. Det forutsettes tatt inn i kommunedelplanen.

På denne måten vil man oppnå både en beredskapsveg mellom Mosetertoppen-området og nordover til Lisetra/Moseteråsen over Mosåa og et tilbud / attraksjon for miljøvennlig persontransport mellom de forskjellige hytteområdene, restauranter / forretninger mm, samt også en beredskapsvei fra Mosetertoppen og til Pellestova/Hafjelltoppen-området.

Fridtjof Bjerke

Vedlegg: Kartskisse trasé.



#80

Fra: Fridtjof Bjerke[fridtjof@fullbrakt.as]

Sendt: 08.09.2025 14:03:14

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]; Anders
Ledum[andersledum@yahoo.no]

Emne: Innspill/Merknad til kommunedelplan Sør

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Til Kommunedirektøren

Konservativt Øyer legger herved innspill og merknad til kommunedelplan sør om at området ved Ensby, se kart reguleres til industri/ nærings areal.

Dette området er meget egnet med bakgrunn i 4 felts vei og jernbane på området.

Konservativt Øyer
Fridtjof Bjerke

Sendt fra [Outlook for Android](#)



0.12 km²

#81

Øyer kommune
Postboks 4
2637 ØYER

Sendes kun som e-post til: postmottak@oyer.kommune.no

Ansvarlig advokat:
Bergsvein Træthaug

Vår ref.:
BT/23685/BT

Deres ref.:

Lillehammer
8. september 2025

KOMMUNEDELPLAN ØYER SØR - MERKNAD

Det inngis merknader på vegne av Lasse Kruse Westlund, eier av gnr. 12 bnr. 175. Landbruks- og skogbruksareal er tidligere fradelte. Eiendommen består nå bare av det gamle tunet.

Det er et ønske om å videreutvikle eiendommen. Eiendommens eksisterende bygningsmasse er i dårlig forfatning og det er ikke mulig å oppfylle boplikten slik situasjon er i dag. Det er et klart ønske om å tilrettelegge for boligformål for å muliggjøre bosetting. En utvikling av eiendommen vil kunne sikre fast bosetting på eiendommen og styrke bosetting for øvrig i området, i tillegg til å støtte opp under kommunens mål om bærekraftig befolkningsutvikling. Eiendommen er delt av privat adkomstveg, og dagens to boenheter er plassert sør for vegen, men det er ønske om å utvikle eiendommen på begge sider. Basert på en vurdering av tomtens beskaffenhet og størrelse, anses det som mulig å utvikle eiendommen med inntil to tomannsboliger.

Eiendommen ligger fint til i fjellsida opp mot Hafjell med gode sol- og utsiktsforhold over Øyer. Området er allerede bebygd og en fortetting vurderes således ikke å ville medføre vesentlige nær- og fjernvirkninger. At området er bebygd med spredt bebyggelse og har begrenset verdi som landbruksområde bygger også opp under overordna retningslinjer om fortetting av allerede bebygde områder. Tiltaket vil være i tråd med prinsippet om fortetting og transformasjon framfor det å ta i bruk urørte natur- og landbruksområder til utbyggingsareal.

Eiendommen er i AR5 registrert med skog og bebygd areal. Iht. Kilden.no er det ikke registrert fulldyrka jord eller dyrkbare arealer på eiendommen. På nordre del av eiendommen er det registrert lauvskog med høy bonitet. Iht. en utsjekk av artsdatabanken er det ikke registrert trua eller arter av forvaltningsinteresse på eiendommen. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen, ifølge en gjennomgang av Kulturminnesøk. Det er ikke registrert at området har verdi som friluftsområde. Det er heller ikke registrert turstier innenfor arealet.

Det vil være behov for varierte boligtyper og nye boligområder for å tilrettelegge for videre vekst i Øyer og en fortetting av eiendommen kan være et positivt tilskudd til interessenter som ønsker å

bosette seg i landlige områder, men samtidig være tett på kommunesenteret. Fortetting av denne eiendommen kan være et tilskudd til eksisterende boligområder. Området kan bidra til å supplere og styrke det eksisterende tilbudet, samtidig som det gir økt variasjon.

Eiendommen ligger plassert langs Sørbygdvegen med relativt kort avstand til kommunesenteret. Avstanden fra Øyer sentrum til arealene anses å være innenfor gang- og sykkelavstand for barn og unge. Det er etablert sammenhengende g/s-veg langs Sørbygdsvegen, Nermosvegen og Granrudvegen ned til sentrum. Det er for eksempel ca. 3,3 km til barnehage, ca. 3,9 km til Solvang barneskole og 3,8 km til Øyer ungdomsskole slik at trafikksikker skoleveg vil være ivaretatt.

Det bes om at eiendommen 12/175 blir avsatt til boligformål i forslag til ny kommunedelplan.

Dersom eiendommen ikke blir avsatt til boligformål, bes det om at avgrensningen av LSB-formålet blir tilpasset aktsomhetssonen for flom (H320).

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thallaug ANS

Bergsvein Træthaug (sign)

Advokat

bt@thallaug.no

#82

Øyer kommune
Kommunedirektøren
v/ Wenche Hagestuen Dale

Dato: 5.9.2025
Revidert:

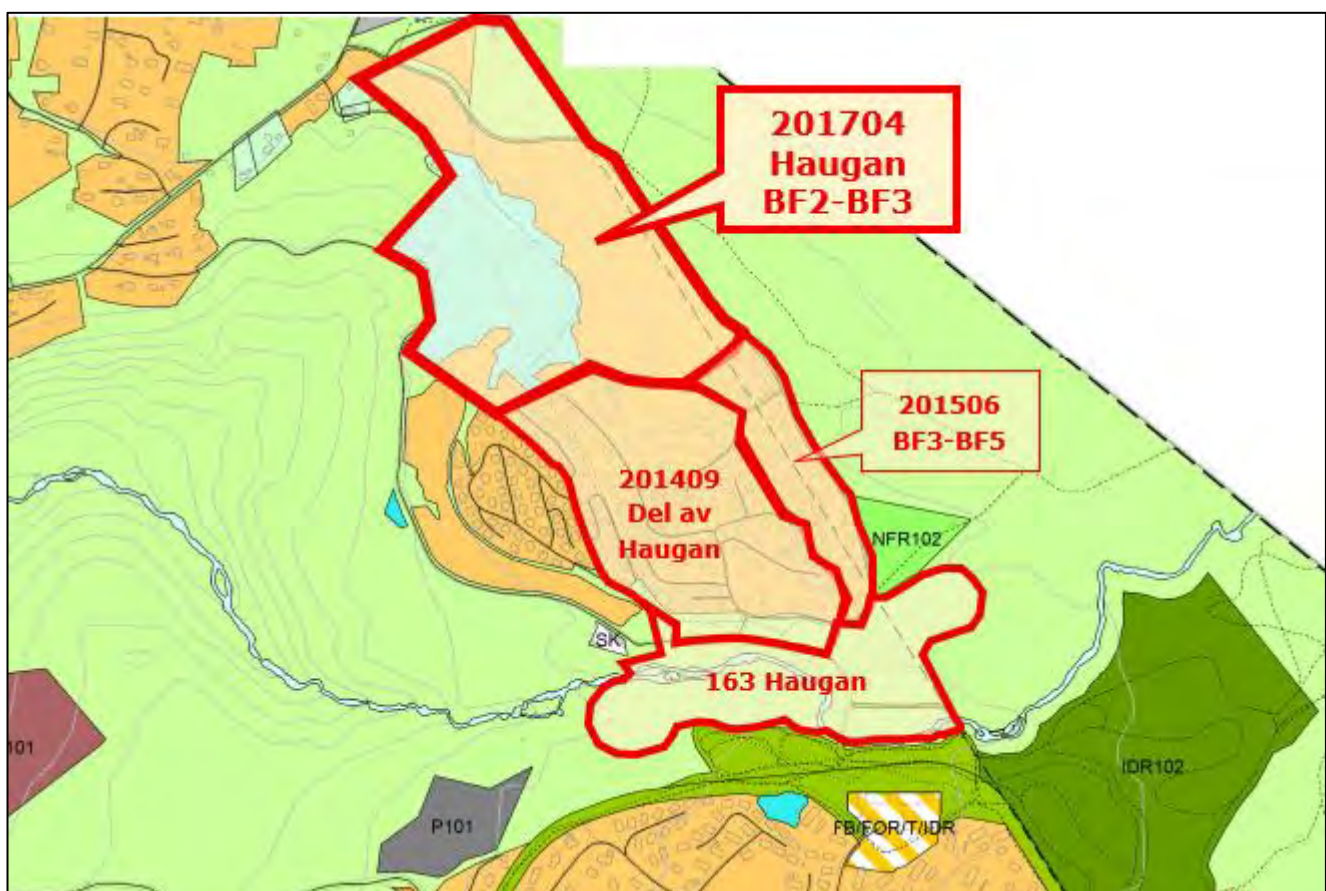
Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer

www.structor.no
Vår ref: TCHLIL
Telefon: 932 43 078

Moseteråsen AS: Merknad til kommunedelplan Øyer sør

Vi viser til forslag til kommunedelplan for Øyer sør, 2. gangs høring med frist 8.9.2025.
Moseteråsen AS er bl.a. grunneier og utbygger på områder som omfattes av reguleringsplanene:

163 Haugan vedtatt 2012
201409a del av Haugan vedtatt 2016
201506 Haugan BF3-BF5 vedtatt 2017
201704 Haugan BF2-BF3 mm vedtatt 25.05.2023



Figur 1: Planavgrensningene skissert med røde linjer. Sist vedtatte plan (2023) er 201704.

Områdene i de 3 førstnevnte reguleringsplanene er i stor grad fullført, mens salg og utbygging i plan 201704 er under oppstart.

Merknad:

Forslaget til ny kommunedelplan har bestemmelser om at planen skal gjelde foran eldre reguleringsplaner «ved motstrid». I planbeskrivelsen er det tatt inn en forklaring på når det er slik motstrid, og denne er etter Moseteråsen AS sin oppfatning vanskelig å tolke / forstå, noe som vil gi uforutsigbarhet og usikkerhet.

Den aktuelle planen 201704 Haugan BF2-BF3 fra 2023 har en rekke detaljerte bestemmelser som uten tvil er i motstrid til de detaljerte bestemmelsene i kommunedelplanforslaget. Moseteråsen AS frykter at vedtak av kommunedelplanen da vil medføre at detaljplanens bestemmelser i praksis settes til side, eller uansett vil omfattes av usikkerhet, også i saksbehandlingen av byggesaker.

Moseteråsen AS vil påpeke at det er gjennomført omfattende og detaljerte prosesser / vurderinger som har vært kostbare for både tiltakshaver og kommunen. Moseteråsen mener selv at man gjennom arbeidsprosessene sammen med kommunen har kommet fram til gode og enhetlige bestemmelser på detaljnivå, f.eks. der såkalt «oppstugu» ikke er tillatt av hensyn til det estetiske, utsikt fra bakenforliggende bebyggelse mm. Det er også ellers lagt ned et betydelig arbeid med detaljvurderinger for den enkelte tomt.

En kommunedelplan er naturlig nok ikke tuftet på detaljerte vurderinger av den enkelte tomt/delområde, men på mer generelle betraktninger som et rammeverk for senere detaljering. Moseteråsen AS mener derfor det vil være svært uheldig dersom de detaljerte vurderingene bak f.eks. plan 201704 fra 2023 «med et pennestrøk» oppheves av generelle betraktninger på kommunedelplan-nivå.

For øvrig vil Moseteråsen AS fremholde at utbyggere i Øyer sør har vært skadelidende med ekstra omfattende og kostbare reguleringsprosesser på grunn av at arbeidet med kommunedelplanen nå har tatt mer enn 11 år. Det ville da være synd om man skulle bli påført ny uforutsigbarhet ved at nettopp gyldigheten av nøyte utarbeidede, nylig (2023) vedtatte planer skulle bli trukket i tvil eller satt til side når kommunedelplanen nå endelig blir vedtatt.

- For å beholde forutsigbarhet på sitt byggeområde ber Moseteråsen AS om at reguleringsplanene for deres områder fortsatt skal gjelde, spesielt for nylig (2023) vedtatt plan nr. 201704. Dette bør ivaretas ved at disse områdene vises i kommunedelplanen med hensynssone H910 etter pbl. §11-8 tredje ledd bokstav f, samt at det tas inn liste i bestemmelsene som beskriver at de fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen.
- Det antas også at dette bør gjelde for andre forholdsvis nylig vedtatte detaljreguleringsplaner innenfor kommunedelplanens område.

På vegne av Moseteråsen AS v/ Fred A. Gade;

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS

#83

Øyer kommune
Kommunedirektøren
v/ Wenche Hagestuen Dale

Dato: 5.9.2025
Revidert:

Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer

www.structor.no
Vår ref: TCHLIL
Telefon: 932 43 078

Hafjell Hytter AS: Merknad til kommunedelplan Øyer sør

Vi viser til forslag til kommunedelplan for Øyer sør, 2. gangs høring med frist 8.9.2025.

Hafjell Hytter AS er utbygger på området som omfattes av reguleringsplan for Bjørgesætra, planID 201501 vedtatt 31.03.2022- med endring 30.06.2024:



Figur 1: Planavgrensningen reg.plan Bjørgesætra skissert med rød stiplet linje.

Hafjell hytter er i gang med salg av tomter og bygging i planområdet iht gjeldende reguleringsplan pågår.

Vi ser at planforslaget har bestemmelser om at kommunedelplanens bestemmelser skal gjelde foran eldre reguleringsplaner ved motstrid.

Hafjell hytter AS gjennomførte så sent som i 2024 en prosess i samarbeid med Øyer kommune, for å presisere og detaljere bestemmelsene med tanke på entydighet, forhold til tverrgående midtskip, håndtering av tuntomter mm, også for å sikre / ta inn kommunens ønsker mht behandling av bl.a tverrgående midtskip (tidligere kalt «oppstugu»), mm.

Planendringen ble vedtatt 30.06.2024. Dette var etter vår oppfatning en god prosess for begge parter, der man i samarbeid ble enige om reviderte bestemmelser.

Bestemmelsene fastsetter bl.a. grad av utnytting til 30% BYA på tuntomter og spesifikt fastsatt BYA på 400 m² på definerte enkeltområder. Videre er det i detalj bestemt møne- og gesimshøyder 5,65/3,2m for hovedhytta, 6,35 /5,1 på tverrgående midtskip, 8,65/5,9 ved sokkel, i tillegg til flere andre detaljbestemmelser.

Kommunedelplanen har på sin side svært detaljerte bestemmelser for fritidsbebyggelse som ikke stemmer overens med denne detaljreguleringsplanen.

Hafjell Hytter AS frykter at dette kan skape usikkerhet og tvil om hvilke bestemmelser som skal gjelde etter vedtak av kommunedelplanen.

Hafjell Hytter AS ønsker ikke usikkerhet rundt dette, og vi stiller spørsmålstegn ved at en kommunedelplan med bestemmelser basert på generelle betraktninger skal overstyre denne detaljerte reguleringsplanen, som også ble utarbeidet med tett medvirkning fra kommunen.

Merknad: For å sikre rettsvirkning og forutsigbarhet ber Hafjell Hytter AS om at reguleringsplanen for Bjørgesætra får hensynssone etter pbl. §11-8 tredje ledd bokstav f, med formål å tydeliggjøre at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen ved motstrid. Det bør benyttes hensynssone H910, slik at det fremgår klart av plankart og planbestemmelser at planen fortsatt skal gjelde, foran kommunedelplanen, dvs at det også må tas inn i bestemmelsene at planen fortsatt skal gjelde uendret.

Det antas også at dette bør gjelde for andre forholdsvis nylig vedtatte detaljreguleringsplaner innenfor kommunedelplanens område.

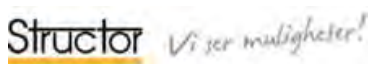
Vi håper vår merknad blir tatt til følge, slik at kommunedelplanen ikke medfører usikkerhet rundt hva som gjelder.

På vegne av Hafjell Hytter AS;

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS



#84

Høringsinnspill kommunedelplan Øyer sør, 2.gangs høring

Som eier av gnr.17/b.nr. 1 og 7, samt veggrunnen til Mosætervegen, har jeg disse innspillene knyttet til områdene Favntoppen/Buåsen (FB/FTU 104) og Buåsen (FB 112).

I planbeskrivelsen framheves Mosætra som et kulturlandskap av regional betydning. Det påpekes videre at arealet mellom Nysætra og Mosætra er en viktig del av dette og at sætrene bør ses som del av et større kulturlandskap. FB 112 og FB/FTU 104 ligger midt i dette området, og som planbeskrivelsen omtaler, vil utbygging her bryte sammenhengen mellom de to og forringe kulturlandskapet.

Dette bør tillegges større vekt. At det allerede er utbygd store områder i nærheten er, slik jeg ser det, noe som forsterker betydningen.

Som et minimum bør det urørte utbyggingsområdet nord for Buåsheisen tas ut av planen for å ta vare på dette sætermiljøet av «regional betydning».

Generelt vil de foreslåtte utbyggingene utgjøre et stort inngrep i et område nært fjellet, med stor synlighet fra flere kanter. Utbyggingen vil ha negative konsekvenser for friluftsliv og beitebruk.

Hele utbyggingsområdet FB 112 og FB/FTU 104 daa ligger i vernskog. Relevante, faglige myndigheter bør vurdere betydningen av å fjerne et sammenhengende område vernskog opp mot fjellet på 350,7 dekar.

Det er et viktig vilttrekk i dette området, markert i planbeskrivelsen under punkt 5.6. Også dette må tillegges vekt.

Utbygging av disse områdene forutsetter bruk av Mosætervegen, hvor jeg eier hoveddelen av veggrunnen. Trafikkanalysen viser en forventet tredobling i årsdøgnetrafikken på hyttevegene i Øyer sør ved full utbygging. Som advokatfirmaet Sands redegjør for i innsigelse til reguleringsplan «Mosetertoppen øvre» 11.04.2025, begrenser dagens avtale om bruk av vegen seg til de eksisterende områdene på Mosetertoppen. Det mangler dermed vegadkomst til arealene FB 112 og FB/FTU 104.

Øyer, 05.09.2025

Erlend Moe
Gnr.17/1 og 7

#85



Høringsuttalelse til kommunedelplan Øyer sør 2024-2034

Andre gangs offentlig ettersyn, september 2025

Naturvernforbundet i Lillehammer og Øyer har fått kommunedelplan Øyer sør 2024-2034 til uttalelse i forbindelse med andre gangs offentlig ettersyn av planforslaget.

Vi vil innledningsvis gi noen generelle og mer overordnede merknader, før vi uttaler oss til mer spesifikke deler av planforslaget. Vi viser også til vår uttalelse i forbindelse med oppstartvarsel for regulering av Mosetertoppen øvre tidligere i år.

Naturtap

Sammen med klimakrisen er naturkrisen vår tids største utfordringer. Naturkrisen innebærer at natur går helt eller delvis tapt. Det kan skje på tre måter:

- Fysisk nedbygging – når naturområder erstattes av bygninger, veier eller annen infrastruktur.
- Redusert naturmangfold – færre arter av planter og dyr i et område.
- Svekkede økosystemfunksjoner – f.eks. dårligere pollinering, vannrensing eller karbonlagring.

Naturtapet kan bety uerstattelig tap av natur ved at leveområder forringes for alltid og arter utrykkes, eller naturtapet kan være såkalt reversibelt ved at naturtyper i ettertid kan restaureres langt på vei tilbake til sin opprinnelige karakter.

I Norge er arealendringer den største årsaken til naturtap, og da særlig nedbygging av skog, myr og kulturlandskap. I Naturindeks for Norge 2020 som er publisert av Miljødirektoratet, går det fram at 90 % av truede arter i Norge er truet fordi leveområdene deres forsvinner. Naturindeksen viser ellers at norsk natur er hardt presset og at mange økosystemer er i tilbakegang.

For å begrense og stanse naturtap er det helt nødvendig med kommunale tiltak. Gjennom den kommunale planleggingen kan kommunene iverksette effektive tiltak for å ta hensyn til natur og redusere skadelige inngrep. Dette gjelder særlig utbygginger og inngrep i områder som fra før er lite berørt eller benyttet til utbyggingsformål.

Et viktig prinsipp i planleggingen som kan bidra til stans i naturtap, er prinsippet om arealnøytralitet. Dette prinsippet går ut på at utbygging ikke skal føre til netto tap av natur, og at natur som bygges ned må kompenseres. Ifølge nettstedet alltinget.no har antall kommuner som vil bli arealnøytrale økt fra tre til 80, der målet er å stanse tapet av natur. Nordre Follo kommune leder an, og kan bli første kommune som bruker økologisk kompensasjon som verktøy i den kommunale planleggingen.

Et annet viktig tiltak i den kommunale planleggingen for å stanse naturtap, er å gå gjennom og revidere eldre arealplaner – både kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner – for å vurdere om de fortsatt er relevante og i tråd med dagens behov og nasjonale føringer. Dette kan gjøres ved å oppdatere arealbruken med nye hensyn som naturmangfold, klima og klimatilpasninger m.m. En slik planvask vil kunne bety at kommunen fjerner eller endrer



gamle utbyggingsområder som ikke lenger er ønsket eller realistiske. For Øyer kommunes sin del vil det kunne bety at områder som i tidligere planer er avsatt til hyttebygging, kan ved en planvask fjerne hytteformålet og tilbakeføre området til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv).

Et tredje tiltak for å stanse naturtap, er å gjennomføre en systematisk kartlegging av naturtyper og arealbruk for å synliggjøre konsekvenser og ta bedre beslutninger. Innlandet fylkeskommune har utarbeidet et naturregnskap, og dette bør legges til grunn for all kommunal planlegging, også i Øyer.

Naturvernforbundet i Lillehammer og Øyer mener derfor at i den videre behandlingen av kommunedelplan for Øyer sør bør følgende overordnede føringer ligge til grunn:

- Innføre prinsippet om arealnøytralitet
- Revidere og endre eldre arealplaner – planvask
- Legge naturregnskap til grunn for all kommunalplanlegging

Nærmere om planområdet

Hafjell er et område som fra før er sterkt påvirket av utbygging, med vekt på fritidsbebyggelse og alpinanlegg. Slik sett er det hensiktsmessig å fortette og bygge opp om den infrastrukturen som er i området fra før. Vi mener at kommunen likevel må tilstrebe en mer kompakt utbygging og fortetting, og ta vare på det som gjenstår av naturkvaliteter.

I Øyer er utbygging av fritidsbebyggelse den største belastningen på naturen og har gitt som konsekvens at natur er gått tapt. Naturvernforbundet i Lillehammer og Øyer mener derfor at det er viktig å ha en svært restriktiv tilnærming til utbygging av hytter og fritidsboliger, og at dette kun kan skje gjennom fortetting og ikke utbygging av nye områder. Det betyr å fortette der det er mulig, og si nei til nye områder som beslaglegger natur. Et slikt synspunkt innebærer også å si nei til utvidelse med nye tilgrensede områder av allerede eksisterende hyttefelt, slik det er lagt opp til planen som er sendt ut på høring.

Det er særdeles uforsvarlig å legge til rette for ny utbygging i urørte naturområder høyt til fjells. Fjellnaturen er ekstra sårbar.

Ved første gangs høring av planforslaget var det etter vår vurdering lagt til grunn en bedre balanse i vektleggingen av ulike hensyn, herunder naturmiljø. Vi ser at kommunestyret ved andre gangs høring velger å ta inn igjen flere byggeområder i planforslaget som administrasjonen har anbefalt å forkaste, blant annet på grunn av konflikt med naturverdier. Vi har flere betenkeligheter med planforslaget slik det nå foreligger.

Omfanget på byggeområder

En av våre innvendinger til planforslaget ved andre gangs offentlig ettersyn gjelder det massive omfanget på byggeområdene totalt sett. Det er lagt inn en planreserve på om lag 5000 boenheter (fritidsbebyggelse og turistformål). I kommuneplanens samfunnsdel fra 2024 går det frem at Øyer fra 2011 til 2021 opplevde den største økningen i antall fritidsboliger i Innlandet, med en vekst på 54 %, og i 2023 nådde antall hytter 3626. I sum vil eksisterende og ny utbygging utgjøre rundt 8600 boenheter. Til sammenligning er det 2286 husstander i Øyer.



Vi stiller spørsmål ved tåleevnen ved en så stor utbygging, både lokalt og sett i en større sammenheng. Dette gjelder ikke bare naturpåvirkning, men også bruk av byggematerialer, energibruk, vann og avløp, personbiltransport og press på å bygge ut vegkapasitet. I Hafjell er det fra før en stor reserve for framtidig fritidsbebyggelse. Vi kan ikke se at det skal være nødvendig å avsette ytterligere arealer til fritidsbebyggelse i kommunen. Vi stiller spørsmål ved behovet, samt alternativvurderinger.

Med naturmangfoldkrisa som bakteppe bør det være særlig tungtveiende grunner til å bygge ned natur i et slikt omfang. I dagens arealforvaltning mangler det imidlertid prinsipper som i tilstrekkelig grad får frem at det er de mest nyttige tiltakene for samfunnet som blir prioritert og at det ikke brukes mer areal enn nødvendig. Dette går frem av naturmeldingen (Meld. St. 35, 2023–2024).

Evalueringen av plan- og bygningsloven (EVAPLAN) fra 2018 sier at loven ikke i tilstrekkelig grad sikrer klimahensyn og naturmangfoldhensyn i lokale planpraksiser. Dette skyldes delvis manglende kapasitet og kompetanse i kommunene og delvis vektingen av hensynet til klima og miljø i forhold til andre interesser. EVAPLAN peker også på at plan- og bygningsloven ikke har et godt nok system for å fange opp de samlede konsekvensene av arealpolitikken for klimagassutslipp, kulturmiljø og naturmangfold. Vi ser at dette også er tilfelle for kommunedelplan Øyer sør.

Press på natur – nedbygging, økt bruk og ferdsel

Vi ser at flere av forslagene til framtidige byggeområder er i konflikt med viltkorridorer, vernskog, myr, nærføring med verneområder og viktige naturtypeområder. I konsekvensutredningen for temaene naturmangfold, naturverdier og biologisk mangfold er det bl.a. vist til at trekkveiene i nord-sør retning mellom hyttebebyggelsen i øst og kulturlandskapet i vest er viktige. Trekkveiene for hjort og elg er allerede under press fra avsatte byggeområder i dagens plan, og det vil være svært uheldig om skogsarealene i sin helhet blir bygget ned. Området utgjør antageligvis også gjenværende leveområde for øvrig naturmangfold, som allerede er under press fra utbygging. I konsekvensutredningen er det vist til at bl.a. områdene FB101, FB114 og FB117 vil komme i berøring med trekk-korridorer for vilt.

I planforslaget foreslås det tatt inn områder, FB101 og FB118, tett inntil Slåseterlia naturreservat som kan legges press på sårbare naturverdier i området. Planforslaget medfører utbygging på arealer på myr og i vernskog.

Et område for råstoffutvinning, RU101 er i nærføring med et svært viktig naturtypeområde, Mosåa bekkekløft og bergvegg. Her viser flyfoto at det er et sammenhengende skogareal i dag. Parkeringsområde P101 ligger også i dette skogbeltet. Byggeområdene bryter her med et sammenhengende naturlandskap.

Vi bemerker at konsekvensvurderingen er utydelig på hva som er konklusjonen når det gjelder konsekvensgrad. I avsnittet om naturmangfold er konklusjonen «ubetydelig konsekvens». Men i oppsummering (tabellform) er konsekvensgraden for naturmangfold satt til «noe negativ».

Myr og vassdrag

Myr er viktig for karbonlagring og biologisk mangfold. Myr må også spares med tanke på å opprettholde naturlig vannfordrøying og redusere faren for flom. Myr bidrar også til



vannrensing og bedre lokalklima. Et annet viktig flomtiltak er å unngå endringer i terreng og vassdrag som f.eks. utfylling og kanaliserte bekker. Vi mener at dette er det ikke tatt nok hensyn til planen slik den foreligger nå. Økt utbygging gir større press på de naturlige flomvegene, og kan føre til økt avrenning som kan gi store skader nedstrøms.

Overvann skal håndteres lokalt, og naturbaserte løsninger skal benyttes. Naturlige flomveger må sikres og gjerne forbedres. Vassdrag/bekker skal ikke lukkes, det må heller tilstrebes å gjenåpne eksisterende bekkelukkinger. Det må være et vegetasjonsbelte på minst 6 meter langs vassdrag og myr.

Usikkerhet i kunnskapsgrunnlaget

Konsekvensutredningen er gjort på grunnlag av oppslag i databaser og lokal kunnskap. Det er ikke gjort noen ytterligere kartlegging i forbindelse med kommunedelplanen, og planforslaget kan dermed ha negative konsekvenser for natur som ikke er kartlagt. Kartlegging eller ytterligere kunnskapsinnhenting utsettes til reguleringsfasen. Dette gir en risiko for at deler av byggeområdene ikke kan realiseres, dersom det viser seg at det likevel er viktige naturverdier i områdene ved nærmere undersøkelser. Vi minner om mål 21 i naturavtalen som Norge har sluttet seg til, som er å sikre at kunnskap er tilgjengelig og førende for forvaltningen av naturmangfoldet.

Vi viser til at Miljødirektoratet tidligere i år lanserte en ny kartserie som gir oversikt over hvor det kan være naturskog i Norge. Det vil si skog fra før 1940 der det ikke er utført flatehogst. I slike områder er det stort potensiale for funn av artsrik skog. Vi ser at byggeområdene FB/FTU103, FB/FTU104, FB/FTU/NÆ101-104 og FB119 gir treff i naturskogkartet. Dette utgjør ny kunnskap som planforslaget bør vurderes opp mot.

Vurdering av samla belastning og fjernvirkninger

Vi savner spesielt et perspektiv i konsekvensutredningen som ser på virkninger ut over selve planområdet. Vi stiller spørsmål ved om det er gjort en god nok vurdering av samla belastning etter naturmangfoldlova § 10. Konsekvenser på naturen av fritidsbebyggelse vil gå langt ut over de faktiske arealene som nedbygges. Dette gjelder blant annet infrastruktur i form av veger mm, og ikke minst økt forstyrrelser fra folk ved ferdsel ut fra hyttene. Dette utgjør forstyrrelser på dyrelivet, og kan også medføre slitasje på vegetasjonen. Norsk institutt for naturforskning (NINA) har funnet at direkte inngrep knyttet til hyttebygging kan være om lag 15 ganger større enn hyttene i seg selv.

Folk reiser til hytta for å komme seg på tur, og fotavtrykket er langt mye større enn selve hytteområdene. Ferdselen går gjerne langt innover i fjellet. Dette er positivt for folkehelsen, men vil også gi press på naturverdiene. Dette gjelder både ferdselen i seg selv, samt økte forventninger til tilrettelegging. Rondane sør villreinområde ligger lengre øst i Øyerfjellet, og er spesielt sårbart for menneskelig ferdsel.

Lysforurensning kan være direkte skadelig for dyrelivet og gir også visuell forurensning, og kan gi fjernvirkning langt innover i fjellet og ellers i dalen. Delområde FB112, «Mosetertoppen øvre» vil synes fra langt inne i Øyerfjellet.

Lokalt i planområdet kan det også stilles spørsmål ved om samla belastning for naturmangfold er vurdert, når nye byggeområder foreslås både i øvre, nedre, og søndre del av planområdet, samt inneklemte arealer. Vi kan ikke se annet enn at totalbelastningen på naturmiljøet lokalt blir stor.



Norge har forpliktet seg gjennom naturavtalen – tid for planvask

Gjennom naturavtalen har Norge forpliktet seg til å jobbe for å stoppe og reversere naturtapet. Areal- og naturregnskap må være i balanse. I naturmeldingen (Meld. St. 35, 2023–2024) løfter regjeringen blant annet frem prinsipper som skal bidra til en mer arealgjerrig og bærekraftig arealforvaltning på land fremover. Prinsipper om at fortetting og transformasjon skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk gjelder for alle utbyggingsformål.

I naturmeldingen er det pekt på ulike verktøy som kommunene kan bruke for å ivareta naturhensyn i planleggingen. Å gjennomføre en såkalt «planvask» innebærer at kommunene går gjennom eldre arealplaner og vurderer disse i tråd med oppdatert kunnskap om naturverdier. Vi ser at det er flere byggeområder i gjeldende kommunedelplan som er i konflikt med naturverdier. I senere tid har det kommet til ny kunnskap, som naturskogkart og kunnskap om konsekvenser ved nedbygging av myr. Det er også på trappene et forbud mot nedbygging av myr. Vi vil sterkt oppfordre til å gjøre en ny vurdering av byggeområder som tidligere er godkjent, men fortsatt ikke har blitt realisert. Her er det fortsatt mulig å begrense naturtapet.

Kommunedelplanen er i strid med føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel

En av flere visjoner i kommuneplanens samfunnsdel (2024) er at Øyer skal være en attraktiv aktivitetskommune med bærekraftig bruk og vern av natur. Hovedstrategien ved videre hytte- og reiselivsutvikling skal være bedre arealutnyttelse og fortetting av områder som allerede er tatt i bruk.

Vi kan ikke se at foreslått arealbruk i kommunedelplan Øyer sør er i tråd med disse føringene. Dette gjelder både omfanget på utbyggingsarealer, og at det tas hull på nye byggeområder. De nye byggeområdene ligger mellom eller inntil eksisterende byggeområder, men vil punktere viktige forbindelser i naturlandskapet, skape press på verdifull natur i nærområdet, og/eller bygger ned myr, vernskog (og mulig naturskog). Det må også forventes betydelig økt ferdsel i Øyerfjellet. Vi viser til at klimautvalget 2050 mener at arealpolitikken må begrense tap av natur og bidra til bevaring av naturens karbonlagre, og anbefaler derfor at nedbygging av naturlige arealer begrenses vesentlig.

En bærekraftig tilnærming vil være å bygge ned «grå» arealer, fortette i eksisterende byggeområder og ved knutepunkter, samt en mer konsentrert byggeform (tilpasset landskapet). For å unngå mye intern bilkjøring bør områdene også planlegges slik at transportbehovet reduseres. Det innebærer at handels- og servicefunksjoner bør samles. Vi viser til prosjektet Entre Øyer som tar sikte på å redusere klimagassutslippene, bl.a. ved å legge bedre til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Vi kan ikke se at utbyggingsmønsteret bygger opp om disse intensjonene. Det er lagt ut et stort omfang spredte hyttefelt, som i hovedsak vil være bilbasert.

Oppsummering

Naturvernforbundet i Lillehammer og Øyer mener omfanget på byggeområder i kommunedelplanen er uforsvarlig sett opp mot tåleevnen på natur og ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at det er et nødvendig samfunnshensyn som ligger bak en omdisponering av naturarealer at dette omfanget til fritidsbebyggelse og turistformål. Flere byggeområder er i



konflikt med viktige naturhensyn som myr, vernskog, buffersone til verneområder/viktige naturtyper og viltkorridorer. Vi stiller spørsmål ved om kravet til vurdering av samla belastning etter naturmangfoldlova § 10 er oppfylt. Vi kan ikke se at planforslaget er i tråd med kommunens egne føringer om bærekraftig bruk og vern av natur.

I planen er det spesielt områdene FB101, FB 112, FB/FTU103-104, FB/FTU/NÆ101-104, FB 119 og RU101 som vil ha negative konsekvenser for natur og miljø. Disse områdene mener vi må tas ut av planen. Nærheten til Slåseterlia naturreservat bør veie tungt og ha som konsekvens at de nye hytteområdene i dette området må tas ut av planen. I tillegg mener vi også FB118, FB120 og FB121 har negative konsekvenser og bør tas ut av planen. Det samme gjelder for FB 117, FB 114 og FB 122 som er viktig for å sikre viltkorridor mellom fritidsbebyggelse og bygda.

Dersom kommunedelenplanen sluttbehandles slik den foreligger ved andre gangs offentlig ettersyn, vil vi vurdere å påklage planvedtaket.

Sluttmerknad

Naturvernforbundet i Lillehammer og Øyer er ikke prinsipielt motstandere av utbygging, men vår holdning er at omfang, type (f.eks. at senger/leiligheter til utleie er å foretrekke framfor private fritidsboliger) og plassering må vurderes slik at hensyn til natur og friluftsliv ivaretas på en god måte.

Vi ber kommunen også om å se på potensialet for å øke bruken av de hyttene som allerede er oppført, da vi vet at hytter gjerne står tomme store deler av året. Å legge til rette for at flere kan dele på hytter og fritidsleiligheter vil også kunne gi en større del av befolkningen muligheter til rekreasjon.

Helt til slutt vil vi minne om FN's bærekraftsmål nr. 15 – livet på land: «Beskytte, gjenoppbygge og fremme bærekraftig bruk av jordas økosystemer, sikre bærekraftig forvaltning av skog, trygge artsmangfoldet, bekjempe ørkenspredning og stoppe og reversere erosjon».

#86

Oslo 8. september 2025

INNSIGELSE MOT FORESLÅTT ENDRING I AREALPLAN FB107

Vi er nabo til området FB107 og ønsker med dette å benytte vår rett til å gi høringsinnspill som en berørt part.

Vi har gått gjennom saksdokumentene, inkludert konsekvensutredningen for området FB107 («Konsekvensutredning av enkeltinnspill etter grovsiling»).

Vi har i den forbindelse fire innsigelser mot denne planlagte omreguleringen:

- 1) Hensynet til naboer er ikke omtalt, vurdert eller tillagt vekt.
- 2) Konsekvensene for natur er mangelfulle.
- 3) Konsekvensene for friluftsliv er mangelfulle, feil og tendensiøse.
- 4) Norges internasjonale forpliktelser er ikke omtalt og vurdert.

1. Hensynet til naboer

Vi er nabo til tiltaket og opplever å bli direkte berørt av det. Vår hytte ligger i umiddelbar nærhet og vi vil ha direkte utsyn til de planlagte hyttene. Per i dag har vi fritt utsyn til natur, noe som var mye av grunnen til at vi valgte nettopp denne tomten. At vi fra hytten har hatt et fritt utsyn til natur er viktig for oss og vi opplever at dette har en stor verdi for oss. Vi tror også at det har betydelig verdi for hyttens salgsverdi.

Det planlagte tiltaket vil utvilsomt forringe dette. Det vil redusere vår bruksverdi av hytten og det vil redusere salgsverdien. Hensynet til oss, og andre naboer, er ikke vurdert eller omtalt i konsekvensutredningen. Vi kan ikke forstå annet enn at dette er en vesentlig mangel ved utredningen. Vi er klar over at det i forbindelse med konkret utbygging vil være en prosess med nabovarsel, men slik vi ser det er det ikke tilstrekkelig. Det er ikke detaljer som valg av hyttemodell eller høyde på pipa som er avgjørende, men selve omgjøringen av natur til hyttebebyggelse.

2. Konsekvensene for natur

I konsekvensutredningen omtales flere forhold. Slik vi ser det har omtalen vesentlige mangler, som burde tilsi at vedtak om omregulering til hyttetomter er ulovlig. Forholdene vi mener er mangelfulle er:

Naturmangfold/naturressurser: Her omtales det at området ligger innenfor leveområdet for storfugl og at det grenser til leveområde for orrfugl. Dette tillegges åpenbart svært liten vekt siden konsekvensen kun er vurdert til 0/-. Et hensyn som ikke er omtalt, er at dette svært beskjedne området stenger av en vesentlig naturkorridor mellom Slåsæterlia hytteområde og

Stulen søndre. Denne korridoren skaper en ferdselsvei for dyr utenom hytteområdene. Denne ferdselsveien er nå foreslått å stenges. Dette hensynet nevnes ikke i konsekvensutredningen.

Det har allerede blitt bygget ut et større hyttefelt lengre ned mot Hafjellveien. Før denne utbyggingen, hadde vi gleden av å se hjort, trane og grevling på våre turer i dette området. Nå glimrer dyrene med sitt fravær. Det bekrefter noe vi allerede vet; våre ville dyr er under kontinuerlig press, og enhver utbygging, stor eller liten, skaper hindringer for deres frie ferdsel og livsgrunnlag. I Lov om jakt og fangst av vilt (viltloven), heter det under § 1 (lovens formål):

Viltet og viltets leveområder skal forvaltes i samsvar med naturmangfoldloven og slik at naturens produktivitet og artsrikdom bevares.

Konsekvensutredningen er svært mangelfull på dette området, og tar på ingen måte inn over seg at den stykkvise utbyggingen av natur som er foreslått, er i direkte konflikt med viltets livsvilkår.

Landskapsvirkning: Dette er ikke vurdert på en tilfredsstillende måte. Alt som presenteres er en konklusjon, uten premisser, fakta eller begrunnelser. Den fullstendige «vurderingen» er: «*Planforslaget vil ikke medfører vesentlige landskapsvirkninger*». Området som skal bygges ut er relativt sett lite. Trolig er det dette som er grunnlaget for konklusjonen. Vi vil hevde at konsekvensene av utbygging på et lite område må vurderes relativt til områdets størrelse, hvis ikke vil utbygging av små områder alltid kunne gjøres med begrunnelsen at konsekvensene er små. Vi vil hevde at området det er snakk om inneholder vakker natur av stor verdi, og at konsekvensene for landskapet vil være vesentlige. Det skyldes at enda et naturskjønt område fjernes. Det skyldes også at det i stedet for vakre, grønne lommer av natur mellom atskilte hyttefelt, skapes store, sammenhengende hyttefelt. Slike massive utbygginger, slik det bl.a. har vært gjort i Sjusjøen, har møtt stor motstand og mye kritikk, og er noe flere har advart mot.

3. Konsekvenser for friluftsliv

Vi strever med å forstå vurderingene som gjøres om hensynet til nærmiljø, friluftsliv og grønnstruktur. Her trekkes det frem at området ligger i umiddelbar nærhet til stinett opp til Slåsæterfjellet og Nevelfjell.

Dette er direkte feil. Etter stormen for noen år siden er ingen av disse stiene farbare og har ikke vært det på flere år.

Vi finner det også underlig at nærheten til uberørt natur trekkes fram som en positiv konsekvens av utbyggingen. Med denne logikken kan jo ethvert naturområde bygges ned av hensyn til friluftslivet («Utbygging er bra fordi det er natur i nærheten»). Tvert imot er det jo slik at utbyggingen har negative konsekvenser for det eksisterende friluftslivet, da det reduserer omfanget av områder for slikt friluftsliv, samt skaper økt trengsel.

4. Norges internasjonale forpliktelser

Norges internasjonale forpliktelser er ikke omtalt og vurdert i konsekvensutredningen.

Konklusjon

Samlet sett mener vi punktene over viser at utredningen som ligger til grunn er svært mangelfull. Hensynene som utelates, argumentasjonen som benyttes og vurderingene som gjøres (eller ikke gjøres), fremstår som ubalanserte og enøyde. Vi også forstår selvfølgelig at det i utbygging av hytter er store økonomiske interesser, i noen grad for kommunen og i stor grad for grunneiere. Vi ønsker likevel å oppfordre Øyer kommune til å tenke seg om. Samtidig som nye hyttetomter

genererer mer verdier, forringes samtidig verdien av eksisterende tomter og verdien av den naturattraksjonen Øyer er reduseres. På lang sikt tror vi dette er dårlig forvaltning av kommunens naturkapital, ikke bare av hensyn til naturen, men også av hensyn til økonomien.

Med vennlig hilsen

Kjersti Helene Hernæs og Simen Markussen

Rundmyrveien 191, Øyer

#87

Merknader til Kommunedelplan Øyer sør

Det vises til 2. gangs høring for Kommunedelplanen for Øyer sør.

Med dette inngis merknader fra følgende hytteeiere på Mosetertoppen felt 8:

Raymond Carlsen, Måsåbergvegen 111
Christine og Arvid Nesse, Måsåbergvegen 109
Cecilie og Ola Beinnes Fosse, Måsåbergvegen 107
Werner Hjelt, Måsåbergvegen 104
Anne Elisabeth og Morten Welo, Måsåbergvegen 103
Finn Erik Jordan Øverkil, Måsåbergvegen 102
Håvard og Kristina Kvam, Måsåbergvegen 97
Espen Skovly, Måsåbergvegen 93
Trygve Roald og Inger Johanne Ristan, Måsåbergvegen 91
Therese Vestre Johansen og Anders Tandberg-Johansen, Måsåbergvegen 90

Innledningsvis må vi si at vi både er skuffet og overrasket over at området FB 112 (nå kalt Mosetertoppen Øvre) er tatt inn igjen i planarbeidet. Dette på tross av tydelige innspill fra en rekke instanser, inkludert Naturvernforbundet og Øyer Fjellstyre.

Vi mener Kommunedelplanen må ta hensyn til naturen og legge Utbyggingsgrensen i linje med dagens grense til Statsallmenningen (Statskog). Særlig opp mot Buåsen ligger dagens grense naturlig nedenfor vernskogen, samt at bygging ovenfor dagens grense er meget synlig innover i fjellet – ref bildene nedenfor og vedlagt dokumentasjon. Synlighet innover i fjellet var et vesentlig argument ved Kommunedelplanen i 2007, og ved utvidelsen av Felt 8 i 2014.

Videre mener vi at planarbeidet og rapportene fra Structor inneholder flere faktafeil:

1. De skriver «berørt område benyttes ikke særskilt til friluftsområde i dag». Dette er feil. Område er mye brukt av turgåere hele året med flere DNT stier, grusveier og transportløyper til skianlegget, fugletittere sees til stadighet, på høsten er det et eldorado for bærplukkere, i vinterhalvåret lages det hoppbakker og løyper for barn og ungdom. Buåsen er også nærmeste toppen å gå til for alle som holder til på Mosetertoppen og Moseteråsen, og det er mange barn som har hatt sin første «topptur» opp dit. Dette er et vakkert naturområde med vidstrakt utsikt.
2. «Eksisterende veisystem fører frem til området» – dette er ikke riktig, det er kun internveier innenfor allerede utbygde hyttefelt.
3. De beskriver FB 112 som «LNF område med spredt boligbebyggelse – nåværende» fra Kommunedelplanen vedtatt i 2007. Dette er ikke riktig, da det overhodet ikke er noen boligbebyggelse i det aktuelle området.
4. Under medvirkning skrives det at berørte naboer skal få mulighet til å uttale seg, noe vi har vi gjort. De skriver at «alle relevante merknader er tatt med» - dette medfører ikke riktighet. Det er ikke synliggjort at våre innspill er tatt med, hvordan de er vurdert og på hvilken måte de er vektet.

Som dere vil se av våre merknader, mener vi de tre viktigste argumentene mot utbygging av FB112/Mosetertoppen Øvre er:

- **Synlighet:** Svært eksponert plassering med stor, negativ landskapsvirkning innover i fjellet. Lokaliseringen av nytt hyttefelt her er i strid med nasjonale føringer for plassering av hytter, og i strid med kommunens egne vedtatte føringer i overordnede planer.
- **Bruk eksisterende tomtereserver først:** I Hafjell og Øyer er det store tomtereserver for fritidsbebyggelse i gjeldende planer, og det er derfor helt unødvendig å ta i bruk nye natur- og friluftsområder til hytteutbygging.
- **Statsallmenningsgrunn bør bevares som felleskapets friluftsområde.** Det er uheldig at statsallmenningsgrunn «privatiseres» med hytteutbygging i stedet for å bestå som en ressurs for fellesskapet.

1. Synlighet

Det planlagte hyttefeltet er på et høydedrag nær tregrensen (885-935 moh), og har derfor en svært eksponert plassering med stor synlighet for omgivelsene og innover i fjellet. Dette illustreres med vedlagte bilder.

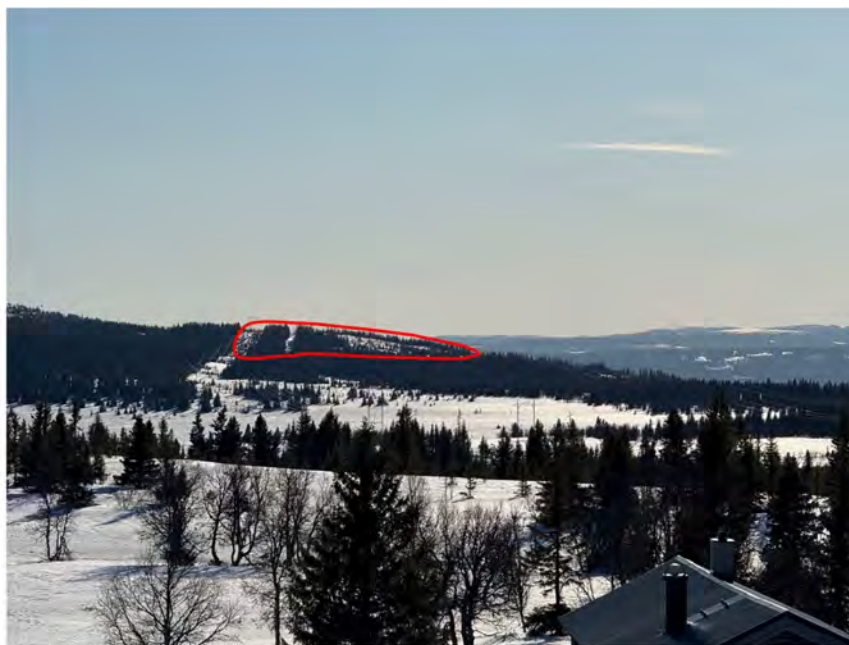
Bildene nedenfor er tatt fra Lienden og Raumyra (myra like ovenfor Lisetra) og viser at utbygging i det aktuelle området vil være et dramatisk innhugg i naturen (se planforslaget som er markert i rødt). Det har allerede vært en massiv hytteutbygging på Mosetertoppen, men så langt har grensen mot Statsallmenningen satt en stopper for utbygging som vil være synlig fra Øyerfjellet. Dette vil endres hvis forslaget om ny utbyggingsgrense vedtas i kommunen.

Av bildene vil dere også se at utbygger allerede har hugget mye av skogen, samt at dagens hytter ikke er synlige på avstand.

Bilde tatt fra
Raumyra



Bilde tatt fra
Lienden



- Det vises også til flere bilder i vedlegget: *Bilder – Merknader til Kommunedelplan Øyer sør – Dokumentasjon synlighet fra fjellet*

Plasseringen opp mot høyfjellet er i strid med gjeldende føringer for planlegging av fritidsboliger. I [Rettleiar om planlegging av fritidsbustader](#) fremhever Kommunal- og distriktsdepartementet at hyttefelt bør plasseres tilbaketrukket og lavest mulig i terrenget, se bl. a. side 31 i veilederen:

«Hyttebygging skjer ofte i fjell- og kystområde med store, opne landskapsrom der god utsikt er ein viktig kvalitet. Dette gjer samtidig at bygningsmassen kan bli synleg frå store avstandar. Fritidsbygningane blir meir synlege dersom det er lite vegetasjon rundt den enskilde hytta, omfattande utandørs belysning eller vegar og tomter med store skjerningar eller fyllingar. Inngrepa vil vere særleg synlege på lang avstand dersom bygningane ligg i ei li som vender mot eit stort og ope landskapsrom. Ved planlegging av fritidsbustader er det viktig at visuell fjernverknad blir vurdert grundig. Medviten plassering og gruppering av bygningane kan betre landskapsverknaden. Ein bør unngå å plassere hytter over skoggrensa og på toppar, kollar og andre svært synlege formasjonar i landskapet. Feltutbygging bør lokaliserast til kupert landskap. Bygningane kan her leggjast inn i skålforma terrengformer og utformast slik at dei ikkje blir meir eksponerte enn nødvendig.»

Plasseringen av 70-80 nye hytter i åpent terreng på Mosetertoppen Øvre er det motsatte av hva regjeringens veileder gir anvisning på.

Den eksponerte plasseringen vil redusere Hafjellområdets kvaliteter som ski-, natur- og friluftslivsdestinasjon, og representerer ikke en skånsom og bærekraftig videreutvikling av stedet. For å ivareta områdetets kvaliteter bør LNF-områder bevares som naturlige forbindelser fra eksisterende hytteområder og opp til fjellet.

I planprogrammet punkt 14.4.3 viser også forslagsstiller til at det av regjeringens «Nasjonale forventninger» fremgår at «*potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging av nye områder, særlig der det er utbyggingspress.*»

Hafjellområdet er et område med utbyggingspress, hvor disse forventningene gjør seg gjeldende med styrke. Det må understrekes at denne planen *ikke* er en slik fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområde:

Dette er et helt nytt hytteområde på 330 dekar, og er om lag like stort som hyttefeltene FB 8 og FB 9 tilsammen. Området det er snakk om, ligger *ovenfor* eksisterende hyttefelt. Det er derfor snakk om en *utvidelse* av grensen mot fjellet, og *ikke* en fortetting av allerede eksisterende bebyggelse. Konsekvensen er at man «spiser» seg gradvis lenger innover i fjellet slik at fjellgrensen stadig justeres. Dette legitimeres gjennom å argumentere for at det er snakk om fortetting, mens det i realiteten er snakk om nedbygging av nye naturområder.

Reguleringen er ikke i samsvar med arealformål LNF i gjeldende kommunedelplan, og vil ødelegge det som i dag er et friluftsområde.

Konsekvensutredningen i forbindelse med 1. gangs høring av kommunedelplan for Øyer sør i januar 2024 side 49-52 omhandler dette området. Her fremheves også den eksponerte plasseringen:

	dyrkbare jord. Det er også myr innenfor arealet.	
Landskapsvirkning	Området ligger i side med jevn stigning mot Buåsen/Hafjell i sør. Synligheten fra sør og dalbunnen vil være liten, men fra nord og øst vil en utbygging av dette arealet være godt synlig. Særlig vil belysning fra en utbygging være synlig fra nord og øst. Deler av området er definert som åsrygg og koller i landskapsanalysen og ansees derfor som eksponert.	-

Forslag om utbygging av området har vært oppe til vurdering også flere ganger tidligere, og da blitt forkastet av kommunestyret, blant annet på grunn av synlighet fra fjellet.

Da Felt 8 på Mosetertoppen ble utvidet i 2014 (etter at kommunedelplanen var godkjent i 2007), var et av hovedargumentene at denne utvidelsen ikke var synlig fra Lie-Hornsjøvegen (og dermed ikke «innover i fjellet»). En utbygging opp til Buåsen, slik som det er lagt opp til i den varslede reguleringsplanen, vil bli meget synlig fra store deler av fjellområdene nord- og østover.

2. Bruk av eksisterende tomtereserver

I Hafjell er det store tomtereserver for fritidsbebyggelse i gjeldende planer, og det er derfor helt unødvendig å ta i bruk LNF-områder til dette formålet. I arbeidet med revisjon av kommunedelplan Øyer sør er tomtereserven til fritidsboliger anslått til å være i overkant av 2600 enheter. Innlandet fylkeskommune har utarbeidet et arealregnskap for kommunene i Innlandet som viser at Øyer kommune har en planreserve for fritidsbebyggelse på hele 3290 dekar. Til sammenligning er det allerede bygd ut 3891 dekar til fritidsbebyggelse i Øyer.

Det fremgår også i departementets [Rettleiar om planlegging av fritidsbustader](#) at det av hensyn til det totale arealregnskapet bør eksisterende arealreserver tas i bruk før nye områder reguleres til hytteutbygging, se side 61:

«Val av utbyggingsmønster og omfanget av nye byggjeområde bør ta utgangspunkt i mål og strategiar i samfunnsdelen, og sjåast i samanheng med eit arealrekneskap som kan vise fortettingspotensialet og tomtereserven i tidlegare godkjende byggjeområde.»

Det er dermed svært dårlig arealdisponering å regulere et nytt, større område for hytter på Mosetertoppen uten å se hen til eksisterende arealreserver som allerede er avsatt til formålet. Vi er enig i kommunedirektørens vurdering, som i saksfremlegget til kommunestyremøtet 30. januar 2025 innstilte på å avvise planforslaget med følgende begrunnelse:

«Kommunedirektøren finner at det ikke er forsvarlig å godta planinitiativet, da dette må ses i sammenheng med andre planinitiativ som vil kunne komme før ny kommunedelplan for Øyer sør er vedtatt. Ved å fortløpende godta planinitiativ, som ikke er i tråd med vedtatt overordnet planverk og hvor samlet virkning ikke er avklart, vil det ikke være kontroll mht. fremtidig utbygging og konsekvenser av dette».

3. Bruk av statsallmenningsgrunn

Planområdet er statsallmenning. Dette er arealer som eies av fellesskapet og hvor allmennheten skal ha prioritet for utøvelse av friluftsliv. Det er derfor uheldig at slikt areal «privatiseres» med hytteutbygging i stedet for å bevares som en ressurs for fellesskapet.

Forslaget medfører at man flytter utbyggingsgrensen innover og oppover i fjellet, grensen som naturlig har vært Statsallmenning/Statskog i alle år.

Statskogs slagord er «Vi sikrer felleskapets verdier for framtida. Vi gir deg naturen.» Det bør også gjenspeiles i hvordan disse arealene forvaltes.

4. Oppsummering og avslutning

Vi mener de tre viktigste argumentene mot utbygging av FB112/Mosetertoppen Øvre er:

- **Synlighet:** Svært eksponert plassering med stor, negativ landskapsvirkning innover i fjellet. Lokaliseringen av nytt hyttefelt her er i strid med nasjonale føringer for plassering av hytter, og i strid med kommunens egne vedtatte føringer i overordnede planer.
- **Bruk eksisterende tomtereserver først:** I Hafjell og Øyer er det store tomtereserver for fritidsbebyggelse i gjeldende planer, og det er derfor helt unødvendig å ta i bruk nye natur- og friluftsområder til hytteutbygging.
- **Statsallmenningsgrunn bør bevares som felleskapets friluftsområde.** Det er uheldig at statsallmenningsgrunn «privatiseres» med hytteutbygging i stedet for å bestå som en ressurs for fellesskapet.

På denne bakgrunn bør kommunen stanse videre utbygging av fjellet, og beholde dagens grense som fremtidig utbyggingsgrense.

Avslutningsvis vil vi understreke viktigheten av at næringsaktiviteten ikke må ødelegge/bygges ned de områdene som vi alle har glede av og som kommunen og turistnæringen lever av. Dette er et vakkert område som benyttes av folk til turopplevelser og rekreasjon. Det er nydelige stier med blåbær og tyttebær og et yrende dyreliv med blant annet elgtråkk.

Det vil være svært tragisk om de foreslåtte planene får gjennomslag, både med tanke på synligheten fra store deler av fjellet, men også for alle folk som ferdes der.

Merknader til Kommunedelplan Øyer sør – Dokumentasjon synlighet fra fjellet

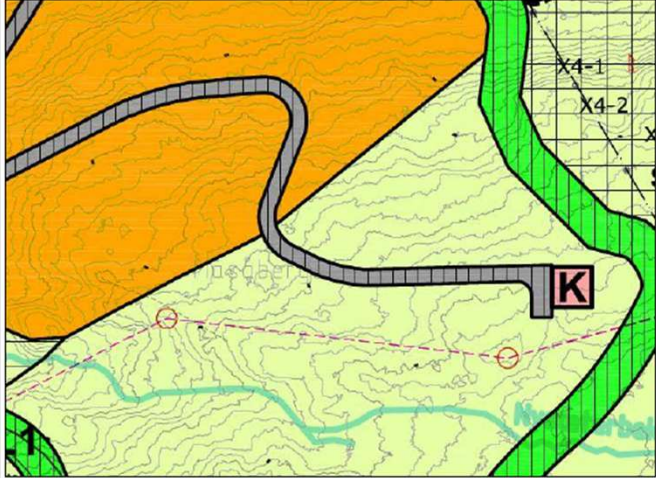
September 2025

Synlighet fra store deler av Øyerfjellet nord og nordøstover bør stoppe utbyggingen av FB112/Mosetertoppen Øvre

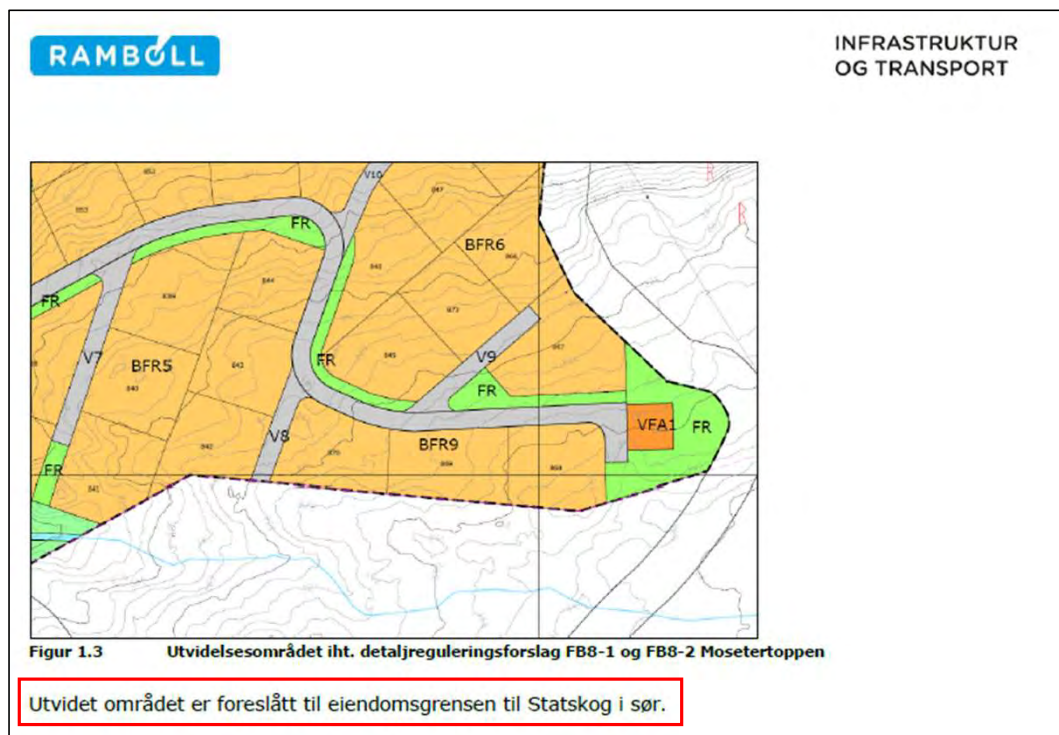
- Øyer Kommune bør beholde Statsallmenningen/Statskog sin grense for videre utbygging
- All bygging ovenfor denne grensen vil medføre stor synlighet innover i fjellet
- Ved tidligere utvidelser er argumenter om begrenset synlighet (for eksempel ved utvidelsen av Felt 8) tillagt stor vekt

Når Felt 8 ble utvidet i 2014, ble det lagt stor vekt på at dette ikke medførte økt synlighet

RAMBOLL		INFRASTRUKTUR OG TRANSPORT
NOTAT		
Oppdrag	Reguleringsplan FB8-1 og FB8-2 – PlanID 201402	
Kunde	Mosetertoppen Hafjell AS	
Notat nr.	02	
Til	Øyer Kommune v/ Bente Moringen	
Fra	Rambøll Norge AS v/ Ørjan Aanstad Hallonen	
Kopi	Mosetertoppen Hafjell AS v/ Stein Plukkerud Norconsult AS v/Arne-Otto Bjerke Structor AS v/ Tor Christensen	
		Dato 2014-10-23
VEDR. OMDISPOSERING AV LNF-OMRÅDER ØVERST I FB8.		Rambøll Løkkegata 9

RAMBOLL		INFRASTRUKTUR OG TRANSPORT
Bebyggelsen på de nye tomtene vil ikke medføre økt synlighet da terrenget flater noe ut oppover i forhold resten av bebyggelsen i samme område.		
Tiltakshaver har vurdert utvidelsen av planområdet opp mot forskrift om KU § 3d og 4f, og mener at de aktuelle områdene ikke egner seg til videre land- og skogbruksformål slik de framstår i dag.		
Figurene under viser aktuelt utvidelses av planområdet i forhold til gjeldende reguleringsplan og foreslått utvidet byggeområde:		
		
Figur 1.2 Utvidelsesområdet iht. gjeldende reguleringsplan Mosetertoppen		

Når Felt 8 ble utvidet i 2014, ble grensen naturlig lagt til Statskog sin grense i sør



Bilde tatt fra
Lienden

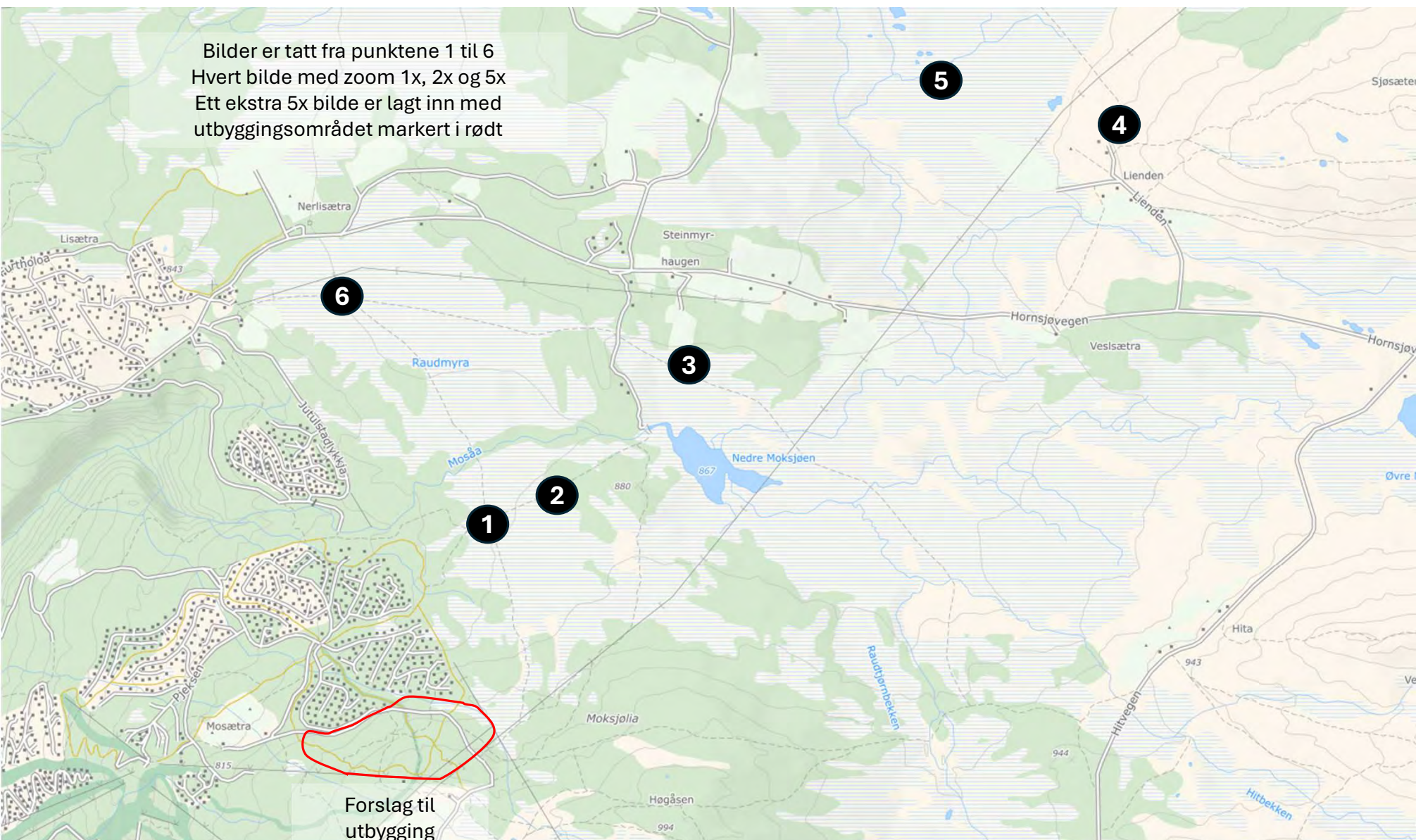


Bilde tatt fra
Raumyra

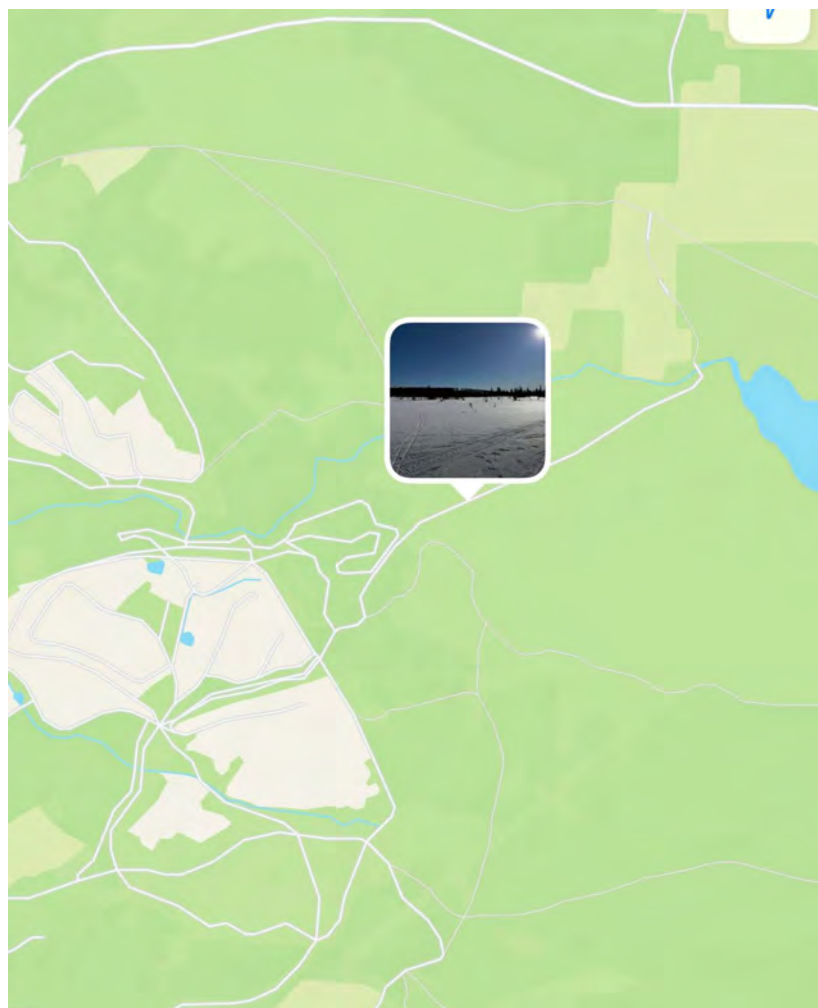


Appendix – alle bilder

Bilder er tatt fra punktene 1 til 6
Hvert bilde med zoom 1x, 2x og 5x
Ett ekstra 5x bilde er lagt inn med
utbyggingsområdet markert i rødt



1. Bilder tatt fra hovedløypa fra Mosetertoppen skistadion til Nedre Moksjøen



1. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



1. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



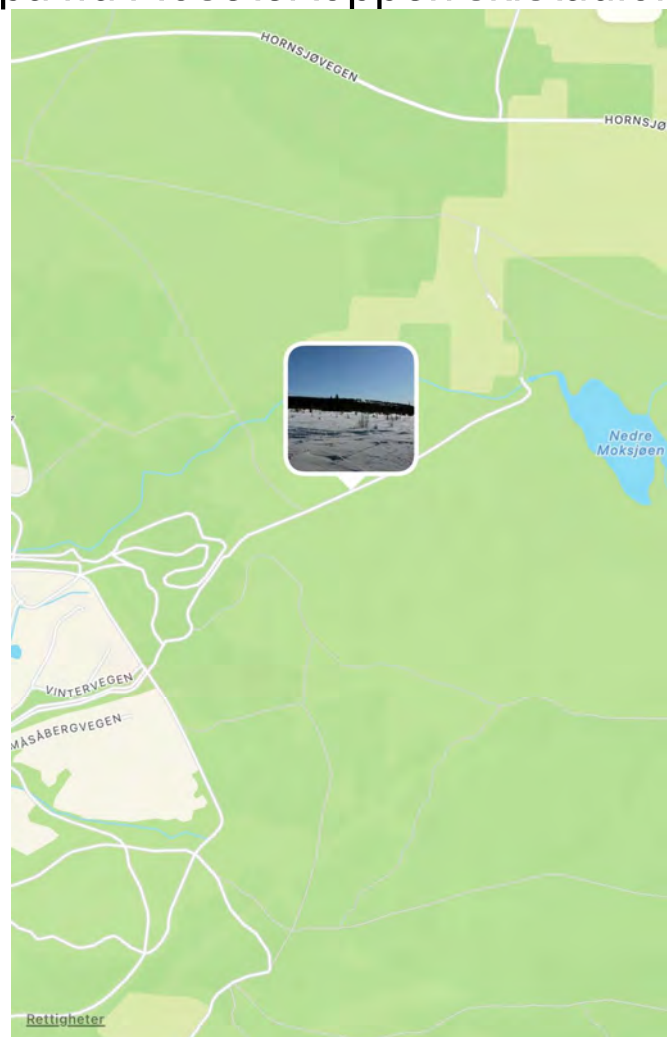
1. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



1. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



2. Bilder tatt fra hovedløypa fra Mosetertoppen skistadion til Nedre Moksjøen



2. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



2. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



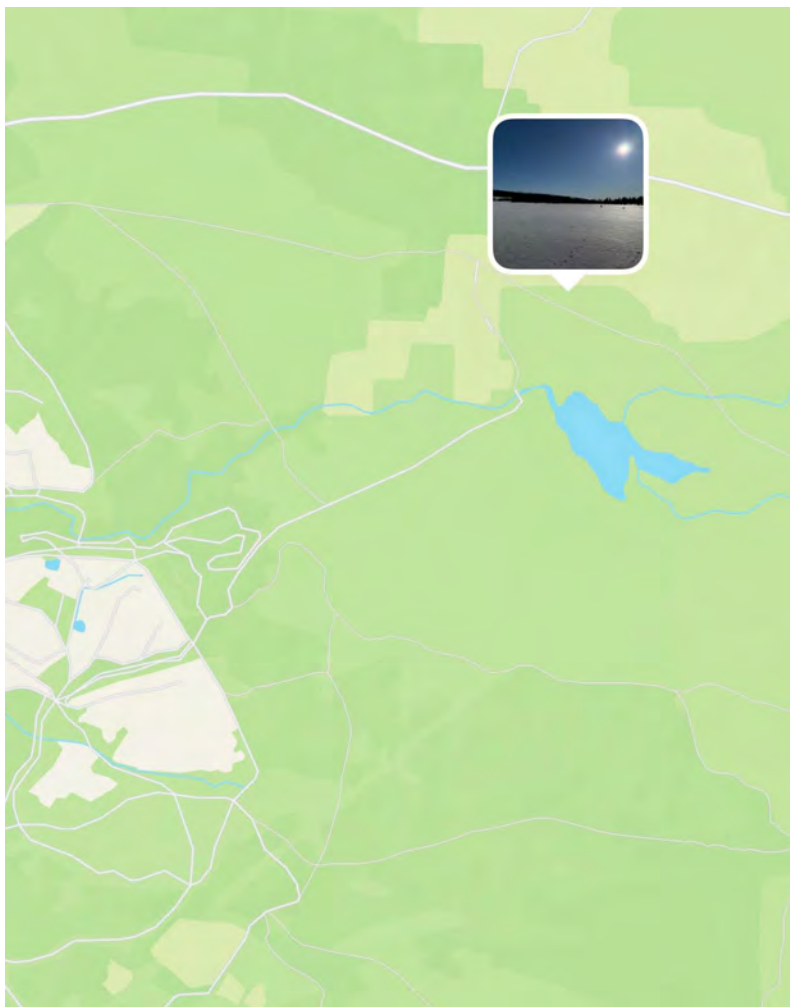
2. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



2. Bilder tatt fra
hovedløypa fra
Mosetertoppen
skistadion til
Nedre Moksjøen



3. Bilder tatt fra Brennåsmyra



3. Bilder tatt fra Brennåsmyra



3. Bilder tatt fra Brennåsmyra



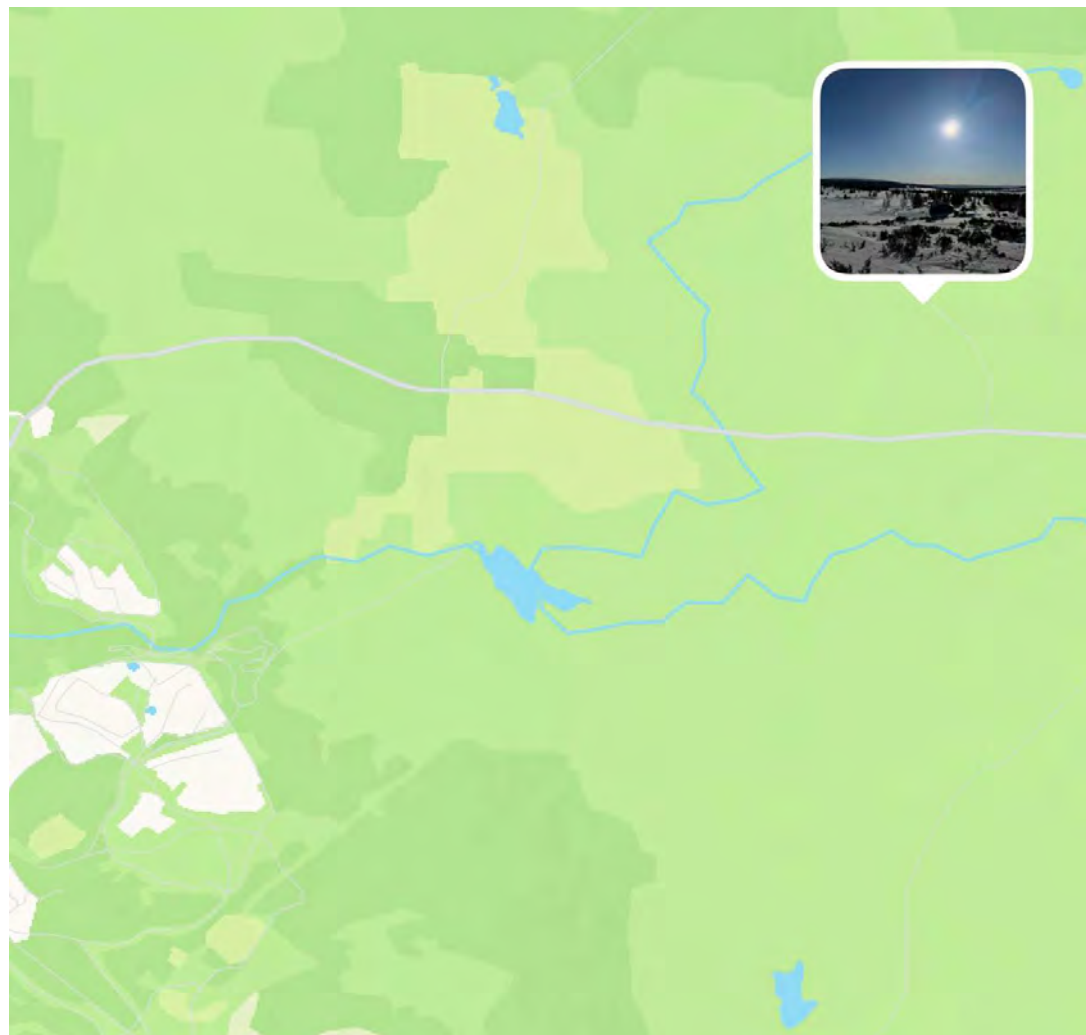
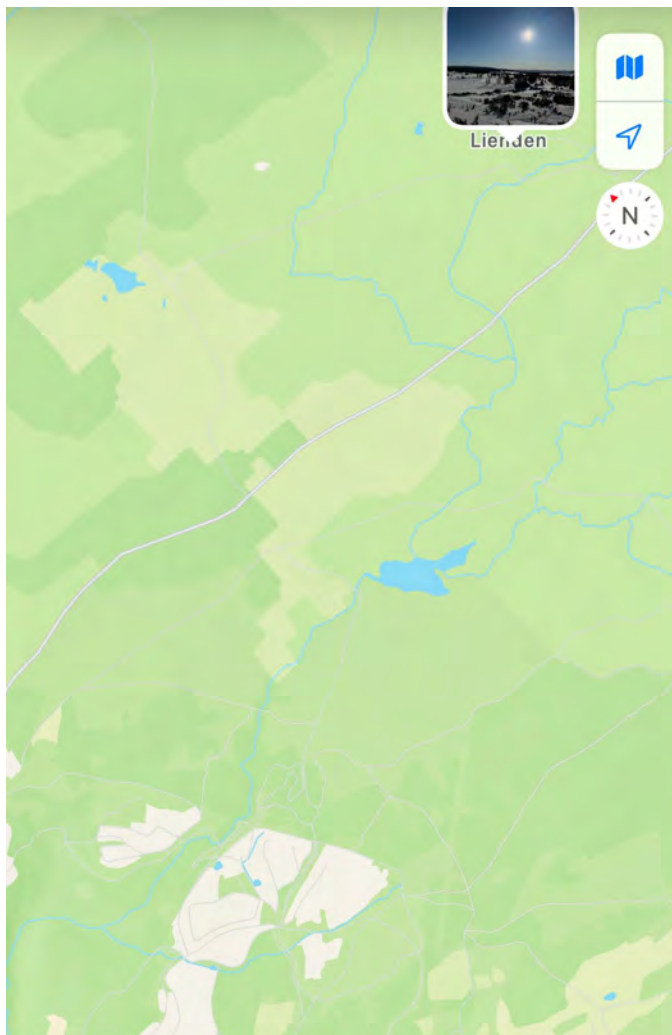
3. Bilder tatt fra Brennåsmyra



3. Bilder tatt fra Brennåsmyra



4. Bilder tatt fra Lienden



4. Bilder tatt fra Lienden



4. Bilder tatt fra Lienden



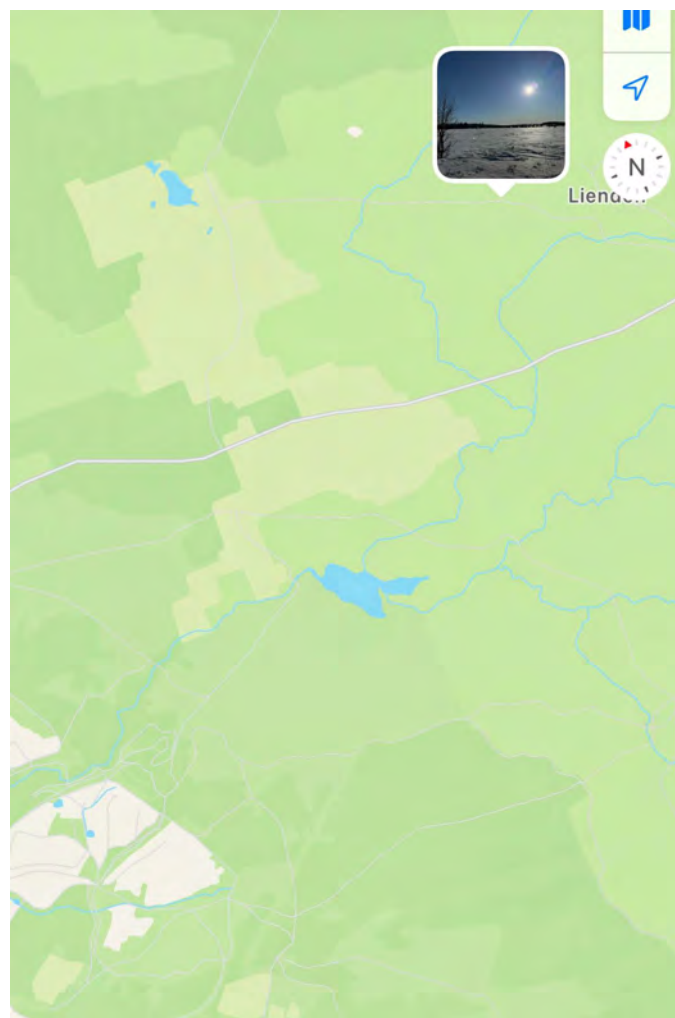
4. Bilder tatt fra Lienden



4. Bilder tatt fra Lienden



5. Bilder tatt fra myra mellom Lienden og Rognhaugveien



5. Bilder tatt fra
myra mellom
Lienden og
Rognhaugveien



5. Bilder tatt fra
myra mellom
Lienden og
Rognhaugveien



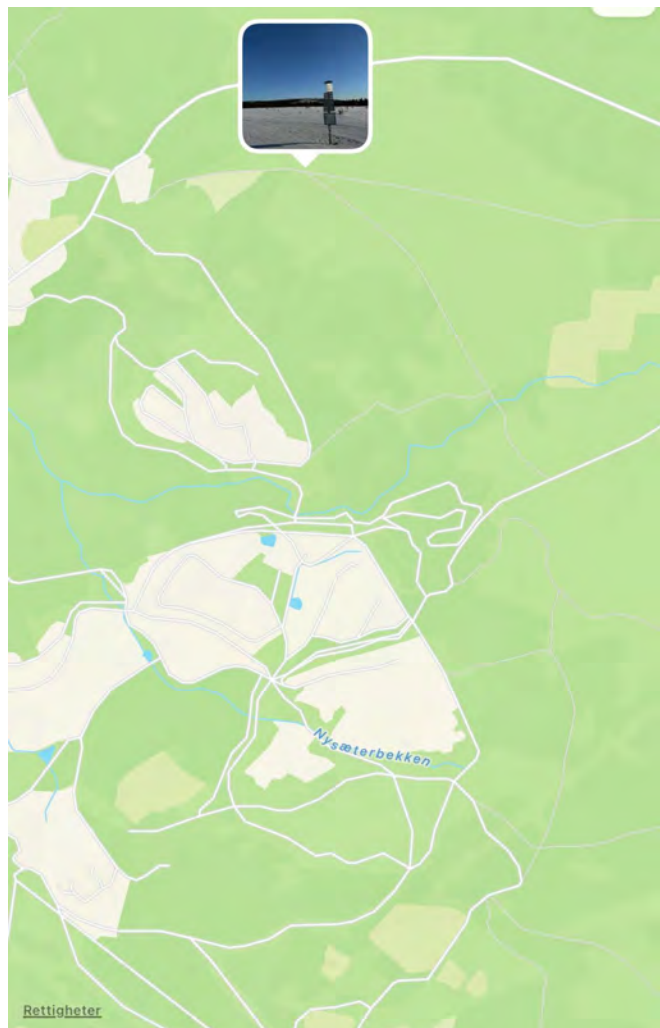
5. Bilder tatt fra
myra mellom
Lienden og
Rognhaugveien



5. Bilder tatt fra
myra mellom
Lienden og
Rognhaugveien



6. Bilder tatt fra Raummyra



A wooden signpost stands in a snowy, open landscape. The signpost has multiple directional signs pointing in various directions, including 'Raumya', 'Svein', 'Trollstige', 'Kjellerstige', 'Kjellerstige 43', 'Kjellerstige 44', 'Kjellerstige 45', 'Kjellerstige 46', 'Kjellerstige 47', 'Kjellerstige 48', 'Kjellerstige 49', 'Kjellerstige 50', 'Kjellerstige 51', 'Kjellerstige 52', 'Kjellerstige 53', 'Kjellerstige 54', 'Kjellerstige 55', 'Kjellerstige 56', 'Kjellerstige 57', 'Kjellerstige 58', 'Kjellerstige 59', 'Kjellerstige 60', 'Kjellerstige 61', 'Kjellerstige 62', 'Kjellerstige 63', 'Kjellerstige 64', 'Kjellerstige 65', 'Kjellerstige 66', 'Kjellerstige 67', 'Kjellerstige 68', 'Kjellerstige 69', 'Kjellerstige 70', 'Kjellerstige 71', 'Kjellerstige 72', 'Kjellerstige 73', 'Kjellerstige 74', 'Kjellerstige 75', 'Kjellerstige 76', 'Kjellerstige 77', 'Kjellerstige 78', 'Kjellerstige 79', 'Kjellerstige 80', 'Kjellerstige 81', 'Kjellerstige 82', 'Kjellerstige 83', 'Kjellerstige 84', 'Kjellerstige 85', 'Kjellerstige 86', 'Kjellerstige 87', 'Kjellerstige 88', 'Kjellerstige 89', 'Kjellerstige 90', 'Kjellerstige 91', 'Kjellerstige 92', 'Kjellerstige 93', 'Kjellerstige 94', 'Kjellerstige 95', 'Kjellerstige 96', 'Kjellerstige 97', 'Kjellerstige 98', 'Kjellerstige 99', 'Kjellerstige 100'. Below the directional signs is a map. The background shows a dense forest of evergreen trees under a clear blue sky. The ground is covered in snow with visible ski tracks.

6. Bilder tatt fra Raumyra



6. Bilder tatt fra
Raumyra



6. Bilder tatt fra
Raumyra



I avgrensingen av området har følgende forhold vært avgjørende:

- Innsyn til området, med størst vekt på synlighet lengre inne fra fjellet. De lavestliggende delene av området vil ikke være synlig inne fra fjellet, men området oppover mot Buåsen mellom Mosetra og Nysetra ligger eksponert sett fra for eksempel Lie – Hornsjøvegen ved Veslesetra, se foto under der Buåsen er den skogbevokste ryggen som ligger til høyre for høgspenlinja på andre sida av Moksjøen



Figur 4 Utsikt fra Lie-Hornsjøvegen mot nedre Moksjøen og Buåsen.

#88

Merknader 2. gangs høringsforslag KDP Øyer Sør 2024-2034

Kort om bakgrunn for innsigelsen:

Jeg har fra 1988 holdt på som grunnentreprenør gjennom selskapet Sandstulen AS og fra 1995 som hovedeier i tømrerselskapet Pass Bygg AS. Begge selskapene har store deler av virksomheten knyttet tett opp til hytteområdene i Hafjell. Det har vært infrastrukturarbeider, hyttebygging og mindre prosjekter i ulik grad. Vi har ca 30 lokale årsverk i disse to selskapene, samt faste lokale underentreprenører vi samarbeider med. Dette medfører at mange har inntektsgrunnlaget sitt knyttet til hyttenæringen og synergieffektene det gir området. I tillegg til driftsselskapene har Amg Holding AS virksomhet knyttet til utvikling på feltene «Sandstultoppen», «Sandstullia» og «Ilseterura».

Kommentarer til KDP Øyer Sør på vegne av Pass Bygg/Sandstulen

Under punkt 2.3 «Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)» innledes det med følgende tekst:

«Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk, vil de delene av eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes.»

Dette gir et inntrykk av at kommunedelplanen vil kunne overstyre allerede vedtatte reguleringsplaner, herunder også ilegge skjerpene krav. Vi mener dette er feil, og at godkjente reguleringsplanene skal være gjeldene. Vi begrunner dette ved at vedtatte planer har vært gjennom behandling i kommunen og politisk vedtatt. Det foreligger også utbyggingsavtaler som en del av denne prosessen. At man nå endrer forutsetningene på dette gir ingen god forutsigbarhet for vår kundegruppe sine egeninteresser eller vår egen virksomhet. Det vil også gi økt belastning for kommunen, da håndteringen av byggesaker i mye større grad vil flyttes til politisk avklaring fremfor å avklares i byggesaksavdelingen.

Vi ber derfor om at usikkerheten knyttet til dette oppklares, slik at det er tydelig hvilke bestemmelser som gjelder. Dette er både hytteeiere, næringsaktører og kommunens byggesaksavdeling tjent med. Vi er ikke tjent med å bli en «nei-kommune», da dette vil kunne svekke vårt omdømme som turistdestinasjon betydelig.

Av videre bestemmelser under punkt 2.3 «Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)» er vi spesielt bekymret for følgende formuleringer:

- 1) *B. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m. Maksimal skjærings- og*

fyllingshøyde skal totalt ikke overskride 3,0 m

Kommentar: At dette skal være et definert absoluttkrav mener vi ikke er riktig. Utbygging i kommunen foregår i hovedsak i skrånende terreng. Dette kravet vil i praksis kunne begrense utbygging på utvalgte tomter i skrånende terreng enda mer enn hva arealutnyttelsen skulle tilsi dersom tomten er smal og bratt nok. Vi mener det må vektlegges at tiltaket tilpasses eksisterende terreng best mulig, uten denne formuleringen.

- 2) C. På tomter egnet for sokkelløsning kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkel til overflate golv i første etasje (etasjeskille). Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm. For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2 m og maksimal mønehøyde 8,65 m målt fra støpt plate i sokkeletasje. For hytter med sokkel tillates ikke «oppstugu». Parkering i sokkel kan tillates, også med sjakting for garasjeport. For byggeareal der terreng er brattere enn 1:4, skal det bygges med sokkeletasje.

Kommentar: Denne bestemmelsen vil kunne motvirke kommunens eget ønske om å flytte parkering til under bakken. Ved å definere 3,0 meter som absoluttkrav fra støpt plate til overflate golv i overliggende etasje tar ikke dette høyde for bærende konstruksjoner/dekketykkelse, tekniske innstallasjoner og fri høyde (SUV+skiboks). Vi mener det derfor burde være klare krav til bredde på utsjakting, samt synlig høyde på sokkelfasade, uten at det begrenses på total høyde. Det forstås ikke hva som menes med formuleringen «synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 30 cm.»

- 3) H. For frittliggende fritidsbebyggelse gjelder: Utnyttelse av areal under bakken tillates kun innenfor grensene av bygningen over bakken (innenfor fotavtrykket). Det tillates kun ett plan under 1. etasje, som kjeller eller sokkel. Dette gjelder uavhengig av om planet regnes som etasje etter grad av utnytting. Anneks, uthus og garasje tillates kun oppført på ett plan, uten kjeller eller sokkel.

Kommentar: bestemmelsen strammer inn eksisterende reguleringsplaner som er begrenset på BYA-beregninger ved å fjerne muligheten for utbygging under bakken. De nedgravde arealene som typisk ønskes er ofte benyttet til bod/lagring/garasje, altså rom uten varig opphold. Dette kommer av at flere av dagens hytteeiere ønsker å utnytte areal for oppholdsrom tilpasset dagens behov. Det innebærer økt kapasitet til storfamiliene og økt bruk av hyttene. At kommunen ønsker å nekte dette, samtidig som det begrenses for areal over bakken, mener vi ikke er heldig. Det ønskes bygd slike løsninger fordi det er et behov blant hytteeierne. Dette kan også gi rom for bedre tilpassete løsninger på tomten, så lenge det utføres med skjønn, samt istandsetting av alle berørte arealer i etterkant.

- 4) Retningslinjer for regulering av byggeområder for fritidsbebyggelse: a) Terreng med større helling enn 1:4 bør ikke bygges ut.

Kommentar: her må det spesifiseres om kommunen mener at flateregulerte områder ikke kan detaljreguleres som følge av terreng med helling over 1:4. Dersom dette påvirker detaljregulering ønskes det spesifisert hvilke områder som blir berørt av dette punktet og slik sett er umulig å bygge på.

Kommentarer til KDP Øyer Sør på vegne av AMG Holding AS.

Gjennom en lang satsning av egne og bedriftenes penger ønskes det forutsigbarhet i kommunens håndtering av areal avsatt til fritidsformål. Gjennom flere år er det avgitt grunn til utbygging av «varme» senger, skiløyper og annen infrastruktur. Dette gjennom utvikling av områder på egen og anders grunneiendom. Utbygging av vann og avløp på de forskjellige hytteområdene er i sin helhet bekostet av meg/egne selskaper. Anleggene har i etter tid blitt overlevert Øyer Kommune vederlagsfritt. Det samme gjelder utbygging av strømmettet. Det vil derfor medføre store konsekvenser både for meg, men også for Øyer Kommune dersom allerede klargjorte områder ikke kan bygges ut som følge av tidligere nevnte usikkerheter.

Det bes derfor om at følgende planer opprettholdes med dagens reguleringsbestemmelser, uten ytterligere påvirkning/innstramminger fra ny foreslått kommunedelplan:

- «Reguleringsbestemmelser for Sandstullia i Hafjell»
- «Reguleringsplan for Sandstultoppen i Øyer kommune»
- «Reguleringsbestemmelse for Ilseterura»

Vi viser videre til merknaden fra Petra Utvikling AS, sendt Øyer Kommune 5.9.25, som vi er deleier i.

Arne Grimsrud, på vegne av AMG Holding AS
Øyer, 08.09.2025

#89

Merknad til justert areal for FB106:

Øyer kommunestyre vedtok i møte den 12. 06.2025, sak 76/25 å legge kommunedelplanen for Øyer sør ut til høring. Dette er en formell merknad til den 2. gangs offentlig høring av kommunedelplanen for Øyer sør.



Utsnitt fra planforslaget som er på høring som viser FB106. Stiplet rød strek viser opprinnelig innspill.

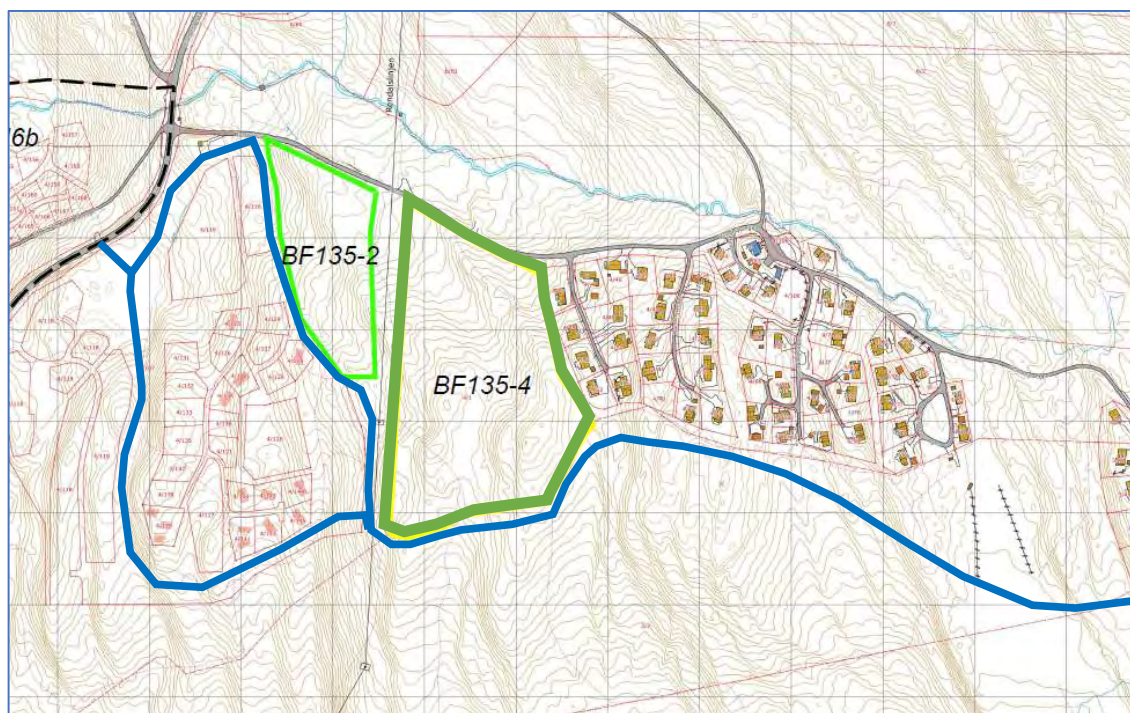
Området det FB106 er lokalisert på sørsiden av alpinanlegget, på oversiden av Hunderseterveien tett på krysset til Rundmyrveien, benevnes i planforslaget som nå er på høring som FB106. Dette arealet har, i planprosessen blitt justert til et mindre areal, og avskåret uten nærmere faglig begrunnelse. Innspillet der FB106 fremmes som et helhetlig innspill er tidligere i planprosessen velbegrunnet ut fra en helhetlig planløsning fra tidlig på 2000-tallet.

Som innspill til forarbeidene til den opprinnelige kommunedelplanen for Øyer sør (som ble vedtatt 31.05.2007), ønsket grunneier i området, Odd Bræin (tidligere grunneier) og tilrettelegge for en helhetlig utvikling i dette området med blant annet fritidsbebyggelse. Innspillene for disse arealene inneholdt både, lysløype, skiløyper, skiløyper, samt arealer til både fritids-/og turistformål. Alpinanlegget ønsket også å utvikle skiheiser og nedfartsløyper i dette området, og det ble derfor i samråd med flere av grunneierne i området tatt ut arealer som opprinnelig var spilt inn som utbyggingsarealer, for å først avklare utformingen av infrastrukturen i området ved «Stulen søndre». Disse arealene er nå over 15 år senere tilrettelagt og utformet med all mulig teknisk infrastruktur som er prosjektert godt inn i terrenget etter nøyaktige vurderinger for våtmarksområder og andre landskapstilpasninger. Etter at Hafjell alpinanlegg har skrinlagt sine planer om skiheis i dette området, er det også på nytt vurdert fortetting på de arealene som opprinnelig var diskutert som innspill til planprosessen fra tidlig på 2000-tallet. Områdene ved «Stulen Søndre» ble den gang utredet

i 5 rapporter: 1: Transport/Vegsystem, 2; Biologisk Mangfold, med vilt og vegetasjon, 3; Friluftsliv, 4; Landskap, kulturlandskap og kulturminner og 5; Landbruk. Det ble utarbeidet en rapport for hver av disse temaene, samt en samlerapport som så temaene i sammenheng. Samlerapporten konkluderte sammen med øvrig kunnskapsgrunnlag med at området ved «Stulen Søndre» var godt egnet for fritidsbebyggelse, også i et fremtidsperspektiv med rom for utvidelser. Forutsetningen var at området ble tilgjengeliggjort med teknisk infrastruktur, herunder, vann- og avløp, strøm/fiber, skiløyper, skiløyper med planfrie kryssninger inn og ut av alpinanlegget. Alle disse kravene til ny og fremtidig bebyggelse ble senere vedtatt i Utbyggingsprogrammet for Øyer sør, vedtatt 25.09.2008.

Alle disse kravene og forventningene til området rundt «Stulen Søndre» er nå oppfylt og tilrettelagt i området. Dagens grunneiere Ane og Øivind Bræin Aas, har stilt mye areal til disposisjon for fellesskapets interesser til den tekniske infrastrukturen og disse innretningene, samt investert betydelige beløp som er investert for fremtidig bygging i området.

I kartutsnittet på forrige side vises utstrekningen av FB106 med stiplet rød strek slik innspillet opprinnelig ble fremmet av grunneier sammen med sin plankonsulent. Avgrensingen mot sør har vært planlagt i forbindelse med at ski- og skiløypen gjennom området ble lagt der det var best fall gjennom området, slik at det ble gitt best mulig utgangspunkt for å kunne skli gjennom området og tilrettelegge for Skli. Inn/ut av alpinanlegget. Innspillet var også etter første runde med konsekvensutredninger «grønt» i KU-vurderingen og anbefalt som fremtidig utbyggingsareal helt ut til skiløypen slik kartutsnittet under viser:



Kartutsnitt som viser området i tidligere KU der området var slik det ble spilt inn. Den gang benevnt BF135-4. Blå strek viser ski-/skiløypa som Bræin Aas har opparbeidet gjennom området.

Innspillet som tidligere ble vurdert i en av de første KU-vurderingene, ble området vurdert til oransje farge (dvs område som ble anbefalt videre med justert avgrensning). Konklusjonen var at område var godt egnet for fortetting. Begrunnelsen for justert avgrensning ble gjort etter at området lengst mot sør hadde «koller og nut». Dette er fra både faglig hold og av politikerne tatt ut av vurderingsgrunnlaget som konsekvensutredningsparameter. Området skulle derfor etter dette justeres tilbake til opprinnelig innspill.

I dagens vedlagte KU-vurdering av innspillet, fremgår det at innspillet, nå til 2. gangs høring er supplert med vurderinger vedrørende naturmangfold og landskapsvirkninger, men at dette ikke har gitt utslag på den samlede vurderingen.

På bakgrunn av ovenfor nevnte vurdering synes også dagens KU å åpne for at området helhetlig tas inn helt inn mot skiløypa slik innspillet på forrige side viser og slik området har vært planlagt siden tidlig på 2000-tallet.

Dagens høringsforslag er svært godt utredet med mange utredningstemaer. Det vises blant annet til:

- Tematisk kart for Flom.
- Tematisk kart for Skred.
- Tematisk kart for drikke vann.
- Tematisk kart for kulturminner.
- Tematisk kart for Naturverdier.
- Trafikkanalyse. Mv

Ingen av disse temaene, utredningene eller samfunnskonsekvensene er i konflikt med utbygging av dette arealet. Det er viktig å merke seg at det, som nevnt innledningsvis, også tidligere (for ca 20 år siden) er gjort vurderinger og gjennomført utredninger som konkluderer med at området egner seg godt for utbygging.

Det nevnes særlig her forholdene knyttet til flom og overvann som i stor grad har endret seg siden kommunedelplanen ble utredet ved forrige rullering i 2005. Slik dagens utredninger viser er ikke området utsatt verken for flom eller overvann. Dette kommer blant annet av at det i forbindelse med utbygging av tilgrensende områder er investert i helhetlige flom- og utbedringstiltak blant annet mot Skalmstadbekken. En utbygging som fremmet for FB106 vil derfor ikke mergenerere mer vann i verken Skalmstadbekken, eller tilgrensende områder for øvrig da det er planlagt intern overvannshåndtering.

Ane og Øivind Bræin Aas

Grunneiere av FB106

Jakob Nordstad

Plankonsulent NH AS

#91



Øyer kommune
Postboks 4
2637 ØYER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Runa Bø, 61 26 60 54

Statlige innsigelser ved 2. gangs høring – Øyer – kommunedelplan – Øyer sør – 201502

Vi viser til brev fra kommunen 27. juni 2025, med andre gangs høring av kommunedelplan for Øyer Sør. Vi viser også til utsatt frist for uttale og samordning fra 8. til 9. september 2025.

Samordning av statlige innsigelser

Samordning av statlige innsigelser til kommunale planer er en fast ordning som innebærer at innsigelser fremmet av statlige myndigheter kommer samordna fra Statsforvalteren til kommunen. Planfasen etter at innsigelse er fremmet påvirkes ikke av ordningen, men kommunen og innsigelsesmyndighetene oppfordres til å arbeide aktivt for å avklare innsigelser lokalt. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan kommunen be om mekling.

Innsigelser til planforslaget

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har fremmet ny innsigelse til planforslaget ved andre gangs høring, fordi planen nå åpner for direkte utbygging i områder for spredt bebyggelse uten at flomfare er utredet på siste plannivå.

Statsforvalteren i Innlandet (SFIN) har fremmet innsigelse til det nye planforslaget fordi det kommer i konflikt med flere hensyn Statsforvalteren har ansvar for. Vi viser til vedlagte uttalelse.

Vurdering

Innsigelsene fra Statsforvalteren og NVE er overlappende og gjelder formelle mangler, som i seg selv ikke er gjenstand for samordning. Alle innsigelsene er begrunnet og relevante innsigelsesgrunnlag framgår av de vedlagte høringsuttalelsene. Uttalelsene inneholder også veiledning om hvordan innsigelsene kan følges opp.

Vi oversender innsigelsene til kommunen og oppfordrer til videre dialog med NVE og Statsforvalteren om hvordan de kan løses.



Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Runa Bø
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- | | |
|---|---------------------|
| 1 | Innsigelse fra NVE |
| 2 | Innsigelse fra SFIN |

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Øst	Postboks 4223	2307	HAMAR
Mattilsynet	Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Innlandet fylkeskommune	Pb. 4404	2325	HAMAR
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Postboks 2014	3103	TØNSBERG

STATSFORVALTEREN I INNLANDET
Postboks 987
2604 LILLEHAMMER

Vår dato: 01.09.2025

Saksbehandler: Sigrid Johanne

Vår ref.: 200706299-40 Oppgis ved henvendelse

Langsjøvold/ 22959701/sjl@nve.no

Deres ref.: 2024/2532-12

NVE trekker og fremmer ny innsigelse til kommunedelplan - Øyer Sør - Planid 201502 - Øyer kommune

Vi viser til oversendelse av 27.6.2025. Saken gjelder 2. gangs behandling av forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2040. Vi har ikke mottatt noen anmodning om å trekke innsigelsen, men i saksframlegget til kommunestyrebehandlingen av 2.gangs offentlig ettersyn av planen, er det redegjort for NVEs innsigelse og hvordan planen er endret for å ivareta den.

NVE trekker innsigelsen til kommunedelplan for Øyer sør for temaene skred, flom og overvann.

Vi fremmer innsigelse til at planen åpner for spredt bebyggelse i LNFR-områder som er omfattet av aktsomhetssoner for naturfare, fordi det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon av sikker byggegrunn.

Om innsigelsen til 1.gangs offentlig ettersyn

NVE fremmet innsigelse til kommunedelplanen i brev datert 20.01.2023. Grunnlaget for innsigelsen var at skred- og flomfare ikke var tilstrekkelig ivaretatt og innarbeidet i plandokumentene.

Skredfare

NVE fremmet innsigelse til planforslaget, fordi det var uklart hvordan hensynet til skredfare er ivaretatt i plankartet med tilhørende bestemmelser. Vi anbefalte å skille hensynssoner basert på faresone- og aktsomhetsområder ved å bruke benevnelse H310_1, H310_2 osv.

Flomfare og overvannshåndtering

NVE fremmet innsigelse til planforslaget, fordi det ikke ivaretok sikkerheten mot flom godt nok. Vi tok utgangspunkt i at utfordringene knyttet til flom og overvann måtte løses på overordnet nivå og ikke skyves over på framtidige utbyggere i enkeltområder/den enkelte reguleringsplan, slik planen la opp til ved 1.gangs offentlig ettersyn.



For å løse innsigelsen måtte fare for flom og overvannsskade utredes og innarbeides i planer for håndtering av overvann og flom for det enkelte nedbørfelt. Resultatene fra utredningene måtte innarbeides i plankart og bestemmelser. Vi mente at utredningene måtte inneholde bl.a. beregning av vannmengder, områder for fordrøying, områder hvor det er nødvendig å gjøre tiltak (f.eks. flomvoller, murer, utvidelser av bekkeløp, utskifting av kulverter mv.) og vise trygge flomveger fram til sikker resipient. Vi poengterte at utredningene måtte utføres av foretak med tilstrekkelig kompetanse innen de aktuelle fagområdene.

Vurdering

Skred

I ROS-analysen er det beskrevet at grunnlaget for sonene er en skredkartlegging utført av SWECO i 2018. Faresone H310 angir derfor reelle faresoner for ras, skred, steinsprang, samt flom- og jordskred. Det er foreslått en bestemmelse som sier at all virksomhet i områder utsatt for flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift før byggingen kan starte. Bestemmelsen sier i tillegg at dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

Kommunedelplanen viser områder der reell skredfare er kartlagt. Vi vurderer derfor at **innsigelsen til punktet om skred kan trekkes.**

Flom og overvann

NVE og Øyer kommune har hatt flere møter og dialog om innsigelsen. Vi mener kommunen har gjort et godt arbeid med å få på plass kunnskap om vassdragenes sårbarhet for flom- og erosjonsskader, gjennom kartlegging av de større vassdragene i planområdet Øyer Sør. Til sammen er 17 vassdrag befart og vurdert.

Notatet om overvannshåndtering (Norconsult, datert 13.01.2022) gir kun overordnede strategier. Det er ikke endret fra 1.gang offentlig ettersyn. Vi vurderer likevel at notatet sammen med utredningene og forslag til tiltak for å ivareta flom i vassdragene, ivaretar hensynet til overvann innen planområdet.

Plankartet og tematisk kartutsnitt flom, viser hensynssoner for flom og overvann/potensielle flomveger. Grunnlaget for disse er potensiell flomfare (aktsomhetssoner). Det er foreslått bestemmelser til hensynssone for flom som bl.a. sier at all virksomhet i områder utsatt for flom, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK) før bygging kan starte.

For å kunne gi råd om hvordan potensiell flomfare kan ivaretas, er det gjennomført vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for å kartlegge flomfare og aktuelle tiltak ved sårbare punkt i åtte vassdrag som drenerer til Mosåa. Dette framgår av



notat «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurdering for vassdrag i Øyer Sør» (Norconsult, datert 20.03.2025). På bakgrunn av denne rapporten, er det definert bestemmelsesområder innenfor planområdet som skal sørge for at nødvendige overvanns- og flomsikringstiltak blir utført før videre utbygging tillates.

Inndelingen av bestemmelsesområder er gjort med bakgrunn i områder som kan rammes av flom fra en gitt samling av sårbare punkter i nedbørfeltene til vassdragene. Det er særlig lagt vekt på områder med eksisterende bebyggelse der skadepotensialet er høyt. Bestemmelsesområdene er vist i plankartet, #100-#899, og følger i tillegg som eget temakart (Tematisk kart faresone – flom, datert 28.3.2025).

Kommunen har foreslått generelle krav til alle bestemmelsesområdene (#100-#899) i pkt. 8.1.1, som skal legges til grunn for utarbeidelse av overvannsplan i forbindelse med regulering. Bestemmelsen sikrer også at det skal gjøres en mer detaljert flomfarevurdering som grunnlag for prosjektering av tiltak. Videre er det gitt konkrete bestemmelser for seks av de kartlagte bekkene (delnedbørfeltene), som sikrer at foreslåtte flomsikringstiltak gjennomføres før det tillates tiltak som kan klassifiseres med sikkerhetsklasse F2 eller F3 iht. TEK17 §7-2.

På bakgrunn av dette vurderer vi at fare for flom og overvann er tilstrekkelig dokumentert og innarbeidet i bestemmelser og kart, og vi kan **trekke innsigelsen til punktet om flom og overvann.**

Innsigelse til manglende ivaretagelse av naturfare for spredt bebyggelse i LNFR-områder

Etter 1.gangs offentlig ettersyn har kommunen gjennomført en konsekvensvurdering av eksisterende bolig- (LSB) og fritidsbebyggelse (LSF) i områder for spredt bebyggelse i landbruks-, natur-, friluftsområder (LNFR). Til 2.gang offentlig ettersyn er alle eiendommer som er konsekvensutredet for LSB og LSF, innarbeidet i plankartet og iht. tilhørende bestemmelser skal tiltak tilpasses aktsomhetssone for flom.

Slik vi forstår bestemmelsene til spredt bebyggelse i LNFR-områder sammen med bestemmelsene til hensynssone flom, åpner kommunedelplanen for at utredning av naturfare kan utsettes til byggesak. Kommunedelplanen er derved i strid med rundskriv H5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#), punkt 2.11. Denne sier at hvis overordnet plan gir hjemmel for direkte realisering uten krav om reguleringsplan, må kartleggingen og oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsforhold tilsvare reguleringsplannivået. Videre står det at ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken.

NVE fremmer innsigelse til kommunedelplan for Øyer sør, fordi planen åpner for direkte utbygging i områder for spredt bebyggelse uten at flomfare er utredet på siste plannivå.

Konklusjon



Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen for **temaene skred, flom og overvann. Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte materialet, trekker NVE innsigelsen til kommunedelplanen for Øyer sør for disse innsigelsespunktene.**

NVE fremmer innsigelse til kommunedelplan for Øyer sør, fordi det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon av sikker byggegrunn for arealer avsatt til spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder. Innsigelsen er forankret i plan- og bygningsloven § 28-1, byggt teknisk forskrift § 7-2 og 2/2017 [«Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#), samt KDDs rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.

Innsigelsen kan løses på tre ulike måter, enten ved at:

- områder som åpner for direkte utbygging med hjemmel i kommunedelplanen avklares for reell fare og at tilstrekkelig sikkerhet mot eventuell fare ivaretas i planen, eller
- det settes vilkår om at tiltak ikke må ligge innenfor fare eller aktsomhetsområder for flom eller
- det tas inn plankrav også for LNF-spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Vi ser at konsekvensvurderingen av spredt bebyggelse er gjennomført på grunnlag av et sett kriterier, bl.a. hensyn til naturfare og avstand til vassdrag. Dette betyr at kommunen har oppdatert kunnskap om hvilke enkelteierdommer som er berørt av vår innsigelse. Vårt faglige råd er at kommunen bruker denne kunnskapen for å løse innsigelsen.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Proessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er



gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

ØYER KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I INNLANDET

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET - Statsforvalteren i Innlandet Innsigelser



ØYER KOMMUNE

Postboks 4

2637 ØYER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Philip Mellison, 61 26 60 79

Uttalelse - 2. gangs høring - kommunedelplan - Øyer sør - Øyer kommune

Oppsummering

Øyer kommune har gjort et omfattende arbeid med kommunedelplan for Øyer sør. Den skal legge til rette for utvikling av Øyer sentrum, Hafjell og arealbruk forøvrig sør i kommunen. Det er et spennende og viktig arbeid for videre utvikling av kommunen som vil legge viktige premisser for utviklingen både på kort og lang sikt. Tross mye godt arbeid mener Statsforvalteren planen har noen viktig mangler både når det gjelder utredninger og arealbruk som er i strid med nasjonale føringer for arealbruk.

Statsforvalteren har derfor følgende merknader til planforslaget

Anbefalinger

- Boligområde B107 tilbakeføres til næring
- Tydeliggjøre fjellgrense i plankart
- Fjerne retningslinjer som åpner for handel på Ensby
- Utarbeide en klarere strategi for stedsutvikling både i knutepunkter i Hafjell og i Øyer sentrum i tråd med statlige planretningslinjer.
- Bedre ivareta hensyn til skog- og landbruk.
- Anbefaler at myrareal tas ut
- Bedre ivareta hensyn til vassdrag, avløp, forurensning og støy
- Kommentarer for å ivareta naturmangfold
- Bestemmelser må tydeliggjøres for å avklare plankrav og rettsvirkning

Innsigelser

- Mangelfull vurdering og kartlegging etter naturmangfoldloven
- LNF-områder hvor viktige hensyn ikke er ivaretatt som naturfare.
- Landskap og estetikk ikke er ivaretatt



- Hensyn til klima ikke er ivaretatt
 - Arealbruk i strid med områder kartlagt som viktige friluftsområder
 - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ikke er fulgt opp
 - Statlige planretningslinjer for klima og energi ikke er fulgt opp
 - Hensyn til vassdrag fordi det er mangelfull vurdering etter vannforskriften §§ 4 - 8
-

Viser til oversending med 2. gangs høring av kommunedelplan for Øyer sør i Øyer kommune. Vi viser også til vår uttalelse ved 1. gangs høring.

Planforslaget er vesentlig omarbeidet siden 1. gangs høring både hva gjelder arealbruk og bestemmelser.

I det følgende kommer Statsforvalteren med våre merknader til de ulike temaene i planen.

Konsekvensutredning

Det er gjort mye bra i konsekvensutredningene til planforslaget, men det er etter vårt syn noen mangler. Et forhold som vi ser igjen i mange kommune(del)planer på høring er ønsket om å skyve utredninger til reguleringsplannivå eller helt til byggesak som for eksempel i forhold til sikker byggegrunn og delvis støy i denne planen.

Statsforvalteren viser til veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. I kapittel 4.4 om Forskjeller mellom KU for overordnede planer og for detaljreguleringer. Om det mangler kunnskap om viktige forhold: «...skal slik kunnskap innhentes allerede på et overordnet plannivå. Hvis det i en kommuneplan for eksempel legges opp til utbygging i et natur- eller landbruksområde, forutsettes det således at natur- og landbruksverdiene i området er kjente og at planforslagets påvirkning på disse verdiene er nøye vurdert. Det betyr en beskrivelse og vurdering både av hvordan man antar at utbyggingen vil påvirke viktige verdier, men også hvilke konsekvenser selve omdisponeringen vil få. Det vil for eksempel si, hvilke natur- eller landbruksverdier går tapt ved nedbygging eller hvor stort klimagassutslipp kan forventes av at arealet blir bebyggt. Tilsvarende vil det være en forutsetning at det ved etablering av nye utbyggingsområder er gjort en grundig vurdering opp mot statlige og regionale føringer gitt i aktuelle sektorlover og statlige planretningslinjer...»

Gjeldene plan er fra 2007. Det var før naturmangfoldloven trådte i kraft. Siden 1. gangs høring er det også kommet flere viktige føringer for arealbruk. Nye nasjonale forventinger til kommunal og regional planlegging og nye statlige planretningslinjer angående klima, areal og mobilitet. Det er også andre forhold som ikke er tilstrekkelig utredet og som Statsforvalteren derfor mener det er uklart om kommer i konflikt med nasjonale hensyn.

LNF - spredt bolig og fritidsbolig

Siden 1. gangs høring er det tatt inn arealformål LNF-spredt bebyggelse. Og det er gjort en konsekvensutredning av disse områdene. Vi kan ikke se en samleoversikt over hvor store



arealer som er avsatt til dette formålet, men det omhandler 77 boligeiendommer og 55 fritidshus.

Det er gjort en god konsekvensutredning av forslaget om å legge ut områder til LNF-spredt. Utfordringen er at kommunen ikke velger å følge opp konklusjonene i konsekvensutredningen. Mange av de foreslåtte LNF-spredt områdene er i konflikt med viktige nasjonale hensyn. Dette gjelder både i forhold til landbruk, naturmangfold, støy, arealbruk og mobilitet og samfunnssikkerhet og beredskap.

Det foreslås å gjøre om mange av eiendommer som ligger i LNF til LNF-spredt bolig. Det er en endring av formålet til støyømfintlig planformål. Dersom dette skal gjøres, må avbøtende tiltak avklares i plan og ikke utsettes til byggesak. Det må altså avklares i planen om det er mulig å sikre eiendommene tilfredsstillende støyforhold i tråd med tabell 2 i retningslinje om behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

Flere eiendommer ligger på dyrka mark og det må vurderes nærmere om de bør avgrenses ytterligere eller om de i det hele tatt skal endre arealformål. På enkelte eiendommer er det også naturverdier som gjør at de ikke bør endre formål.

Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til alle områder der den faglige konklusjonen fraråder at eiendommene avsettes til LNF-spredt bebyggelse. Innsigelsen er begrunnet i rundskriv T-2/16 Miljøforvaltningens innsigelsespraksis med flere underpunkt, nasjonal jordvernstrategi og rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* fra Kommunal og distriktsdepartementet.

Vi understreker at naturfare må avklares på siste plannivå, jf. kap. 2.11.1 rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* fra Kommunal og distriktsdepartementet. Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt.

Fjellgrense

Planforslaget inneholder en fjellgrense. Trukket på oversiden av foreslått utbyggingsareal. Samtidig flytter den grensen oppover mot fjellet i forhold til dagens bebyggelse. En utbyggingsgrense må vurderes ut ifra hensyn til natur-, friluftsområder, kulturmiljøer og landbruk. Videre skal virkningen av utbygging på landskap vurderes og minimeres. Dette er føringer som er gitt for utbyggingsgrense i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Vi kan ikke se vurderinger av dette i planmaterialet. Vi anbefaler at grensen justeres lenger ned for blant annet å ta hensyn til landbruk, friluftsliv og landskap. Vi er usikre på om grensen er lagt inn i plankartet. Vi viser til kapittel 11 i veileder for fritidsbustader for aktuell synliggjøring av grensen i kommuneplan.

Arealbruk

Planforslaget var på høring første gang i 2023. Det har siden den gang kommet ny politikk og nasjonale føringer for arealbruk for å dreie arealbruken i en mer klima- og naturvennlig



retning. Samtidig er planforslaget som er sendt på 2. gangs høring vesentlig omarbeidet hva gjelder både plankart og bestemmelser. Endingene i planforslaget går til dels i motsatt retning av nye nasjonale føringer og dette fører til at planforslaget nå er vesentlig mer konfliktfylt enn ved 1. gangs høring.

Det er noe uklart hva som er planforslagets tomterese. Det opereres med to ulike tall for planreserve. Hva som er regulert og hva som er realistisk. Historisk viser det seg at med store arealer tilgjengelig for utbygging blir arealutnyttingen lav. Det er opp til kommunen å håndheve de planene som er vedtatt. Det er derfor et godt grep å redusere den til enhver tid tilgjengelige arealreserven for utbygging i tråd med behov for planperioden. Det fører til en bedre utnytting.

Kommunens estimer for planreserver for fritidsbebyggelse inkludert nytt utbyggingsareal på mellom 2500 til 5000 nye enheter. Det er tatt inn omkring 20 nye byggeområder for fritidsboliger/leiligheter siden 1. gangs høring. Flere av disse lå riktignok inne i gjeldene plan. Gjeldene plan er imidlertid fra 2007 og det er etter dette gitt mange nye føringer for arealbruk og forventninger om planvask. Etter nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging skal kommunene se på hvilke arealer som kan tas ut for å redusere tap av natur og redusere klimagassutslipp.

Ifølge statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 3.5 skal fortetningspotensialet i fritidsboligområder *kartlegges og utnyttes* før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder. Planforslaget, slik det nå er på høring, er etter Statsforvalterens syn i strid med denne føringen. Vi fremmer derfor **innsigelse** til omfanget av utbyggingsområder. For å løse innsigelse kan kommunen gå tilbake til planforslaget som var på 1. gangs høring. Men det vil være bedre å gjøre en ny vurdering av fortetningspotensial samlet sett. Dette gjelder for både bolig og fritidsboliger.

Boligområde B107 er forslag om nytt konsentrert boligområde. Hele området og omkringliggende areal er i dag regulert til næringsformål og området er utbygd til dette formålet. Området er delvis utsatt for støy fra E6 og nærliggende virksomheter kan også generere støy uten at dette er vurdert nærmere. I nytt planforslag er områdene rundt B107 regulert til kombinert formål forretning/kontor/næring. Dette i kombinasjon som kan føre til konflikter med foreslått boligområde. Vi **fraråder** at B107 tas inn i planen.

Utbygging skal også ses i forhold til eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud. I rapport *Virkninger av fritidsboligutbygging i Innlandet* skrevet av Menon Economics går det fram at kommuneøkonomien ikke nødvendigvis kommer positivt ut som følge av utbyggingen i Hafjell. Det er derfor særlig viktig å tenke på å utvikle en kompakt og attraktiv destinasjon. Dette vil ha betydning for kostnader for både privat og offentlig tjenestetilbud på lang sikt.



Sentrumsutvikling

Selv om planforslaget omfatter sentrum Granerudmoen er dette i liten grad omtalt i planarbeidet og bestemmelsene angående sentrum er kuttet ned fra 1. gangs høring. Dette er et viktig hensyn som må belyses i større grad. Planbeskrivelsen omhandler delvis sentrum, med en del gode, men generelle råd for god sentrumsutvikling. Hvordan sentrum skal utvikles i samspill med Hafjell som destinasjon synes i liten grad å være diskutert. Kommunedelplan Øyer sør er et viktig verktøy for samfunnsutvikling i kommunen. Selv om kommunen legger opp til en områderegulering for sentrum bør kommunen legge de overordnede føringene for sentrumsutvikling i overordnet plan. Dette vil også gjøre arbeidet med en områderegulering mer forutsigbart.



Figur 1: Mostertoppen sentrum. Har enkelte gode bygg, men store grå overflateparkeringer ødelegger helhetsinntrykket.

Sentrum i Hafjell

Når man kommer inn til Mosetertoppen «sentrum» blir man møtt av store grå arealer. Her må kommunen i samarbeid med utbyggere gjøre grep for å sikre en menneskevennlig



utvikling. Det samme går igjen i andre knutepunkter i Destinasjonen. Utbyggingen synes totalt styrt av tilrettelegging for bil og at det hovedsakelig er en vinterdestinasjon.

Knutepunktene synes i stor grad isolert med dårlige forbindelser mellom Mosetertoppen skistadion – Mosetertoppen – Gaiastova. Statsforvalteren forventer at kommunen ser på utviklingen i destinasjonen som stedsutvikling.

Kommunen må se nærmere på hvordan utbygging i Hafjell skal skje. Nå legges det opp til turvei på 4 meter universelt utformet mellom Pellestova og Hornsjøveien, sykkelvei universelt utformet på samme strekning med samme standard og beredskapsvei. Adkomst til nye utbyggingsområder er ikke avklart. Dette er etter Statsforvalterens syn ikke i tråd med føringer for arealbruk. Kommunen må koordinere utbyggingsområder og forbindelser mellom disse på en bedre måte som ivaretar nasjonale målsettinger for sentrumsutvikling og naturvennlig tilrettelegging. Og en attraktiv forbindelseslinje mellom disse som ikke parallellføres for flere ulike trafikantgrupper.

Parkering

Parkering må planlegges på en måte som gjør at det ikke hindrer en god stedsutvikling. Det kan gjerne være i parkeringshus/kjeller og delvis overflateparkering om den er lokalisert slik at den ikke ødelegger for stedsutviklingen. En hovedutfordring er at parkering tar opp for mye areal på bakkeplan. For å unngå dette må det settes maksimumskrav for parkering. Dette må vurderes nærmere. Kanskje kan foreslåtte tall i parkeringsnorm være et utgangspunkt, men da som maksimumsgrenser.

Planforslaget legger opp til betydelig nye parkeringsarealer ved knutepunkter oppe i Hafjell. Spørsmålet er om det er riktig å legge til rette for så mye ny parkering oppe i Hafjell. Det er allerede satt av parkering i gjeldene plan på dyrka mark nede ved bunnstasjonen. Parkering er et viktig virkemiddel for å redusere biltransport. Allerede i dag er Hafjell og delvis Øyer sentrum sterkt preget av overflateparkering.

Handel

Handelsanalysen viser at det ikke er rom for å flytte mye handel opp i Hafjell eller til Ensby, men kommunen bør se på hvordan knutepunktene i Hafjell kan utvikles som attraktive områder for opphold.

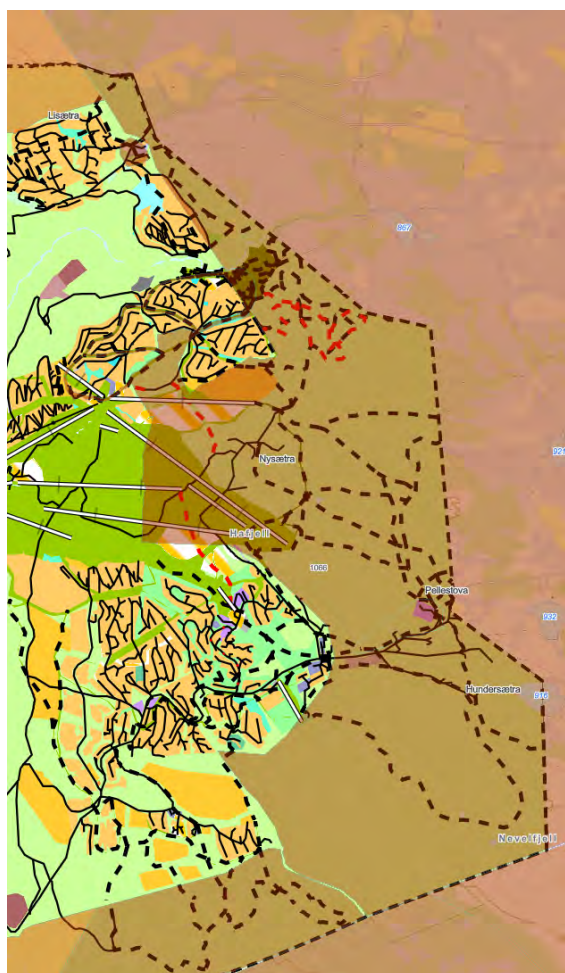
I retningslinje tilhørende punkt 2.1 i bestemmelsene sies det at det skal legges til rette for blant annet storhandel ved utbygging av E6 ved Ensby. Det er ikke satt av arealformål til dette, så det er uklart hva dette innebærer. Vi kan ikke fremme innsigelser til retningslinjer, men vi anser dette som svært konfliktfylt i forhold til nasjonale føringer og vil følge dette opp ved senere forslag om reguleringsplaner. Vi anbefaler at handel fjernes fra retningslinjen.

Landbruk og dyrka mark

Planen omtaler i liten grad beitebruk. Det legges opp til store nye arealer med utbygging og byggeområdene brer seg både oppover mot fjellet og videre utover i dalsiden. I



bestemmelse om byggegrenser langs vassdrag er det i punkt E. tatt inn bestemmelse om at hogstmaskiner ikke kan krysse vassdrag uten at det er etablert en permanent kryssing. Det er mange mindre vassdrag som er vanlig å krysse under hogst uten at det er etablert permanente kryssinger. Dette vil etter vårt syn være en for streng bestemmelse knyttet til skognæringen. Også midlertidige løsninger for kryssing av vassdrag må kunne aksepteres.



Figur 2. Skravert område viser områder som er kartlagt som viktige friluftsområder i hht. metodikk utarbeidet av Miljødirektoratet.

Når det gjelder bestemmelser om kantsoner langs vassdrag bør disse også justeres slik at de er i tråd med standarder i skogbruket.

Gjeldene plan er fra 2007. Revidert plan viser i arealregnskapet at beslag av fulldyrka jord går ned. Det har imidlertid skjedd vesentlige innstramming i jordvernpolitikken de siste årene og det bør derfor gjennomføres en mer systematisk planvask som tar høyde for dette.

Friluftsliv

Flere områder som er foreslått som utbyggingsområder er kartlagt som svært viktige friluftsområder. I figur 2 har vi plassert kartlagte friluftsområder over kommunedelplan for Øyer sør. Når fritidsbebyggelse skal utvides er det viktig at det ikke går på bekostning av områder som er kartlagt som svært viktige friluftsområder. Her må det utredes om fortetting og utnytting av allerede bebygde områder kan ivareta ønsket om mer utbygging. Vi viser til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 3.10. om at det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og fremmer **innsigelse** til arealbruk i konflikt med viktige friluftsområder.

Klima og bærekraft

I plan- og bygningsloven § 3-1 punkt g. skal kommunen ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventete klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.

Bestemmelsene om bærekraftige løsninger, energi og klima er betydelig kortet ned etter første gangs høring, og inneholder nå kun to definisjoner. Vi kan ikke se at disse definisjonene er fulgt opp i øvrige bestemmelser eller i plankartet. I planbeskrivelsen omtales klimagassutslipp, og det konkluderes med at planforslaget har negativ konsekvens for dette temaet. Kommunen beskriver både positive og negative effekter på klima av



utbyggingsforslaget, men det mangler en konkret kobling mellom disse vurderingene, utbyggingsområdene og planbestemmelsene. Det fremgår heller ikke hvilke tiltak som er foreslått for å redusere klimagassutslipp. Vi vil også påpeke at omfanget av utbyggingsområder er vesentlig økt siden første gangs høring.

Kommunedelplanen for Øyer sør er et viktig virkemiddel for å følge opp kommuneplanens samfunnsdel, herunder arealstrategien. I strategien fremgår det at kommunen skal følge opp FNs bærekrafts mål nr. 13 om å stoppe klimaendringene. Til tross for dette er de samlede konsekvensene for klimagassutslipp ikke utredet. Det er ikke utarbeidet noe utslippsregnskap som viser hvilke utslipp planforslaget medfører, utover enkelte historiske tall.

Det er også avsatt noen områder for utbygging på myr. Det foreligger nå forslag om forbud mot bygging på myr. Dette er blant annet begrunnet i klimahensyn. Unntak for bygging av fritidsboliger vil trolig ikke være aktuelt.

I henhold til rundskriv T-2/16 om miljøforvaltningens innsigelsespraksis, punkt 3.6, skal innsigelse vurderes ved avvik fra statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, samt klima og energi. Retningslinjene for arealbruk og mobilitet, punkt 3.10, er tydelige på at muligheten for utbygging innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområder skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruk, natur- og friluftsmål og grøntområder.

Det vises også til Miljødirektoratets veileder M-1941. Dersom planforslaget medfører «middels negativ konsekvens» for klimagassutslipp, jf. konsekvenstabellen i kapittel 6, skal innsigelse vurderes.

Vi kan ikke se at planforslaget gir tilstrekkelig oversikt over hvilke klimagassutslipp det skaper, eller hvilke konkrete tiltak som er foreslått for å unngå eller avbøte utslipp. På bakgrunn av ovennevnte føringer fremmer derfor Statsforvalteren **innsigelse** av hensyn til klima.

For å løse innsigelsen må det gjøres et arbeid for å redusere omdisponering av arealer, ta inn bestemmelser med sikte på å redusere klimagassutslipp i utbygging og løsninger som fører til et redusert transportbehov og hvor større andel av reisene skjer på en klimavennlig måte.

Landskap og estetikk



Figur 3: Eksempel på dårlig estetikk og landskapshensyn: Etablering av skitråse med grov stein. Vanskelig framkommelig sommerstid og skjemmende i landskapet.

Skianlegget og fritidsbebyggelsen i Hafjell er delvis integrert, med både gode og mindre gode eksempler på hvordan landskap og estetikk er ivaretatt i utbyggingen. Vinterstid kamufleres enkelte av de mindre heldige landskapsgrepene, men med mål om å utvikle Hafjell som helårsdestinasjon, blir det desto viktigere å sikre at idrettsanlegget utvikles på en naturvennlig måte.

Sommerstid er deler av anlegget tilrettelagt for sykling. Det bør være et mål at større deler av fritidsbebyggelsen, LNFR-områdene og skianlegget tilrettelegges for flere brukergrupper. I denne sammenheng viser vi til Miljødirektoratets veileder *M-1326 | 2019 Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv*. Ved fortetting er det særlig viktig å sikre kvalitet i utformingen. Fortetting bør ikke bare vurderes ut fra arealutnyttelse, men også hvilke nye kvaliteter den

kan tilføre området. For å redusere bilbruk bør det utvikles attraktive kvaliteter internt i utbyggingsområdene, slik at det blir naturlig å oppholde seg der uten behov for transport videre inn i fjellet.

Ved 2. gangs høring er flere bestemmelser som skal ivareta landskapshensyn og estetikk, særlig knyttet til fritidsbebyggelse, fjernet. Dette er svært uheldig og i strid med plan- og bygningslovens formål (§1-1) om estetisk utforming av omgivelsene, samt § 3-1 om hensyn i planleggingen. Kommunen må både styrke bestemmelsene som ivaretar disse hensynene, og ta ut utbyggingsområder som vil bli sterkt eksponert i landskapet. Dette er omtalt i konsekvensutredningen, men er ikke hensyntatt i kommunens vedtak.

Ved regulering må landskapshensyn legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg. Det bør ikke fastsettes en generell størrelse på fritidsboliger og leilighetsbygg uavhengig av tomtens beliggenhet og landskapsvirkning.

Lysforurensning er et økende problem. Kommunen har fjernet bestemmelser om belysning siden 1. gangs høring. Dette må tas inn igjen, og kommunen bør gå lenger enn tidligere foreslåtte bestemmelser. Det finnes relevant veiledningsmateriell, som *Rettleiar om planlegging av fritidsbustader, Bevar mørket* og *Lys på stedet*. Videre planlegging vil trolig skje gjennom mindre reguleringsplaner, og det er viktig at overordnet plan avklarer prinsipper, for eksempel hvor gatebelysning skal tillates.

Konsekvensutredningen har vurdert landskapsvirkninger for de ulike utbyggingsområdene. Flere områder er ikke anbefalt utbygd på grunn av negative landskapskonsekvenser. Kommunen har likevel valgt å opprettholde disse områdene i planen, uten å redegjøre for behovet – til tross for at det allerede finnes en betydelig arealreserve. Dette er vanskelig å forstå.



Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til planforslaget fordi landskap og estetikk ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Vi viser til plan- og bygningsloven §1-1 og §3-1 bokstav b og e, samt rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, punkt 3.11, hvor det framgår at planforslag i konflikt med naturgeografiske landskap av nasjonal eller regional interesse kan gi grunnlag for innsigelse. Vi viser også til den europeiske landskapskonvensjonen. I dette tilfellet mener vi at landskapsvirkningene kan bli så negative at de vil være skjemmende for Gudbrandsdalen som landskapsrom.

Naturmangfold

Naturmangfold er mangelfullt kartlagt. Kartleggingen er gammel og til dels utdatert. Vurderinger etter naturmangfoldloven §8-12 er overfladiske og for enkelte av punktene mangler det helt.

Oversikt som viser hva som er kartlagt etter seneste metodikk av naturtypekartlegging viser at det nesten ikke er kartlagt noen områder innenfor planområdet. Dette gir derfor en stor usikkerhet ved kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven. Dette gjør at kommunen bør være ekstra restriktiv med å legge ut nye områder for utbygging før det finnes oppdatert kunnskapsgrunnlag. Vi mener dette ikke kan utsettes til regulering.

Kartlegging

Det er generelt gjennomført lite naturtypekartlegging i denne delen av Øyer kommune, og det som er registrert er gamle data fra rundt 2010. Store deler av kommunen burde derfor undersøkes nærmere for å fange opp eventuelle naturtyper som ikke tidligere er registrert. Dette er spesielt viktig siden en legger opp til omfattende utbygging i områder som det i dag ikke er registrert noe, men hvor det potensielt kan være naturverdier. Vi mener krav om oppdatert kunnskapsgrunnlag §8 etter naturmangfoldloven ikke er oppfylt og at inntil dette er gjort må føre var prinsippet §9 gjelde. Vi fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget. Innsigelsen er begrunnet i rundskriv om miljøforvaltningens innsigelsespraksis T-2/16 punkt 3.8 fordi det er usikkert om planforslaget kan komme i konflikt med naturtyper og arter.

Gaiastova

Ved Gaiastova er det planlagt utvidelse av en parkering inn i et myrareal, som også er en registrert naturtype med høyereliggende og nordlig nedbørsmyr (Figur 1). Naturtypen er nært trua (NT) og registrert med moderat kvalitet. Dette området er også avsatt til parkering i den gamle kommunedelplanen, men kartleggingen av området har kommet i ettertid, samt at det er nå strengere nasjonale føringer når det gjelder utbygging på myr. Statsforvalteren vurderer det som svært uheldig om en legger opp til videre utbygging inn i myrarealet og den nært trua naturtypen. Vi **anbefaler** derfor at myrarealet, med naturtypen, tas ut av kommunedelplanen.

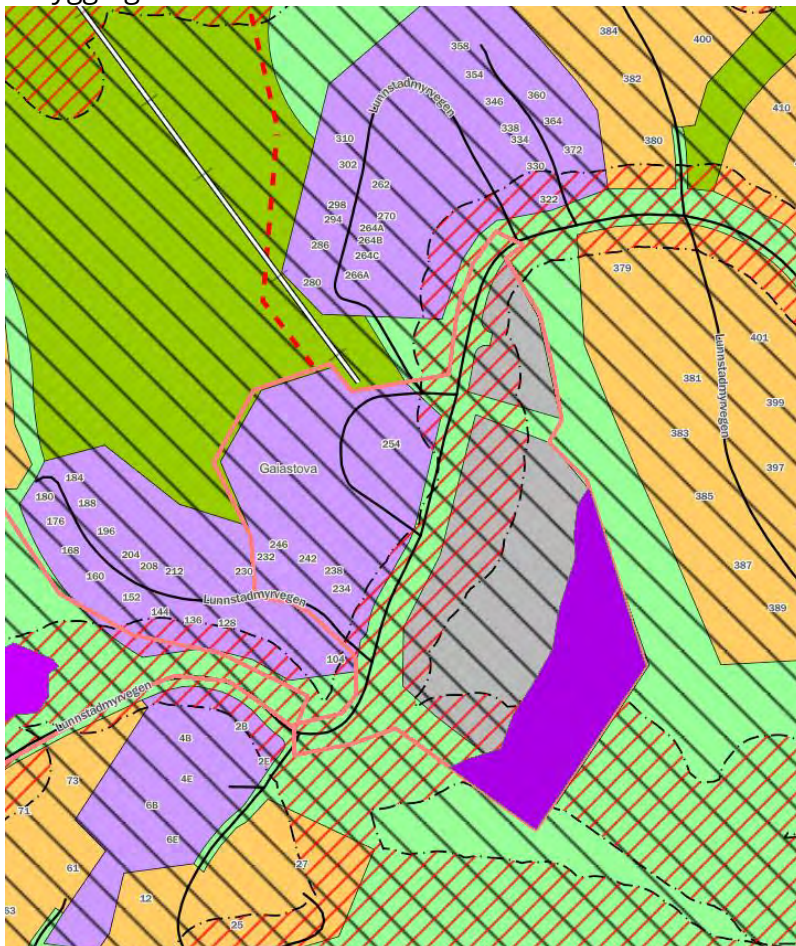
Naturresevat - Slåseterlia

Det er lagt inn flere hytteområder mellom 1. og 2. gangs høring, blant annet hyttefeltet FB101 som ligger like ved Slåseterlia naturresevat. Selv om hyttene blir liggende utenfor verneområder, så er det naturlig å anta at økt antall hytter vil medføre økt antall

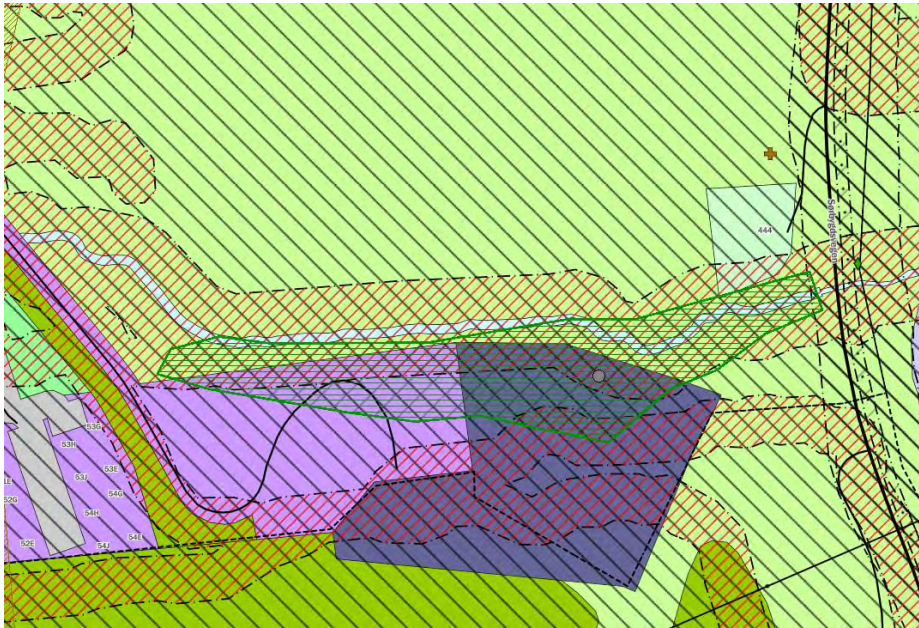
besøkende/turgåere også inn i verneområdet. Dette kan potensielt medføre mer slitasje i verneområdet. Vi viser til at naturmangfoldloven § 49 om «utenforliggende virksomhet som kan medføre skade inn i et verneområde» må vurderes sammen med naturmangfoldlovens §§ 8-12, dersom en planlegger for hytteutbygging så tett på et verneområde.

FB/FTU102 – Forretningsareal

Det er foreslått et område med forretningsareal som vil legge beslag på store deler av naturtypen gråor-heggskog, utforming flomskogsmark, med verdi som viktig (B) (Figur 2). Det lyserosa arealet i Figur 2 er allerede regulert, men det mørkegrå er ikke det per dags dato. Naturtypen som blir berørt er kartlagt i 2004, og det er ikke gjort nærmere undersøkelser av naturtypen i ettertid. I tillegg utgjør naturtypen også en del av kantvegetasjon til vassdraget som går forbi. I henhold til Naturbase, er det beste for naturtypen at den får utvikle seg naturlig uten hogst. Naturkvalitetene i området kan ha endret seg på 20 år, og vi vurderer at det er behov for en rekartlegging av området, siden det planlegges inngrep i en sårbar naturtype. Når kunnskapsgrunnlaget er oppdatert må det gjøres en vurdering av tiltaket opp mot naturverdiene. Det er uheldig å legge til rette for utbygging dersom det fortsatt er forekomst av en rødlistet naturtype her.



Figur 1: Det er planlagt en utvidelse av parkering (grå figur) ved Gaiastova som går rett inn i en nært trua naturtype og myrareal (lilla polygon) (InnlandsGIS).



Figur 2: Det er lagt opp til utbygging av en naturtype med gråor-heggskog (grønn figur) med verdi som viktig (B) (InnlandsGIS).

FB/NÆ106

Innenfor området FB/NÆ106 (Figur 3) er det registrert to nært trua arter; sprikeskjegg og gubbeskjegg, som er arter som ofte opptrer i gammel barskog. Området er ikke tidligere kartlagt for naturtyper, og er jf. flyfoto en glissen skog. Vi mener at området må kartlegges for å avklare om det er gammel barskog i området som bør ivaretas, da begge artsfunnene indikerer dette. Det er også uheldig at områder legges ut med utbyggingsformål, før kunnskapsgrunnlaget for naturverdier er oppdatert.





Figur 3: Innenfor området FB/NÆ106 er det registrert to nært trua arter, og det er behov for nærmere kartlegging av skogen (InnlandsGIS).

Myr

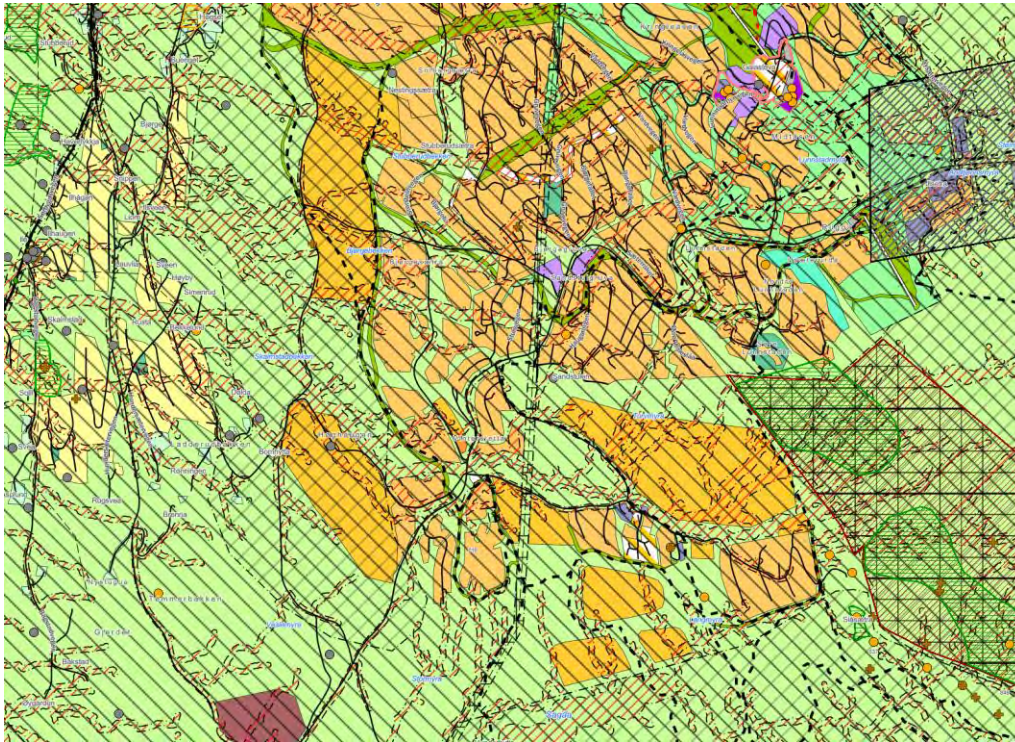
Planlagte utbygginger av fritidsboliger er flere steder plassert på registrerte myrer (Figur 4). Statsforvalteren anser det som svært uheldig å planlegge for utbygging i myrområder, spesielt da det både er nasjonale føringer om at en skal unngå utbygging på myr og at det er under arbeid et nasjonalt forbud mot utbygging på myr.

Vilttrekk

Det er i 2. gangs høringen tatt med langt flere hytter enn i 1. gangs høringen (Figur 5). Dette gjør at det blir et mye tettere belte med fritidsboliger som kan gjøre det vanskeligere for arter å vandre mellom de grønne områdene. Vi stiller spørsmålstegn til om en har tatt hensyn til trekkruiter og spredningskorridorer for arter som skal vandre mellom blant annet Lågen og fjellet? Hvordan blir de påvirket av de planlagte fritidsboligene? Statsforvalteren kan ikke se at dette er nærmere utredet eller vurdert i kommunedelplanen.



Figur 4: Det er flere av de foreslåtte områdene for utbygging av fritidsboliger (oransje polygon) som berører myrareal (lilla polygon) (InnlandsGIS).



Figur 5: Det er i 2. gangs høringen til kommunedelplanen for Øyer lagt inn et betydelig antall nye områder for utbygging av fritidsboliger (mørk oransje) tett i tett med eksisterende fritidsboliger (lys oransje) (InnlandsGIS).

Planbestemmelser og hensynssone om naturmangfold

I planbestemmelsene er det under kapittel 7.5.3 «Sone med særlige hensyn til naturmiljø» under retningslinje a) og b) hvor det står: «Det bør ikke gjennomføres tiltak eller aktiviteter [...]», samt: «All virksomhet i hensynssonene bør ta spesielle hensyn til det biologiske mangfoldet, herunder artsforekomster, naturtyper og funksjonsområder for vilt, jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12». Vi presiserer at det må stå «skal» istedenfor «bør» da «bør» i større grad åpner opp for at en ikke trenger å ta hensyn i forbindelse med utbygging, mens «skal» presiseres at det skal tas hensyn. Vi forutsetter at denne formuleringen i retningslinjene blir endret. Eventuelt må kommunen se på andre virkemidler i planen for så sikre naturmangfold bedre. Dette gjelder særlig prioriterte arter og viktige naturtyper.

Det er viktig at formuleringen i planbestemmelsen endres til «skal», da det innenfor hensynssonene til naturmiljø også er prioriterte arter og utvalgte naturtyper inkludert. Disse har egne forskrifter som gir dem ekstra beskyttelse mot skade og ødeleggelse, og som igjen gjør at en må ta hensyn i disse områdene.

Hensynssonen viser kun til naturtyper kartlagt etter DN-håndbok metodikken. I Øyer kommune er det få nye registreringer etter NIN-metodikken, men på sikt kan det bli flere som blir registrert og som også bør få en hensynssone lagt på seg. Derfor bør retningslinjene også åpne opp for at rødlista naturtyper er innenfor kategorien for å få en hensynssone.



Bruk av hensynssoner for å ivareta viktig naturmangfold er noe utfordrende etter vårt syn. Særlig små områder som ikke skal reguleres senere. Vi anbefaler å bruke et annet formål på viktig naturmangfold. Vi viser til Gjøvik kommune som har brukt naturområde på mange av naturtypene i kommuneplanens arealdel og mener dette er en sikrere måte å ivareta hensynet til naturverdiene.

Vassdrag

Byggegrense og kantvegetasjon

Som ved 1. gangs høring er det fastsatt byggegrense mot vassdrag i planbestemmelsene, 100 meter langs Lågen og 50 meter for øvrige vassdrag med årssikker vannføring. Det samme gjelder kantvegetasjon, hvor bestemmelsen sier at det langs vassdrag/myrområder skal opprettholdes et minimum seks meter bredt naturlig vegetasjonsbelte til hver side. Det er bra at bestemmelsen også sier at den endelige bredden skal fastsettes med utgangspunkt i blant annet de økologiske funksjonene som kantvegetasjonen skal ivareta, da det noen steder kan være behov for mer enn seks meter for at det skal være i tråd med vannressursloven § 11.

Vannforskriften og vannmiljø

Sammendraget i notatet med sårbarhetsvurdering av bekker i Øyer sør peker på flere av utfordringene med tidligere håndtering av vassdragene. At vassdrag får gå i sine naturlige løp, å beholde og videreutvikle kantvegetasjon og å sette av en buffer mellom utbyggingsområder og vassdrag har ikke bare betydning som skadereduserende tiltak, men også for å beholde og oppnå et godt vannmiljø. Ref. kap. 1.4 i planbeskrivelsen, Nasjonale og regionale føringer, minner vi om at regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 også en regional føring som skal legges til grunn for arbeidet. Påvirkning på vannmiljø er ikke en del av konsekvensutredningen, og det er ikke gjort vurdering av hvordan planforslaget vil påvirke miljøtilstanden i vannforekomstene.

Det er tiltakshaver som har ansvaret for å framskaffe kunnskap om miljøtilstand og forventede endringer i vannforekomstene. Planforslaget må vise hvordan vannmiljøet blir påvirket, og gi svar på om planen medfører forringelse av de berørte vannforekomstene. Dersom vurderingene viser at planforslaget fører til at miljøtilstanden forringes, vil det ikke være grunnlag for å gjennomføre tiltakene som påvirker vassdraget med mindre aktuell sektormyndighet vurderer at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt. Det er kommunen som planmyndighet som skal vurdere § 12 i arealplansaker. Kommunen kan ikke vedta en plan dersom det fører til at miljøtilstanden forringes og vilkårene i § 12 ikke er oppfylt. Vurderingen av planforslagets påvirkning på vannmiljøet bør vurderes så tidlig som mulig, for å sikre at hensynet til vannmiljøet blir tatt i betraktning ved utarbeidelse av planforslaget. Dersom vurderingene ikke blir gjort i overordnet plan, kan man risikere at planlagt arealbruk er i strid med vannforskriften, og at dette først avdekkes i utarbeidelse av reguleringsplan eller i behandlingen etter annet lovverk.



Ettersom kommunedelplaner er mindre detaljerte enn reguleringsplaner, kan det i noen tilfeller være for tidlig å ta endelig stilling til om § 12 kommer til anvendelse. I så fall må § 12 vurderes i etterfølgende planer eller i behandlingen etter sektorlowerket. Det må uansett framgå av planbeskrivelse og konsekvensutredning hvilken påvirkning planen kan ha på vannmiljøet. Både nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 og de nye nasjonale føringene for arbeidet med de regionale vannforvaltningsplanene som kom i april 2025, er tydelige på hvor viktig kommunens arealplanlegging er for å nå målet om god tilstand i vannforekomstene. Det forventes blant annet at det settes tydelige krav til kunnskapsgrunnlaget, og at plandokumentene må vise virkningene av planforslaget, samt vurdere om foreslått arealbruk fører til forringelse av vannforekomster eller er til hinder for å nå målene i vannforskriften.

Med bakgrunn i manglende vurdering av planforslagets påvirkning på vannmiljøet er det ikke mulig å avklare om planforslaget kan komme i konflikt med vannforskriften §§ 4 til 8. Det er dermed også vanskelig å vurdere om kravene i vannforskriften § 12 om å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene, er oppfylt. Med henvisning til rundskriv T-2/16 om miljøforvaltningens innsigelsespraksis punkt 3.14 fremmer Statsforvalteren i Innlandet **innsigelse** til kommunedelplanen.

Forurensning

Massehåndtering og snødeponi

Gjenbruk av overskuddsmasser og andre mineralske ressurser av god kvalitet er et viktig steg mot en sirkulærøkonomisk bygg- og anleggsbransje. For å sikre et overordnet søkelys på massehåndtering, og for å redusere behovet for deponering, er det nødvendig med en oversikt over pågående og fremtidige prosjekter for å balansere masseregnskapet.

Vi ser at det er tatt inn to nye områder i planen på til sammen 110 daa som primært avsettes til råstoffutvinning, men som også kan benyttes til mellomlagring, lagring av ferdig tilvirket masse og deponering av rene masser. Det fremgår av planbeskrivelsen at det er et stort behov for råstoff til byggeaktiviteten i området samtidig som deponibehov er til stede, men vi kan ikke finne en mer konkret vurdering av hvor stort deponibehovet vil være ved en full utbygging. Planbeskrivelsen angir at det er først i detaljreguleringsplaner det vil bli stilt krav om en redegjørelse for massebalanse. Det fremgår også at en ved detaljregulering må vurdere deponiområder innenfor planområdet eller eventuelt gjøre rede for hvor overskuddsmasser skal deponeres. Vi mener det ville vært hensiktsmessig om kommunen gjorde en vurdering av forventet deponibehov for hele området i arbeidet med kommunedelplanen, slik at man i større grad sikrer at det avsettes hverken mer eller mindre areal til dette formålet enn nødvendig.

Avsetning av arealer til deponi bør være behovsprøvd, og vi anbefaler at kommunen lager arealstrategier og vurderer arealreserver til mellomlagring i påvente av fremtidig bruk, fremfor sluttdisponering av massene. Gjennom et økt fokus på gjenbruk vil man kunne redusere arealbehovet for sluttdisponering, redusere bruken av nye arealer og inngrep for uttak av masser, og samtidig redusere kostnader rundt dette. På denne måten vil man bidra til at allerede eksisterende ressurser som grus og pukk varer lenger.



Det fremgår ikke av planforslaget om det vil kunne være behov for å deponere snø. Dersom det kan være behov for dette må kommunen også sette av tilstrekkelig areal til snødeponi.

Vi minner om at alle typer anlegg eller virksomheter som skal ta imot jord- og steinmasser fra flere eksterne kilder, må avklare med Statsforvalteren om det er behov for tillatelse etter forurensningsloven. Det samme gjelder dersom håndteringen av overskuddsnø kan medføre fare for forurensning og/eller forsøpling.

Avløp

Avløp er kritisk infrastruktur, og det er viktig at kommunen har oversikt og tar stilling til utfordringene i avløpssektoren når det skal utarbeides nye eller revidere eksisterende planer. Regjeringen forventer, jf. pkt. 61 i *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*, at samfunns- og arealplanleggingen samordnes med planlegging av vannforsyning og avløp. Kommunene må se ansvaret for avløp og planlegging etter plan- og bygningsloven i sammenheng for å sikre tilkobling og tilstrekkelig rensekapasitet før nye utbygginger settes i gang. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse blir godkjent.

Øyer kommune overskrider allerede i dag den tillatte rammen for påslipp til Lillehammer renseanlegg, slik den er fastsatt i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren i Innlandet. Kommunen søkte derfor om en utvidet ramme i mai 2025, basert på videre drift av Tretten renseanlegg og etablering av større utjevningskapasitet av avløpsvann før påslipp til Lillehammer. Etter det Statsforvalteren kjenner til, vil dette kunne øke kapasiteten slik at den vil være tilstrekkelig til å ivareta avløp tilsvarende fra bebyggelse som er avsatt i allerede godkjente reguleringsplaner.

Ny bebyggelse som følge av nye reguleringsprosesser vil ikke kunne ivaretas innenfor en eventuell ny utslippsramme, og en realisering av ytterligere prosjekter vil bl.a. være avhengig av en utvidelse av Lillehammer renseanlegg. Denne problemstillingen er belyst i planbeskrivelsen, og det framgår av planbestemmelsene at det stilles krav om vann- og avløpsplaner i reguleringsplaner som må redegjøre for at det finnes tilstrekkelig VA-kapasitet for den planlagte utbyggingen. Vi påpeker likevel at dette i liten grad sikrer forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere all den tid Øyer kommune ikke har tydeliggjort hvordan denne situasjonen skal håndteres i praksis. Dersom kommunen vil «holde av» resterende avløpskapasitet til planlagt bebyggelse i allerede godkjente reguleringsplaner, bør det gå tydelig frem av nye planer at planene ikke kan realiseres før Lillehammer renseanlegg (og eventuelle flaskehalser på ledningsnett) er utvidet og at dette sannsynligvis ligger mange år frem i tid. Dersom kommunen fortsetter å godkjenne nye reguleringsplaner, bør det kommuniseres tydelig overfor alle involverte (i både nye og eldre reguleringsplaner) at det er «førstemann-til-mølla»-prinsippet som gjelder for alle kommende utbygginger. Statsforvalteren har en tydelig forventning om at Øyer kommune



forholder seg til utslippsrammene sine, og at kommunen avslår nye byggesøknader dersom man kommer i en situasjon der avløpskapasiteten faktisk er brukt opp.

Støy

Planen omhandler i noen grad støy. Det er lagt inn bestemmelser og hensynsoner for støy i planforslaget. Dette ser i hovedsak ut til å knytte seg til hovedveger i planområdet og ikke andre støykilder. På kommunedelplannivå er det viktig å få oversikt over relevante støykilder.

Snøproduksjon er omfattet av myndighetskrav vedrørende støy. Både etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven. Det finnes en publikasjon som heter *Støy som parameter i snøproduksjon*. Vi anbefaler kommunen og anleggseier til å gå igjennom denne. Det er anleggseier ansvar å kartlegge støy og kommunen skal legge denne kartlegging til grunn for arealplanleggingen. Støy må kartlegges da det er mye støyømfintlig bebyggelse i nærheten av skianlegg hvor det produseres støy. Dette gjelder både boliger og fritidsboliger. Flere av de foreslåtte utbyggingsområdene ligger tett på alpinbakke og skistadion og vil kunne være berørt av støy. Det er nå stor usikkerhet om foreslått arealbruk for støyømfintlig bebyggelse er i strid med retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021.

Det kan også være andre elementer som produserer støy. Heisanlegg, massetak/deponi, private og kommunale veger med mye trafikk.

Statsforvalteren forventer at kommunen lager en bedre oversikt over støyende virksomheter i planområdet for at bestemmelse 1.15 kan følges opp.

Samfunnssikkerhet

Når det gjelder samfunnssikkerhet og beredskap viser vi til vår uttalelse til planforslaget i vårt brev datert 26.01.25. Risiko- og sårbarhetsanalysen, som er utarbeidet i tråd med veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, er nå oppdatert med blant annet informasjon fra aktsomhetskart kvikkleireskredfare (2024), nye vannlinjeberegninger og nye sårbarhetsanalyser for åtte vassdrag i spesielt flomutsatte områder. For øvrig inneholder ROS-analysen analyser og vurderinger av de samme tema som ved første høringsrunde.

Beredskapsvei er omtalt som eget tema i analysen. Det er ikke mulig å komme seg mellom de tre hovedområdene for utbygging i Hafjell med bil uten å måtte kjøre ned og via Sørbygdsveien. Dette kan gi utfordringer for utrykningskjøretøyer hvis veger er uframkommelige og det ikke finnes alternativer. I stedet for å bygge ny beredskapsvei anbefales det på bakgrunn av konsekvensutredningen å etablere en beredskapsplan som skal sørge for rask brøyting av turveitraseen over Mosåa mellom Mosætertoppen skistadion og Hornsjøveien dersom det oppstår en situasjon som sperrer Hornsjøveien eller Mosæterveien. Det er en turveg mellom Hornsjøveien og Mosæterveien (via skistadion) som er stengt for ordinær trafikk, og den er skiløype vinterstid. Ansvaret for beredskapsplanen og oppfølgingen foreslås å bli lagt til brannvesenet som raskt kan brøyte



og sikre akuttberedskap og tilgjengelighet for nødetater. Det er i planbeskrivelsen redegjort for vurderingene som er gjort om beredskapsvei.

Vi har ikke vurdert nærmere de vurderinger som er gjort om beredskapsvei. På bakgrunn av at det er et erkjent behov for slik vei med adkomst hele året, er det etter vår mening uheldig at det velges en løsning som er et organisatorisk tiltak som baseres på en vaktordning for snøbrøyting i vinterhalvåret. Vi tar ikke stilling til om denne løsningen vil fungere, men vil likevel vise til at organisatoriske tiltak i henhold til byggt teknisk forskrift TEK 17 ikke kan bidra til å oppfylle kravene til sikkerhet. Dette er et gjennomgående prinsipp som gjelder sikkerhet mot naturfarer i TEK17. Selv om ikke denne beredskapsveien omfattes av TEK 17, vil vi likevel påpeke den prinsipielle sammenhengen og ikke anbefale at man baserer seg på et organisatorisk tiltak som beredskapsplan for snøbrøyting, når det er behov av hensyn til framkommelighet for utrykningskjøretøyer.

Når det gjelder områdestabilitet opplyses det i analysen at det er to innspillsområder som ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for kvikkleireskredfare. Det opplyses videre at i tilfeller der det ikke vil være krav om reguleringsplan, må likevel områdestabilitet ivaretas ved utbygging. Vi understreker at naturfare må avklares på siste plannivå, jf. kap. 2.11.1 rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* fra Kommunal og distriktsdepartementet. Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt.

Også for foreslått LNF-spredd bebyggelse åpner planforslaget for utbygging uten at naturfare er avklart. Statsforvalteren fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget. Den er begrunnet i rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* fra Kommunal og distriktsdepartementet.

Bestemmelser

Bestemmelsene er helhetlige og godt gjennomarbeidet. Vi vurderer at kommunen har jobbet med innspillene fra forrige høring. Vi har merknader til noen enkeltbestemmelser, og vi oppfordrer til å innarbeide våre innspill. Dette for å ivareta forutsigbarhet/klarhet og mulighet til å håndheve planen i byggesaker.

- Pkt. 1.2 og 2.3.1 Rettsvirkning, motstrid

Bestemmelse 1.2 har blitt endret siden forrige høring. Vi er noe usikre på om ordlyden nå er helt i samsvar med det som er intensjonen. Tanken bak planens rettsvirkning er nå omtalt i innledningskapitlet ("Veiledning til planbestemmelsene"), og følger egentlig lovens hovedregel i pbl. § 1-5. Det synes fortsatt å være ment at KDP går foran eldre planer ved motstrid, og utfyller på tema som eldre planer ikke omtaler (typisk for alle de generelle bestemmelsene i KDP). Formuleringen i pkt. 1.2 fremstår mangelfull/misvisende i lys av dette. Vi anbefaler at kommunen opprettholder gammelt pkt. 1.1 E, som var:
«Kommunedelplanen gjelder foran eldre planer eller planbestemmelser for samme areal ved eventuell motstrid», med følgende tillegg: «... og utfyller ellers planene på forhold de er tause om».



Det må være klarhet for de eksisterende regulerte områdene i hvor stor grad KDP overstyrer. Dette henger spesielt sammen med pkt. 2.3.1 om fritidsbebyggelse. Det er gitt svært detaljerte føringer og bestemmelsen som i praksis vil fungere som detaljregulering av uregulerte områder. For å ha sammenheng i reglene om planens rettsvirkning, bør kommunen tydeliggjøre virkeområdet for pkt. 2.3.1. Det kan virke som dette er ment å være et unntak fra den generelle regelen om rettsvirkning i pkt. 1.2? Det fremstår uklart for oss om bestemmelsen også er ment å overstyre eldre planer der det er motstrid. Det kan gi en uoversiktlig plansituasjon hvis man må kryssjekke i både KDP og reguleringsplan for å avklare hvilke bestemmelser som kommer til anvendelse (f.eks. om høyde, utforming og terrenginngrep). Det er lettere å ha et samlet «sett» av bestemmelser i én av planene. Alternativt må det sies klarere i pkt. 2.3.1 at disse bestemmelsene IKKE gjelder i allerede regulerte hyttefelt, – eventuelt at de utfyller på forhold som ikke er omtalt i eldre plan. Statsforvalteren **forutsetter** at kommunen sikrer en tydeligere avklaring av planens rettsvirkning.

- Pkt. 5.1 D parkering i LNFR.

Bestemmelsen åpner for tiltak som ikke er i samsvar med arealformålet. Dette påpekte vi ved forrige høring. Vi ser imidlertid at bestemmelsen nå kun gjelder for felt LNFR102, slik at omfanget av unntaksregelen er relativt begrenset. Det tillates videre kun «enkel opparbeidelse». Statsforvalteren ser følgelig ikke at bestemmelsen er såpass problematisk at det gir grunn til formell innsigelse.

- Pkt. 1.11 Mindre teknisk infrastruktur

Bestemmelsen er nok i grenseland for hva som kan fastsettes. Det skal, som tidligere nevnt, ikke være motstrid mellom arealformål og de tiltakene som bestemmelsene åpner for. KDD har riktignok uttalt at infrastruktur tilhørende bebyggelse og anlegg kan tolkes å være i samsvar (sak 15/2054). Da spesielt under bakken. Tiltakene som anlegges kan likevel ikke uthule eller vanskeliggjøre arealformålene som er satt i planen.

Etter vårt syn er det et ganske vidtgående unntak når «*Teknisk infrastruktur [...] og andre mindre, tekniske bygninger*» kan etableres «*uavhengig av reguleringsformål*». Kommunen må i sin praksis ha en tydelig restriktiv håndheving, og sørge for at det kun tillates «mindre» tiltak – altså med mindre negative virkninger – uten å kreve dispensasjonsbehandling. Kommunen må også være bevisst på om unntaket da ikke skal gjelde for arealformål på kommuneplannivå, ref. formuleringen over.

- 1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer

Statsforvalteren forstår at det er overflødig å oppstille detaljerte krav til uteoppholdsarealer i en kommunedelplan. Det vil uansett måtte detaljvklares i reguleringsplan. For å gi forutsigbarhet rundt overordnede intensjoner for Hafjellområdet, burde det likevel tas inn en retningslinje som sier noe om hva kommunen legger i kravet om «gode fellesleke- og uteoppholdsarealer». Det kan med fordel tas inn noen punkter fra forrige utkast pkt. 1.7 om solforhold, skjerming, kombinerte funksjoner og evt. minstekrav. Det bør også



tydeliggjøres at det normalt stilles rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse. Slike retningslinjer gir mer styring for hva framtidige reguleringsplaner må forholde seg til.

- Retningslinje 1.8 parkeringskrav

Det åpnes gjennom retningslinje for å godkjenne «mindre avvik fra parkeringskravene». Statsforvalteren oppfordrer til å oppgradere retningslinjen til bestemmelse. Hvis det ikke er gitt unntak i bestemmelses form, er dispensasjon etter § 19-2 eneste verktøy for å gi unntak. Kommunen har da mindre rom for skjønn.

- Retningslinje 2.3.1 b terrengbearbeiding

Bør oppgraderes til bestemmelse for å være avslagsgrunn i byggesak.

- Tilgjengelig enheter

En del av bestemmelsene er fjernet da kommunen mener dette er styrt av TEK17. Det er det, samtidig er det et område hvor det er avklart at kommunene kan gå lenger enn det TEK17 gjør og således kan det være greit med noen presiseringer av hva kommunen ønsker på dette området. TEK blir her å regne som et minimumskrav.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Øyvind Gotehus
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Innlandet fylkeskommune	Pb. 4404	2325	HAMAR
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Mattilsynet	Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL

#93

Lillehammer, 10. september 2025

Øyer Kommune

postmottak@oyer.kommune.no

og

Øyer Fjellstyre

oyer@fjellstyrene.no

NJFF Opplands høringsinnspill til kommunedelplan Øyer sør

Det vises til kunngjøring på Øyer kommunens nettside hvor kommunedelplan Øyer sør er lagt ut på høring. Det vises samtidig til Øyer fjellstyres nettside hvor fjellstyret uttalelse til kommunedelplanen er lagt ut til offentlig ettersyn. NJFF Oppland har følgende innspill:

NJFF Oppland er dypt bekymret for det store omfanget av ny fritidsbebyggelse som legges til grunn i kommunedelplanen. I dag er det 2800 hytter/fritidsleiligheter innenfor planområdet. Videreføring av planreserver på 2600 enheter samt 2400 nye enheter, kombinerte formål fritidsbebyggelse/næring, innebærer at planen legger opp til en tredobling. Dette vil påvirke Øyersamfunnet på flere måter, og vil reise en rekke problemstillinger. Det dreier seg ikke bare om stedsutvikling og handel, men også trafikk, klimaavtrykk, strøm og energibruk, vann og avløp, og viktig for oss: Bruken av fjellet og utmarka i vid forstand; til tradisjonelle næringer, friluftsliv, jakt, fiske og rekreasjon. Vi minner om at kommunen er i sin fulle rett til å ta ut arealer som tidligere avsatt til fritidsbebyggelse og tilbakeføre disse til LNF-områder der en ser dette er hensiktsmessig for ønsket utvikling og trivsel for fastboende og dagens brukere.

Videre utvikling i Øyer, som forespeilet i planen, vil bidra til omfattende og økt biltrafikk på adkomstvegene og fjellveiene, og stor økning i bruken av ikke bare alpinanlegget, men også utmarka. Mye av satsingen som skisseres rundt knutepunkter, som Mosetertoppen og Gaia-området, ligger helt i randsonen mot fjellet. Kommunen har her et stort ansvar for å hindre overforbruk og brukerkonflikter. Vi er redd planen legger opp til stor slitasje på naturområdene i Øyerfjellet med store konsekvenser for småvilt og storvilt. Samtidig vil den økte ferdselen vanskeliggjøre jaktutøvelse. Forrige ordfører i Øyer fikk mye oppmerksomhet for sitt utspill om manglende verktøy for å begrense eller styre ferdsel i Øyerfjellet. Nettopp å unngå stor utbygging av fritidsboliger i randsonen inn mot fjellet, der villreinområdet Rondane også bare er en sykkeltur unna, er etter vårt syn det viktigste kommunen kan gjøre for å unngå å utfordre allemannspliktene.

Vi registrerer et stort engasjement rundt hytteutbyggingen i Øyer sør. Særlig gjelder dette arealer avsatt til ny fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål i øvre del av planområdet. Opprettelse av aksjonsgruppe og underskriftskampanjer taler alene for viktigheten av å revurdere foreslåtte utbyggingsområder og framtidig fjellgrense. Konkret er vår vurdering at FB 112 og FB/FTU 104 tas ut av planforslaget. På denne måten tar en vare på et kulturlandskap mellom Mosætra og Nysætra som er viktig for friluftsliv og rekreasjon.

De øvre deler av planområdet ligger i statsallmenning. Denne forvaltes etter fjelloven, og her skal de tradisjonelle bruksrettene som setring, beite, jakt og fiske etter intensjonene i loven ha en særlig høy prioritering. Etter vårt syn må fjellstyret i større grad stå opp for de interessene de etter fjelloven skal ivareta heller enn å bukke under for kortsiktige utbyggingsinteresser.



En omforent absolutt utbyggingsgrense mot fjellet som kommunedelplan Øyer sør legger opp til er etter vårt syn viktig. Temakart, vedlegg 12, som viser denne Fjellgrense – utbyggingsgrense, bør derimot justeres. På bakgrunn av det store engasjementet blant hyttefolket, og viktigheten av å ta vare på de tradisjonelle brukerinteressene i fjellet, synes vi at Fjellgrensa bør følge allmenningsgrensa fra Gaiastova, i overkant av Mosætra og eksisterende bebyggelse på Mosetertoppen, og videre som foreslått i temakartet til Lisætra.

Med hilsen

Tove Annethe Bøe
Styreleder NJFF Oppland

Tore Grønlien
Regionsekretær NJFF Oppland

#94

Lillehammer, 12.09.2025

Øyer kommune

postmottak@oyer.kommune.no

Innspill fra Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer til høring av kommunedelplan Øyer sør

Det vises til kunngjøring på Øyer kommunens nettside hvor kommunedelplan Øyer sør er lagt ut på høring. Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyers sitt mandat følger av vedlegg 1, men er kort beskrevet:

Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer har tilslutning som spenner fra hytte- og velforeninger til typiske interesseorganisasjoner som Naturvernforbundet, NJFF, Birdlife og DNT. Nettverket arbeider for en mer helhetlig og langsiktig forvaltning av det sammenhengende fjellområdet hvor Lillehammer, Ringsaker og Øyer har felles kommunegrenser. Nettverkets formål er å sette grenser for utbygging, og sikre ivaretagelse av viktige natur- og friluftslivsområder for allmennheten.

Vi opplever et stort engasjement rundt hytteutbyggingen i Øyer sør. Særlig gjelder dette arealer avsatt til ny fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål i øvre del av planområdet (FB 112 og FB/FTU 104). Vi er kjent med at det er opprettet aksjonsgruppe og underskriftskampanje, og det alene taler for viktigheten av å revurdere foreslåtte utbyggingsområder og framtidig fjellgrense/utbyggingsgrense.

Flere organisasjoner og foreninger tilsluttet vårt nettverk har under høringen sendt inn egne høringsuttalelser. Vi viser til disse, men kommer også med et innspill ut fra vårt mandat.

Fjellgrensenettverket har følgende innspill:

- Vi ønsker å gi ros til kommunen for høringssiden med underlagsdokumenter og oversiktlig framstilling.
- I planområdet til kommunedelplanen Øyer sør er det 2800 hytter/fritidsleiligheter. Videreføring av planreserver på 2600 enheter samt godt over 2400 nye enheter, med kombinerte formål fritidsbebyggelse/næring, innebærer at planen legger opp til en tredobling. Vi vil påpeke viktigheten av at Øyer kommune løfter og vekter trivsel for de som allerede bruker fjellområdet høyere enn hensynet til kortsiktige utbyggingsinteresser. Bevaring av natur og kulturlandskap, og bruken av fjellet til friluftsliv og rekreasjon, er i utkastet vektet for lavt. Vi minner om at kommunen er i sin fulle rett til å ta ut arealer som tidligere avsatt til fritidsbebyggelse og tilbakeføre disse til LNF-områder der dette er hensiktsmessig for ønsket utvikling og trivsel for fastboende og dagens brukere.

- Konkret er vår vurdering at FB 112 (Buåsen) og FB/FTU 104 (Favntoppen/Buåsen) tas ut av planforslaget. Disse feltene berører flere viktige turstier, og et område som er viktig for friluftsliv og rekreasjon, noe som tydelig framkommer i vurderingene kommunen selv har foretatt. Kulturlandskapet mellom Mosætra og Nysætra er etter vårt syn viktig å ta vare på.
- Temakart, vedlegg 12, som viser Fjellgrense – utbyggingsgrense i kommunedelplan Øyer sør bør justeres. På bakgrunn av det store engasjementet blant hytteeiere og velforeningene, og vurderinger fra natur- og friluftslivsorganisasjonene, synes vi at Fjellgrensa bør følge allmenningsgrensa fra Gaiastova, i overkant av Mosætra og eksisterende bebyggelse på Mosetertoppen til kraftledningen, og videre som foreslått i temakartet til Lisætra. På denne måten vil Øyer kommune tydelig signalisere at trivsel for dagens brukere settes høyt, og at en bevarer natur- og kulturlandskap som er viktig for utøvelse av friluftsliv i området. Vi sender kopi til Øyer fjellstyre som en merknad til deres uttalelse til kommunedelplanen vedtatt i Fjellstyremøte 27. august.

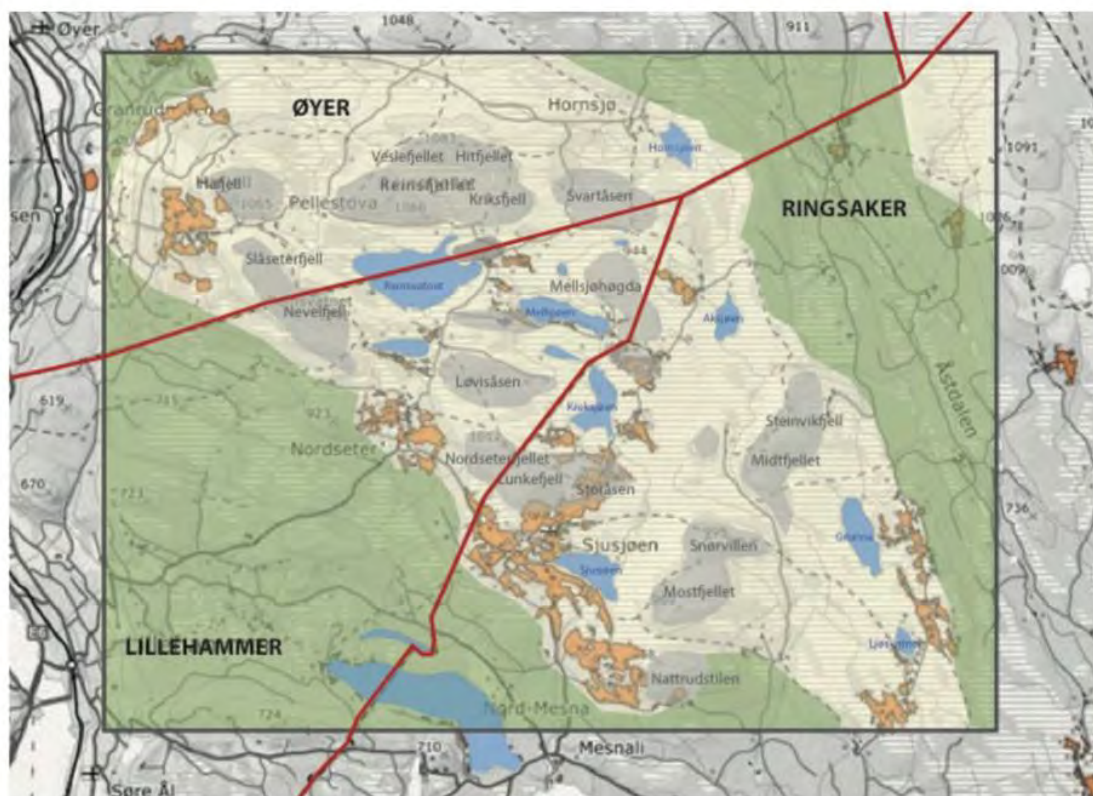
Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer.
Arbeidsgruppe v/ Morten Aas

Kopi: Øyer fjellstyre
Vedlegg: Forankringsnotat Fjellgrensenettverket Lillehammer, Ringsaker og Øyer.

FJELLGRENSENETTVERKET I LILLEHAMMER, RINGSAKER OG ØYER

Flere foreninger og organisasjoner har over lengre tid etterlyst et helhetlig plangrep for fjellområdet Hafjell – Nordseter – Sjusjøen, og spilt inn nødvendigheten av å se på dette området under ett. Behovet for en helhetlig forvaltning førte til en årsmøteresolusjon i Sjusjøen Vel i 2017, og videre til etablering av Nettverket for regional fjellgrense i Lillehammer, Ringsaker og Øyer i 2018. Nettverket har oppnådd bred støtte og forankring i ulike foreninger og lag i de tre kommunene. Dette notatet formaliserer Nettverkets videre arbeid, og er en oppdatering og tilpasning av tidligere forankringsnotat (datert 12.12.2018). Praktisk påvirkningsarbeid utføres i regi av Nettverkets arbeidsgruppe. Det vil informeres fortløpende om arbeidsgruppas arbeid på Nettverkets fb-side, via e-post og i åpne møter.

Kommunene Lillehammer, Ringsaker og Øyer har hovedansvaret for arealutviklingen i dette fjellområdet (se kart). Forvaltningen bør være basert på samarbeid og samhandling. Dette sammenfaller med gjeldende sentrale føringer (Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023, Meld. St. 18 Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet (2015-2016), og påfølgende handlingsplan fra 2018). I dette ligger en statlig forventning om at kommuner og fylkeskommuner med stort utbyggingspress definerer langsiktige utbyggingsgrenser, for eksempel mot snau fjellet, og utarbeider regionale planer. Disse skal bidra til å ivareta større, sammenhengende naturområder av hensyn til friluftslivet, samt verne om landskapskvaliteter og naturmangfold.



FORELØPIG FOKUSOMRÅDE FOR REGIONAL / INTERKOMMUNAL PLAN

- Område med fjellkarakter
- Eksisterende fritidsbebyggelse
- Kommunegrense

Alle som bruker fjellområdene omkring Hafjell – Nordseter – Sjusjøen ser at utbyggingen har tatt seg kraftig opp i de senere årene. Dette berører viktige natur- og friluftslivsverdier. Fjellgrensenettverket vil være en tydelig stemme inn mot de tre kommunene og Innlandet fylkeskommune, med oppfordring om å ta nødvendig politisk styring i møte med sterke utbyggingskrefter. Vårt ønske er at dette unike og lett tilgjengelige fjellområdet skal forvaltes i et langsiktig perspektiv med hovedvekt på å naturopplevelse og friluftsliv for allmennheten. Dette vil ikke bare være til gagn for lokalbefolkningen i regionen, men også for store brukergrupper i hele Østlandsområdet.

Mål for arbeidet:

Hovedmålet er å skape en felles forståelse for viktigheten av en helhetlig forvaltning av fjellområdet i Lillehammer, Ringsaker og Øyer, og sikre nødvendig politisk styring med henhold til hvor eventuell ny framtidig fritidsbebyggelse og infrastruktur kan tillates. Vi vil:

- Bidra konstruktivt for å sikre en demokratisk god arealforvaltning av fjellområdet, tuftet på godt kunnskapsgrunnlag, og der de mange interesser blir tilstrekkelig involvert i planprosessene.
- Påvirke politikere til å ta et felles forvaltningsansvar ved å inngå forpliktende plansamarbeid hvor natur og friluftsliv har førsteprioritet.
- Påvirke politikere til å fastsette omforente og forpliktende grenser for bebyggelse og infrastruktur i sine respektive kommuneplaner, og sette juridiske rammer som sikrer naturgrunnlag og landskap i et langsiktig perspektiv, jamfør FNs bærekraftsmål.

Overfor Innlandet fylkeskommune:

- Påvirke fylkeskommunen og fylkespolitikere til å utarbeide en regional plan for fjellområdene eller utarbeide fylkeskommunale retningslinjer for fritidsbebyggelse. Alternativt bidra aktivt inn i en interkommunal plan, som prioriterer hensynet til bærekraft, naturgrunnlag og friluftsliv, og setter forpliktende grenser for framtidig bebyggelse og infrastruktur

Lillehammer 25.05.22

På vegne av arbeidsgruppa*

Morten Aas

Forum for Natur og Friluftsliv Innlandet

innlandet@fnf-nett.no Mob. 410 41 981

**) Pr. 22.05.22 består arbeidsgruppa av følgende medlemmer:*

Morten Aas, Toril Teigar Jacobsen, Lars Petter Jensen, Ragnvald Jevne, Anne Miklavic, Tone Munz, Terje Onshus, Bjørn Sandelien og Harald Stenerud.

#97



ØYER KOMMUNE

Postboks 4

2637 ØYER

Vår ref.:
2025/5384-3

Saksbehandler:
Henrik Natvig

Deres ref.:

Dato:
12.09.2025

Innsigelse - 2. gangs høring og offentlig ettersyn - kommunedelplan Øyer sør

Lillehammer kommune viser til 2. gangs høring/offentlig ettersyn av kommunedelplan Øyer sør, mottatt 27. juni 2025.

Kommunedelplanen Øyer sør har et omfattende planmateriale som er utarbeidet over lang tid. Det er gjort omfattende endringer av planen etter 1. gangs høring og Lillehammer kommune har vurdert om det er tilkommet nye forhold i planen som kan ha innvirkning på samfunnsutviklingen i Lillehammer. Lillehammer kommune har noen kommentarer til enkelt av arealene i planen. Lillehammer kommune fremmer en innsigelse av teknisk karakter til planen, da endringer gjort etter 1. gangs høring etter vårt syn ikke ivaretar forurensningsloven og forurensningsforskriftens, samt forskrift om rammer for vannforvaltningen.

Merknad til arealformål i planen

Fritidsbebyggelse

Ved offentlig ettersyn av planprogrammet i 2015 ba Lillehammer kommune Øyer kommune å vurdere å lage en avgrensning av naturområdet Gropmarka, og å lage bestemmelser som sikrer Gropmarka mot uønskede inngrep. Gropmarka er et viktig naturområde, og Lillehammer kommune har vært opptatt av skånsom tilrettelegging for friluftsliv. Utbyggingsområder sør i planområdet, mot Gropmarka, kan medføre økt belastning av området. Lillehammer kommune forventer at nye ski og turløyper som følge av utbyggingsområdet sør i planområdet ikke baserer seg på oppgradert tur og løypenett i Gropmarka. Lillehammer kommune ønsker å bemerke at det er lagt inn en

Besøksadresse:
Storgata 51, 2609 Lillehammer

Postadresse:
Postboks 986, 2626 Lillehammer

E-post:
postmottak@lillehammer.kommune.no

Nettside:
lillehammer.kommune.no

Telefon:
61 10 77 00

Organisasjonsnummer:
945578564

vesentlig økning av arealer og enheter for fritidsbebyggelse mot naturområdene i sør siden 1. gangs høring, uten en ny vurdering av eventuelle behov for turveger og skiløyper.

Fjellgrense

Lillehammer kommune utalte ved 1. gangs høring at det er positivt med en avsatt fjellgrense/utbyggingsgrense, denne er nå tydeliggjort med eget temakart. Det er positivt at det ikke er foreslått nye utbygginger utenfor denne grensen etter 1. gangs høring. Lillehammer kommune er klar over at en slik fjellgrense/utbyggingsgrense ikke er juridisk bindende, men illustrer en intensjon. Det er derfor positivt at arealene rundt hyttefeltene er avsatt til LNFR og hensynsone friluftsliv, med tilhørende bestemmelser som juridisk sikrer natur og friluftsliv. Totalt sett er dette positivt da plangrepene gir en buffer mot fjellområdene og Gropmarka og redusere trykket på naturområdene.

Samferdsel og offentlig transport

Ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn var det avsatt arealer til ny jernbanestasjon på vestsiden. Lillehammer kommune er tilfreds med at dette arealet er tatt ut av planen på bakgrunn av Bane Nor sin merknad. Det er viktig med en helhetlig plan for mobilitet og kollektiv transport for hele reisleivsdestinasjonen. Det er pågående utredninger for mobilitet i begge kommunene og forslag til store endringer av samferdselsknutepunkt bør avvete konklusjonene fra dette arbeidet. Vi ønsker å bemerke at planbeskrivelsen synes å ikke være oppdatert i forhold til endret arealformål, når det gjelder stasjonsområdet.

Konsekvenser for utslippstillatelse og avløpskapasitet

Lillehammer kommune fremmer med dette innsigelse til kommunedelplan for Øyer Sør av hensyn til fremtidig samfunnsutvikling jf. plan- og bygningsloven § 5-4, da forurensningsloven § 11 jfr. § 16 samt forurensningsforskriftens § 14-4 og forskrift om rammer for vannforvaltningen ikke er ivaretatt.

Bakgrunnen for at Lillehammer kommune fremmer innsigelsen er at de foreslåtte utbyggingsområdene i kommunedelplanen vil medføre økt belastning på Lillehammer

Besøksadresse: Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postadresse: Postboks 986, 2626 Lillehammer	E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside: lillehammer.kommune.no	Telefon: 61 10 77 00	Organisasjonsnummer: 945578564

renseanlegg, som mottar avløpsvann fra Øyer kommune, utover den kapasitet som følger av Øyer kommunes gjeldende utslippstillatelse.

Prøvetaking ved påslippspunkt til Lillehammer kommune viser at Øyer kommune, på gitte tidspunkter av året, overskrider tillatte mengder i utslippstillatelsen ut fra dagens tilkoblinger. Avløpsanlegget har dermed ikke kapasitet til å håndtere økt belastning som følge av planlagt videre utbygging. Utvidet utslippstillatelse må foreligge før utbygging av nye areal finner sted.

Lillehammer kommune har ansvar for å sikre at utslippstillatelsen overholdes, og at renseanlegget ikke overbelastes. En ytterligere økning i tilførsel fra Øyer kommune uten tilstrekkelig kapasitetsvurdering og tiltak vil kunne medføre:

- Brudd på gjeldende utslippstillatelse og forurensningsloven
- Økonomiske og driftsmessige konsekvenser for Lillehammer kommune
- Konsekvenser for nye tilknytninger og samfunnsutvikling i Lillehammer kommune

Ved første gangs behandling lå det, slik Lillehammer kommune har oppfattet det, inne en bestemmelse som sikret ivaretagelse av fremtidig avløpshåndtering og rensekapasitet. Vi ber derfor om at Øyer kommune revurderer bestemmelsene i planforslaget knyttet til dette i samarbeid med Lillehammer kommune.

Med hilsen

Lars Rudi
Kommunalsjef

Henrik Natvig
Tjenesteområde plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Besøksadresse:	Postadresse:	E-post:
Storgata 51, 2609 Lillehammer	Postboks 986, 2626 Lillehammer	postmottak@lillehammer.kommune.no
Nettside:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
lillehammer.kommune.no	61 10 77 00	945578564

#98

ØYER KOMMUNE

Postboks 4

2637 ØYER

Att.: Wenche Hagestuen Dale

Deres ref
2024/2532-12Saksbehandler
MERArkiv
2022/1220-17Dato
18.09.2025**Uttalelse til - Kommunedelplan Øyer Sør - 2. gangs høring og offentlig ettersyn - Øyer kommune**

Vi viser til deres oversendelse datert 27.06.2025 og brev om utsatt frist av 29.08.2025.

Ved 1. gangs høring av kommunedelplanen for Øyer Sør, fremmet Statens vegvesen innsigelse til planforslaget på vegne av Nye Veier, som ansvarlig for utbygging av E6. Innsigelsen var knyttet til at det var lagt inn et nytt næringsareal på Ensby, mellom E6 og jernbanen, i motstrid med gjeldende reguleringsplan for E6, hvor samme areal er regulert til deponi/ LNF.

I nytt forslag til kommunedelplan er næringsarealet tatt ut, og forslaget er dermed i samsvar med gjeldende reguleringsplan for E6. Det er derfor også grunnlag for å oppheve innsigelsen.

I henhold til gjeldende reguleringsplan for E6 skal arealet benyttes til massedeponi ifm. utbyggingen og tilbakeføres til opprinnelig tilstand ved avslutning av prosjektet. I forslag til bestemmelser for ny kommunedelplan, er det tatt med en retningslinje under kap. 2.1:

Det skal legges til rette for næringsområder for storhandel, industri og logistikk i tilknytning til ny E6 utbygging ved Ensby.

Denne retningslinjen samsvarer ikke med forutsetninger i gjeldende reguleringsplan og anbefales tatt ut.

Ved eventuell motstrid mellom ny kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan for E6, bør E6 planen gjelde foran.

Med venlig hilsen
Nye Veier AS

Marianne Auran Ertsaas
Seniorrådgiver forvaltning

Dokumentet er signert elektronisk.

Kopi til:
Statens vegvesen v/ Transport og samfunn
INNLANDET FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTEREN I INNLANDET
Nye Veier v/ prosjektsjef Adler Enoksen

#99



Statens vegvesen

ØYER KOMMUNE

Postboks 4

2637 ØYER

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Tone Tidemand-Skappel /
61271383

Vår referanse:
22/220982-15

Deres referanse:
2024/2532

Vår dato:
22.09.2025

Høringsuttalelse – Kommunedelplan for Øyer Sør – 2. gangs høring – Øyer kommune

Vi viser til høring datert 27.06.2025, og utsatt høringsfrist til 22. september.

Saken gjelder

Hensikten med planforslaget er å gi rammer for fremtidig arealbruk og langsiktig utvikling av reisemålet Hafjell som attraktiv helårs reisedestinasjon. Planområdet omfatter Øyer sentrum og hytteområdene i Hafjell.

Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 2007. Planarbeidet startet i 2015, med vedtatt planprogram samme år.

Det er foretatt vesentlige endringer i planforslaget etter 1. gangs høring, både i plankart og bestemmelser. Planforslaget legger til rette for nye utbyggingsområder for både bolig- og fritidsbebyggelse.

Statens vegvesen har etter 1. gangs høring deltatt i dialogmøte for å drøfte innsigelse knyttet til forretnings-/næringsarealet på Ensby, sammen med Nye Veier AS og Statsforvalteren i Innlandet.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

I denne saken uttaler vi oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Sektoransvaret betyr at vi har et

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Industrigata 1
2619 LILLEHAMMER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn, samt at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel.

Våre merknader til planforslaget

Statens vegvesen hadde følgende innsigelser til planforslaget ved 1. gangs høring:

- Manglende konsekvensutredninger knyttet til trafikk og trafikksikkerhet.
- Område FOR/NÆ101 pga. mulig konflikt med regulert ny E6 Storhove–Øyer, på vegne av Nye Veier.

Til 2. gangs høring er det som svar på våre innsigelser utarbeidet trafikkanalyse, og område FOR/NÆ101 er tatt ut av planen og tilbakeført til LNFR, i tråd med våre forslag.

Trafikkanalyse datert 19.03.2025

I analysen er det benyttet data fra tellepunkter, Regional transportmodell/delområdemodell for Dombås–Gjøvik (DOM–DoG). Ny kryssutforming for Ensbykrysset på E6 er lagt til grunn i beregningene for fremtidig situasjon i prognoseår 2050, og ferdig utbygd ny E6 på hele strekningen Roterud–Øyer inkl. bom på E6 nord for Ensby.

Trafikkveksten omfatter generell trafikkvekst og trafikkgenerering som følge av regulerte tomter som ikke er bebygd, pågående reguleringsplaner og nye områder for bolig, fritidsbolig og næringsvirksomhet. Analysen tar utgangspunkt i en turproduksjon på 0,7 per fritidsbolig, og 1,4 per fritidsleilighet/uteleieenheter. Statens vegvesen vurderer at grunnlaget og inngangsdataene i analysen er gode.

Ved full utbygging iht. kommunedelplanen vil trafikken mer enn tredobles på hyttevegene opp mot fjellet, sammenlignet med dagens situasjon. Dette er private veger. Videre viser analysen at den nordligste delen av fv. 2522 Hundervegen gjennom Øyer sentrum, og den kommunale Granrudvegen, vil ha størst trafikkvekst.

E6: Det er gjennomført kapasitetsberegninger for E6–kryssene på Granrudmoen og Ensby. Kjøremønsteret i Øyer vil endre seg som følge av ny E6, der flere vil ta av i Ensbykrysset enn ved Granrudmoenkrysset pga. ny bom på E6 nord for Ensby, som vil medføre at flere tar av mot Hafjell og Granrudmoen ved Ensby enn tidligere for å slippe bompenger.

Trafikkanalysen viser overbelastning i Ensbykrysset ved full utbygging i 2050, som vil medføre tilbakeblokkering på E6 ved makstime på fredag. I dette utgjør trafikk til utbygging av næringsvirksomhet ved Ensbykrysset 80 % av trafikkøkningen. Ved en reduksjon av næring på Ensby til 5 % BYA, viser kapasitetsberegningene at Ensbykrysset vil ha tilfredsstillende trafikkavvikling i 2050.

Forretning og næring på Ensby var en del av planforslaget ved 1. gangs høring, men er nå tatt ut. Statens vegvesen ser derfor ikke at resultatene i analysen er direkte relevant for det planforslaget som nå er på høring, der arealene rundt Ensbykrysset er foreslått avsatt til LNFR-formål og ikke bebyggelse og anlegg.

Vi legger til grunn at kapasiteten i Ensbykrysset vil være tilstrekkelig ved full utbygging innenfor planområdet i 2050.

Trafikkanalysen anbefaler at det bør vurderes tiltak for å øke trafikksikkerheten på kommunalt og fylkeskommunalt vegnett i Øyer sentrum, der fartsmåling og intensivbelysning ved gangfelt kan vurderes etter hvert som trafikken øker. I tillegg anbefales det at tiltak i Utbyggingsprogrammet fra 2008 som ikke er gjennomført, videreføres i nytt utbyggingsprogram. Revisjon av utbyggingsprogrammet blir håndtert i en egen prosess.

Planforslaget inneholder ingen forslag til avbøtende tiltak på vegnettet i sentrum, som følge av trafikkøkning. Vi legger til grunn at dette vil være et sentralt tema i arbeidet med reguleringsplanen for sentrum og ifm. revisjon av utbyggingsprogrammet. Vi støtter kommunens strategi om å utarbeide en egen reguleringsplan for sentrum. En slik plan vil være viktig for å synliggjøre fremtidige behov i sentrum knyttet til utbyggingen i fjellet, og sikre nødvendige tiltak.

Vi er enige i at det kan være hensiktsmessig å utarbeide en samlet arealplan for hele kommunen ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel, som inkluderer Øyer sør.

Statens vegvesen vurderer med dette innsigelsene til manglende utredninger som imøtekommet.

Næringsareal FOR/NÆ101 ved Ensbykrysset

Opprinnelig forslag om forretning og næring innenfor området er tatt ut av planforslaget, og arealet er avsatt til LNFR-formål. Grunnlaget for å opprettholde vår innsigelse er dermed ikke lenger til stede. Ønsket framtidig arealbruk er likevel tatt inn som en felles retningslinje til bestemmelse 2.1, punkt a) der det åpnes for at området kan tilrettelegges for kombinert forretnings- og næringsareal, omtalt i planbeskrivelsen som storhandel, industri og logistikk. Det gis i samme retningslinje en anbefaling om at næringsvirksomheter med stort transport- og/eller transportbehov bør lokaliseres på Ensby. Dette mener vi er utydelig, og vi forutsetter at retningslinje 2.1 punkt a) tas ut av planbestemmelsene.

Retningslinjer skal ikke være i strid med rettslig bindende bestemmelser jf. Veileder til kommuneplanens arealdel. Selv om retningslinjer ikke er juridisk bindende, skal de likevel knytte seg til gjeldende arealformål og bestemmelser. Retningslinjene skal vise kommunens prioriteringer for videre utvikling av arealene, og utdype bestemmelser og plankart. I dette tilfellet er arealet på Ensby avsatt til LNFR-formål, og vi mener derfor det etter plan- og bygningsloven ikke er anledning til å ha retningslinjer som fraviker fra dette formålet, og åpner for retningslinjer knyttet til bebyggelse og anleggsformål.

Statens vegvesen vurderer med dette innsigelsene til område FOR/NÆ101 på Ensby som imøtekommet, også på vegne av Nye Veier AS, forutsatt at forretning- og næringsareal tas ut av retningslinjene.

Næringsformål på felt o_SVT2 på Ensby

I forkant av 2. gangs høring har vi gitt tilbakemelding på forespørsel om etablering av energistasjon på gnr/bnr. 1/11 nordøst for Ensbykrysset. Det aktuelle arealet o_SVT2 er regulert til samferdselsanlegg/annen veggrunn/teknisk anlegg (kontrollplass) i Reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer, vedtatt i 2020. Vår tilbakemelding har vært at Statens vegvesen fortsatt har behov for at arealet regulert til samferdselsanlegg/kontrollplass er avsatt til dette formålet. Vi er derfor fornøye med at det foreslås å beholde plankartet slik det var ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn.

Byggegrense langs E6

Byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner vil fortsatt være gjeldende. Det foreslås ikke å vise dette i plankart da det vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt gjennom bestemmelsene. Generell byggegrense langs E6 er innarbeidet i planforslaget som retningslinje, og vil gjelde for områder som ikke inngår i en reguleringsplan iht. veglova.

Rettsvirkning

Statens vegvesen kan ikke akseptere at kommunedelplanen går foran reguleringsplanen for E6 Storhove-Øyer ved motstrid, og forutsetter at dette rettes opp i planbestemmelse 9.1, der E6-planen tas ut av tabellen.

Konklusjon

Innsigelse til manglende utredninger vurderes som imøtekommet. Innsigelsen til område FOR/NÆR101 vurderes som imøtekommet, med forbehold om at forretning/næring tas ut av retningslinjene til planen. E6-planen tas ut av tabellen i planbestemmelse 9.1.

Statens vegvesen informerer om at vi formelt trekker våre innsigelser etter at kommuneplanen er vedtatt.

Statens vegvesen, Transport og samfunn
Med hilsen

Kurt Gjerstad
fung. seksjonsleder

Tone Tidemand-Skappel

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
INNLANDET FYLKESKOMMUNE, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
NYE VEIER AS, Kjølita 6, 4630 KRISTIANSAND S
STATSFORVALTEREN I INNLANDET, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER

#100

Hafslund Kraft AS
Att.Vegard Hotvedt Strømsvåg

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/1830-4	Daniel Bjørnstad Kristiansen	22.09.2025

Planhenvendelse - PlanID 001 - KDP Øyer sør - Grunnundersøkelser ved dam Hunderfossen - forholdet til KDP

Det vises til deres brev av 03.09.2025 vedrørende gjennomføring av grunnundersøkelser (boreprøver) på øst- og vestsiden av dam Hunderfossen ifm. planer om etablering av ny dam.

Som det går frem er etablering av tiltak innen rammen av områdekonsesjon fritatt søknadsplikten i henhold til plan- og bygningsloven, men er omfattet av plandelen i plan- og bygningsloven. Tiltaket vil skje i Øyer kommune innenfor LNF- område i kommunedelplan Øyer sør (KDP).

Øyer kommune kan ikke se at tiltaket, slik det er beskrevet, er til arealplanmessig hinder slik kommunedelplanen foreligger per i dag. Det bes om at tiltaket gjøres så skånsomt og med så lite inngrep som mulig. Øyer kommune har ellers ingen vesentlige merknader til tiltaket.

Når det gjelder innspill i deres brev av 03.09.2025 vedr. ny KDP for Øyer sør, så vil deres innspill tas opp til vurdering i forbindelse med 3. gangs behandling av KDP.

Med hilsen

Daniel Bjørnstad Kristiansen
Saksbehandler
Plan og GIS

Vedlegg

- 1 Planhenvendelse - PlanID 001 - KDP Øyer sør - Grunnundersøkelser ved dam
Hunderfossen - forholdet til KDP
- 2 Hunderfossen - grunnundersøkelser

Fra: Vegard Hotvedt Strømsvåg[Vegard.HotvedtStromsvag@hafslund.no]

Sendt: 03.09.2025 15:17:50

Til: Daniel Bjørnstad Kristiansen[daniel.bjornstad.kristiansen@oyer.kommune.no]

Emne: Grunnundersøkelser ved dam Hunderfossen - forholdet til kommuneplanens arealdel

You don't often get email from vegard.hotvedtstromsvag@hafslund.no. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Hei!

Hafslund Kraft skal få gjennomført grunnundersøkelser (boreprøver) på øst- og vestsiden av dam Hunderfossen ifm. planer om etablering av ny dam. På østsiden av vassdraget (i Øyer kommune) må det gjennomføres noe hogst av vegetasjon for å komme frem med boreriggen og gjennomføre boreprøvene. For adkomst er det planlagt at boreriggen kjøres over dammen. Det kan være at det blir nødvendig å tilføre noe masser for å slake ut damskråningen for å forenkle adkomsten for boreriggen. Det er planlagt å gjennomføre arbeidene i begynnelsen av oktober. Arbeidene vil avklares med NVE i medhold av vassdragskonsesjonen for Hunderfossen kraftverk (behandling av detaljplan for miljø og landskap). Ettersom arbeidene vil foregå i nærheten av E6 må det også avklares med Statens vegvesen.

Vassdragsanlegg med konsesjon etter vassdragslovgivningen er unntatt byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften § 4-3. Før arbeidene kan igangsettes kan det imidlertid være at kommunen har gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for de planlagte arbeidene, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltaksområdet i Øyer kommune har status som LNFR-område. Krever de nå planlagte grunnundersøkelsene dispensasjon fra kommuneplanens arealdel?

Foreløpig kart som viser området det skal gjennomføres grunnundersøkelser er vedlagt.

Vi mener for øvrig at det aktuelle arealet burde vært avsatt som *andre typer bebyggelse og anlegg*, slik som det er for våre arealer på vestsiden av dammen. Vi kommer derfor til å be om endring av arealformål ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

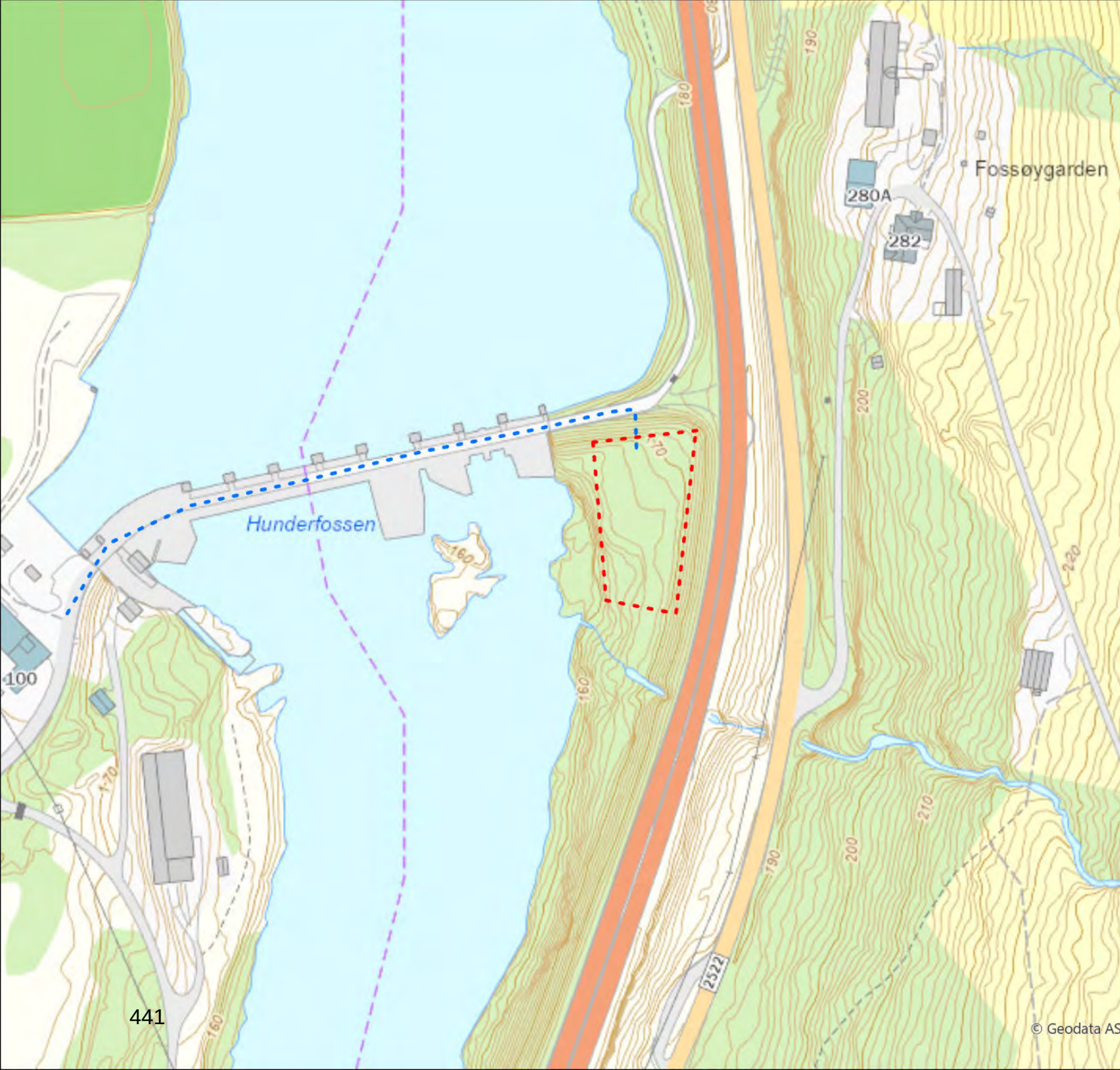
Vegard Hotvedt Strømsvåg

Senior miljørådgiver
Hafslund Kraft AS

Telefon: +47 971 55 047

E-post: vegard.hotvedtstromsvag@hafslund.no

 **Hafslund**
www.hafslund.no



Tegnforklaring

- Område aktuelt for prøveboringer
- Adkomst



0 50 100



Meter

#101



Statskog SF
Postboks 63 Sentrum
7801 Namsos

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

23/6 - 11 322

25.09.2025

Kommunedelplan Øyer Sør - 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Uttalelse.

Det vises til tidligere oversendt uttalelse i fjellstyresak 57/25, *Kommunedelplan Øyer Sør - 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Uttalelse*. Saken har ligget ute til offentlig gjennomsyn og det kom fire merknader innen fristen 15. september. Fjellstyret tok saken til ny behandling i fjellstyremøte 24.09.2025, sak 63/25. Kopi av endelig uttalelse er vedlagt.

Med hilsen
For Øyer fjellstyre

Erik Hagen
Fjelloppsyn/Daglig leder

Kopi:

Øyer kommune
Øyer Almenning
Øyer Beite- og gjetelag
NJFF Oppland og Øyer -Tretten jeger og fiskerforening
Fjellnettverket

Møtebok for Øyer fjellstyre

Møtedato: 24.09.2025

Sak nr.: 63/25

Dokument: 23/6 - 10

Arkiv: 322

Kommunedelplan Øyer Sør - 2. gangs høring og offentlig ettersyn

Saksdokumenter vedlagt møteinnkallingen:

- Brev mottatt 11.09.2025 fra Øyer Beite- og gjetelag (ØBG)
- Brev datert 10.09.2025 fra Norges Jeger- og Fiskerforbund Oppland (NJFF)
- Brev datert 12.09.2025 fra Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer
- E-post datert 15.09.2025 fra Øyer Almenning

Andre saksdokumenter:

Fjellstyresak 57/25

Bakgrunn:

Øyer fjellstyre behandlet i sak 57/25, Kommunedelplan Øyer Sør - 2. gangs høring og offentlig ettersyn, og fattet følgende uttale:

Øyer fjellstyre er gjennom fjelloven tillagt administrasjon av bruksrettene i statsallmenningen, og skal tilrettelegge for jordbrukstilknyttede bruksretter som seter og beite, samt jakt, fangst og fiske.

Øyer fjellstyre ser både positive og negative konsekvenser i forbindelse med tiltak foreslått i Kommunedelplan Øyer sør, men samlet sett ser man en overvekt av positive effekter for Øyer kommune.

For å gi tilstrekkelig muligheter til fremtidig utvikling vedtar fjellstyret å gi sin tilslutning til foreslåtte fjellgrense/utbyggingsgrense i temakart datert 28.03.2025.

Øyer fjellstyre anmoder om at alle tiltak som gjennomføres i statsallmenningen gis klare bestemmelser, slik at man ivaretar flest mulig av bruksrettene i området, der dette er mulig. Et viktig punkt er samarbeid om styring av ferdsel i statsallmenningen.

Saken har ligget ute til offentlig gjennomsyn, og tas opp til ny behandling og endelig uttale. Fjellstyre har fått utsatt høringsfristen til kommunen til 25. september.

Vurdering:

Det har kommet fire merknader innen fristen 15. september (se vedlegg).

Det gis en kort oppsummering av merknadene under.

Øyer Beite- og gjetelag (ØBG)

ØBG mener de nye innspillene som er lagt inn i planen øker de negative konsekvensene for landbruket og beiteinteressene. Det begrunnes med økt ferdsel innover i fjellet, til fots og med sykkel. Videre at tilrettelegging med klopping og opparbeidelse av løyper/stier medfører at beitedyr trekker inn mot bebygde områder, som ofte medfører konflikter som ikke er ønskelig for hverken gjester eller beitebrukere. ØBG henstiller om at Øyer fjellstyre er sitt ansvar bevisst, og går imot forslaget om å godkjenne ytterligere nye områder for utbygging.

NJFF

Det vises til store planreserver og nye enheter, og at mye av satsingen som skisseres ligger helt i randsonen mot fjellet. Man er redd for stor slitasje på naturområdene i Øyerfjellet og konsekvensene for små- og storvilt. Det vises til at økt ferdsel vil vanskeliggjøre jaktutøvelsen. Manglende verktøy for styring av økt ferdsel kan utfordre allemannsretten. NJFF har en konkret vurdering av hva som bør tas ut av planforslaget på statsallmenningen, og mener fjellstyret i større grad må stå opp for de interessene man etter fjelloven skal ivareta.

Fjellnettverket

Fjellnettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer har sendt kopi av sin uttalelse til Øyer kommune. De har mange av de samme merknadene som NJFF, bl.a. at fjellgrensa bør følge allmenningsgrensa fra Gaiastova, i overkant av Mosætra og eksisterende bebyggelse på Mosetertoppen. På den måten bevares natur- og kulturlandskapet mellom Mosætra og Nysætra, som det vises til er viktig for utøvelse av friluftsliv i området.

Øyer Almenning

Øyer Almenning viser til fjellstyrets uttalelser til Planprogram for Mosetertoppen øvre og Kommunedelplan Sør, og mener det er uheldig at fjellstyret vurderer konsekvensene for bruksrettene så forskjellig i de to uttalelsene. Øyer Almenning var enige i uttalelsen til planprogrammet for Mosetertoppen Øvre, og mener det er uheldig at fjellstyret i sin uttalelse til Kommunedelplan Sør signaliserer at ikke alle bruksretter er like viktige.

Det vises til vedlegg for fullstendige merknader.

Merknadene fra ØBG er kjent og vurdert i fjellstyrets uttalelse til Planprogram for Mosetertoppen Øvre. Kommunedelplan Sør er en overordnet plan, og fjellstyrets saksbehandler tok utgangspunkt i de samme merknadene i saksframstillingen til sak 57/25 Kommunedelplan Øyer Sør - 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

NJFF viser blant annet til at økt ferdsel kan vanskeliggjøre jaktutøvelsen. Fjellområdene innover fra planområdet har vært og er fortsatt viktige områder for friluftsliv og jakt på både småvilt og storvilt. Det er kjent at å utøve småviltjakt har blitt utfordrende i områder med mye ferdsel, med referanse til treningsfeltet som er fredet for fuglejakt. En forsvarlig hjorteviltforvaltning og beskatning av spesielt elgbestanden kan bli utfordrende med økt ferdsel.

Saksbehandler mener øvrige merknader taler for seg, og står ved forslag til uttalelse i sak 57/25.

Når det gjelder retten til å kreve skjønn i grunndisponeringssaker mener saksbehandler at det først aktualiseres i forbindelse med konkrete tiltak, der fjellstyret for saken til uttale fra Statskog (f.eks. en detaljplan av et utbyggingsområde). En vil likevel opplyse om muligheten allerede på overordnet nivå.

Forslag til uttalelse:

Øyer fjellstyre er gjennom fjelloven tillagt administrasjon av bruksrettene i statsallmenningen, og skal tilrettelegge for jordbrukstilknyttede bruksretter som seter og beite, samt jakt, fangst og fiske.

I konsekvensutredning av planens samlede virkninger går det fram at planen har negative konsekvenser for landbruk og ressurser gjennom nedbygging av landbruksrelaterte arealer, og da særlig skog- og beiteområder. Konsekvensene med hensyn til naturmangfold og naturressurser vurderes samlet sett til å være til dels negative, og da spesielt med tanke på økt press mht. beitebruken i Øyer østfjell.

Fjellstyret mener de negative konsekvensene med hensyn til naturmangfold, naturressurser og tradisjonelle bruksformer vil øke med det nye planforslaget, og at planreservene bør benyttes framfor nye utbygginger i statsallmenningen.

Fjellstyret gjør oppmerksom på den rett de bruksberettigede har til å kreve skjønn i grunndisponeringssaker, i medhold av fjellovens § 12 og 34. Krav om skjønn må framsettes inne tre uker «etter at den som krev skjøn fekk kunnskap om tiltaket eller leigeavtala», jf. fjellova § 34.

Behandling i fjellstyret:

Det ble stilt spørsmål ved retten til å kreve skjønn i grunndisponeringssaker. Etter konferering med Norges fjellstyresamband er det saksbehandlers oppfatning at krav om skjønn først er aktuelt på et senere tidspunkt i prosessen, når det ev. er snakk om en konkret grunndisponeringssak. Kommunedelplan Øyer Sør er en overordnet plan og kommer trolig til å bli lagt ut på ny høring. På dette stadiet skal de bruksberettigede ha mulighet til å komme med innspill og merknader til fjellstyrets uttalelse, noe det er åpnet for i denne saken.

Bjørner Killi viste til uttalelse vedtatt i sak 57/27, og fremmet identisk forslag i ny behandling.

Vedtak:

Forslaget fra Bjørner Killi ble vedtatt med 3 mot 1 stemme for innstillingen (Svegården):

Øyer fjellstyre er gjennom fjelloven tillagt administrasjon av bruksrettene i statsallmenningen, og skal tilrettelegge for jordbrukstilknyttede bruksretter som seter og beite, samt jakt, fangst og fiske.

Øyer fjellstyre ser både positive og negative konsekvenser i forbindelse med tiltak foreslått i Kommunedelplan Øyer sør, men samlet sett ser man en overvekt av positive effekter for Øyer kommune.

For å gi tilstrekkelig muligheter til fremtidig utvikling vedtar fjellstyret å gi sin tilslutning til foreslåtte fjellgrense/utbyggingsgrense i temakart datert 28.03.2025.

Øyer fjellstyre anmoder om at alle tiltak som gjennomføres i statsallmenningen gis klare bestemmelser, slik at man ivaretar flest mulig av bruksrettene i området, der dette er mulig. Et viktig punkt er samarbeid om styring av ferdsel i statsallmenningen.

Uttalelsen oversendes Statskog og kommunen.

Fjellstyret viser til vurdering i avsnittet *Behandling i fjellstyret*, vedrørende retten til å kreve skjønn.

Utskrift av møteboka er sendt til:

Statskog

Øyer kommune

Øyer Almenning

Øyer Beite- og gjetelag

NJFF Oppland og Øyer -Tretten jeger og fiskerforening

Fjellnettverket

Kommunedelplan Øyer Sør-2.gangs høring og offentlig ettersyn

Øyer fjellstyre	
Mottatt:	11.09.2025
Saknr.:	23/6
Dok.nr.:	6
Arkiv:	322

Viser til møtebok for Øyer Fjellstyre sak nr 57/25.

I det nye planforslaget som nå er ute til høring er det foreslått å åpne for nye områder til ytterligere ny fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål. For statsallmenningen del utgjør innspillene totalt ca 400 daa og kanskje opp mot 700 nye enheter.

Konsekvensutredningen i forbindelse med planens samlede virkninger påpekte negative konsekvenser for landbruk og ressurser gjennom nedbygging av arealer og da særlig skog- og beiteområder. Konsekvensene for naturmangfold og naturressurser ble også vurdert som negative da spesielt for økt press mht beitepress i Øyer østfjell.

Med de nye innspillene som er lagt inn i planen øker de negative konsekvensene for landbruket og beiteinteressene ytterligere.

Nye arealer til utbygging, det være seg både varme og kalde senger samt satsningen på å gjøre Hafjell til en helårsdestinasjon, fører til økt tilstrømning til området. Det får som følger ytterligere press på områdene rundt med økt ferdsel både til fots og med sykkel.

Tilrettelegging for økt ferdsel, med klopping og opparbeidelse av løyper/stier, medføre at beitedyr lettere trekker inn mot de bebygde områdene. Dette er ikke ønskelig hverken for gjester eller beitebrukere og fører ofte til konflikter.

Problemer med løse hunder er økende og vil med sikkerhet ikke avta dersom det åpnes for den utbygginga som planforslaget legger opp til.

Økt ferdsel medføre press også på de indre fjellområdene og vil kunne forstyrre villreinen som ferdes i disse områdene.

Øyer beite og gjeterlag stiller seg bak vurderingen som framkommer i saksframstillingen og mener at Fjellstyrets flertall på ingen måte ivaretar sitt ansvar for å tilrettelegge for jordbrukstilknyttede bruksretter som seter og beite.

Styret i Øyer Beite- og gjeterlag henstiller Øyer Fjellstyre om å være sitt ansvar bevisst og omgjøre sitt vedtak i sak 57/25 og gå mot forslaget om å godkjenne ytterlige nye områder for utbygging



NJFF
Oppland

Øyer fjellstyre

Mottatt: 11.09.2025
Saknr.: 23/6
Dok.nr.: 7
Arkiv: 322

Lillehammer, 10. september 2025

Øyer Kommune

postmottak@oyer.kommune.no

og

Øyer Fjellstyre

oyer@fjellstyrene.no

NJFF Opplands høringsinnspill til kommunedelplan Øyer sør

Det vises til kunngjøring på Øyer kommunens nettside hvor kommunedelplan Øyer sør er lagt ut på høring. Det vises samtidig til Øyer fjellstyres nettside hvor fjellstyret uttalelse til kommunedelplanen er lagt ut til offentlig ettersyn. NJFF Oppland har følgende innspill:

NJFF Oppland er dypt bekymret for det store omfanget av ny fritidsbebyggelse som legges til grunn i kommunedelplanen. I dag er det 2800 hytter/fritidsleiligheter innenfor planområdet. Videreføring av planreserver på 2600 enheter samt 2400 nye enheter, kombinerte formål fritidsbebyggelse/næring, innebærer at planen legger opp til en tredobling. Dette vil påvirke Øyersamfunnet på flere måter, og vil reise en rekke problemstillinger. Det dreier seg ikke bare om stedsutvikling og handel, men også trafikk, klimaavtrykk, strøm og energibruk, vann og avløp, og viktig for oss: Bruken av fjellet og utmarka i vid forstand; til tradisjonelle næringer, friluftsliv, jakt, fiske og rekreasjon. Vi minner om at kommunen er i sin fulle rett til å ta ut arealer som tidligere avsatt til fritidsbebyggelse og tilbakeføre disse til LNF-områder der en ser dette er hensiktsmessig for ønsket utvikling og trivsel for fastboende og dagens brukere.

Videre utvikling i Øyer, som forespeilet i planen, vil bidra til omfattende og økt biltrafikk på adkomstvegene og fjellveiene, og stor økning i bruken av ikke bare alpinanlegget, men også utmarka. Mye av satsingen som skisseres rundt knutepunkter, som Mosetertoppen og Gaia-området, ligger helt i randsonen mot fjellet. Kommunen har her et stort ansvar for å hindre overforbruk og brukerkonflikter. Vi er redd planen legger opp til stor slitasje på naturområdene i Øyerfjellet med store konsekvenser for småvilt og storvilt. Samtidig vil den økte ferdsele vanskeliggjøre jaktutøvelse. Forrige ordfører i Øyer fikk mye oppmerksomhet for sitt utspill om manglende verktøy for å begrense eller styre ferdsel i Øyerfjellet. Nettopp å unngå stor utbygging av fritidsboliger i randsonen inn mot fjellet, der villreinområdet Rondane også bare er en sykkelturna, er etter vårt syn det viktigste kommunen kan gjøre for å unngå å utfordre allemannspliktene.

Vi registrerer et stort engasjement rundt hytteutbyggingen i Øyer sør. Særlig gjelder dette arealer avsatt til ny fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål i øvre del av planområdet. Opprettelse av aksjonsgruppe og underskriftskampanjer taler alene for viktigheten av å revurdere foreslåtte utbyggingsområder og framtidig fjellgrense. Konkret er vår vurdering at FB 112 og FB/FTU 104 tas ut av planforslaget. På denne måten tar en vare på et kulturlandskap mellom Mosætra og Nysætra som er viktig for friluftsliv og rekreasjon.

De øvre deler av planområdet ligger i statsallmenning. Denne forvaltes etter fjelloven, og her skal de tradisjonelle bruksrettene som setring, beite, jakt og fiske etter intensjonene i loven ha en særlig høy prioritering. Etter vårt syn må fjellstyret i større grad stå opp for de interessene de etter fjelloven skal ivareta heller enn å bukke under for kortsiktige utbyggingsinteresser.



En omforent absolutt utbyggingsgrense mot fjellet som kommunedelplan Øyer sør legger opp til er etter vårt syn viktig. Temakart, vedlegg 12, som viser denne Fjellgrense – utbyggingsgrense, bør derimot justeres. På bakgrunn av det store engasjementet blant hyttefolket, og viktigheten av å ta vare på de tradisjonelle brukerinteressene i fjellet, synes vi at Fjellgrensa bør følge allmenningsgrensa fra Gaiastova, i overkant av Mosætra og eksisterende bebyggelse på Mosetertoppen, og videre som foreslått i temakartet til Lisætra.

Med hilsen

Tove Annethe Bøe
Styreleder NJFF Oppland

Tore Grønlien
Regionsekretær NJFF Oppland

Øyer fjellstyre	
Mottatt:	15.09.2025
Saknr.:	23/6
Dok.nr.:	8
Arkiv:	322

Lillehammer, 12.09.2025

Øyer kommune

postmottak@oyer.kommune.no

Innspill fra Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer til høring av kommunedelplan Øyer sør

Det vises til kunngjøring på Øyer kommunens nettside hvor kommunedelplan Øyer sør er lagt ut på høring. Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyers sitt mandat følger av vedlegg 1, men er kort beskrevet:

Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer har tilslutning som spenner fra hytte- og velforeninger til typiske interesseorganisasjoner som Naturvernforbundet, NJFF, Birdlife og DNT. Nettverket arbeider for en mer helhetlig og langsiktig forvaltning av det sammenhengende fjellområdet hvor Lillehammer, Ringsaker og Øyer har felles kommunegrenser. Nettverkets formål er å sette grenser for utbygging, og sikre ivaretagelse av viktige natur- og friluftslivsområder for allmennheten.

Vi opplever et stort engasjement rundt hytteutbyggingen i Øyer sør. Særlig gjelder dette arealer avsatt til ny fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål i øvre del av planområdet (FB 112 og FB/FTU 104). Vi er kjent med at det er opprettet aksjonsgruppe og underskriftskampanje, og det alene taler for viktigheten av å revurdere foreslåtte utbyggingsområder og framtidig fjellgrense/utbyggingsgrense.

Flere organisasjoner og foreninger tilsluttet vårt nettverk har under høringen sendt inn egne høringsuttalelser. Vi viser til disse, men kommer også med et innspill ut fra vårt mandat.

Fjellgrensenettverket har følgende innspill:

- Vi ønsker å gi ros til kommunen for høringssiden med underlagsdokumenter og oversiktlig framstilling.
- I planområdet til kommunedelplanen Øyer sør er det 2800 hytter/fritidsleiligheter. Videreføring av planreserver på 2600 enheter samt godt over 2400 nye enheter, med kombinerte formål fritidsbebyggelse/næring, innebærer at planen legger opp til en tredobling. Vi vil påpeke viktigheten av at Øyer kommune løfter og vektet trivsel for de som allerede bruker fjellområdet høyere enn hensynet til kortsiktige utbyggingsinteresser. Bevaring av natur og kulturlandskap, og bruken av fjellet til friluftsliv og rekreasjon, er i utkastet vektet for lavt. Vi minner om at kommunen er i sin fulle rett til å ta ut arealer som tidligere avsatt til fritidsbebyggelse og tilbakeføre disse til LNF-områder der dette er hensiktsmessig for ønsket utvikling og trivsel for fastboende og dagens brukere.

- Konkret er vår vurdering at FB 112 (Buåsen) og FB/FTU 104 (Favntoppen/Buåsen) tas ut av planforslaget. Disse feltene berører flere viktige turstier, og et område som er viktig for friluftsliv og rekreasjon, noe som tydelig framkommer i vurderingene kommunen selv har foretatt. Kulturlandskapet mellom Mosætra og Nysætra er etter vårt syn viktig å ta vare på.
- Temakart, vedlegg 12, som viser Fjellgrense – utbyggingsgrense i kommunedelplan Øyer sør bør justeres. På bakgrunn av det store engasjementet blant hytteiere og velforeningene, og vurderinger fra natur- og friluftslivsorganisasjonene, synes vi at Fjellgrensa bør følge allmenningsgrensa fra Gaiastova, i overkant av Mosætra og eksisterende bebyggelse på Mosetertoppen til kraftledningen, og videre som foreslått i temakartet til Lisætra. På denne måten vil Øyer kommune tydelig signalisere at trivsel for dagens brukere settes høyt, og at en bevarer natur- og kulturlandskap som er viktig for utøvelse av friluftsliv i området. Vi sender kopi til Øyer fjellstyre som en merknad til deres uttalelse til kommunedelplanen vedtatt i Fjellstyremøte 27. august.

Fjellgrensenettverket i Lillehammer, Ringsaker og Øyer.

Arbeidsgruppe v/ Morten Aas

Kopi: Øyer fjellstyre

Vedlegg: Forankringsnotat Fjellgrensenettverket Lillehammer, Ringsaker og Øyer.

Fra: Øyer Almenning <oyer.almenning@outlook.com>
Sendt: mandag 15. september 2025 21.26
Til: Øyer Fjellstyre <oyer@fjellstyrene.no>
Kopi: Erik Hagen <erik.hagen@fjellstyrene.no>
Emne: Uttalelse til sak 57/25

Øyer Fjellstyre	
Mottatt:	15.09.2025
Saknr.:	23/6
Dok.nr.:	9
Arkiv:	322

Erik!

Uttalelse til Fjellstyrets sak 57/25 med first for uttalelse 15.09.2025.

Viser til Fjellstyrets uttalelse i sak 35/25 vedr. Planprogram Mosetertoppen øvre og 57/25 vedr. høring kommunedelplan Øyer sør.

Øyer Almenning har i møte 1.9.25 avgitt høring til kommunedelplan Øyer sør. Bakgrunnen for vår høring er en vurdering av hvordan denne planen vil påvirke bruksrettene i området.

Utgangspunktet for vårt innspill er blant annet vurderingene Fjellstyret la til grunn for sin uttalelse til Planprogram Mosetertoppen øvre, hvor det i vedtaket blant annet fremgår:

Den foreslåtte utbyggingen vil være irreversibel, og anses sammen med tidligere tiltak i området å være til skade for bruksretten. I første rekke vil det i framtida være vanskelig å drive tradisjonell seterdrift på gjenværende setre på Nysætra, og med økt ferdsel påvirkes også utmarksbeitinga innover i fjellet. Utbyggingen vil bryte den naturlige korridoren inn mot snaufjellet, og dermed være til ulempe for viltet. Tiltaket skjer dermed ikke etter «prinsippa om naturvern». Med bakgrunn i dette anbefales det at plantiltaket avvises, subsidiært utsettes og tas med som en naturlig del av revisjon av kommunedelplan Øyer sør.

Øyer Almenning er enige i Fjellstyrets uttalelse og uttalte blant annet følgende i vår høring til Kommunedelplanen:

Av konsekvensutredningen for planens samlede virkninger går det fram at planen har negative konsekvenser for landbruk og ressurser gjennom nedbygging av landbruksrelaterte arealer, og da særlig skog- og beiteområder. Konsekvensene med hensyn til naturressurser vurderes samlet sett til å være til dels negative, og da spesielt med tanke på økt press mht beitebruken i Øyer østfjell.

Nye arealinnspill alene kan øke forbruket av elektrisk kraft med nær 20%, noe som bidrar til redusert tilgang for øvrig virksomhet innen kommunen. Utfordringene med drift og vedlikehold av fjellvegene vil øke ved ytterligere utbygging i planområdet.

Øyer Almenning mener de negative konsekvensene vil øke med det nye planforslaget og mener eksisterende planreserve må benyttes framfor å innlemme nye arealer i Statsalmenningen. Fjellstyret og Almenningen forvalter til sammen bruksrettene i kommunen.

Øyer Almenning synes det er besynderlig at Fjellstyret i sak 57/25 fatter følgende vedtak:

Øyerfjellstyre ser både positive og negative konsekvenser i forbindelse med tiltak forestått i Kommunedelplan Øyer sør, men samlet sett ser man en overvekt av positive effekter for Øyer kommune. ...

Øyerfjellstyre anmoder om at alle tiltak som gjennomføres i statsallmenningen gis klare bestemmelser, slik at man ivaretar flest mulig av bruksrettene i området, der dette er mulig. Et viktig punkt er samarbeid om styring av ferdsel i statsallmenningen.

Øyer Almenning mener det er uheldig at Fjellstyret vurderer konsekvenser for bruksrettighetene og naturmangfoldet så forskjellig i disse sakene, og at Almenningen og Fjellstyret, med sitt vedtak i sak 57/25 nå også vurderer konsekvensene for bruksrettene så forskjellig.

Videre mener Almenningen det er uheldig at Fjellstyret gjennom vedtaket signaliserer at ikke alle bruksretter er like viktige da Fjellstyret uttaler at flest mulig av bruksrettene i området ivaretas.

Dette signaliserer at det åpnes for en prioritering av bruksretter, noe som vil bidra til mindre forutsigbarhet for samlet forvaltning av bruksrettene.

Med vennlig hilsen



Per M. Bryhn
bestyrer

Tlf.: 91759429
e-post: oyer.almenning@outlook.com

#102



Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

ØYER KOMMUNE

Postboks 4

2637 ØYER

Deres ref:

Vår ref:
2022/17265-15

Dato:
24.09.2025

Vedtak Kommunedelplan Øyer Sør - Planid 201502 - Øyer kommune

Vedlagt følger saksframlegg med vedtak for kommunedelplan for Øyer sør 2. gangs høring, behandlet i fylkesutvalget 23.09.2025.

Med vennlig hilsen

Gunhild Tørhaugen
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll Kommunedelplan Øyer Sør - Planid 201502 - Øyer kommune
- 2 Kommunedelplan Øyer Sør - Planid 201502 - Øyer kommune
- 3 KDP Øyer sør - 2. gangs høring/offentlig ettersyn - Fagnotat kulturarv
- 4 Fagnotat samferdsel

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION ØST

Fylkesutvalgets behandling av sak 97/2025 i møte den 23.09.2025:

Vedtak:

1. Fylkesutvalget ser at det er gjort en omfattende jobb med kommunedelplanen for Øyer sør.
2. Fylkesutvalget ber kommunen vurdere om bestemmelsene om rettsvirkning på planen er klar og tydelig. Det samme gjelder samsvaret mellom planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.
3. Fylkesutvalget viser til at planen legger stor vekt på fritidsboligbebyggelse, med tilrettelegging for mer enn en dobling av dagens enheter. Samtidig understrekes betydningen av sentrum som arena for boligutvikling, møteplasser og som en viktig del av Hafjell som helårsdestinasjon. Det konstateres likevel at planen har mangelfulle føringer for en attraktiv sentrumsutvikling. Fylkesutvalget anmoder derfor om at føringer for en styrket sentrumsutvikling tydeliggjøres i planbestemmelsene.
4. Det er i plankartet lagt inn flere nye fritidsboligområder. En helhetlig kartlegging der alle områdene settes i sammenheng med tydelige rekkefølgebestemmelser som klargjør rekkefølge på byggeområder og setter krav til utbyggere er avgjørende for en forutsigbar arealplanlegging i kommunen. Fylkesutvalget er bekymret for at planbestemmelsene ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kommunens interesser på lengre sikt.
5. Fylkesutvalget viser til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. I avsnitt 3.5 står det om fritidsboliger: «Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder (...) Utvikling av nye fritidsboligområder må ses i sammenheng med eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud». Planforslaget, slik det nå er på høring, er etter vår vurdering i strid med denne føringen. Det fremmes derfor innsigelse til omfanget av utbyggingsområder. For å løse innsigelsen kan kommunen gjøre en ny vurdering av fortettingspotensial samlet sett.
6. En kommunedelplan må inneholde en vurdering av hvorvidt planforslaget vil kunne påvirke og/eller forringe miljøkvaliteten i vassdragene innenfor planområdet, samt om planforslaget vil kunne påvirke vannforekomstenes mulighet for å oppnå miljømålet fastsatt i regional vannforvaltningsplan. Det vil være vanskelig å begrunne om kravene i vannforskriften § 12

om å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene, er oppfylt. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til dette punktet inntil vurderingene er tatt med i planen

7. Øyer kommune har sluttet seg til nullvekstmålet for personbiltrafikk i Mjøsbyen. Ved 2. gangs høring er planreserven for fritidsboliger og fritids- og turistformål betydelig økt til rundt 5000 boenheter. Både omfang på byggeområder og foreslått utbyggingsmønster tilsier at det vil kunne bli mye nyskapt personbiltrafikk. Fylkesutvalget oppfordrer kommunen til å begrense planreserven.

8. Fylkesutvalget er tilfredse med at det er utarbeidet en trafikkanalyse som viser beregnet trafikkøkning som følge av en full realisering av planområdet. Fylkesutvalget savner en innretning på kommunedelplanen som sikrer gjennomføring av nødvendige trafikale tiltak for den enkelte reguleringsplan. Dette gjelder spesielt for å ivareta trafikksikkerhet og mobilitet. Indirekte handler det også om fordeling av ansvar og kostnader. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget inntil dette er innarbeidet i planen.

9. Fylkesutvalget anbefaler at boligområde B107 (vest for E6) tas ut av planforslaget. Det er behov for å trygge myke trafikanter ved kryssing av E6-rampene, og det er usikkert om tilstrekkelig trygge tiltak vil kunne la seg realisere. Med mål om å styrke sentrumsutviklingen bør kommunen heller prioritere sentrumsnære boliger øst for E6.

10. Det har ikke vært gjennomført kulturminneregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 må seinest være oppfylt på reguleringsplannivå. Før undersøkelsesplikten er oppfylt kan Fylkesutvalget derfor ikke automatisk si seg enig i den foreslåtte arealutnyttelsen i kommunedelplanen. I verste fall må hele eller deler av foreslåtte byggeområder tas ut dersom eventuelle konflikter med kulturminnehensyn ikke lar seg løse gjennom reguleringsplan.

Behandling:

Joakim Ekseth (H) fremmet på vegne av H og FrP slikt alternativt forslag:

"1. Fylkesutvalget ser at det er gjort en omfattende jobb med kommunedelplanen for Øyer sør.

2. Fylkesutvalget ber kommunen klargjøre bestemmelsene om planens rettsvirkning og sikre samsvar mellom planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

Fylkesutvalget anbefaler kommunen å:

a. Tydeliggjøre sentrumsbestemmelser og rekkefølgebestemmelser for å styrke sentrumsutviklingen.

- b. Kartlegge fritidsboligområder helhetlig og fastsette rekkefølgebestemmelser som prioriterer sentrale felt og stiller krav til infrastruktur og hensyn.
- c. Dokumentere fortetningspotensial i eksisterende fritidsboligområder og justere utbyggingsmønster i tråd med statlige retningslinjer.
- d. Vurdere konsekvenser for vannmiljø og innarbeide nødvendige tiltak i tråd med vannforskriften og regional vannforvaltningsplan.
- e. Begrense og fase planreserven i takt med behov, fortetting og infrastrukturkapasitet, herunder mobilitetsmålene i Entré Øyer.
- f. Fastsette rekkefølgebestemmelser og tydelig ansvarsdeling for trafikale tiltak.

3. Fylkesutvalget ber kommunen fastsette følgende bestemmelse i planen:

«Kulturminneregistreringer etter kulturminneloven § 9 skal gjennomføres ved detaljregulering og senest før tiltak godkjennes. Tiltak som ikke er avklart i reguleringsplan skal forelegges kulturminnemyndighetene til uttalelse (KML § 8 første ledd, jf. § 9). Henvisningene skal være likelydende og omfatte også skiløyper, turveger og andre veger.»"

Mai Bakken (SV) fremmet på vegne av SV slikt tilleggsforslag til punkt 5: "Videre er konsekvensene for kapasiteten på infrastruktur og beredskap i hele Lillehammer-regionen ikke tilstrekkelig belyst".

Votering:

- Forslag fremmet av Mai Bakken (SV) falt mot 9 stemmer (5 Ap, 2 FrP, 2 H). 6 stemte for (2 Sp, 1 KrF, 1 MDG, 1 SV, 1 R).
 - Forslag fremmet av Joakim Ekseth (H) ble satt opp mot fylkeskommunedirektørens innstilling. Fylkeskommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 11 stemmer (5 Ap, 2 Sp, 1 KrF, 1 MDG, 1 SV, 1 R). 4 stemte mot (2 H, 2 FrP).
-

Arkivreferanse: 2022/17265-9
Arkivkode: 140
Saksbehandler: Gunhild Tørhaugen
Adm.enhet: Samfunnsutvikling -
Kommunal veiledning
plan
Dato: 15.09.2025

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Fylkesutvalget	23.09.2025	

Kommunedelplan Øyer Sør - Planid 201502 - Øyer kommune

Fylkeskommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Fylkesutvalget ser at det er gjort en omfattende jobb med kommunedelplanen for Øyer sør.
2. Fylkesutvalget ber kommunen vurdere om bestemmelsene om rettsvirkning på planen er klar og tydelig. Det samme gjelder samsvaret mellom planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.
3. Fylkesutvalget viser til at planen legger stor vekt på fritidsboligbebyggelse, med tilrettelegging for mer enn en dobling av dagens enheter. Samtidig understrekes betydningen av sentrum som arena for boligutvikling, møteplasser og som en viktig del av Hafjell som helårsdestinasjon. Det konstateres likevel at planen har mangelfulle føringer for en attraktiv sentrumsutvikling. Fylkesutvalget anmoder derfor om at føringer for en styrket sentrumsutvikling tydeliggjøres i planbestemmelsene.
4. Det er i plankartet lagt inn flere nye fritidsboligområder. En helhetlig kartlegging der alle områdene settes i sammenheng med tydelige rekkefølgebestemmelser som klargjør rekkefølge på byggeområder og setter krav til utbyggere er avgjørende for en forutsigbar arealplanlegging i kommunen. Fylkesutvalget er bekymret for at planbestemmelsene ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kommunens interesser på lengre sikt.
5. Fylkesutvalget viser til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. I avsnitt 3.5 står det om fritidsboliger: «Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder (...) Utvikling av nye fritidsboligområder må ses i sammenheng med eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud». Planforslaget, slik det nå er på høring, er etter vår vurdering i strid med denne føringen. Det fremmes derfor innsigelse til omfanget av utbyggingsområder. For å løse innsigelsen kan kommunen gjøre en ny vurdering av fortettingspotensial samlet sett.

6. En kommunedelplan må inneholde en vurdering av hvorvidt planforslaget vil kunne påvirke og/eller forringe miljøkvaliteten i vassdragene innenfor planområdet, samt om planforslaget vil kunne påvirke vannforekomstenes mulighet for å oppnå miljømålet fastsatt i regional vannforvaltningsplan. Det vil være vanskelig å begrunne om kravene i vannforskriften § 12 om å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene, er oppfylt. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til dette punktet inntil vurderingene er tatt med i planen
7. Øyer kommune har sluttet seg til nullvekstmålet for personbiltrafikk i Mjøsbyen. Ved 2. gangs høring er planreserven for fritidsboliger og fritids- og turistformål betydelig økt til rundt 5000 boenheter. Både omfang på byggeområder og foreslått utbyggingsmønster tilsier at det vil kunne bli mye nyskapt personbiltrafikk. Fylkesutvalget oppfordrer kommunen til å begrense planreserven.
8. Fylkesutvalget er tilfredse med at det er utarbeidet en trafikkanalyse som viser beregnet trafikkøkning som følge av en full realisering av planområdet. Fylkesutvalget savner en innretning på kommunedelplanen som sikrer gjennomføring av nødvendige trafikale tiltak for den enkelte reguleringsplan. Dette gjelder spesielt for å ivareta trafiksikkerhet og mobilitet. Indirekte handler det også om fordeling av ansvar og kostnader. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget inntil dette er innarbeidet i planen.
9. Fylkesutvalget anbefaler at boligområde B107 (vest for E6) tas ut av planforslaget. Det er behov for å trygge myke trafikanter ved kryssing av E6-rampene, og det er usikkert om tilstrekkelig trygge tiltak vil kunne la seg realisere. Med mål om å styrke sentrumsutviklingen bør kommunen heller prioritere sentrumsnære boliger øst for E6.
10. Det har ikke vært gjennomført kulturminneregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 må seinest være oppfylt på reguleringsplannivå. Før undersøkelsesplikten er oppfylt kan Fylkesutvalget derfor ikke automatisk si seg enig i den foreslåtte arealutnyttelsen i kommunedelplanen. I verste fall må hele eller deler av foreslåtte byggeområder tas ut dersom eventuelle konflikter med kulturminnehensyn ikke lar seg løse gjennom reguleringsplan.

Tron Bamrud
Fylkeskommunedirektør

Vedlegg: KDP Øyer sør – 2. gangs offentlig ettersyn – Fagnotat kulturarv

KDP Øyer sør – 2. gangs offentlig ettersyn – Fagnotat samferdsel

Planbeskrivelse, kart og planbestemmelser

Bakgrunn: Med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14 og sak 76/25 i kommunestyremøte 12.06.2025 legges kommunedelplan (KDP) for Øyer sør ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Det er gjort store endringer fra 1. til 2. gangs høring, både i plankartet og i planbestemmelsene. Gjeldende KDP ble vedtatt i 2007 og er en eldre plan med behov for revisjon. En revisjon er nødvendig blant annet med tanke på plan- og bygningsloven, et oppdatert kunnskapsgrunnlag, statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, FNs bærekraftsmål og nye nasjonale- og regionale føringer for arealplanlegging i kommunene.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) ble vedtatt 21.11.2024 av Øyer kommunestyre. KPS er kommunens viktigste overordnede plan som skal legge tydelige føringer for kommuneplanens arealdel (KPA). KDP for Øyer sør skal på sikt innarbeides i KPA. Det er derfor av stor betydning at planbestemmelser, med retningslinjer og rekkefølgebestemmelser, utarbeides i tråd med KPA.

«Øyer kommunes visjon er at kommuneplanen – samfunnsdelen og arealdelen – skal være en motor og veileder for vekst og utvikling i Øyer, slik at kommunen blir et attraktivt sted å bo og drive næringsvirksomhet i. Riktig utnyttelse av arealene er i denne sammenheng av stor betydning, men valget vil alltid være en avveining mellom bruk og vern, og mellom ønsker og faktiske muligheter»

Vurdering opp mot FNs bærekraftsmål: Norge har forpliktet seg til FNs bærekraftsmål og Agenda 2030. Bærekraftsmålene setter miljømessig, sosial og økonomisk utvikling i sammenheng og alle målene skal vektes likt.

Medvirkning fylkeskommunale råd: Saken er ikke behandlet i fylkeskommunale råd.

Vurdering

Det er gjort et betydelig arbeid med kommunedelplanen for Øyer sør. Med mål om at planen skal legge til rette for attraktiv steds- og sentrumsutvikling og en bærekraftig fritidsboligdestinasjon vil fylkeskommunedirektøren påpeke viktigheten av at planen må fungere godt som et verktøy for at kommunen skal kunne håndheve planen og oppnå ønsket utvikling. Utviklingen må også skje i samsvar med nasjonale- og regionale føringer. Slik planen fremstår vil det være uklarheter omkring rettsvirkningen av den nye planen og eldre planer som vil kunne gå på bekostning av forutsigbarhet og fremdrift av påfølgende plan- og byggesaksarbeid. Kommunen bør derfor se nærmere på disse bestemmelsene for å skape god forutsigbarhet og gjøre det enklere grunneiere og næringsaktører som skal gjennomføre tiltak i tråd med planen.

Planbestemmelsene for sentrum er svekket, samtidig som kommunens videre utvikling i stor grad preges av økt utbygging av fritidsboliger. Dette står i kontrast til satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel, hvor det legges stor vekt på styrket sentrumsutvikling, et variert boligtilbud, gode møteplasser og tidlig innsats og forebygging.

Utviklingen av Øyer sentrum er også avgjørende for å styrke Hafjell som helårsdestinasjon. Likevel er rekkefølgebestemmelser – som er viktige for å motvirke «sentrums-glidning» og sikre bærekraftig bolig- og fritidsbebyggelse med tilstrekkelig infrastruktur og hensyn til naturmangfold – blitt redusert.

For å sikre at reguleringsplaner senere bidrar til å oppfylle overordnede mål, mener fylkeskommunedirektøren at rekkefølgebestemmelser og bestemmelser for sentrumsformål bør innarbeides tydelig i kommunedelplanen. Klare føringer gir større forutsigbarhet både i planprosesser og for kommunens økonomi.

Fylkeskommunedirektøren vil videre kommentere punkt 1.5 Rekkefølgebestemmelser, 2.3 Fritidsboligbebyggelse og 2.4 Sentrumsformål som eksempler på dette.

1.5 Rekkefølgebestemmelser: Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at det ligger rekkefølgebestemmelser for hvilke felt som skal prioriteres der det er planlagt boliger og fritidsboliger. Dette er svært uheldig med tanke på infrastruktur og knutepunktutviklingen. -Se eksempler i «Rettleiar for fritidsbebyggelse» s. 72. Det er også noe blanding av plankrav og rekkefølgebestemmelser under pkt. 1.5.

2.3 Fritidsboligbebyggelse: Øyer kommune har lang erfaring med å behandle reguleringsplaner for fritidsboligbebyggelse, og det fulgte med 1. gangs høring detaljerte planbestemmelser. Fylkeskommunedirektøren ser det som en svakhet at planbestemmelsene her er betydelig forenklet og det er ingen særskilte krav/føringer/tilpasninger til f.eks landskap. Det kan være svært krevende med tanke på det totale fotavtrykket.

2.4. Sentrumsformål: En endring i KDP er at sentrumsformål ikke har fått egne bestemmelser i planen, men har bare en henvisning til eksisterende sentrumsplan. Dette er en stor svakhet med tanke på å kunne styrke sentrumsutviklingen slik planens formål legger opp til. Fylkeskommunedirektøren viser til reguleringsplan for Øyer sentrum med plan-ID 201102. Denne planen er fra 2013 og er pga. nytt veiserviceanlegg (nytt areal) ikke oppdatert. Det må etter fylkeskommunedirektørens mening framgå helt tydelig av bestemmelsene at gammel plan fortsatt skal gjelde for å unngå misforståelser.

Samlet belastning

Fylkeskommunedirektøren er bekymret for den samlede belastningen planen kan medføre, og hvilke konsekvenser dette kan få for kommunens videre utvikling. Dette gjelder særlig med hensyn til kapasitet og bærekraft innen områder som:

- Infrastruktur og tekniske tjenester
- Håndtering av overvann
- Naturmangfold og kulturlandskap
- Beredskap og samfunnssikkerhet
- Trafikksikkerhet
- Attraktiv og helhetlig stedsutvikling
- Økonomiske bærekraft og kommunale driftskostnader

I dag finnes det ca. 3 731 fritidsboliger i Øyer kommune. Den foreslåtte planreserven for fritidsboliger og arealer til fritids- og turistformål tilsvarer om lag 5 000 nye boenheter. Til sammenligning har kommunen i dag rundt 5 100 fastboende innbyggere, et antall som i høytider og ferieperioder øker til anslagsvis 15 000–20 000 personer. Dersom hele planreserven realiseres, vil det kunne medføre en betydelig økning i tilreisende og midlertidige innbyggere, med tilhørende press på kommunens infrastruktur og tjenester. Fylkeskommunedirektøren stiller spørsmål ved om det er realistisk å gjennomføre planen i sin nåværende form, dersom kommunen samtidig ønsker å ivareta de kvalitetene som i dag gjør Øyer og Hafjell attraktive – både som reisemål og bosted.

Fylkeskommunedirektøren viser til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. I retningslinjene avsnitt 3.5 står det om fritidsboliger: Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder (...) Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at Øyer kommune har gjort vurderinger av fortettingspotensialet og foreslår å fremme **innsigelse**. For å løse innsigelse kan kommunen gjøre en ny vurdering av fortettingspotensial samlet sett. Utvikling av nye fritidsboligområder må ses i sammenheng

med eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud. Fylkeskommunedirektøren oppfordrer Øyer kommune til å begrense planreserven og anbefaler at byggeområdene i større grad konsentreres til knutepunkter, i tråd med intensjonene i prosjektet Entre Øyer.

Til 2. gangs høring er plankartet oppdatert med flere nye utbyggingsområder. Tre store områder for fritidsboligbebyggelse (FB117, FB114, FB122) er plassert i overgangssonen mellom alpinbakken og bygda. Dette vil bryte med kulturlandskapet og vil også spise av arealer og grøntområder som i dag brukes til friluftsliv, rekreasjon, vilttrekk og fordrøyning mm. Dette kan medføre at presset vil øke utenfor planområdet, noe som kan gi økt belastning i f.eks. naturreservatet og villreinområdene.

Landskap

Fylkeskommunen viser til uttalelse til første gangs offentlig ettersyn der en omtalte grepet med å avsette hensynssoner H550 som buffersoner mellom bygd og fjell, og dels mellom fritidsbebyggelse og seterlandskap som positivt. Den øvre skogsbremmen som grenser mot det åpne landskapsrommet, har til nå bidratt til å tydeliggjøre skillet mellom bygd og fjell. Når det nå er tatt inn igjen flere store hyttefelt i dette området vil kulturlandskapet som kjennetegner Øyer endres betraktelig og dette skillet vil svekkes.

Dersom kommunen ønsker å beholde dette kulturlandskapet som gir stedet sin identitet, bør det settes krav om illustrasjoner som viser området med maksimal bebyggelse/utnyttelse, samlet for alle utbyggingsområder. Dette vil synliggjøre det helhetlige grepet, og unngå at summen av en felt for felt utbygging bryter opp landskapsrommene man ønsker å ivareta. Fylkeskommunedirektøren stiller spørsmål til om det burde det vært en retningslinje med henvisning til tematisk kart for kulturminner og kulturlandskap og utbyggingsgrense.

Samferdsel

Fritidsboligtrafikk i regional sammenheng og mål om nullvekst i personbiltrafikken:

Fritidsboligtrafikken utgjør en betydelig andel av totaltrafikken på fylkes- og riksveiene mellom Oslo/Akershus og destinasjonene, særlig i helger og ferier. Selv om overgang til elbiler bøter på noen miljøkonsekvenser, vil trafikken fortsatt bidra til trengsel, kø og drift- og vedlikeholdsbehov av vegene. I planforslaget det lagt inn en betydelig økning i antall boenheter for framtidig utbygging med en planreserve på rundt 5000 boenheter. Dette vil kunne bidra til å forsterke eller også framskynde behovene i vegnettet i regionen.

Øyer kommune har gjennom Mjøsby Samarbeidet forpliktet seg til målet om nullvekst i personbiltransport. Dette står også omtalt i kommuneplanens samfunnsdel. Det er satt i gang et mobilitetsprosjekt lokalt, «Entré Øyer». Prosjektet har som hovedmål å redusere klimagassutslippene ved transport til og fra Øyer og internt i destinasjonen Hafjell - Hunderfossen.

Det er positivt at kommunen ønsker å tilrettelegge for mindre bilbruk, og stimulere til mer bruk av gange, sykkel og kollektiv igjennom sentrums- og knutepunktutvikling. Det fremgår mange gode intensjoner i planbeskrivelsen. Samtidig er det lagt inn flere større arealer med spredte byggeområder i planforslaget. Det er vanskelig å se at det er en rød tråd i kommunedelplanen som bygger opp om nullvekstmålet eller tankegodset i prosjektet «Entre Øyer», fullt ut. Det bør gjøres en avveining av ambisjonsnivå på nullvekst og hva som er realistisk å få til når det gjelder kollektivandel til og fra Hafjell som destinasjon, med de rammebetingelser som foreligger. Byggeområdene bør konsentreres i større grad til

knutepunkter for å nå et større marked for kollektivreiser til og fra destinasjonen, samt for å unngå stort behov for internttrafikk. Eller ambisjonsnivået på nullvekst bør tas ned og at det dimensjoneres for større trafikkvekst og andel personbiltrafikk. Vi savner en refleksjon rundt denne målkonflikten.

Vi anbefaler at det utarbeides en mobilitetsplan der man ser helhetlig på arealbruk og infrastrukturbehov i planområdet. Konkrete behov for infrastruktur må sikres gjennomført ved at det stilles krav til reguleringsplaner.

Trafikkanalyse og sikring av gjennomføring av trafikale tiltak: Vi er tilfredse med at det er lagt fram en trafikkanalyse som ser på dagens trafikksituasjon og framskrevet trafikk ved planlagt full utbygging av planområdet. Vår vurdering er at det er god kvalitet på utredningen. Noen av konklusjonene i trafikkanalysen er at en full utbygging av planområdet i 2050 vil medføre en betydelig trafikkvekst, mer enn en dobling sammenlignet med dagens situasjon. Det er bl.a. sett på tilstand og kapasitet på de tre hoved-hyttevegene og avvikling i vegkryss på E6. Vegene i Øyer sentrum vil få betydelig trafikkvekst, spesielt den nordligste delen av Hundervegen og Granrudvegen. Det er vist en oversikt over dagens tilbud for syklende og gående i Øyer sentrum og funn fra barnetråkkregistreringer. Det er ikke pekt på kapasitetsutfordringer, men at det bør vurderes trafiksikkerhetstiltak.

Det enkelte byggeområdet utløser ikke nødvendigvis behov for trafikale tiltak, men der det gjerne er summen av flere byggeområder som gir en trafikkvekst der behovet utløses. Det er derfor viktig at fordeling av ansvar/kostnader avklares på overordnet nivå. Dette bør fortrinnsvis være konkrete rekkefølgekrav knyttet til de enkelte delområdene i kommunedelplanen. Dette vil kreve en nærmere avklaring av faktiske behov på ulike strekninger. Mer sentrale byggeområder bør fortrinnsvis bygges ut før spredte byggeområder.

Fylkeskommunen har bedt om en redegjørelse av utbyggingsprogrammet som ble utarbeidet i forbindelse med kommunedelplan Øyer sør 2008-2011. Her er det listet opp 12 ulike prioriterte strekninger og aktuelle trafikale tiltak i sentrum. Det må belyses hva som opprinnelig lå inne av prioriteringer, samt hva som er gjennomført, hva som gjenstår, og ikke minst - hvilke nye tiltak som utløses av den store planreserven som er lagt til planforslaget etter første gangs høring. Dersom utbyggingsprogrammet skal videreføres, må det oppdateres.

Som eier og forvalter av fylkesveger, samt at vi har et regionalt ansvar for trafiksikkerhet, vil vi komme til å fremme innsigelse til reguleringsplaner, dersom konsekvenser av trafikkøkning og hensynet til trafiksikkerhet ikke blir ivaretatt. Det kan ikke forventes at fylkeskommunen vil gjennomføre nødvendige tiltak på fylkesvegnettet som følge av økt trafikk fra utbyggingen. Dette må finansieres av utbygger eller kommune. Dette utgjør en risiko for utbyggere og kan hindre realisering av deler av planområdet, sett i et lengre tidsperspektiv. Det kan være urimelig å stille krav til trafikale tiltak for et enkelt byggeområde, når behovet utløses av summen av flere byggeområder. Dette må derfor avklares helhetlig på kommunedelplan-nivå for å gi forutsigbarhet for alle parter.

Tilrettelegging for syklende og gående: Med den totale trafikkveksten som er forventet innenfor planområdet, blir det spesielt viktig å ivareta tilrettelegging for syklende og gående. Dette gjelder å sikre sammenhengende gang- og sykkelforbindelser fra Øyer sentrum og til boligområdene rundt. Samtidig vil flere besøkende i destinasjonsområdet også medføre flere som trener og går tur, bruker sykkel og rulleski på lokalvegene. En del av intensjonen med prosjektet Entre Øyer er å redusere bilbruken lokalt. Da vil god tilrettelegging for sykling og

høy kvalitet på sykkelparkering i sentrum være viktig for å gjøre det attraktivt å benytte sykkel som transportmiddel.

Fylkesveg 2560 Sørbygdsvegen går i kulvert under alpinbakken. Her er det ikke et forsvarlig tilbud til syklende og gående i dag. Vi ser det som spesielt viktig at denne strekningen prioriteres. Oppgradering av kulverten vil antatt være et kostbart tiltak, og det må sikres en innretning på planen for fordeling av ansvar og kostnader.

Arealbruk og mobilitet – sentrumsutvikling: Vi ser at kommunen har gode intensjoner for videre utvikling av Øyer sentrum, jf. føringer i kommuneplanens samfunnsdel (2024). Samtidig viser trafikkanalysen at ved en full utbygging av planområdet Øyer sør vil det bli stor trafikkvekst på hovedvegene som går igjennom Øyer sentrum. Framskrevet til 2050 vil trafikkmengden på deler av Hundervegen og Granrudvegen i sentrum ha en trafikkmengde på 5200-6700 ÅDT (årsdøgnetrafikk). Trafikkmengden i seg selv kan utgjøre en barrierevirkning og vil gi mer støv og støy lokalt. Økt personbiltrafikk kan også skape etterspørsel etter flere parkeringsplasser i sentrum.

Vi stiller spørsmål ved om omfanget på fritidsbebyggelse/turisme er sett opp mot framtidig trafikkbelastning på sentrum, og hvilke konsekvenser dette kan gi for utviklingen her. Eller også om det er sett på virkninger av alternative utbyggingsmønstre. Vil en mer kompakt knutepunkt-utvikling i destinasjonsområdet kunne underbygge et attraktivt sentrum med vekt på sykkel, gange og kollektivtransport?

Dersom man ønsker å stimulere til mer sykkel, gange og kollektivtransport lokalt, kan det også være nødvendig å vurdere bilrestriktive tiltak, som parkeringsavgift i sentrum eller se på omfanget av parkeringsdekning. Her må utbyggingsmønstre og andre virkemidler sees i sammenheng. Kommunedelplanen gir rammer for transportomfang og reisemønstre.

Strategisk utviklingsgrep for Øyer sentrum: Øyer sentrum er forholdsvis langstrakt og med mye overflateparkering. Delområdene er utformet slik at det appellerer til å kjøre bil mellom ulike deler av sentrum. Attraktive sentrumsområder har typisk korte gangavstander. Byrom og møtesteder må ha gode kvaliteter, være inviterende og oppleves som meningsfylte steder for at de blir tatt i bruk. Ved å stille krav til parkering under bakken kan arealer i sentrum fortettes, samtidig som parkeringsbehov ivaretas. Uteoppholdsarealene i sentrum bør prioriteres til syklende, gående og byliv, og i mindre grad bestå av utflytende parkeringsarealer.

Det har vært et strategisk og helhetlig grep å begrense sentrumsformål og boligområder til østsiden av E6, mens vestsiden i hovedsak er avsatt til næringsarealer/industri. Dersom man åpner for boligbygging vest for E6 vil det kunne skape et press på også å etablere andre sentrumsfunksjoner som detaljvare og servicetilbud her. Vi stiller spørsmål ved om dette er en utvikling kommunen ønsker seg. Arealene her er støyutsatte og E6 utgjør en barriere mot dagens sentrum. En suksessfaktor for attraktive sentrumsområder er at de er kompakte, med høy tetthet på opplevelser og korte gangavstander. Europavegen utgjør en betydelig barriere. Med mål om å styrke sentrumsutviklingen vil vi anbefale å prioritere en videreutvikling av sentrum øst for E6.

Forslag til nytt boligområde vest for E6 ved Granrudmoen - delområde B107: Det er foreslått et nytt boligområde vest for E6, like sør for Hunderfossvegen. I planbeskrivelsen og trafikkanalysen er det lagt til grunn et anslag på 45 boenheter. Det er nylig vedtatt en reguleringsplan for et vegserviceanlegg på nabotomta, der det er under etablering en McDonalds-restaurant. I vår uttalelse til utbyggingssaken uttrykte vi skepsis til å etablere et

tilbud i dette området som trekker til seg syklende og gående fra dagens sentrum og boligområdene rundt.

I dagens situasjon er det en svært uheldig trafikk sikkerhetssituasjon for gående som skal i retning sentrum og må krysse E6-rampene. Vi er usikre på om det vil være forsvarlig å etablere et boligfelt her uten planfri kryssing av E6. Dette kan innebære et svært kostbart tiltak. Kommunedelplanen stiller rekkefølgekrav om trafikk sikker skoleveg til nye boligområder. I forbindelse med en eventuell reguleringsplan må dette forholdet avklares. Vi stiller også spørsmål ved om dette området vest for E6 er egnet for boligformål. Området er støytuett og E6 utgjør en barriere mot dagens sentrum. Med mål om å styrke sentrumsutviklingen vil det være gunstig å prioritere sentrumsnære leiligheter øst for E6. Vi anbefaler at boligområdet B107 tas ut av planforslaget.

Forslag til nye boligområder langs Gamlevegen – delområde B101, 102 og 103: Ved 1. gangs høring av planforslaget fremmet fylkesutvalget en merknad til nye boligområder langs Gamlevegen, knyttet til kulturmiljø og trafikk løsnings. Fra kommunens merknadsbehandling er det kommentert: For områdene B101 og B102 er det stilt krav til at adkomst skal være via Sørbygdsvegen og det er derfor ikke foretatt videre vurderinger rundt hensynet til Gamlevegen. Vi tar dette til orientering. Det er stilt rekkefølgekrav om trafikk sikker skoleveg for nye boligområder. Trafikale forhold må avklares nærmere i forbindelse med reguleringsplan.

Næringsareal ved Ensby tatt ut: Næringsarealet ved Ensby som var en del av planforslaget ved første gangs offentlig ettersyn er nå tatt ut, som følge av innsigelse fra Statens vegvesen/Nye Veier. Vi ser at trafikkanalysen ikke er oppdatert, men fortsatt legger til grunn betydelig trafikkvekst som følge av dette næringsarealet. I avsnitt 2.1, «fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg» er det tatt inn følgende retningslinje: «a) Det skal legges til rette for næringsområder for storhandel, industri og logistikk i tilknytning til ny E6 utbygging ved Ensby». Vi ser dette som svært uheldig. Det må være entydig hva slags utvikling kommunedelplanen legger opp til. Vi ber om at plandokumentene oppdateres slik at det er samsvar mellom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse/utredninger.

Bil- og sykkelparkering: Fylkeskommunedirektøren stiller spørsmål til manglende krav til parkeringsareal under bakken, behovet for å tilrettelegge for mer enn 1 bilparkeringsplass for leiligheter over 60 m² og hvorfor det ikke settes krav til antall parkeringsplasser for sykler. Hafjell er en sykkeldestinasjon og det burde i større grad settes krav til gode parkeringsmuligheter for sykkel, som parkering i kjeller og krav til takoverdekning utendørs. Vi kan ikke se at dette forholdet er fulgt opp etter første gangs offentlig ettersyn.

Andre kommentarer til planbestemmelser og retningslinjer

(Bestemmelse 1.5 A) Vi er tilfredse med at det er stilt rekkefølgekrav om trafikk sikker skoleveg mellom bolig og skole (avgrenset til avstand mindre enn 4 km). Det er også stilt krav om trafikk sikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass og mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.

(Bestemmelse 1.21) Vi er tilfredse med at forslag til bestemmelse er gjort om til retningslinje når det gjelder nye/utvidet bruk av avkjørsler eller dispensasjoner fra byggegrense langs fylkesveg i uregulerte områder. Slike saker skal behandles etter enhver tids gjeldende vegnettsplan for Innlandet fylkeskommune, og det er fylkeskommunen som er vedtaksmyndighet. Dette vil også bidra til å forenkle kommunens saksbehandling.

Vannmiljø

Vi viser til vårt innspill til 1. gangs høring. Våre kommentarer og innspill her er tatt til etterretning og fulgt opp. Ettersom det forrige innspillet er tre år gammelt, ønsker fylkeskommunedirektøren å komme med noen supplerende merknader til planforslaget.

Regional plan for Gudbrandsdalslågen er nevnt som en regional føring, noe som er positivt. Vi vil gjøre oppmerksom på at det i 2022 ble vedtatt nye regionale vannforvaltningsplaner for perioden 2022-2027, der regional vannforvaltningsplan for vannregion Innlandet og Viken er gjeldende. Vannforvaltningsplanene følger opp vannforskriften, og inneholder konkrete miljømål og retningslinjer for å ivareta vannmiljøet. Den må derfor implementeres som en regional føring for planen.

Samlet konsekvensutredning av planforslaget har vurdert tema naturmangfold og flomfare, men ikke vassdrag og vannmiljø. En kommunedelplan må inneholde en vurdering av hvorvidt planforslaget vil kunne påvirke og/eller forringe miljøkvaliteten i vassdragene innenfor planområdet, samt om planforslaget vil kunne påvirke vannforekomstenes mulighet for å oppnå miljømålet fastsatt i regional vannforvaltningsplan. Kommunen må også gjøre en vurdering av hvorvidt vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Fylkeskommunedirektøren mener planens påvirkning på tema vannmiljø må inkluderes i konsekvensutredningen før planen kan vedtas og fremmer **innsigelse** til dette punktet.

I bestemmelsene, under punkt 1.18 Byggegrenser langs vassdrag, er det lagt opp til en differensiert byggeforbudssone med hhv. 100 meter ned mot Lågen og 50 meter ned mot vassdrag med årssikker vannføring. Fylkeskommunedirektøren mener dette er en god måte å løse det på. I tillegg bør det inkluderes en konkret byggeforbudssone ned mot vassdrag uten årssikker vannføring, da disse også kan ha betydelig vannføringer i perioder og vassdrag uten årssikker vannføring kan på lik linje med større vassdrag utgjøre en viktig funksjon for lokalt naturmangfold.

Bestemmelse 6.1 tar for seg fellesbestemmelser for arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at alle tiltak i vassdrag som ikke skal konsesjonsbehandles etter vannressursloven er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette gjelder også vedlikeholdsarbeid. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det inkluderes en generell bestemmelse om dette, som er gjeldende for alle arealformål.

Naturmangfold

Det er viktig å se planområdet i sammenheng for å hensynta trekkruiter for vilt. I henhold til artskart er det registrert trekkruiter for elg, hjort og rådyr innen planområdet. Mange av trekkrutene er nå blokkert av fritidsbebyggelse, noe som gjør det vanskelig å vurdere hvor vilttrekkene går i dag. Større vegeterte områder mellom hyttefelt og dalfører som ligger østvest er trolig viktige og burde hensyntas i videre planlegging. Kommunedelplanen for Øyer sør ligger i nærheten av buffersonen til regional plan for Rondane-Sølnkletten og leveområde for villrein. Vi forventer at det ikke legges til rette for ferdsel inn i disse områdene. Fylkeskommunedirektøren mener det er bra at det er innarbeidet bestemmelser som skal ivareta myr. Kartet bør oppdateres slik at arealer i konflikt med myr tas ut. For mer kunnskap og informasjon om miljø og bærekraftig arealbruk viser fylkeskommunedirektøren til regional plan for klima, energi og miljø, kapittel 2.3. Miljø og 3.2. Arealbruk.

Kulturarv

Til annen gangs offentlig ettersyn/høring er planforslaget supplert med flere utbyggingsområder. Fylkeskommunedirektøren vil på nytt understreke at det ikke er foretatt kulturminneregistreringer i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal seinest avklares på reguleringsplannivå, jf. undersøkelsesplikten i kulturminnelovens (kulml) § 9. Inntil undersøkelsesplikten etter kulturminneloven er oppfylt og forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart, vil ikke kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune automatisk kunne si seg enig i den arealdisponeringen som det legges opp til i kommuneplanen. Dette innebærer at hele eller deler av byggeområder i enkelte tilfeller ikke kan la seg realisere dersom de skulle ligge i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men mindre kulturminnemyndighetene gir tillatelse til inngrep.

Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner skal forelegges kulturminnemyndighetene til uttalelse, jf. kulturminnelovens § 8 første ledd, og § 9, enten som byggesak, dispensasjonssak eller i forbindelse med konsesjonsbehandling. Dette er innarbeidet som en retningslinje i forslag til planbestemmelser. Retningslinjen finnes to steder i planforslaget, både under pkt. 1.2 a) og pkt. 1.14 c). Disse er ikke helt likelydende, noe de bør være. Vi ber om at pkt. 1.2 a) suppleres med *skiløyper, turveger og andre veger* før vedtak. Vi minner om at dette ikke er en uttømmende liste.

Ved første gangs høring/offentlig ettersyn var det ikke lagt ved konsekvensutredning for eiendommer som foreslås vist som LNFR med spredt boligbebyggelse (LSB) og LNFR med spredt fritidsbebyggelse (LSF). En slik konsekvensutredning er en del av planmaterialet til annen gangs høring/offentlig ettersyn. Fylkeskommunedirektøren har gjort en vurdering av denne, med bakgrunn i kulturminnehensyn som må tas. Kommunen har gjort en god jobb med å påpeke kulturminner som ligger på de aktuelle eiendommene. Kommunens metode legger til grunn at for å kunne vises som LSB/LSF i plankartet kan ikke videre bygging på tomta medføre inngrep i automatisk fredede kulturminner eller sikringssoner rundt disse. Fylkeskommunedirektøren er enig i denne vurderingen, men kan ikke se at dette er fulgt opp i konklusjonen og videre i plankart og/eller bestemmelser. Fylkeskommunedirektøren viser til vedlagt fagnotat kulturarv for en nærmere vurdering av konsekvensutredningene. Som et resultat av gjennomgangen anbefales det et tillegg i planbestemmelsen, i pkt. 5.2 og 5.3.

I forrige høringsrunde ble ny og omfattende utbygging langs Gamlevegen problematisert. Kommunedirektøren skriver i sin merknadsbehandling at; *For områdene B101 og B102 er det stilt krav til at adkomst skal være via Sørbygdsvegen og det er derfor ikke foretatt videre vurderinger rundt hensynet til Gamlevegen.* Fylkeskommunedirektøren mener at dette er et godt grep for å redusere belastningen på Gamlevegen, men vi kan ikke se at dette er ivare tatt gjennom bestemmelsene. Vi ber om at dette rettes opp.

Fangstanlegget langs Mosåa ble trukket frem i vår merknad til første gangs høring/offentlig ettersyn. Her ble kulturminnets begrensede tåleevne bemerket, og vi ba om at det må sees helhetlig på problemstillingen der den samlede belastningen på kulturminnene legges til grunn for valg av løsning. Det foreslås å unnta LNFR102 fra plankrav, noe som synes problematisk da planforslaget ikke har en helhetlig tilnærming til problemstillingen, eller stiller krav til når det skal gjøres.

Konklusjon:

Fylkeskommunedirektøren viser her til vedtakspunktene i saksfremlegget.

Dato: 03.09.2025
Saksbehandler: Annbjørg Backer
Adm. enhet: Samferdsel -
forvaltning og
myndighet

Fagnotat samferdsel

Kommunedelplan Øyer sør – 2. gangs offentlig ettersyn

Dette notatet gir en mer utdypende omtale til samferdselsfaglige forhold som er beskrevet i saksframlegget (sak til fylkesutvalget 23. september 2025).

Fritidsboligtrafikk i regional sammenheng

På oppdrag for Innlandet fylkeskommune har Menon Economics og Rambøll utredet virkninger av fritidsboligutvikling i Innlandet fylke, jf. Menon-publikasjon nr. 120,2023. Øyer kommune var en av fire kommuner som ble brukt som case. Rapporten peker på at fritidsboligtrafikken utgjør en betydelig andel av totaltrafikken på fylkes- og riksveiene mellom Oslo/Akershus og destinasjonene, særlig i helger og ferier.

For enkeltstrekninger vil trafikkomfanget i 2050 overstige grenseverdiene med dagens vegstandard. Selv om overgang til elbiler bøter på noen miljøkonsekvenser, vil trafikken fortsatt bidra til trengsel, kø og drift- og vedlikeholdsbehov av vegene. Fritidsboligtrafikken vil utgjøre en økende andel av totaltrafikken, og for både kostnadene og klimagassutslippene knyttet til drift og vedlikehold av infrastrukturen.

I forslaget til kommunedelplan for Øyer Sør er det lagt inn en betydelig økning i antall boenheter for framtidig utbygging med en planreserve på rundt 5000 boenheter. Dette vil bidra til å forsterke eller også framskynde behovene i vegnettet i regionen.

Mål om nullvekst i personbiltrafikken

Øyer kommune har gjennom Mjøsby samarbeidet forpliktet seg til målet om nullvekst i personbiltransport. Dette står også omtalt i kommuneplanens samfunnsdel. Nullvekstmålet betyr at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange i byområdene. Det er satt i gang et mobilitetsprosjekt lokalt, «Entré Øyer». Prosjektet skal skape mobilitetsløsninger for lokalbefolkning og besøkende i Hafjell og Hunderfossen. Prosjektet skal gjøre det mer attraktivt å besøke destinasjonen og har som hovedmål å redusere klimagassutslippene ved transport til og fra Øyer og internt i destinasjonen Hafjell - Hunderfossen.

Det er positivt at kommunen ønsker å tilrettelegge for mindre bilbruk, og stimulere til mer bruk av gange, sykkel og kollektiv igjennom sentrums- og knutepunktutvikling. Det fremgår mange gode intensjoner i planbeskrivelsen. En framtidig utvikling med betydelig satsing på kollektivtransport til og fra destinasjonsområdene kan bidra til å dempe trafikale konsekvenser.

I destinasjonsområdene vil en knutepunkt-strategi med kompakte byggeområder tett på kollektivtilbud og lokalt tjenestetilbud bygge opp om en slik dreining i reisemønster. Noen av delområdene i Hafjell er planlagt slik, men i planforslaget som er lagt ut til andre gangs høring er det samtidig lagt inn flere større arealer med spredte byggeområder. Det er vanskelig å se at det er en rød tråd i kommunedelplanen som bygger opp om nullvekstmålet eller tankegodset i prosjektet «Entre Øyer», fullt ut.

Overgang til elbiler reduserer klimagassutslipp per kjøretøy, men en kjent utfordring ved slike teknologiske fremskritt er at bruken da har en tendens til å øke, slik at det totale forbruket blir større (javons paradoks). Overgang fra privatbiler til kollektive løsninger vil derfor utgjøre en mer kraftfull omstilling i dreining av mer miljøvennlig transport.

Det er positivt at det er stilt krav til opparbeidelse av holdeplass for kollektivtrafikk for nye byggeområder. Vi savner likevel en helhetlig plan for hvor og når bussholdeplasser, snuplass for buss, sykkelparkering, mobilitetspunkter ol. nødvendig infrastruktur skal opparbeides. Dette bør sees i sammenheng med planlagt arealbruk på overordnet nivå. Vi anbefaler at det utarbeides en mobilitetsplan der man ser helhetlig på arealbruk og infrastrukturbehov i planområdet. Konkrete behov for infrastruktur må sikres gjennomført ved at det stilles krav til reguleringsplaner.

Når det gjelder samferdsel i regional sammenheng, bygges E6 ut med 4-felts motorveg mellom Øyer og Oslo-området, og Dovrebanen bygges ut med dobbeltspor nord til Hamar. Både prismessig, med tanke på fleksibilitet og sømløs reise vil det være krevende for kollektivtilbudet å konkurrere med personbilens fortrinn til og fra destinasjonsområdene. Det bør gjøres en avveining av ambisjonsnivå på nullvekst og hva som er realistisk å få til når det gjelder kollektivandel til og fra Hafjell som destinasjon, med de rammebetingelser som foreligger.

Byggeområdene bør konsentreres i større grad til knutepunkter for å nå et større marked for kollektivreiser til og fra destinasjonen, samt for å unngå stort behov for internttrafikk. Eller ambisjonsnivået på nullvekst bør tas ned og at det dimensjoneres for større trafikkvekst og andel personbiltrafikk. Vi savner en refleksjon rundt denne målkonflikten.

Trafikkanalyse og gjennomføring av trafikale tiltak

I vår uttalelse til første gangs offentlig ettersyn ba fylkesutvalget om utarbeidelse av en trafikkutredning for å synliggjøre trafikale konsekvenser av den samlede utbyggingen, og for å avklare behov for trafikale tiltak. Vi er tilfredse med at det nå er lagt fram en trafikkanalyse som ser på dagens trafikksituasjon og framskrevet trafikk ved planlagt full utbygging av planområdet. Vår vurdering er at det er god kvalitet på utredningen.

Vi har en kommentar til begrepsbruk i trafikkanalysen. Det er skilt mellom byggeområder der det foreligger godkjente reguleringsplaner og planer «under regulering». Vi leser sistnevnte som at det her er ment arealer avsatt til framtidige byggeområder i kommunedelplanen. Dette gjelder altså ikke arealer der det formelt er varslet oppstart av reguleringsarbeid. Skillet i analysen går mellom allerede avklart arealbruk og forslag til nye byggeområder.

Noen av konklusjonene i trafikkanalysen er at en full utbygging av planområdet i 2050 vil medføre en betydelig trafikkvekst, mer enn en dobling sammenlignet med dagens situasjon. Det er bl.a. sett på tilstand og kapasitet på de tre hoved-hyttevegene og avvikling i vegkryss på E6. Vegene i Øyer sentrum vil få betydelig trafikkvekst, spesielt den nordligste delen av Hundervegen og Granrudvegen. Det er vist en oversikt over dagens tilbud for syklende og gående i Øyer sentrum og funn fra barnetråkkregistreringer. Det er ikke pekt på kapasitetsutfordringer, men at det bør vurderes trafikksikkerhetstiltak.

Sikre gjennomføring av trafikale tiltak

Det enkelte byggeområdet utløser ikke nødvendigvis behov for trafikale tiltak, men der det gjerne er summen av flere byggeområder som gir en trafikkvekst der behovet utløses. Det er derfor viktig at fordeling av ansvar/kostnader avklares på overordnet nivå. I forslaget til rekkefølgebestemmelser, avsnitt 1.5, er det stilt krav til trafikksikker skoleveg for nye boliger. For annen type bebyggelse er det kun stilt krav til «nødvendige trafikksikkerhetstiltak». Dette mener vi er en for vag innretning til å fordele ansvar for trafikale tiltak på utbyggere av fritidsboliger/turistformål.

Dette bør fortrinnsvis være konkrete rekkefølgekrav knyttet til de enkelte delområdene i kommunedelplanen. Det vil si at nærmere definerte trafikktiltak må være på plass samtidig med, eller i forkant av utbygging av et byggeområde. Dette vil kreve en nærmere avklaring av faktiske behov på ulike strekninger. Og en avklaring av på hvilket innslagspunkt behovet inntreffer. Det kan også stilles krav til hvilke byggeområder som kan bygges ut i hvilken rekkefølge. Mer sentrale byggeområder bør fortrinnsvis bygges ut før spredte byggeområder.

Den alternative tilnærmingen som Øyer kommune har valgt, er å ha et utbyggingsprogram med en plan for trafikale tiltak, og der utbyggere setter av penger som skal gå til gjennomføring av tiltakene. Dette gir ikke en klar sammenheng mellom tidspunkt for etablering av byggeområder og etablering av trafikale tiltak, men sikrer at kommunen har et handlingsrom. Utbyggingsprogrammet ble utarbeidet i forbindelse med kommunedelplan Øyer sør 2008-2011. Her er det listet opp 12 ulike prioriterte strekninger og tiltak i sentrum. Flere av disse tiltakene er gjennomført siden 2008, men noen er fortsatt ikke realisert. I trafikkanalysen er det anbefalt å videreføre i et eventuelt nytt utbyggingsprogram.

Fylkeskommunen har bedt om en redegjørelse av utbyggingsprogrammet og om det har fungert i henhold til intensjonen. Vår forventning er fortsatt at det må belyses hva som opprinnelig lå inne av prioriteringer, samt hva som er gjennomført, hva som gjenstår, og ikke minst - hvilke nye tiltak som utløses av den store planreserven som er lagt til planforslaget etter første gangs høring. Dersom utbyggingsprogrammet skal videreføres, må det oppdateres.

En innretning på planen som gir forutsigbarhet for utbyggere

Det er utvikling av fritidsboliger og turisme som vil ha størst påvirkning på trafikksituasjonen. Innenfor planområdet er det fra før bygd ut i underkant av 2800 boenheter med fritidsbebyggelse. I tillegg er det i planforslaget lagt inn en planreserve på ca. 5000 boenheter (samlet for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og kombinerte formål med fritidsbebyggelse). I dette ligger det en vesentlig økning i forhold til planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs høring.

Den totale utbyggingen innenfor kommunedelplanen vil til sammen få store trafikale konsekvenser, og det vil være konsekvenser langt utover det enkelte planområdet for hver reguleringsplan. Det kan ikke forventes at fylkeskommunen vil gjennomføre nødvendige tiltak på fylkesvegnettet som følge av økt trafikk fra utbyggingen. Dette må finansieres av utbygger eller kommune. Det vil være urimelig å belaste enkeltområder når innslagspunktet for behov for tiltak nås, og dette må derfor avklares helhetlig på kommunedelplan-nivå.

Som eier og forvalter av fylkesveger, samt at vi har et regionalt ansvar for trafikksikkerhet, vil vi komme til å fremme innsigelse til reguleringsplaner, dersom konsekvenser av trafikkøkning og hensynet til trafikksikkerhet ikke blir ivaretatt. Dette utgjør en risiko for utbygger og kan hindre realisering av deler av planområdet, sett i et lengre tidsperspektiv.

Ved å legge inn tydelige krav til gjennomføring av trafikale tiltak, vil kommunedelplanen være forutsigbar for alle parter.

Tilrettelegging for syklende og gående

Med den totale trafikkveksten som er forventet innenfor planområdet, blir det spesielt viktig å ivareta tilrettelegging for syklende og gående. Dette gjelder å sikre sammenhengende gang- og sykkelforbindelser fra Øyer sentrum og til boligområdene rundt. Samtidig vil flere besøkende i destinasjonsområdet også medføre flere som trener og går tur, bruker sykkel og rulleski på lokalvegene. Dette vil være spesielt merkbart i forbindelse med trafikktopper. En del av intensjonen med prosjektet Entre Øyer er å redusere bilbruken lokalt. Da vil god tilrettelegging for sykling og høy kvalitet på sykkelparkering i sentrum være viktig for å gjøre det attraktivt å benytte sykkel som transportmiddel.

Samtlige gangfelt og krysningspunkter for gående bør ha intensivbelysning for å øke synlighet og oppmerksomhet. Dette er særlig viktig når både trafikkvolumet og antall gående/syklende vil øke. Det bør vurderes fartsdempende tiltak slik som fartshumper ved krysningspunkt nær skolen.

Fylkesveg 2560 Sørbygdsvegen går i kulvert under alpinbakken. Her er det ikke et forsvarlig tilbud til syklende og gående i dag. Vi ser det som spesielt viktig at denne strekningen prioriteres. Oppgradering av kulverten vil antatt være et kostbart tiltak, og det må sikres en innretning på planen for fordeling av ansvar og kostnader.

Vi viser også til behov for revidering av utbyggingsprogrammet.

Arealbruk og mobilitet – sentrumsutvikling

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet tredder i kraft den 24. januar i år, til erstatning for tidligere statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Retningslinjer for regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk er omtalt i kapittel 5. Om stedsutvikling og boligbygging står det: «I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres slik at de styrker sentrumsområder og sikrer innbyggerne god tilgjengelighet til lokalt handels- og tjenestetilbud»»

I retningslinjene avsnitt 3.5 står det om fritidsboliger: Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder (...) Utvikling av nye fritidsboligområder må ses i sammenheng med eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud.

Føringer for sentrumsutvikling i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2024

Øyer kommune har pekt på styrket sentrumsutvikling som et viktig satsingsområde i kommuneplanens samfunnsdel, som ble vedtatt i 2024. Det er omtalt at fremtidig utvikling av Øyer sentrum skal bidra til å skape et dynamisk og innbydende miljø, rikt på tilbud og sosiale møteplasser som fremmer god folkehelse, fysisk aktivitet og sosialt samvær. Det legges vekt på å etablere gode områder for sosiale og fysiske aktiviteter, spesielt for barn og unge, og forbedre fremkommeligheten for gående og syklende. Utvikling av Øyer sentrum er også viktig for Hafjell som en helårsdestinasjon og å utvikle stedlig attraksjonskraft og identitet.

Videre er det omtalt i samfunnsdelen at miljøvennlig og sikker transport vil være viktig for sentrumsutviklingen med et mål om å redusere internt transport og vil inngå som en del av mobilitetsprosjektet «Entré Øyer».

Trafikkbelastning i Øyer sentrum som følge av fritidsbebyggelse og turismeutvikling

Vi ser at kommunen har gode intensjoner for videre utvikling av Øyer sentrum. Samtidig viser trafikkanalysen at ved en full utbygging av planområdet Øyer sør vil det bli stor trafikkvekst på hovedvegene som går igjennom Øyer sentrum. Framskrevet til 2050 vil trafikkmengden på deler av Hundervegen og Granrudvegen i sentrum ha en trafikkmengde på 5200-6700 ÅDT (årsdøgnetrafikk). Trafikkmengden i seg selv kan utgjøre en barrierevirkning og vil gi mer støv og støy lokalt. Økt personbiltrafikk kan også skape etterspørsel etter flere parkeringsplasser i sentrum.

Vi stiller spørsmål ved om omfanget på fritidsbebyggelse/turisme er sett opp mot framtidig trafikkbelastning på sentrum, og hvilke konsekvenser dette kan gi for utviklingen her. Eller også om det er sett på virkninger av alternative utbyggingsmønstre. Vil en mer kompakt knutepunkt-utvikling i destinasjonsområdet kunne underbygge et attraktivt sentrum med vekt på sykkel, gange og kollektivtransport?

Dersom man ønsker å stimulere til mer sykkel, gange og kollektivtransport lokalt, kan det også være nødvendig å vurdere bilrestriktive tiltak, som parkeringsavgift i sentrum eller se på omfanget av parkeringsdekning. Her må utbyggingsmønstre og andre virkemidler sees i sammenheng. Kommunedelplanen gir rammer for transportomfang og reisemønstre.

Strategisk utviklingsgrep for Øyer sentrum

Øyer sentrum er forholdsvis langstrakt og med mye overflateparkering. Delområdene er utformet slik at det appellerer til å kjøre bil mellom ulike deler av sentrum. Attraktive sentrumsområder har typisk korte gangavstander. Byrom og møtestedet må ha gode kvaliteter, være inviterende og oppleves som meningsfylte steder for at de blir tatt i bruk. Ved å stille krav til parkering under bakken kan arealer i sentrum fortettes, samtidig som parkeringsbehov ivaretas. Uteoppholdsarealene i sentrum bør prioriteres til syklende, gående og byliv, og i mindre grad bestå av utflytende parkeringsarealer.

En utvikling der det er mange som bor i og nært sentrum vil være positivt og skape aktivitet igjennom døgnet. Flere leiligheter i kombinasjon med detaljvare og tjenestetilbud på bakkeplan kan bidra til å nå flere målsettinger. For at det skal være attraktivt å bo i sentrum er det også viktig at kvaliteten på uteoppholdsarealene er god. Torg og parker, grøntarealer og sentrumsnære turveger kan bidra til å gjøre det attraktivt å bo i sentrum og kan binde ulike delområder sammen. Med en aldrende befolkning vil det bli enda viktigere å etablere og videreutvikle uformelle sosiale møteplasser som bibliotek og lignende, som er viktig for å bygge samhold og tilhørighet. Øyer sentrum bør utformes med en tydelig identitet og et tjenestetilbud som er lett tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsevne.

Det har vært et strategisk og helhetlig grep å begrense sentrumsformål og boligområder til østsiden av E6, mens vestsiden i hovedsak er avsatt til næringsarealer/industri. Som nevnt er Øyer sentrum fra før langstrakt i retning nord-sør. Dersom man åpner for boligbygging vest for E6 vil det kunne skape et press på også å etablere andre sentrumsfunksjoner som detaljvare og servicetilbud her. Vi stiller spørsmål ved om dette er en utvikling kommunen ønsker seg. Arealene her er støyutsatte og E6 utgjør en barriere mot dagens sentrum. En suksessfaktor for attraktive sentrumsområder er at de er kompakte, med høy tetthet på opplevelser og korte gangavstander. Europavegen utgjør en betydelig barriere. Med mål om å styrke sentrumsutviklingen vil vi anbefale å prioritere en videreutvikling av sentrum øst for E6.

Forslag til nytt boligområde vest for E6 ved Granrudmoen - delområde B107

Det er foreslått et nytt boligområde vest for E6, like sør for Hunderfossvegen. I planbeskrivelsen og trafikkanalysen er det lagt til grunn et anslag på 45 boenheter. Det er

nylig vedtatt en reguleringsplan for et vegserviceanlegg på nabotomta, der det er under etablering en McDonalds-restaurant. I vår uttalelse til utbyggingssaken uttrykte vi skepsis til å etablere et tilbud i dette området som trekker til seg syklende og gående fra dagens sentrum og boligområdene rundt.

I dagens situasjon er det en svært uheldig trafikksikkerhetssituasjon for gående som skal i retning sentrum. Avkjøringsrampa fra E6 (sørgående) er uten fartsreducerende elementer og treffer rundkjøringen i en vinkel som gir dårlig avbøying, slik at man kan holde stor fart nordfra og inn på Hunderfossvegen, selv om fartsgrensa her er 40 km/t.

Trafikkanalysen viser også til at skoleelever opplever utrygghet i forbindelse med gangvegen under E6 ved Øyer sentrum. Vi er enige i skolebarnas opplevelse av at gangfeltene på armene til E6 kan oppleves som utrygge med tanke på trafikkbilde, opplevd hastighet, belysning mm. Selv med de trafikksikkerhetstiltak som nå gjennomføres i forbindelse med etablering av vegserviceanlegget, er vår vurdering at det ikke er forsvarlig å etablere boligfelt på denne siden av E6 uten betydelige trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter.

Vi er usikre på om det vil være forsvarlig å etablere et boligfelt her uten planfri kryssing av E6. Dette kan innebære et svært kostbart tiltak. Kommunedelplanen stiller rekkefølgekrav om trafikksikker skoleveg til nye boligområder. I forbindelse med en eventuell reguleringsplan må dette forholdet avklares. Slik vi ser det, er det derfor usikkert om boligprosjektet vil være realiserbart.

Vi stiller også spørsmål ved om dette området vest for E6 er egnet for boligformål. Området er støyutsatt og E6 utgjør en barriere mot dagens sentrum. Med mål om å styrke sentrumsutviklingen vil det være gunstig å prioritere sentrumsnære leiligheter øst for E6. Vi anbefaler at boligområdet B107 tas ut av planforslaget.

Forslag til nye boligområder langs Gamlevegen – delområde B101, 102 og 103

Ved første gangs offentlig ettersyn av planforslaget fremmet fylkesutvalget denne merknaden: «Planforslaget legger opp til en relativt omfattende utbygging langs Gamlevegen. Fylkesutvalget oppfordrer kommunen til å vurdere om utbyggingen er i tråd med ønsket vern av Gamlevegen som historisk vegfar. Videre bør det sees på konkrete løsninger for både trafikkavvikling til og fra boligområdene B101 og B102 samt trafikksikkerhetsvurderinger i forhold til både Gamlevegen og Sørbygdsvegen frem mot neste høring. Vi anbefaler også at det settes av en buffersone ned mot Gamlevegen slik at opplevelsesverdien langs det historiske vegmiljøet kan sikres».

Fra kommunens merknadsbehandling er det kommentert: For områdene B101 og B102 er det stilt krav til at adkomst skal være via Sørbygdsvegen og det er derfor ikke foretatt videre vurderinger rundt hensynet til Gamlevegen.

Vi tar dette til orientering. Det er stilt rekkefølgekrav om trafikksikker skoleveg for nye boligområder. Trafikale forhold må avklares nærmere i forbindelse med reguleringsplan.

Næringsareal ved Ensby tatt ut

Næringsarealet ved Ensby som var en del av planforslaget ved første gangs offentlig ettersyn er nå tatt ut, som følge av innsigelse fra Statens vegvesen/Nye Veier. Vi ser at trafikkanalysen ikke er oppdatert, men fortsatt legger til grunn betydelig trafikkvekst som følge av dette næringsarealet. I avsnitt 2.1, «fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg» er det tatt inn følgende retningslinje: «a) Det skal legges til rette for næringsområder for storhandel, industri og logistikk i tilknytning til ny E6 utbygging ved Ensby».

Vi ser dette som svært uheldig. Det må være entydig hva slags utvikling kommunedelplanen legger opp til. Vi ber om at plandokumentene oppdateres slik at det er samsvar mellom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse/utredninger.

Bil- og sykkelparkering

Fylkeskommunedirektøren stiller spørsmål til manglende krav til parkeringsareal under bakken, behovet for å tilrettelegge for mer enn 1 bilparkeringsplass for leiligheter over 60 m2 og hvorfor det ikke settes krav til antall parkeringsplasser for sykler. Hafjell er en sykkeldestinasjon og det burde i større grad settes krav til gode parkeringsmuligheter for sykkel, som parkering i kjeller og krav til takoverdekning utendørs. Vi kan ikke se at dette forholdet er fulgt opp etter første gangs offentlig ettersyn.

Andre kommentarer til planbestemmelser og retningslinjer

(Bestemmelse 1.5 A) Vi er tilfredse med at det er stilt rekkefølgekrav om trafikk sikker skoleveg mellom bolig og skole (avgrenset til avstand mindre enn 4 km). Det er også stilt krav om trafikk sikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass og mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.

(Bestemmelse 1.21) Vi er tilfredse med at forslag til bestemmelse er gjort om til retningslinje når det gjelder nye/utvidet bruk av avkjørsler eller dispensasjoner fra byggegrense langs fylkesveg i uregulerte områder. Slike saker skal behandles etter enhver tids gjeldende vegnettsplan for Innlandet fylkeskommune, og det er fylkeskommunen som er vedtaksmyndighet. Dette vil også bidra til å forenkle kommunens saksbehandling.

Gang- og sykkelveger i plankartet

Gang- og sykkelveger skal vises i plankartet med eget linjesymbol. Symbolet skal være svart for nåværende og rødt for fremtidige. Vi ser at gang- og sykkelveg fremstilles som nåværende på flere steder der det ikke er gang- og sykkelveg i dag. Blant annet langs Sørbygdsvegen (FV2560) nord for Neremo og langs deler av Hundervegen (FV2522). Vi antar dette er en tegnefeil, og forventer at dette rettes opp.

#103

Fra: Stina Bjurgren Aaseth[stina.bjurgren.aaseth@gausdal.kommune.no]

Sendt: 25.09.2025 13:20:30

Til: Wenche Hagestuen Dale[wenche.hagestuen.dale@oyer.kommune.no]

Emne: Uttalelse til 2. gangs høring av KDP Sør

Landbruksfaglig uttalelse fra Landbrukskontoret vedrørende 2. gangs høring av
Kommunedelplan

Merknad til Planbeskrivelsen. Parkering nevnt som LNFR101 bør forandres til P101 og 102. Er nå omtalt som LNFR101.

Påfølgende blir punkt 1.2 i bestemmelsene feil (D). Det nevnes at området skal være grasmark og skal lett opparbeides til en type parkering. Vil dette si at området skal omdisponeres? Det bør også presiseres at ved opparbeidelse av slike områder vil nydyrkingssøknad være aktuelt. Plankart bør oppdateres til riktig formål.

Under generelle bestemmelser og retningslinjer savnes det eget punkt om masser og massehåndtering, og også om tap av matjord. Dette anser vi som viktige momenter for en overordnet plan, og som viser hvordan dette skal håndteres. Vi anser det som viktig at tap av matjord reduseres, og at det er plan for der hvor slik jord må fjernes. Den bør i såfall flyttes og brukes til produserende arealer.

Det er også ønskelig at Øyer kommune gjerne strammer inn på bestemmelser om kårbolig, og hvor denne kan plasseres. Der kårboliger legges utenom tunet ser man at dette i neste steg kan legge press på ønske om fradeling og salg av tomt. Kårbolig bør være en ressurs som knyttes til gården, og regnes som ressursgrunnlag for drifta.

Vennlig hilsen

Stina Bjurgren Aaseth

Jordbruksrådgiver

Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen

Tlf: 91 69 64 26



[Hjemmeside](#) | [Facebook](#) | [Gausdal kommune](#)

#106

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Øyer Kommune
postmottak@oyer.kommune.no

Oslo 30.09.2025

Att: Wenche Hagestuen Dale

KOMMUNEDELPLAN FOR ØYER SØR 2024 – 2034 – MERKNADER I FORBINDELSE MED ANNEN GANGS HØRING

Vi viser til vår høringsuttalelse datert 13.01.2023 i forbindelse med første gangs høring. Vi har følgende utfyllende merknader i forbindelse med annen gangs høring:

- Vi konstaterer at velforeningens uttrykte motstand mot stadig mer fortetting har blitt ignorert i den videre planprosess. Vi er i den forbindelse bekymret for økt trafikk-mengde i og rundt det som er et meget velregulert hytteområde. Økning i trafikk må også ses i sammenheng med vedtatt reguleringsplan for Hafjell 950.
- Feltene FB/FTU/NÆ 101-104 og FB/FTU 103 utgjør til sammen 584 enheter, hvilket utgjør 37% mer enn eksisterende antall hytter/leiligheter på Hafjelltoppen i dag. Det sier seg selv at en slik fortetting kombinert med Hafjell 950 vil ha katastrofale følger for trafikksituasjonen i området.
- Plandokumentet angir ikke adkomstløsning til feltene FB/FTU/NÆ 101-104 og FB/FTU 103. Vi vil i den forbindelse varsle at Hafjelltoppen Velforening vil motsette seg med alle midler bruk av velforeningens eide veinett som adkomst til disse feltene. Ved bruk av Nysetervegen som adkomst forutsettes at det blir etablert langrennsløype fra Ilsetra til Snuen med planfrie underganger.
- Hafjelltoppen Velforening er opptatt av at skiløyper (langrenn og alpint) må behandles som en rekkefølgebestemmelse i alle reguleringsplaner for delområder som berører løypenettet. For området rundt Hafjelltoppen må dette innebære at løypen «Hafjelltoppen rundt» må gjenåpnes med tidligere trasé for å sikre skiadkomst fra nye regulerte felt og nordover i fjellet.
- Det forutsettes at all biltrafikk til nye regulerte områder og til Vidsyn må ledes gjennom utvidet kulvert i Nysetervegen, slik at enhver risiko for kollisjoner mellom biltrafikk og alpinkjørere elimineres.

FORRETNINGSFØRER: Langseth Services AS
Postboks 2024 Ryen, 0615 OSLO
Tlf. 907 22 895
kra@langsethservices.no

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

- Ny kommunedelplan bør regulere inn planfri langrennskryssing av alpinanlegget fra Kringelåslia til Mosetertoppen som et tilbud til langrennsløpere i hyttefeltene nedover i lia. Dette for å redusere behovet for tilkomst med bil til området Hafjelltoppen, Ilsetra og Pellestova.

Vi vil be om at våre merknader hensyntas i det videre planarbeid.

Med vennlig hilsen
Hafjelltoppen Velforening

Sverre K. Seeberg
Styreleder
(sign.)

FORRETNINGSFØRER: Langseth Services AS
Postboks 2024 Ryen, 0615 OSLO
Tlf. 907 22 895
kra@langsethservices.no

#107

Fra: Bjørn Nikolai Holsen[BjornNikolai.Holsen@statkraft.com]

Sendt: 30.09.2025 12:18:51

Til: Øyer Kommune Postmottak[postmottak@oyer.kommune.no]

Kopi: Susanne Mølgaard[smolgaard69@gmail.com]; per@pvw.no[per@pvw.no]; Thomas Berge[thomas.berge@arctic.com]; Anne Grete Pedersen[a.g.h.pedersen@gmail.com]

Emne: Merknad til endring av formål gnr/bnr 18/24

You don't often get email from bjornnikolai.holsen@statkraft.com. [Learn why this is important](#)

Denne meldingen er fra en ekstern avsender

Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Det vises til 2. gangs høring for ny kommunedelplan Øyer sør.

I forbindelse med første gangs høring sendte Per Vidar Wærnes inn merknad på vegne av sameiet i gnr/bnr 18/24 som er ivaretatt i oppdatering til 2. gangs høring på følgende måte (merket med skråskrift):

#67 22/988-67 28.11.22

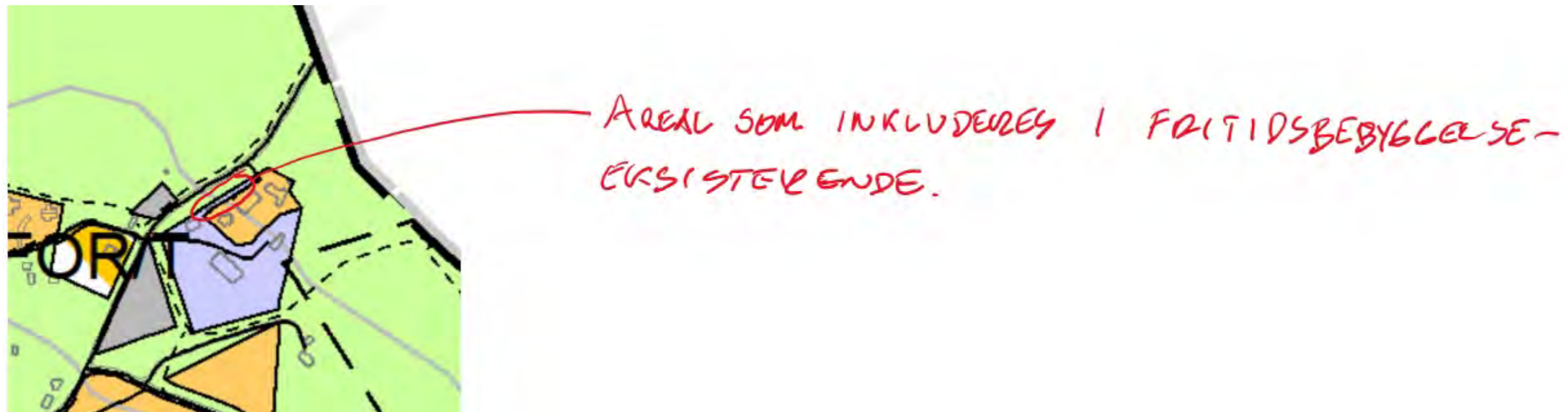
Per Vidar Wærnes Wærnes viser til historikken for gnr/bnr 18/24 bestående av fem seksjoner som tidligere var matrikkelført som næring. I 2000 ble dette endret og seksjonene 2-5 ble lagt ut for salg som fritidsboliger. Disse er i grunnboka registrert som fritidseiendom noe som ikke stemmer overens med ny KDP hvor eiendommene er avsatt til næringsformål. Seksjonene 2-4 har siden 2000 blitt benyttet som fritidsboliger og blitt beskattet som dette. Wærnes ber om at seksjonene 2-4 endres til formål fritidsbebyggelse. For seksjon 1 og 5 er det ønskelig å videreføre næringsformålet.

Plankartet er foreslått endret i tråd med innspillet til fritidsbebyggelse-eksisterende.

Endringen er ivaretatt henhold til innspillet men med en mangel som også var del av intensjonen bak innspillet (Per Vidar Wærnes er kopiert inn i denne korrespondansen)

Sameiet er enige om å foreslå at fellesarealer i sameiet fordeles planmessig slik at området mellom seksjon 2 til 4 og Hornsjøvegen reguleres på samme måte som fritidsboligseksjonene (seksjon 2-4), mens øvrig fellesarealer reguleres som i eksisterende plan sammen med seksjon 1 og seksjon 5 til næring. Følgelig bør plankartet i ny kommunedelplan oppdateres/justeres for å ivareta planformålet som for øvrig sammenfaller med dagens og siste 25 års bruk av fritidsboligene.

Dette er forsøkt illustrert via utklipp fra kart i høringsutsendelsen fra kommunen under, samt noe mer detaljer i kartutsnitt hentet fra seeiendom.no nedenfor. Grensen foreslås trukket videre til sameiets yttergrense mot Hornsjøvegen i rett linje fra eksisterende grense i sørvest mellom seksjon 2 og seksjon 1.



Eiendom 3440-18/24

Eiendommen har flere adresser
ØYER KOMMUNE

Skriv ut Søk på nytt



AREAL som også foreslås
omdefinert til
FRITIDSBEBYGGELSE -
EKISTERENDE.

Mvh
Bjørn N. Holsen

__ Mobile +47 415 53 715